

Segmentinformationen

Erfolgsrechnung und Bilanz

Erfolgsrechnung nach Ländern

1.4.2011 - 30.9.2011

1.4.2010 - 30.9.2010

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutsch-Niederlande	land	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total	Schweiz	Frankreich	Deutsch-Niederlande	land	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Mietertrag	7 928	13 404	11 607	6 681	0	0	39 620	7 755	16 216	13 680	8 429	0	0	46 080
Ertrag aus anderen Segmenten	0	0	0	0	1 328	-1 328	0	0	0	0	0	1 529	-1 529	0
Total Betriebsertrag	7 928	13 404	11 607	6 681	1 328	-1 328	39 620	7 755	16 216	13 680	8 429	1 529	-1 529	46 080
Liegenschaftsaufwand	-560	-890	-1 340	-1 276	0	623	-3 443	-631	-385	-1 273	-1 760	0	553	-3 496
Unterhalt und Reparaturen	-343	-90	-512	-461	0	0	-1 406	-126	-105	-678	-842	0	0	-1 750
Netto Betriebsertrag	7 025	12 424	9 755	4 944	1 328	-705	34 771	6 998	15 726	11 729	5 827	1 529	-976	40 834
Verwaltungsaufwand	-196	-1 363	-915	-384	-2 704	705	-4 857	-249	-1 498	-1 227	-445	-3 129	976	-5 572
Ergebnis aus Verkauf Anlageliegenschaften	-48	0	-3	-2 744	0	0	-2 795	0	0	0	0	0	0	0
Pos. Marktwertveränd. Anlageliegenschaften	17 691	1 503	2 555	0	0	0	21 749	7 474	4 108	3 038	2 975	0	0	17 595
Neg. Marktwertveränd. Anlageliegenschaften	-8 116	-4 224	-4 795	-5 053	0	0	-22 188	-7 345	-3 860	-9 754	-2 982	0	0	-23 941
Total Marktwertveränd. Anlageliegenschaften	9 575	-2 721	-2 240	-5 053	0	0	-439	129	248	-6 716	-7	0	0	-6 346
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)	16 356	8 340	6 597	-3 237	-1 376	0	26 680	6 878	14 476	3 786	5 375	-1 600	0	28 916
Nettofinanzaufwand	-3 303	-6 147	-6 739	-1 884	-288	0	-18 361	-4 729	-7 528	-10 121	-3 035	1 380	0	-24 034
Erfolg vor Ertragssteuern	13 053	2 193	-1 42	-5 121	-1 664	0	8 319	2 149	6 948	-6 335	2 340	-220	0	4 882
Ertragssteuern	-4 027	0	-709	0	-25	0	-4 761	-2 078	0	402	0	17	0	-1 659
Erfolg	9 026	2 193	-851	-5 121	-1 689	0	3 558	71	6 948	-5 933	2 340	-203	0	3 223
davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	1 125	0	0	0	0	1 125	0	3 718	0	0	0	0	3 718
Nicht liquiditätswirksame Effekte im EBIT	9 575	-2 736	-2 178	-4 928	-86	0	-353	129	229	-6 620	0	-29	0	-6 291

¹ Das Segment «Holding» beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG und Züblin Immobilière Belgium SA.

² Konsolidierung der Intercompany Management Fees und Property Management Fees in der Erfolgsrechnung sowie von Intercompany-Darlehen und -Kontokorrenten in der Bilanz.

Bilanz nach Ländern	30.9.2011							31.3.2011							
	in Tausend CHF		Schweiz	Frankreich	Deutsch-Niederlande	land	Holding ¹	Konsolidie- rung ²	Total	Schweiz	Frankreich	Deutsch-Niederlande	land	Holding ¹	Konsolidie- rung ²
Anlageliegenschaften	354 710	379 363	265 225	131 631	0	0	1 130 929	337 560	405 067	352 040	167 140	0	0	1 261 807	
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	0	0	67 178	0	0	0	67 178	0	0	8 454	11 770	0	0	20 223	
Mobilien	0	141	150	10	125	0	426	0	157	176	15	105	0	453	
Sonstige Aktiven	25 180	52 396	10 826	13 274	121 407	-133 060	90 023	42 139	48 034	10 582	11 557	92 462	-110 471	94 304	
Total Aktiven	379 890	431 900	343 379	144 915	121 532	-133 060	1 288 556	379 699	453 258	371 252	190 482	92 567	-110 471	1 376 787	
Hypotheken	193 720	275 890	193 093	77 510	0	0	740 213	194 120	295 059	262 062	112 039	0	0	863 280	
Hypotheken zum Verkauf bestimmt	0	0	47 025	0	0	0	47 025	0	0	6 828	12 095	0	0	18 922	
Sonstiges Fremdkapital	83 458	47 641	45 410	46 835	67 202	-133 060	157 488	75 780	38 233	37 268	37 937	39 157	-110 471	117 905	
Total Fremdkapital	277 178	323 531	285 528	124 346	67 202	-133 060	944 726	269 900	333 292	306 158	162 071	39 157	-110 471	1 000 107	

¹ Das Segment «Holding» beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG und Züblin Immobilière Belgium SA.

