

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Geschäftsjahr 2010/2011					
Mietertrag in Berichtswährung	17 481	31 300	26 307	16 072	91 160
Mietertrag in Lokalwährung	17 481	23 407	19 673	12 019	
Geschäftsjahr 2011/2012					
Mietertrag in Berichtswährung	15 778	21 878	23 251	12 271	73 178
Mietertrag in Lokalwährung	15 778	18 037	19 170	10 117	
Veränderung zu Vorjahr in Lokalwährung	-1 703	-5 370	-503	-1 902	
davon:					
- Käufe	0	0	0	0	
- Verkäufe	-3 671	0	-819	-1 380	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	1 968	-5 370	316	-522	

Die Reduktion des Mietertrags um CHF 18,0 Mio. (Vorjahr Abnahme von CHF 11,5 Mio.) erklärt sich durch die getätigten Verkäufe in den letzten beiden Geschäftsjahren, die Entwicklung des Euro-Kurses sowie den vorübergehenden Mietausfall infolge der Renovationsprojekte in Bern und Paris.

2. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011
Verkaufserlös	36 020	98 734
Marktwert der letzten Bewertung	-38 827	-94 867
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	-2 807	3 867

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden sieben Anlageliegenschaften, davon vier in den Niederlanden und drei in Deutschland, verkauft (Vorjahr drei Verkäufe). Der Verkaufspreis entsprach bei sechs Anlageliegenschaften dem Marktwert oder lag leicht darüber und lag bei einer Immobilie um CHF 2,5 Mio. darunter. Dieser Verlust zuzüglich Verkaufskosten führte gesamthaft zum Verlust aus Verkäufen von CHF 2,8 Mio.

3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011
Liegenschaftssteuern	-310	-465
Rechtskosten	-185	-273
Wertberichtigung auf Forderungen	21	-237
Externe Verwaltung	-500	-462
Heiz- und Nebenkosten	-4 923	-3 991
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-1 539	-1 717
Total Liegenschaftsaufwand	-7 436	-7 144

4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011
Personal und Verwaltungsrat	-5 434	-6 664
Bewertung	-228	-365
Revision	-561	-597
Rechts- und Steuerberatung	-386	-510
Sonstige Steuern	-423	-339
Abschreibungen	-219	-150
Externe Buchhaltung und IT	-947	-937
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-752	-1 096
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-965	-324
Total Verwaltungsaufwand	-9 915	-10 982

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Verwaltungskosten im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1,1 Mio. (Vorjahr Verminderung von CHF 3,5 Mio.) gesenkt werden. Die Verminderung fand grösstenteils beim Personalaufwand infolge Veränderungen in der Gruppenleitung statt.

5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen ¹	-37 362	-46 463
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-1 750	-2 069
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	-1 652	-
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe Züblin Frankreich	-224	-333
Total Finanzaufwand	-40 988	-48 865
Finanzertrag		
Zinsertrag ²	570	110
Währungsdifferenzen ³	1 774	1 955
Total Finanzertrag	2 344	2 065
Total Nettofinanzaufwand	-38 644	-46 800

¹ Die Verbindlichkeiten dieser Aufwendungen gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

² Die Aktiven dieser Erträge gehören der Kategorie "Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

³ Darin enthalten ist ein Ertrag von CHF 0,6 Mio. aus der Ausbuchung von Währungsdifferenzen im Eigenkapital der sechs Subholding-Gesellschaften Züblin Investment G1 bis G6 infolge deren Liquidation.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand verminderte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um CHF 7,9 Mio. auf CHF 41,0 Mio. (Vorjahr CHF 48,9 Mio.). Positiv beigetragen haben die aufgrund der verkauften Anlageliegenschaften verminderten Hypothekendarlehen, die Reduktion übriger finanzieller Verbindlichkeiten sowie die Entwicklung des Euro-Kurses. Kompensierender Effekt ist der Zinsaufwand der Anleihe.

Finanzertrag

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Finanzertrag von CHF 2,3 Mio. (Vorjahr CHF 2,1 Mio.). Diese stammen mehrheitlich aus Währungsdifferenzen auf inzwischen vollständig zurückbezahlter kurzfristiger Darlehen in Euro.

6. Ertragssteuern

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2011/2012						
Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung						
Laufende Ertragssteuern	–	–	–	–	–48	–48
Ertragssteuern des Vorjahres	175	–	205	–	–	380
Total laufende Ertragssteuern	175	–	205	–	–48	332
Latente Ertragssteuern auf Verlustvorträgen	1 652	–	1 339	–	–	2 991
Latente Ertragssteuern auf Bewertungsdifferenzen	–7 895	–	–2 344	–	–	–10 239
Latente Ertragssteuern auf sonstigen Positionen	–181	–	8	–	38	–135
Effekt aus Anpassung Haltedauer	2 112	–	–	–	–	2 112
Total latente Ertragssteuern	–4 312	–	–997	–	38	–5 271
Total Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung	–4 137	–	–792	–	–10	–4 939
Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung						
Laufende Ertragssteuern	–	–	–	–	–	–
Latente Ertragssteuern	3 024	–	693	–	–	3 717
Total Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung	3 024	–	693	–	–	3 717
Geschäftsjahr 2010/2011						
Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung						
Laufende Ertragssteuern	–1 011	–	–	–	–272	–1 283
Ertragssteuern des Vorjahres	–	–	1 010	–	–	1 010
Total laufende Ertragssteuern	–1 011	–	1 010	–	–272	–273
Latente Ertragssteuern auf Verlustvorträgen	484	–	4 820	–	–	5 304
Latente Ertragssteuern auf Bewertungsdifferenzen	–4 442	–	–2 800	–	–	–7 242
Latente Ertragssteuern auf sonstigen Positionen	–653	–	147	–	27	–479
Total latente Ertragssteuern	–4 611	–	2 167	–	27	–2 417
Total Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung	–5 622	–	3 177	–	–245	–2 690
Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung						
Laufende Ertragssteuern	234	–	–	–	–	234
Latente Ertragssteuern	–334	–	–1 329	–	–	–1 663
Total Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung	–100	–	–1 329	–	–	–1 429

