

Finanzbericht

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung _____	28
Konsolidierte Bilanz _____	30
Konsolidierte Geldflussrechnug _____	32
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis _____	34
Segmentinformationen Erfolgsrechnung und Bilanz _____	35
Segmentinformationen Immobilienkennzahlen _____	37
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnug _____	39
Anmerkungen _____	42
Bericht der Revisionsstelle _____	54
EPRA Performance Messung _____	55
Immobilien-Bewertungsbericht Wüest und Partner _____	60

**In Qualität in-
vestieren
für eine nach-
haltige Zukunft.**

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung

Seite
28

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
Mietertrag	1	29 134	39 620
Total Betriebsertrag		29 134	39 620
Liegenschaftsaufwand	3	-4 425	-3 443
Unterhalt und Reparaturen		-838	-1 406
Netto Betriebsertrag		23 871	34 771
Verwaltungsaufwand	4	-5 120	-4 857
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2	5 011	-2 795
Positive Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	6	5 540	21 749
Negative Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	6	-29 111	-22 188
Total Marktwertveränderung		-23 571	-439
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)		191	26 680
Finanzaufwand	5	-19 133	-21 043
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting		-3 809	0
Finanzertrag	5	864	2 682
Erfolg vor Ertragssteuern		-21 887	8 319
Ertragssteuern		-67	-4 761
Erfolg		-21 954	3 558
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-17 389	2 433
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-4 565	1 125
Erfolg pro Aktie		-0.29	0.04
Verwässerter Erfolg pro Aktie		-0.29	0.04

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

**Konsolidierte
Gesamtergebnisrechnung**

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
Erfolg		-21 954	3 558
Veränderung der Cash Flow Hedges-Bewertung	9	-233	-17 371
Ertragssteuern	9	-1 024	-737
Veränderung Pensionskassenverpflichtung		-150	-17
Währungsdifferenzen		291	-17 425
Sonstiges Gesamtergebnis		-1 116	-35 550
Gesamtergebnis		-23 070	-31 992
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-17 789	-25 823
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-5 281	-6 169

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2012 reviewed	31.3.2012 geprüft
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften	6	1 070 016	1 072 892
Mobilien		608	551
Latente Steuerguthaben		5 016	3 608
Derivative Finanzinstrumente	9	433	561
Sonstige Forderungen		6 050	7 227
Total Anlagevermögen		1 082 123	1 084 839
Umlaufvermögen			
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	6	8 285	133 251
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 818	5 854
Forderungen aus Ertragssteuern		2 218	3 659
Sonstige Forderungen		22 070	19 565
Flüssige Mittel		60 337	39 555
Total Umlaufvermögen		97 728	201 884
Total Aktiven		1 179 851	1 286 723

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Passiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2012 reviewed	31.3.2012 geprüft
Eigenkapital			
Aktienkapital	7	59 724	59 724
Kapitalreserven		37 036	37 036
Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung		367 306	367 306
Gewinnreserven		-100 565	-82 978
Eigene Aktien	7	-2 134	-2 632
Reserve für Cash Flow Hedges	9	-40 901	-40 579
Währungsdifferenzen		-55 818	-55 890
Eigenkapital der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		264 648	281 987
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		51 166	56 440
Total Eigenkapital		315 814	338 427
Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	10	649 668	556 597
Anleihe		59 232	59 102
Pflichtwandelanleihe		3 057	3 719
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		856	771
Latente Steuerverbindlichkeiten		19 159	20 820
Derivative Finanzinstrumente	9	58 487	53 192
Langfristiges Fremdkapital		790 459	694 201
Kurzfristige Hypotheken	10	33 198	130 544
Hypotheken zum Verkauf bestimmt	10	6 739	86 789
Derivative Finanzinstrumente	9	645	896
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern		496	198
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 941	3 161
Kurzfristige Darlehen		0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		28 559	32 507
Kurzfristiges Fremdkapital		73 578	254 095
Total Fremdkapital		864 037	948 296
Total Passiven		1 179 851	1 286 723

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in Tausend CHF		1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
	Anmerkungen		
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit			
Erfolg		-21 954	3 558
Anpassung für:			
- Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2	-5 011	2 795
- Nettofinanzaufwand	5	22 078	18 361
- Marktwertveränderung Anlageliegenschaften	6	23 571	439
- Steueraufwand		67	4 761
- Abschreibung		177	78
- Sonstige nicht liquiditätswirksame Effekte		-65	44
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		18 863	30 036
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-4 121	-15 219
Bezahlte Ertragssteuern		-276	-204
Erhaltene Ertragssteuern		4	5 519
Erhaltene Zinsen		82	350
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		14 552	20 482
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	-43 299	-16 253
Devestitionen von Anlageliegenschaften	2	155 881	35 849
Investitionen in Mobilien		-254	-73
Veränderung sonstige langfristige Vermögenswerte		1 203	-5 616
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		113 531	13 907