² Konsolidierung der Intercompany Management Fees und Property Management Fees in der Erfolgsrechnung sowie von Intercompany-Darlehen und -Kontokorrenten in der Bilanz.

Segmentinformationen Immobilienkennzahlen

Immobilienkennzahlen nach Ländern und Anlagekategorie	30.9.2011					31.3.2011					
	in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Jahresmietertrag Ist											
Büro	15 767	23 537	10 168	6 667	56 139	15 937	29 473	11 266	9 131	65 807	
Einzelhandel	0	0	10 512	0	10 512	0	0	11 646	0	11 646	
Gewerbe/Logistik	0	0	2 376	4 541	6 917	0	0	2 539	6 632	9 171	
Total Jahresmietertrag Ist	15 767	23 537	23 056	11 208	73 568	15 937	29 473	25 451	15 763	86 624	
Anlageliegenschaften											
Büro	354 710	379 363	158 821	84 484	977 378	337 560	405 067	168 403	106 576	1 017 606	
Einzelhandel	0	0	141 940	0	141 940	0	0	159 674	0	159 674	
Gewerbe/Logistik	0	0	31 642	47 147	78 789	0	0	32 416	72 334	104 750	
Total Anlageliegenschaften	354 710	379 363	332 403	131 631	1 198 107	337 560	405 067	360 493	178 910	1 282 030	
Nutzfläche in m²											
Büro	67 257	76 374	89 789	62 164	295 584	67 582	76 374	93 709	76 711	314 376	
Einzelhandel	0	0	86 483	0	86 483	0	0	98 794	0	98 794	
Gewerbe/Logistik	0	0	22 740	172 854	195 594	0	0	22 740	251 108	273 848	
Total Nutzfläche in m²	67 257	76 374	199 012	235 018	577 661	67 582	76 374	215 243	327 819	687 018	
Leerstand in m²											
Büro	11 937	5 801	16 631	17 958	52 327	12 222	4 633	18 549	25 674	61 078	
Einzelhandel	0	0	17 377	0	17 377	0	0	25 532	0	25 532	
Gewerbe/Logistik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Leerstand in m²	11 937	5 801	34 008	17 958	69 704	12 222	4 633	44 081	25 674	86 610	

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 12 bis 18 vergleichbar.
Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 62 bis 64 eingesehen werden und die EPRA Performance Messung kann auf den Seiten 51 bis 55 nachvollzogen werden.

	30.9.2011					31.3.2011					
	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	
Fälligkeitsübersicht der Mietverträge											
unbefristet	8%	0%	9%	0%	4%	unbefristet	9%	0%	9%	1%	5%
11/12	11%	0%	24%	0%	10%	10/11	14%	35%	12%	6%	18%
12/13	6%	40%	13%	2%	19%	11/12	6%	2%	12%	21%	10%
13/14	7%	2%	9%	13%	7%	12/13	7%	1%	18%	10%	9%
14/15	22%	0%	10%	10%	9%	13/14	3%	9%	7%	19%	9%
15/16	12%	7%	8%	26%	11%	14/15	25%	17%	9%	3%	13%
16/17	0%	19%	7%	6%	10%	15/16	7%	9%	11%	4%	8%
17/18	1%	9%	7%	4%	6%	16/17	1%	23%	5%	3%	9%
18/19	1%	19%	0%	10%	8%	17/18	0%	2%	5%	4%	3%
19/20+	32%	4%	13%	29%	17%	18/19+	28%	2%	12%	29%	16%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	Total	100%	100%	100%	100%	100%
EPRA Mietertragsrendite, brutto (ungeprüft)	4,6%	6,5%	6,9%	7,9%	6,2%		4,9%	6,9%	7,0%	8,3%	6,6%
EPRA Mietertragsrendite, netto (ungeprüft)	4,3%	6,2%	5,7%	5,7%	5,4%		4,5%	6,6%	6,0%	6,4%	5,9%

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 12 bis 18 vergleichbar. Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 62 bis 64 eingesehen werden und die EPRA Performance Messung kann auf den Seiten 51 bis 55 nachvollzogen werden.