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

Überleitung der Ertragssteuern

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Konsolidierung	Total
Geschäftsjahr 2011/2012							
Erfolg vor Ertragssteuern	22 725	2 645	-330	-13 470	4 428	-6 339	9 659
Referenzsteuersatz ²	21,17%	0,00%	31,11%	25,00%	8,99%	7,83%	12,86%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	-4 811	-	103	3 368	-398	496	-1 242
Ertragssteuern gemäss Erfolgsrechnung	-4 137	-	-792	-	-10	-	-4 939
Differenz	674	-	-895	-3 368	388	-496	-3 697
Erklärt sich durch:							
- steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-	-	-202	-44	-	-176	-422
- steuerbefreite Erträge	519	-	-	-	-	-	519
- Veränderung des Steuersatzes für latente Steuern	-1 540	-	-	-	-	-	-1 540
- zu anderen Steuersätzen besteuerte Erträge	1 538	-	-	-	68	-	1 606
- Veränderung nicht aktivierter Verlustvorträge	137	-	-743	-3 324	320	-320	-3 930
- Ertragssteuern aus Vorjahren	175	-	172	-	-	-	347
- sonstige Einflüsse	-155	-	-122	-	-	-	-277
Geschäftsjahr 2010/2011							
Erfolg vor Ertragssteuern	15 475	15 106	-17 588	-4 180	2 341	-1 187	9 967
Referenzsteuersatz ²	22,00%	0,00%	31,11%	25,07%	14,61%	7,83%	28,74%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	-3 405	-	5 471	1 048	-342	93	2 865
Ertragssteuern gemäss Erfolgsrechnung	-5 622	-	3 177	-	-245	-	-2 690
Differenz	-2 217	-	-2 294	-1 048	98	-93	-5 554
Erklärt sich durch:							
- steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-	-	-288	-48	-	-	-336
- steuerbefreite Erträge	-	-	87	-	82	-93	76
- Veränderung des Steuersatzes für latente Steuern	-1 312	-	-	-	-	-	-1 312
- zu anderen Steuersätzen besteuerte Erträge	-658	-	-	-	16	-	-642
- Veränderung nicht aktivierter Verlustvorträge	-	-	-3 275	-991	-	-	-4 266
- Ertragssteuern aus Vorjahren	-	-	974	-	-	-	974
- sonstige Einflüsse	-247	-	208	-9	-	-	-48

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

² Der Referenzsteuersatz für die Gruppe beträgt mathematisch 12,86% (Vorjahr 28,74%). Die Berechnung wurde auf absoluten Zahlen vorgenommen.

Ertragssteuern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnete die Züblin Gruppe einen Ertragssteueraufwand von CHF 4,9 Mio. gegenüber CHF 2,7 Mio. im Vorjahr. Die grössten Änderungen werden nachfolgend für die einzelnen Länder erläutert. Die Veränderung des Referenzsteuersatzes (gewichteter Durchschnitt) von 28,74% auf 12,86% resultierte im Wesentlichen aus der Veränderung der Anteile der einzelnen Ländergesellschaften am Gesamtergebnis.

Schweiz

Der Ertragssteueraufwand betrug für die Schweiz CHF 4,1 Mio. (Vorjahr CHF 5,6 Mio.), dabei entfallen ein Ertrag von CHF 0,2 Mio. (Vorjahr Aufwand von CHF 1,0 Mio.) auf die laufende Ertragssteuer und ein Aufwand von CHF 4,3 Mio. (Vorjahr Aufwand von CHF 4,6 Mio.) auf die latente Ertragssteuer. Der latente Ertragssteueraufwand setzt sich zusammen aus CHF 5,9 Mio. Aufwand aus Bewertungsdifferenzen und CHF 1,6 Mio. Ertrag aus aktivierten Verlustvorträgen. Der latente Ertragssteueraufwand aus Bewertungsdifferenzen von CHF 5,9 Mio. beinhaltet einen positiven Effekt von CHF 2,1 Mio. infolge der in 3.2.2 beschriebenen Schätzungsänderung in der angenommenen Mindesthaltedauer.

Frankreich

Der Ertragssteuersatz in Frankreich betrug aufgrund des SIIC-Status der Gesellschaft 0%. Dementsprechend fiel im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Ertragssteueraufwand an. Aufgrund des SIIC-Status hätte der Verkauf einer Anlageliegenschaft innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Kauf eine einmalige Steuerzahlung von 25% des Kaufpreises zur Folge.

Deutschland

In Deutschland wurden CHF 0,8 Mio. Aufwand (Vorjahr Ertrag von CHF 3,1 Mio.) aus Ertragssteuern erfasst. Dabei entfallen ein Ertrag von CHF 0,2 Mio. (Vorjahr Ertrag von CHF 1,0 Mio.) auf die laufenden Ertragssteuern und ein Aufwand von CHF 1,0 Mio. (Vorjahr Ertrag von CHF 2,2 Mio.) auf die latenten Ertragssteuern.

Niederlande

In den Niederlanden gab es weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr einen Effekt aus den Ertragssteuern.

7. Erfolg pro Aktie

in CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 to 31.3.2011
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	59 165 446	59 111 806
Konzernergebnis exkl. Anteile ohne beherrschenden Einfluss	3 304 293	-806 064
Ergebnis pro Aktie	0.06	-0.01

Die Züblin Immobilien Holding AG verfügt über keine Eigenkapitalinstrumente mehr, die zu einer Verwässerung führen.

8. Anlageliegenschaften

Geschäftsjahr 2011/2012

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Bilanzwert per 31.3.2011	337 560	405 067	360 494	178 909	1 282 030
Käufe	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	17 515	8 233	8 281	1 000	35 029
Verkäufe	0	0	-7 699	-31 128	-38 827
Positive Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	24 488	5 104	3 961	38	33 591
Negative Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	-9 203	-5 720	-7 615	-13 639	-36 177
Währungsdifferenzen	0	-29 954	-26 591	-12 959	-69 503
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	330 830	122 221	1 206 143
- davon als "Anlageliegenschaften" bilanziert	304 200	382 730	264 464	121 498	1 072 892
- davon als "Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt" bilanziert	66 160	0	66 368	723	133 251
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2012					
Bewertung der externen Bewerter ¹	370 360	382 730	330 832	123 112	1 207 034
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	0	-891	-891
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	330 832	122 221	1 206 143

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 31. März 2012 sind auf den Seiten 159 bis 164 aufgeführt.

² Gegenüber den Bewertungen der externen Bewerter per Stichtag wurden von der Gesellschaft weitere Wertanpassungen vorgenommen. Diese resultierten aus vor dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Verkaufsverträgen, die jedoch noch nicht in der Bewertung des externen Bewerter berücksichtigt wurden.

Die Verminderung des Bestands der Anlageliegenschaften von CHF 1 282,0 Mio. auf neu CHF 1 206,1 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 35,0 Mio. (Vorjahr 50,2 Mio.) getätigt. Etwa 50% der Investitionen wurden in der Schweiz getätigt und betreffen wertsteigernde Umbauten in Zürich, Bern und Genf. Des Weiteren wurden wertsteigernde Umbauten im Umfang von CHF 8,2 Mio. in Paris und CHF 8,3 Mio. in Deutschland, hauptsächlich in Dortmund, ausgeführt.
- Dagegen haben die Verkäufe im Umfang von CHF 38,8 Mio. (Vorjahr CHF 93,9 Mio.) den Bestand vermindert. Die Verkäufe wurden in Deutschland und in den Niederlanden getätigt und stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Strategie der Züblin Gruppe.
- Ebenfalls einen negativen Einfluss hatten die negativen Marktwertanpassungen von CHF 2,6 Mio. (Vorjahr CHF –17,0 Mio.). Während Züblin in der Schweiz einen positiven Einfluss zu verzeichnen hatten, führten vor allem die Abwertungen in den Niederlanden zum negativen Gesamtergebnis. In der Schweiz begründet sich die Aufwertung durch tiefere Diskontierungssätze, gestützt durch die effektiven Renditen am Transaktionsmarkt. In den Niederlanden steht die Abwertung im Zusammenhang mit strukturellen Problemen des Immobiliensektors.
- Die negative Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat ebenfalls mit CHF 69,5 Mio. (Vorjahr CHF 94,2 Mio.) zur Minderung des Werts der Anlageliegenschaften beigetragen.