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

in Tausend CHF		1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
	Anmerkungen		
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten			
Nettoerlös aus Emission Anleihe		0	49 126
Abnahme kurzfristige Darlehen		0	-16 558
Zunahme Hypotheken		190 000	21 126
Abnahme Hypotheken		-275 856	-71 380
Bezahlte Zinsen		-22 091	-19 784
Kauf eigener Aktien	7	-450	-2 164
Verkauf eigener Aktien	7	900	1 343
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-107 497	-38 291
Währungsdifferenzen aus flüssigen Mitteln		196	-2 267
Veränderung flüssige Mittel		20 782	-6 169
Bestand am Anfang der Periode		39 555	51 399
Bestand am Ende der Periode		60 337	45 230

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in Tausend CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Spezialreserve aus Kapital- herabsetzung	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Reserve für Cash Flow Hedges	Währungs- differenzen	Eigenkapital der Aktionäre der ZIHAG	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Total Eigenkapital
Bestand per 31.3.2011	59 724	37 036	367 306	-85 868	-1 787	-22 964	-40 961	312 486	64 194	376 680
Erfolg				2 433				2 433	1 125	3 558
Sonstiges Gesamtergebnis				-17		-14 953	-13 287	-28 257	-7 293	-35 550
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	2 416	0	-14 953	-13 287	-25 824	-6 168	-31 992
Veränderung eigener Aktien				-114	-707			-821	-37	-858
Bestand per 30.9.2011	59 724	37 036	367 306	-83 566	-2 494	-37 917	-54 248	285 841	57 989	343 830
Erfolg				871				871	291	1 162
Sonstiges Gesamtergebnis				-283		-2 662	-1 642	-4 587	-1 839	-6 426
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	588	0	-2 662	-1 642	-3 716	-1 548	-5 264
Veränderung eigener Aktien				0	-138			-138	-1	-139
Bestand per 31.3.2012	59 724	37 036	367 306	-82 978	-2 632	-40 579	-55 890	281 987	56 440	338 427
Erfolg				-17 389				-17 389	-4 565	-21 954
Sonstiges Gesamtergebnis				-150		-322	72	-400	-716	-1 116
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-17 539	0	-322	72	-17 789	-5 281	-23 070
Veränderung eigener Aktien				-48	498	0	0	450	7	457
Bestand per 30.9.2012	59 724	37 036	367 306	-100 565	-2 134	-40 901	-55 818	264 648	51 166	315 814

Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Segmentinformationen

Erfolgsrechnung

Seite
35

in Tausend CHF	1.4.2012 - 30.9.2012							1.4.2011 - 30.9.2011						
	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Mietertrag	6829	6125	10807	5373	0	0	29134	7928	13404	11607	6681	0	0	39620
Ertrag aus anderen Segmenten	0	0	0	0	1205	-1205	0	0	0	0	0	1328	-1328	0
Total Betriebsertrag	6829	6125	10807	5373	1205	-1205	29134	7928	13404	11607	6681	1328	-1328	39620
Liegenschaftsaufwand	-633	-1714	-1413	-1308	0	643	-4425	-560	-890	-1340	-1276	0	623	-3443
Unterhalt und Reparaturen	-100	-170	-435	-133	0	0	-838	-343	-90	-512	-461	0	0	-1406
Netto Betriebsertrag	6096	4241	8959	3932	1205	-562	23871	7025	12424	9755	4944	1328	-705	34771
Verwaltungsaufwand	-439	-1533	-958	-336	-2416	562	-5120	-196	-1363	-915	-384	-2704	705	-4857
Ergebnis aus Verkauf Anlageliegenschaften	6691	-92	-131	-1457	0	0	5011	-48	0	-3	-2744	0	0	-2795
Pos. Marktwertveränd. Anlageliegenschaften	3794	1264	410	72	0	0	5540	17691	1503	2555	0	0	0	21749
Neg. Marktwertveränd. Anlageliegenschaften	-2086	-4552	-10148	-12325	0	0	-29111	-8116	-4224	-4795	-5053	0	0	-22188
Total Marktwertveränderung	1708	-3288	-9738	-12253	0	0	-23571	9575	-2721	-2240	-5053	0	0	-439
Erfolg vor Finanzaufw. und Ertragssteuern (EBIT)	14056	-672	-1868	-10114	-1211	0	191	16356	8340	6597	-3237	-1376	0	26680
Nettofinanzaufwand	-3292	-6212	-5953	-1170	-1642	0	-18269	-3303	-6147	-6739	-1884	-288	0	-18361
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	0	-798	-3011	0	0	0	-3809	0	0	0	0	0	0	0
Erfolg vor Ertragssteuern	10764	-7682	-10832	-11284	-2853	0	-21887	13053	2193	-142	-5121	-1664	0	8319
Ertragssteuern	-1672	0	1651	0	-46	0	-67	-4027	0	-709	0	-25	0	-4761
Erfolg	9092	-7682	-9181	-11284	-2899	0	-21954	9026	2193	-851	-5121	-1689	0	3558
davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	-4565	0	0	0	0	-4565	0	1125	0	0	0	0	1125
Nicht liquiditätswirksame Effekte im EBIT	1708	-3409	-9801	-12616	-36	0	-24154	9575	-2736	-2178	-4928	-86	0	-353