Der Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften beläuft sich auf CHF 1 060,8 Mio. (Vorjahr CHF 1 275,1 Mio.).

Eine komplette Liste aller Anlageliegenschaften zusammen mit allen erforderlichen Informationen gemäss Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange finden Sie auf den Seiten 29 bis 45 des Geschäftsberichts. Diese zusätzlichen Informationen sind ein integraler Bestandteil der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

Geschäftsjahr 2010/2011

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Bilanzwert per 31.3.2010	372 800	438 230	422 247	203 713	1 436 990
Käufe	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	35 765	2 853	9 361	2 198	50 177
Verkäufe	-77 743	0	-16 126	0	-93 869
Positive Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	18 164	7 322	4 319	4 052	33 857
Negative Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	-11 426	-4 158	-22 278	-13 039	-50 901
Währungsdifferenzen	0	-39 180	-37 029	-18 015	-94 224
Bilanzwert per 31.3.2011	337 560	405 067	360 494	178 909	1 282 030
- davon als "Anlageliegenschaften" bilanziert	337 560	405 067	352 040	167 140	1 261 807
- davon als "Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt" bilanziert	0	0	8 454	11 769	20 223
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2011					
Bewertung der externen Bewerter ¹	337 560	405 067	363 162	183 787	1 289 576
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	-2 668	-4 878	-7 546
Bilanzwert per 31.3.2011	337 560	405 067	360 494	178 909	1 282 030

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 31. März 2011 ist im Geschäftsbericht 2010/2011 ersichtlich.

² Gegenüber den Bewertungen der externen Bewerter per Stichtag wurden von der Gesellschaft weitere Wertanpassungen vorgenommen. Diese resultierten aus vor dem Bilanzstichtag abgeschlossenen Verkaufsverträgen, die jedoch noch nicht in der Bewertung des externen Bewerter berücksichtigt wurden.

9. Mobilien

in Tausend CHF	Büromobiliar und -ausbau	Informatik	Total 2011/2012	Total 2010/2011
Anschaffungswerte				
Bestand per 1.4.	2820	1406	4226	4290
Zugänge	138	205	343	73
Abgänge	0	0	0	-60
Währungsdifferenzen	-54	-5	-59	-77
Bestand per 31.3.	2904	1606	4510	4226
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand per 1.4.	2422	1351	3773	3734
Zugänge	157	62	219	150
Abgänge	0	0	0	-74
Währungsdifferenzen	-29	-4	-33	-37
Bestand per 31.3.	2550	1409	3959	3773
Nettobuchwert per 31.3.	354	197	551	453

**10. Latente Steuerguthaben und
- Verbindlichkeiten**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2011/2012						
Latente Steuerguthaben auf						
– Aktivierung von Verlustvorträgen	4 926	0	9 380	0	0	14 306
– negativen Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	0	0	0	3 152	0	3 152
– Bewertungsdifferenzen von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	2 140	0	0	2 140
– sonstigen Bewertungsdifferenzen	0	0	0	0	170	170
Total latente Steuerguthaben per 31.3.2012	4 926	0	11 520	3 152	170	19 768
Latente Steuerverbindlichkeiten auf						
– positiven Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	24 706	0	8 214	3 152	0	36 072
– Bewertungsdifferenzen von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	0	0	0	0
– sonstigen Bewertungsdifferenzen	833	0	75	0	0	908
Total latente Steuerverbindlichkeiten per 31.3.2012	25 539	0	8 289	3 152	0	36 980
Nach Verrechnung in der Bilanz ausgewiesen						
Ausgewiesene latente Steuerguthaben	0	0	3 438	0	170	3 608
Ausgewiesene latente Steuerverbindlichkeiten	20 613	0	207	0	0	20 820
Netto latente Steuerverbindlichkeiten						
Bestand per 31.3.2011	–19 325	0	3 814	0	132	–15 379
Über die Erfolgsrechnung erfasste latente Ertragssteuern	–4 312	0	–997	0	38	–5 271
Über die Gesamtergebnisrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	3 024	0	693	0	0	3 717
Währungsdifferenzen	0	0	–278	0	0	–278
Bestand per 31.3.2012	–20 613	0	3 231	0	170	–17 211

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2010/2011						
Latente Steuerguthaben auf						
– Aktivierung von Verlustvorträgen	585	0	8 694	0	0	9 279
– negativen Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	0	0	540	4 922	0	5 462
– Bewertungsdifferenzen von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	1 615	0	0	1 615
– sonstigen Bewertungsdifferenzen	0	0	0	0	132	132
Total latente Steuerguthaben per 31.3.2011	585	0	10 849	4 922	132	16 488
Latente Steuerverbindlichkeiten auf						
– positiven Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	18 923	0	6 898	4 922	0	30 743
– Bewertungsdifferenzen von derivativen Finanzinstrumenten	334	0	0	0	0	334
– sonstigen Bewertungsdifferenzen	653	0	137	0	0	790
Total latente Steuerverbindlichkeiten per 31.3.2011	19 910	0	7 035	4 922	0	31 867
Nach Verrechnung in der Bilanz ausgewiesen						
Ausgewiesene latente Steuerguthaben	585	0	4 132	0	132	4 849
Ausgewiesene latente Steuerverbindlichkeiten	19 910	0	318	0	0	20 228
Netto latente Steuerverbindlichkeiten						
Bestand per 31.3.2010	-14 380	0	3 370	0	105	-10 905
Über die Erfolgsrechnung erfasste latente Ertragssteuern	-4 611	0	2 166	0	27	-2 418
Über die Gesamtergebnisrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	-334	0	-1 329	0	0	-1 663
Währungsdifferenzen	0	0	-393	0	0	-393
Bestand per 31.3.2011	-19 325	0	3 814	0	132	-15 379

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Total
Steuerliche Verlustvorträge						
Bestand per 31.3.2012	23 271	49 098	91 455	36 619	351 966	552 409
Nutzbarkeit innerhalb der nächsten						
1 bis 12 Monate	0	0	0	0	0	0
1 bis 3 Jahre	0	0	0	2 540	0	2 540
3 bis 5 Jahre	461	0	0	2 393	87 231	90 085
mehr als 5 Jahre	22 810	0	0	31 686	264 735	319 231
ohne zeitliche Befristung	0	49 098	91 455	0	0	140 553
Aktivierung						
nicht vorgenommen	0	49 098	59 017	36 619	351 966	496 700
vorgenommen	23 271	0	32 438	0	0	55 709
mit Referenzsteuersatz bilanziert	4 926	0	9 380	0	0	14 306
Bestand per 31.3.2011						
Nutzbarkeit innerhalb der nächsten						
1 bis 12 Monate	0	0	0	0	0	0
1 bis 3 Jahre	0	0	0	3 452	0	3 452
3 bis 5 Jahre	0	0	0	2 583	0	2 583
mehr als 5 Jahre	2 763	0	0	5 225	335 072	343 060
ohne zeitliche Befristung	0	49 444	96 019	0	0	145 463
Aktivierung						
nicht vorgenommen	0	49 444	61 587	11 260	335 072	457 363
vorgenommen	2 763	0	34 432	0	0	37 195
mit Referenzsteuersatz bilanziert	585	0	8 694	0	0	9 279

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

11. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Tausend CHF	31.3.2012		31.3.2011	
	Debitoren	Wertberichtigung	Debitoren	Wertberichtigung
Noch nicht fällig	4 728	–	5 406	–
Seit < 30 Tagen fällig	415	–	394	–57
Seit 30–60 Tagen fällig	403	–7	339	–32
Seit 61–90 Tagen fällig	119	–7	235	–14
Seit 91–180 Tagen fällig	170	–61	229	–54
Seit 181–360 Tagen fällig	464	–370	2 057	–1 893
Total	6 299	–445	8 660	–2 050
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 854		6 610	

Wertberichtigung auf Forderungen

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Bestand 1.4.	–2 050	–1 938
Bildung Wertberichtigung auf Forderungen	–178	35
Inanspruchnahme der Wertberichtigung	1 365	84
Abgänge der Wertberichtigung	268	–411
Währungsdifferenzen	150	180
Bestand 31.3.	–445	–2 050

12. Flüssige Mittel

Per Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassenbestände und Bankguthaben in der Höhe von CHF 39,6 Mio. (Vorjahr CHF 51,4 Mio.), die allesamt frei verfügbar sind.

13. Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2010	59 724 486	59 724
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2010/2011	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2011	59 724 486	59 724
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2011/2012	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2012	59 724 486	59 724

Der Verwaltungsrat beantragt der GV vom 29. Juni 2012, zur Stärkung der Bilanz keine Dividende auszuschütten oder Nennwertrückzahlung vorzunehmen.

Der Bestand der eigenen Aktien hat sich im Geschäftsjahr 2011/2012 wie folgt entwickelt:

	Anzahl	in Tausend CHF
Bestand eigener Aktien per 31.3.2010	627 432	3 017
Kauf eigener Aktien	1 256 263	4 775
Verkauf eigener Aktien	–1 426 100	–5 604
Realisierter Verlust		–401
Bestand eigener Aktien per 31.3.2011	457 595	1 787
Kauf eigener Aktien	677 288	2 302
Verkauf eigener Aktien	–385 006	–1 343
Realisierter Verlust		–114
Bestand eigener Aktien per 31.3.2012	749 877	2 632

14. Anteile ohne beherrschenden Einfluss

Die folgenden Anteile ohne beherrschenden Einfluss stellen die nicht von der Züblin Gruppe gehaltenen Anteile an der Züblin Immobilière France SA dar:

	31.3.2012	31.3.2011
Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Tausend EUR	46 857	49 361
Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Tausend CHF	56 440	64 194
Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Prozent	53,51%	53,51%

Aktienstruktur der Züblin Immobilière France SA (ZIF)

	31.3.2012	31.3.2011
in Tausend CHF		
Anzahl Aktien	9 745 551	9 172 283
Anzahl Aktien bei Wandlung der 2,0% Pflichtwandelanleihe	2 656 250	2 500 000
Verwässerte Anzahl Aktien	12 401 801	11 672 283
Anteil Züblin Immobilien Holding AG		
Anteile am Aktienkapital der ZIF	5 765 375	5 426 236
Anteil an der 2,0% Pflichtwandelanleihe	–	–
Prozentualer Anteil der Züblin Immobilien Holding AG		
Am Aktienkapital der ZIF	59,16%	59,16%
Am "verwässerten" Anteil der ZIF	46,49%	46,49%

Die Züblin Immobilien Holding AG hält 59,16% am Aktienkapital der Züblin Immobilière France SA und 46,49% am verwässerten Anteil der Züblin Immobilière France SA. Die prozentuale Differenz erklärt sich durch die Tatsache, dass die von Züblin Immobilière France SA im August 2007 emittierte 10-Jahre-Pflichtwandelanleihe in der Höhe von EUR 35,5 Mio. in der konsolidierten Jahresrechnung, der wirtschaftlichen Sichtweise folgend, bereits als vollständig gewandelt behandelt wird. Die 2,0% Pflichtwandelanleihe ist vollständig im Besitz der Montalcino S.à.r.l., einer von der Forum Gruppe kontrollierten Gesellschaft, und könnte zum heutigen Wandelpreis in 2 656 250 Aktien gewandelt werden. In der obigen Tabelle werden die soeben beschriebenen Effekte aufgezeigt. Die Erhöhung der Anzahl Aktien gegenüber dem Vorjahr ist auf die Dividende in Form von Gratisaktien zurückzuführen. Entsprechend wurde bei der Pflichtwandelanleihe der Wandelpreis angepasst.

Trotz eines Beteiligungsanteils von weniger als 50% wird die Züblin Immobilière France SA in der konsolidierten Jahresrechnung vollkonsolidiert. Per Bilanzstichtag übt die Züblin Immobilien Holding AG weiterhin Kontrolle aus, da sie die absolute Mehrheit der stimmberechtigten Aktien besitzt sowie die Mehrheit der Mitglieder des Verwaltungsrats stellt.

15. Zukünftige vertragliche
Fälligkeiten

in Tausend CHF	Bilanzwert	Zins	< 1 Jahr Amortisation	Zins	1 bis 5 Jahre Amortisation	Zins	> 5 Jahre Amortisation
Hypotheken	773 930	17 367	217 295	28 706	603 177	0	0
Anleihe	59 102	2 400	0	7 200	60 000	0	0
Pflichtwandelanleihe	3 719	855	0	3 421	0	855	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 161	0	3 161	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente ¹	54 088	17 090	0	30 836	0	1 905	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21 855	0	19 121	0	0	0	2 734
Total per 31.3.2012	915 855	37 712	239 577	70 163	663 177	2 760	2 734
Hypotheken	882 202	24 337	89 114	68 470	772 216	371	20 872
Pflichtwandelanleihe	5 714	923	0	3 693	0	385	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 991	0	1 991	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente ¹	32 349	14 914	0	16 484	0	-47	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	38 095	239	37 327	0	0	0	0
Total per 31.3.2011	960 351	40 413	128 432	88 647	772 216	709	20 872

¹ Derivative Finanzinstrumente werden netto ausgewiesen.

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 239,6 Mio. (Vorjahr CHF 128,4 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 217,3 Mio. (Vorjahr CHF 89,1 Mio.) Hypotheken. Davon entfallen CHF 86,8 Mio. auf Hypotheken, die zum Verkauf bestimmt sind. Der Restbetrag beinhaltet neben normalen Tilgungen auch auslaufende Hypotheken im Umfang von CHF 146,3 Mio. Diese betreffen grösstenteils die Schweiz und Gespräche für eine Verlängerung haben bereits stattgefunden. Züblin hat im Berichtsjahr eine kurzfristige Kreditfazilität im Betrag von CHF 16,6 Mio. vollständig zurückbezahlt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der restliche Teil aus den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Teil der operativen Geschäftstätigkeiten und werden durch die kurzfristigen Aktiven gedeckt.