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 Bilanz

in Tausend CHF	30.9.2012							31.3.2012						
	Schweiz	Frankreich	Deutsch-land	Nieder-lande	Holding ¹	Konsolidie-rung ²	Total	Schweiz	Frankreich	Deutsch-land	Nieder-lande	Holding ¹	Konsolidie-rung ²	Total
Anlageliegenschaften	319010	393544	250071	107391	0	0	1070016	304200	382730	264464	121498	0	0	1072892
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	0	0	8285	0	0	0	8285	66160	0	66368	723	0	0	133251
Mobilien	0	309	145	9	145	0	608	0	282	158	12	99	0	551
Sonstige Aktiven	14829	42744	24678	6314	122004	-109627	100942	18538	44460	13050	8217	131656	-135892	80029
Total Aktiven	333839	436597	283179	113714	122149	-109627	1179851	388898	427472	344040	130450	131755	-135892	1286723
Hypotheken	168729	261821	184000	68316	0	0	682866	153073	272609	190631	70828	0	0	687141
Hypotheken zum Verkauf bestimmt	0	0	6739	0	0	0	6739	40247	0	46542	0	0	0	86789
Sonstiges Fremdkapital	46331	79156	42977	44833	70762	-109627	174432	84914	49389	49207	46685	80063	-135892	174366
Total Fremdkapital	215060	340977	233716	113149	70762	-109627	864037	278234	321998	286380	117513	80063	-135892	948296

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

nach Ländern und Anlagekategorie	30.9.2012					31.3.2012					
	in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Jahresmietertrag											
Büro	13804	12905	10775	6069	43553	16484	12318	10719	6722	46243	
Einzelhandel	0	0	8199	0	8199	0	0	10459	0	10459	
Gewerbe/Logistik	0	0	0	4196	4196	0	0	2351	4494	6845	
Total Jahresmietertrag	13804	12905	18974	10265	55948	16484	12318	23529	11216	63547	
Anlageliegenschaften											
Büro	319010	393544	161011	67247	940812	370360	382730	160291	76655	990036	
Einzelhandel	0	0	97345	0	97345	0	0	139345	0	139345	
Gewerbe/Logistik	0	0	0	40144	40144	0	0	31196	45566	76762	
Total Anlageliegenschaften	319010	393544	258356	107391	1078301	370360	382730	330832	122221	1206143	
Nutzfläche in m²											
Büro	60477	73833	89864	58191	282365	68440	76376	89864	62164	296844	
Einzelhandel	0	0	76534	0	76534	0	0	86483	0	86483	
Gewerbe/Logistik	0	0	0	172854	172854	0	0	22740	173046	195786	
Total Nutzfläche in m²	60477	73833	166398	231045	531753	68440	76376	199087	235210	579113	
Leerstand in m²											
Büro ¹	6100	0	17100	16185	39385	7359	6677	16730	16819	47585	
Einzelhandel	0	0	15288	0	15288	0	0	17557	0	17557	
Gewerbe/Logistik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total Leerstand in m²	6100	0	32388	16185	54673	7359	6677	34287	16819	65142	

¹ Ohne Renovationsprojekte

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 19 bis 26 vergleichbar.
Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 66 bis 68 eingesehen werden.