16. Finanzinstrumente –
Fair-Value-Hierarchie

in Tausend CHF	Bilanzwert	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Per 31.3.2012				
Aktiven: Derivate Finanzinstrumente	561	0	561	0
Passiven: Derivate Finanzinstrumente	54 088	0	54 088	0
Per 31.3.2011				
Aktiven: Derivate Finanzinstrumente	1 520	0	1 520	0
Passiven: Derivate Finanzinstrumente	32 349	0	32 349	0

Die Bewertung der Finanzinstrumente erfolgt anhand einer dreistufigen Fair-Value-Hierarchie. Die Unterscheidung erfolgte auf folgender Grundlage:

Stufe 1: Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument

Stufe 2: Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Inputparametern basieren

Stufe 3: Bewertung anhand von Modellen, die Inputparameter verwenden, die sich wesentlich auf den Fair Value auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren

17. Finanzinstrumente nach
Kategorien

in Tausend CHF	31.3.2012		31.3.2011	
	Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 854	5 854	6 610	6 610
Sonstige Forderungen	18 170	18 170	18 170	18 170
Flüssige Mittel	39 555	39 555	51 399	51 399
Finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value				
Derivative Finanzinstrumente	561	561	1 520	1 520
Total	64 140	64 140	77 699	77 699
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten				
Hypotheken	773 930	806 604	882 202	909 053
Anleihe	59 102	62 400	-	-
Pflichtwandelanleihe	3 719	3 719	5 714	5 714
Sonstige Verbindlichkeiten	21 855	21 855	38 095	38 095
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 161	3 161	1 991	1 991
Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value				
Derivative Finanzinstrumente	54 088	54 088	32 349	32 349
Total	915 855	951 827	960 351	987 202

Die Bilanzwerte der Kategorie "Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten" entsprechen den Marktwerten, da die relevanten Positionen kurze Restlaufzeiten haben. Der angegebene Bilanzwert der finanziellen Vermögenswerte reflektiert das maximale Ausfallrisiko, ungeachtet jeglicher Sicherheiten, für den Fall, dass die Vertragspartner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Es besteht keine Konzentration von Ausfallrisiken aus Geschäftsbeziehungen mit einzelnen Debitoren oder Gruppen von Debitoren.

Bei der Kategorie "Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten" entsprechen die Bilanzwerte der kurzfristigen Positionen dem Marktwert. Der Marktwert der Hypotheken wird zu den Barwerten der mit den Verbindlichkeiten zusammenhängenden Zahlungen unter Anwendung der relevanten Renditekurve kalkuliert. Bei der Anleihe entspricht der Marktwert dem Börsenkurs per Bilanzstichtag und bei der Pflichtwandelanleihe dem per Stichtag diskontierten Betrag der ausstehenden Verbindlichkeiten.

18. Derivative Finanzinstrumente

in Tausend CHF	Kontraktwert 31.3.2012	Kontraktwert 31.3.2011	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2011
Cash Flow Hedges				
1 bis 12 Monate	103 225	67 400	-896	-1 211
1 bis 3 Jahre	304 388	130 310	-23 950	-3 217
3 bis 5 Jahre	216 612	367 726	-19 440	-20 912
mehr als 5 Jahre	171 181	200 000	-9 802	-5 489
Total Cash Flow Hedges	795 406	765 436	-54 088	-30 829
- davon Verbindlichkeiten			-54 088	-32 349
- davon Guthaben			0	1 520

Nachweis der Cash Flow Hedges
im Eigenkapital

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Reserve für Cash Flow Hedges der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-22 964	-34 674
Reserve für Cash Flow Hedges der Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-8 394	-13 603
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 1.4.	-31 358	-48 277
Neubewertung	-41 665	-746
In der Erfolgsrechnung als Zinsaufwand erfasst	15 919	19 094
Veränderung laufender und latenter Ertragssteuern	3 717	-1 429
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 31.3.	-53 387	-31 358
- davon Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-40 579	-22 964
- davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-12 808	-8 394

Die Züblin Gruppe benutzt Zinssatzswaps zur Reduzierung der Cashflow-Risiken, die aus variablen Zinsverbindlichkeiten entstehen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei neue Swap-Positionen, beginnend am 30. März 2012 bzw. 5. Juli 2012, abgeschlossen. Diese sollen dann auslaufende Swaps ersetzen.

Alle bestehenden Swaps qualifizieren gemäss den Anforderungen von IAS 39 für Hedge Accounting, weshalb die Veränderungen der Bewertungen über die Gesamtergebnisrechnung erfasst werden. Der ineffektive Teil der Cash flow Hedges beträgt CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF -0,7 Mio.) und wurde über die Erfolgsrechnung erfasst.

Zahlungen auf Zinssatz-Swaps und Zinszahlungen für die Hypotheken und sonstigen Darlehen erfolgten gleichzeitig.

Devisenoptionen

in Tausend CHF	Kontraktwert 31.3.2012	Kontraktwert 31.3.2011	Wieder- beschaffungswert 31.3.2012	Wieder- beschaffungswert 31.3.2011
1 bis 12 Monate	0	n.a.	0	n.a.
1 bis 3 Jahre	0	n.a.	0	n.a.
3 bis 5 Jahre	14 000	n.a.	561	n.a.
Total Devisenoptionen	14 000	n.a.	561	n.a.
- davon Guthaben			0	n.a.

Die Züblin Gruppe sichert einen Teil der künftigen Geldflüsse in anderer als der Funktionalwährung ab. Die entsprechenden positiven Wiederbeschaffungswerte werden in der Bilanz unter den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Die Bewertungsgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Total derivative Finanzinstrumente

in Tausend CHF	Kontraktwert 31.3.2012	Kontraktwert 31.3.2011	Wieder- beschaffungswert 31.3.2012	Wieder- beschaffungswert 31.3.2011
Total Cash Flow Hedges	795 406	765 436	-54 088	-30 829
Total Devisenoptionen	14 000	0	561	0
Total derivative Finanzinstrumente	809 406	765 436	-53 527	-30 829
- davon Verbindlichkeiten			-54 088	-32 349
- davon Guthaben			561	1 520

19. Hypotheken**Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2012**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung						
1 bis 12 Monate	193 320	272 609	87 136	70 828	623 893	81%
1 bis 3 Jahre	0	0	150 037	0	150 037	19%
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	193 320	272 609	237 173	70 828	773 930	100%
davon						
– langfristige Hypotheken	56 250	272 609	188 774	38 964	556 597	
– kurzfristige Hypotheken	96 823	0	1 857	31 864	130 544	
– Hypotheken zum Verkauf bestimmt	40 247	0	46 542	0	86 789	
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	0	89 525	0	22 648	112 173	14%
1 bis 3 Jahre	33 320	126 473	237 173	48 180	445 146	58%
3 bis 5 Jahre	160 000	56 611	0	0	216 611	28%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	193 320	272 609	237 173	70 828	773 930	100%
Durchschnittliche Zinssätze	3,05%	4,53%	5,27%	5,50%	4,48%	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	136 070	0	0	30 392	166 462	23%
1 bis 3 Jahre	57 250	251 041	206 288	20 473	535 052	69%
3 bis 5 Jahre	0	21 568	30 885	19 963	72 416	8%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	193 320	272 609	237 173	70 828	773 930	100%
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	155 658	0	155 658	19%
Variable Hypotheken	194 711	290 274	91 401	74 561	650 947	81%
Total	194 711	290 274	247 059	74 561	806 605	100%

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2011

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung						
1 bis 12 Monate	194 120	295 059	107 286	124 134	720 598	82%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	0	161 604	0	161 604	18%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	194 120	295 059	268 890	124 134	882 202	100%
davon						
– langfristige Hypotheken					793 088	
– kurzfristige Hypotheken					70 192	
– Hypotheken zum Verkauf bestimmt					18 922	
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	97 350	0	0	72 114	169 464	19%
1 bis 3 Jahre	0	97 383	36 470	0	133 853	15%
3 bis 5 Jahre	96 770	174 267	232 420	52 020	555 476	63%
mehr als 5 Jahre	0	23 409	0	0	23 409	3%
Total	194 120	295 059	268 890	124 134	882 202	100%
Durchschnittliche Zinssätze	2,87%	4,55%	5,32%	5,04%	4,45%	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	0	0	0	74 168	74 168	8%
1 bis 3 Jahre	194 120	50 841	0	49 966	294 926	33%
3 bis 5 Jahre	0	220 809	268 890	0	489 699	56%
mehr als 5 Jahre	0	23 409	0	0	23 409	3%
Total	194 120	295 059	268 890	124 134	882 202	100%
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	167 421	32 040	199 461	22%
Variable Hypotheken	196 602	305 899	112 744	94 347	709 592	78%
Total	196 602	305 899	280 165	126 387	909 053	100%

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 41,1 Mio. verlängert. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe umfasst sowohl variable als auch festverzinsliche Darlehen. Per 31. März 2012 beliefen sich die festverzinslichen Hypotheken auf CHF 150,5 Mio. (Vorjahr CHF 194,2 Mio.). In den Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten in der Höhe von CHF 3,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,5 Mio.) berücksichtigt worden.

Die Darlehensverträge und Hypotheken enthalten teilweise Covenants, die unter anderem das Einhalten gewisser Finanzkennzahlen (Gesamtschuld/EBITDA, Zinsdeckungsgrad, Loan to Value [LTV] und Eigenkapitalquote) vorsehen. Die Finanzkennzahlen variieren pro Land und Darlehensvertrag; nachfolgend eine Übersicht für die einzelnen Länder:

	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande
31.3.2012				
Gesamtschuld/EBITDA	13,5	–	13,75	–
Zinsdeckungsgrad	1,5	1,15 – 1,5	1,4	> 1,5 – 2,0
Loan to Value	70%	70% – 75%	70%	60% – 75%
Eigenkapitalquote	30%	–	25%	–

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen quartalsweise und erstellt Sensitivitätsanalysen mit den wesentlichen Faktoren wie Erfolg, Zinsbelastung oder auch Bewertung der Liegenschaften. Die Verletzung einer Finanzkennzahl hat je nach Vertrag unterschiedliche Konsequenzen, führt in einer ersten Phase jedoch typischerweise zu einer Erhöhung des Zinssatzes bzw. zu einer schnelleren Amortisation des Darlehens. Danach hat die Gesellschaft normalerweise eine bestimmte Zeit, um diese Verletzung wieder zu korrigieren. Falls nach diesem Zeitraum die Verletzung nicht korrigiert werden konnte, verlangt die Bank im Normalfall eine schnellere Amortisation oder eine (Teil-)Rückzahlung des Darlehens. Zum Bilanzstichtag waren alle Finanzkennzahlen der Züblin Gruppe eingehalten.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der für Hypotheken verpfändeten Anlageliegenschaften:

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	835 783	944 471
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	580 610	688 083

Im Rahmen der Konsortialfinanzierung wurden alle auf den Schweizer Immobilien lastenden Schuldbriefe bei der UBS als Agentin hinterlegt. Sofern die im Konsortialkreditvertrag vereinbarten Bedingungen (Trigger Covenants) nicht mehr eingehalten werden, erfolgt die Sicherungsübereignung der Schuldbriefe in der Höhe von CHF 136,8 Mio. an die Darlehensgeber.

Im Zusammenhang mit Hypothekendarlehen wurden zukünftige Mietzinsforderungen für Liegenschaften, Versicherungsansprüche für Liegenschaften und Aktien von Tochtergesellschaften ergänzend zu den hypothekarischen Belastungen als Sicherheiten abgetreten.

20. 4% Anleihe 11/15

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in %
Per 31.3.2012	60 000	104,00%	62 400	4,42%
Per 31.3.2011	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Im Berichtsjahr gab die Züblin Immobilien Holding AG eine 4% Anleihe über CHF 60,0 Mio. heraus, die an der SIX Swiss Exchange gehandelt wird. Die Anleihe hat eine Laufzeit von vier Jahren und diente dem Abbau kurzfristiger Darlehen, der Refinanzierung verschiedener Hypotheken sowie einem Renovationsprojekt in Frankreich.

21. 2,0% Pflichtwandelanleihe
Frankreich

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Bilanzpositionen		
Fremdkapitalanteil Zinsen ¹	3 719	5 714
Eigenkapitalanteil ²	47 140	47 140
Erfolgsrechnung		
Coupon 2,0% Pflichtwandelanleihe	-861	-949
Amortisationskomponente ¹	618	617
Total Zinsaufwand	-243	-332

¹ Nach IFRS ist gemäss der Amortized-Cost Methode nur die Verzinsung des Fremdkapitals von gegenwärtig CHF 3,7 Mio. (Vorjahr CHF 5,7 Mio.) als Aufwand zu verbuchen. Gleichzeitig verringert sich der Fremdkapitalanteil, da durch die Zahlung der Barwert der zu leistenden Zinszahlungen abnimmt. Der Fremdkapitalanteil Zinsen ist der Bestandteil der Bilanzposition "Pflichtwandelanleihe".

² Der Eigenkapitalanteil von CHF 47,1 Mio. (Vorjahr CHF 47,1 Mio.) ist Teil der Position "Anteil ohne beherrschenden Einfluss" im Eigenkapital und unverändert gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen. Die Währungsdifferenzen werden als Teil der Währungsdifferenzen bei den Anteilen ohne beherrschenden Einfluss erfasst.

Am 7. August 2007 emittierte Züblin Immobilière France eine 10-Jahres-Pflichtwandelanleihe in der Höhe von EUR 35,5 Mio. Die 2,0% Pflichtwandelanleihe ist vollständig im Besitz der Montalcino S.à.r.l., eine von der Forum Gruppe kontrollierte Gesellschaft, und könnte zum heutigen Wandelpreis in 2 656 250 Aktien gewandelt werden. Unter den Bedingungen der Pflichtwandelanleihen hat der Investor das Recht, diese Anleihen jederzeit nach dem 7. August 2008 zu wandeln. Nach Ende der Laufzeit am 7. August 2017 müssen die Anleihen gewandelt werden. Dem Inhaber der Pflichtwandelanleihe stehen Zinsen in Mindesthöhe von 2% zu. Er hat jedoch das Recht, eine Mindestzinszahlung zu erhalten, die der Höhe der Dividendenausschüttung oder der Ausschüttung aus den freien Reserven bzw. Kapitalreserven an die Aktionäre entspricht.

22. Vorsorgeplan für Mitarbeitende

Die Züblin Gruppe hat verschiedene Vorsorgepläne in den Ländern, in denen sie tätig ist, die sich gemäss den örtlichen Gesetzen und Arbeitsregelungen voneinander unterscheiden. In allen Ländern ausserhalb der Schweiz handelt es sich um beitragsorientierte Vorsorgepläne. In den vergangenen zwölf Monaten wurden Aufwendungen von CHF 0,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,4 Mio.) für diese Vorsorgepläne erfasst. In der Schweiz qualifiziert der Pensionsplan der Züblin Immobilien Management AG als leistungsorientierter Vorsorgeplan gemäss IAS 19. Der Pensionsplan wird durch die Beiträge der Angestellten und des Arbeitgebers finanziert.

Auf der Grundlage der "Project Unit Credit"-Methode wurden die folgenden Ergebnisse berechnet:

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Pensionsverpflichtungen (Barwert)	3 057	2 721
Pensionsvermögen zu Marktwerten	2 286	2 121
Pensionsverpflichtung (technischer Fehlbetrag)	-771	-600

Der obige Betrag wird unter "Sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten" ausgewiesen.

Die Rentenverbindlichkeiten und -vermögen in der konsolidierten Bilanz der Züblin Gruppe haben sich wie folgt geändert:

in Tausend CHF	2011/2012	2010/2011
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 1.4.	2 721	2 526
Laufender Dienstzeitaufwand	165	147
Arbeitnehmerbeiträge	104	74
Zinsaufwand	75	124
Ausbezahlte Leistungen	-99	-229
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-158	105
Versicherungsmathematische (Gewinne) und Verluste	249	-26
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 31.3.	3 057	2 721
Pensionsvermögen zu Marktwerten 1.4.	2 121	2 048
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	55	52
Arbeitgeberbeiträge	156	186
Arbeitnehmerbeiträge	104	124
Ausbezahlte Leistungen	-99	-229
Versicherungsmathematische Verluste	-51	-60
Pensionsvermögen zu Marktwerten 31.3.	2 286	2 121
Effektiver Ertrag aus Planvermögen	5	-8

In der nachstehenden Tabelle werden die Deckung des leistungsorientierten Vorsorgeplans und der Einfluss der Abweichungen aufgrund der erwarteten oder aktuellen Werte der Rentenverbindlichkeiten und -vermögen detailliert ausgewiesen:

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011	31.3.2010	31.3.2009	31.3.2008
Pensionsverpflichtungen (Barwert)	3057	2721	2526	2125	1951
Pensionsvermögen zu Marktwerten	2286	2121	2048	1798	1504
Unterdeckung	771	600	478	327	447
Erfahrungsbedingte Anpassung der Pensionsverpflichtungen	17	143	159	296	-26
Erfahrungsbedingte Anpassung der Pensionsvermögens	-51	-60	-105	-99	-53
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	-34	83	54	198	-78
Erwartete Beiträge in der kommenden Periode	159	173			
Der Pensionsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:					
- Laufender Dienstzeitaufwand	164	147			
- Zinsaufwand	75	74			
- Erwartete Erträge aus Planvermögen	-55	-52			
- Erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	-158	105			
Pensionsaufwand	26	274			
In der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen wurden die folgenden Pensionserträge und -aufwendungen direkt verbucht					
Versicherungsmathematische Verluste	300	34			
Der kumulierte, in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasste Betrag der versicherungsmathematischen (Gewinne) und Verluste	351	51			

Die Berechnung der Rentenverbindlichkeiten der Züblin Gruppe beruhen auf den folgenden Annahmen:

	31.3.2012	31.3.2011
Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz)	2,25%	2,75%
Erwartete Rendite des Vermögens	2,50%	2,50%
Erwartete Salarentwicklung	2,00%	2,00%
Erwartete Rentenentwicklung	0,00%	0,00%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Männer/Frauen)	BVG 2010 GT	BVG 2005

Portefeuille-Strukturierung: 100% der Vermögenswerte werden durch eine Rückversicherungsgesellschaft verwaltet und angelegt. Zusätzlich hat die Gesellschaft eine Minimalrendite auf ihrem Planvermögen versichert. Auf eine Darstellung der Anlagestruktur des Planvermögens wird daher verzichtet.

23. Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen

Im Zusammenhang mit der Miete ihrer Geschäftsräumlichkeiten ist die Züblin Immobilien Management AG feste Mietverpflichtungen bis längstens 31. März 2016 im Umfang von CHF 1,2 Mio. (Vorjahr CHF 1,5 Mio.) eingegangen. In der Berichtsperiode betrug die in der Erfolgsrechnung erfasste Miete CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.).

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen		
1 bis 12 Monate	293	553
1 bis 3 Jahre	585	625
3 bis 5 Jahre	293	585
mehr als 5 Jahre	0	0

24. Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gemäss IAS 24 gelten für das Berichtsjahr:

- Verwaltungsrat
- Mitglieder der Gruppenleitung
- Bruin I, S.à.r.l., Luxemburg ¹
- Forum European Realty Income L.P., Cayman ¹

¹ Diese Aktionäre bilden eine Gruppe, die zusammen 19,84% der Aktien hält. Es bestehen keine Aktionärsbindungsverträge. Diese Gesellschaften sind durch Andrew N. Walker im Verwaltungsrat vertreten.

Aktienbesitz von nahestehenden Personen per 31. März 2012

- Der Aktienbesitz von Verwaltungsrat und Gruppenleitung ist in Anmerkung 26, Seiten 147 bis 148, im Detail offengelegt.
- Die 2,0% Pflichtwandelanleihe, welche die Züblin Immobilière France SA (ZIF) im Jahre 2007 herausgab, wurde vollständig von Montalcino S.à.r.l., eine von der Forum Gruppe kontrollierte Gesellschaft, gezeichnet und könnte zum heutigen Wandelpreis in 2 656 250 ZIF-Aktien gewandelt werden.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und bedeutenden Aktionären

Die französische Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France (ZIF) hat, wie letztes Jahr unter dieser Anmerkung nach dem Bilanzstichtag erwähnt, im Geschäftsjahr ihre Organisation angepasst und am 3. Mai 2011 eine 100%ige Tochtergesellschaft als Asset Management Gesellschaft unter dem Namen "Züblin Immobilière France Asset Management" (ZIFAM) gegründet. Am 1. Juni 2011 wurden das Mandat von Pierre Essig (Mitglied der Gruppenleitung der Züblin Gruppe und CEO ZIF) und alle Anstellungsverträge von ZIF auf ZIFAM übertragen. Die ZIFAM hat zur Aufgabe, das Asset Management und in Zukunft auch das Property Management für ZIF zu erbringen.

Im Rahmen dieser Reorganisation hat die Gesellschaft Pierre Essig eine Kaufoption für diese Asset Management Gesellschaft (ZIFAM) eingeräumt. Diese Kaufoption wird nur ausgeübt werden können, wenn die Züblin Gruppe oder ZIF ihre Strategie ändern und die Asset-Management-Tätigkeit aufgeben würde. Diese Kaufoption umfasst 100% des Kapitals von ZIFAM und der Ausübungspreis der Option entspricht dem Marktwert der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung.

Ansonsten gab es im Geschäftsjahr 2011/2012 keine Transaktionen mit nahestehenden Personen oder bedeutenden Aktionären. Ebenfalls wurden keine Beratungshonorare an nahestehende Personen oder bedeutende Aktionäre, die über die offengelegten Entschädigungen auf den Seiten 145 bis 146 hinausgehen, gezahlt. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung überwachen fortlaufend potenzielle Interessenkonflikte.

Organdarlehen

Es bestehen keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung.

25. Entschädigung

Entschädigung der Mitglieder
des Verwaltungsrats

in CHF	Grund- entschädigung	Tochter- unternehmen ¹	Total
Geschäftsjahr 2011/2012			
Pierre N. Rossier, Präsident ²	140 000	45 855	185 855
Christian Bubb, Vizepräsident	65 000	0	65 000
Gerold Bühler, Mitglied	60 000	0	60 000
Andrew N. Walker, Mitglied ³	60 000	14 555	74 555
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied ⁴	60 000	12 129	72 129
Total Verwaltungsrat	385 000	72 539	457 539
Geschäftsjahr 2010/2011			
Pierre N. Rossier, Präsident ²	120 000	45 930	165 930
Christian Bubb, Vizepräsident	62 500	0	62 500
Gerold Bühler, Mitglied	60 000	0	60 000
Andrew N. Walker, Mitglied ³	90 000	13 372	103 372
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied ⁴	60 000	13 372	73 372
Total Verwaltungsrat	392 500	72 674	465 174

¹ Entschädigung auf der Ebene von Tochterunternehmen.

² Pierre N. Rossier ist zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der Züblin Immobilière France SA, Paris, ZIAG Immobilien AG, Düsseldorf und Züblin Immobilien AG, Zürich.

³ Andrew N. Walker ist zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der Züblin Immobilière France SA, Paris.

⁴ Dr. Markus Wesnitzer ist zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der ZIAG Immobilien AG, Düsseldorf.

Entschädigung der Gruppenleitung

in CHF	Grund- entschädigung	Bonus in bar	Pensions- kassen beiträge ¹	Total
Geschäftsjahr 2011/2012				
Bruno Schefer, CEO	620 000	120 000	82 679	822 679
Thomas Wapp, CFO	240 000	60 000	20 208	320 208
Pierre Essig, CEO Frankreich	321 096	54 581	45 221	420 898
Total Gruppenleitung	1 181 096	234 581	148 108	1 563 785
Geschäftsjahr 2010/2011				
Bruno Schefer, CEO	620 000	125 000	114 864	859 864
Thomas Wapp, CFO ²	120 000	30 000	7 950	157 950
Pierre Essig, CEO Frankreich	320 928	60 174	49 883	430 985
Im Geschäftsjahr 2010/2011 ausgeschiedene Mitglieder				
George E. Aase ³	283 500	0	24 759	308 259
Dr. Oliver Bäumlner ⁴	465 713	0	16 046	481 759
Total Gruppenleitung	1 810 141	215 174	213 502	2 238 817

¹ Beitrag der Unternehmung.

² Ab 1.10.2010.

³ Ist per 31.7.2010 ausgeschieden, Salärzahlung bis 31.1.2011.

⁴ Ist per 30.9.2010 ausgeschieden, Salärzahlung bis 30.9.2011 (im Ergebnis 2010/2011 zu 100% berücksichtigt).

Angaben zum Entschädigungsmodell und den Entschädigungen sind im Corporate Governance Teil auf Seite 70 dargestellt.

26. Aktienbesitz

Aktienbesitz des Verwaltungsrats

	Aktien ZIHAG ¹	Gesperrte ZIHAG Aktien ²	Aktien ZIF ³
Geschäftsjahr 2011/2012			
Pierre N. Rossier, Präsident	116 932	0	10 625
Christian Bubb, Vizepräsident	0	0	0
Gerold Bühler, Mitglied	7 805	0	138
Andrew N. Walker, Mitglied	2 724	0	48
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	1 139	0	0
Total Verwaltungsrat	128 600	0	10 811
Geschäftsjahr 2010/2011			
Pierre N. Rossier, Präsident	115 000	1 932	10 000
Christian Bubb, Vizepräsident	0	0	0
Gerold Bühler, Mitglied	6 666	1 139	130
Andrew N. Walker, Mitglied	0	2 724	46
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	0	1 139	0
Total Verwaltungsrat	121 666	6 934	10 176

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

² Diese ZIHAG-Aktien wurden am 24.4.2008 zugeteilt und waren bis am 23.4.2011 gesperrt.

³ Aktien ZIF = Aktien der Züblin Immobilière France SA.

Aktienbesitz der Gruppenleitung

	Aktien ZIHAG ¹	Gesperrte ZIHAG Aktien ²	Aktien ZIF ³
Geschäftsjahr 2011/2012			
Bruno Schefer, CEO	40 296	0	5 956
Thomas Wapp, CFO	0	0	0
Pierre Essig, CEO Frankreich	0	0	29 308
Total Gruppenleitung	40 296	0	35 264
Geschäftsjahr 2010/2011			
Bruno Schefer, CEO	24 967	15 329	5 608
Thomas Wapp, CFO	0	0	0
Pierre Essig, CEO Frankreich	0	0	27 584
Total Gruppenleitung	24 967	15 329	33 192

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

² Diese ZIHAG-Aktien wurden am 24.4.2008 zugeteilt und waren bis am 23.4.2011 gesperrt.

³ Aktien ZIF = Aktien der Züblin Immobilière France SA.

**27. Ereignisse nach dem
Bilanzstichtag**

Verkäufe

Nach dem Bilanzstichtag wurden zwei Anlageliegenschaften veräußert. Davon eine im April 2012 in Frechen zum Marktwert vom 31. März 2012 und eine weitere im Mai 2012 in Genf über dem Marktwert am Bilanzstichtag.

Darlehen Züblin Immobilien Holding AG (ZIHAG) an Züblin Immobilière Paris Ouest 1 (ZIPO)

Mit Datum vom 24. April 2012 hat die ZIHAG der ZIPO ein eigenkapitalähnliches Darlehen (Mezzanine-Finanzierung) zur Verfügung gestellt, um die Renovationskosten der Anlageimmobilie Newtime "Jatte 1" zu finanzieren. Das Darlehen wird je nach Bedarf auf Abruf zur Verfügung gestellt und hat folgende Konditionen:

- Die erste Tranche des Darlehens umfasst EUR 35 Mio., wovon am 24. April 2012 EUR 6,5 Mio. überwiesen wurden
- Zinssatz: 9,5% (davon 3% in bar quartalsweise und 6% kapitalisiert)
- Dauer des Darlehens: bis 15. Juli 2015 (mit der Möglichkeit einer Verlängerung von zweimal je einem Jahr)
- ZIHAG wird mit diesem Darlehen im Verhältnis zum Eigenkapital der Projektgesellschaft an einem möglichen Grundstücksgewinn partizipieren

Aufgrund dieser internen Finanzierung wird der im letzten Geschäftsjahr gegründete OPCF Fonds nicht mehr benötigt und liquidiert.