Segmentinformationen

Fälligkeitsübersicht der Mietverträge

	30.9.2012					31.3.2012					
	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	
unbefristet	5%	0%	6%	0%	3%	unbefristet	11%	0%	7%	0%	5%
1 bis 12 Monate	5%	0%	10%	7%	6%	1 bis 12 Monate	3%	3%	12%	18%	9%
1 bis 2 Jahre	9%	7%	26%	9%	14%	1 bis 2 Jahre	9%	1%	18%	7%	10%
2 bis 3 Jahre	6%	0%	14%	27%	11%	2 bis 3 Jahre	4%	5%	10%	25%	10%
3 bis 4 Jahre	9%	3%	12%	8%	8%	3 bis 4 Jahre	25%	30%	13%	4%	18%
4 bis 5 Jahre	14%	13%	15%	6%	13%	4 bis 5 Jahre	8%	14%	14%	6%	11%
5 bis 6 Jahre	1%	11%	13%	11%	9%	5 bis 6 Jahre	2%	38%	6%	9%	12%
6 bis 7 Jahre	2%	0%	1%	7%	3%	6 bis 7 Jahre	0%	1%	6%	6%	3%
7 bis 8 Jahre	0%	7%	0%	3%	3%	7 bis 8 Jahre	0%	3%	0%	3%	2%
mehr als 8 Jahre	49%	59%	3%	22%	30%	mehr als 8 Jahre	38%	5%	14%	22%	20%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	Total	100%	100%	100%	100%	100%
EPRA Mietertragsrendite, brutto (ungeprüft)	4,5%	6,5%	7,0%	9,0%	6,3%		4,8%	6,1%	6,8%	8,7%	6,3%
EPRA Mietertragsrendite, netto (ungeprüft)	4,1%	5,9%	5,9%	6,6%	5,5%		4,4%	5,8%	5,6%	6,3%	5,5%

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 66 bis 68 eingesehen werden.

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Seite
39

1. Allgemeine Gesellschafts- informationen

Die Züblin Immobilien Holding AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen "Züblin Gruppe") auf das Management ihres europäischen Immobilienportfolios ausgerichtet. Ausser in der Schweiz ist sie in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden tätig und beschäftigt per 30. September 2012 28 Mitarbeitende (31. März 2012 26 Mitarbeitende).

Die Züblin Immobilien Holding AG ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich (Claridenstrasse 20). Ihre Aktien werden am Hauptsegment der SIX Swiss Exchange gehandelt.

2. Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 "Interim Financial Reporting" erstellt. Sie entspricht der schweizerischen Gesetzgebung sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange. Die konsolidierte Halbjahresrechnung enthält nicht alle Informationen und Erläuterungen, die am Jahresende erforderlich sind, und sollte deshalb in Verbindung mit der konsolidierten Jahresrechnung der Züblin Gruppe vom 31. März 2012 gelesen werden. Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2012 wurde am 14. November 2012 vom Verwaltungsrat genehmigt.

2.2 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Standards und Interpretationen, die im Berichtsjahr neu eingeführt wurden, sind der vorliegenden konsolidierten Halbjahresrechnung die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze des vorigen Jahres zugrunde gelegt.

Seit dem 1. April 2012 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt.

- IFRS 7 (rev.): Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte
- IAS 12 (rev.): Latente Ertragssteuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

Diese genannten Überarbeitungen, Anpassungen, Interpretationen und Verbesserungen haben keine bedeutenden Auswirkungen auf die konsolidierte Berichterstattung.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

2.3 Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2013 anzuwenden.

– IFRS 7 (rev.):	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	ab 1.1.2013
– IFRS 9:	Finanzinstrumente	ab 1.1.2015
– IFRS 10:	Konzernabschlüsse	ab 1.1.2013
– IFRS 11:	Gemeinsame Vereinbarungen	ab 1.1.2013
– IFRS 12:	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmungen	ab 1.1.2013
– IFRS 13:	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	ab 1.1.2013
– IAS 1 (rev.):	Darstellung des Abschlusses	ab 1.7.2012
– IAS 19 (rev.):	Leistungen an Arbeitnehmer	ab 1.1.2013
– IAS 27 (rev.):	Einzelabschlüsse	ab 1.1.2013
– IAS 28 (rev.):	Anteile an assoziierten Unternehmen	ab 1.1.2013
– IAS 32 (rev.):	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	ab 1.1.2014
– IFRIC 20:	Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine	ab 1.1.2013

Keine dieser Änderungen bzw. Neuerungen wurden von der Züblin Gruppe in der vorliegenden konsolidierten Halbjahresrechnung vorzeitig angewendet. Ohne systematische Analyse werden zum jetzigen Zeitpunkt keine nennenswerten Auswirkungen auf die Berichterstattung der Züblin Gruppe erwartet, mit folgender Ausnahme:

IFRS 13 – Fair Value Measurement (anwendbar ab 1. Januar 2013): Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des Fair Value fest und ergänzt damit die bisher in IAS 40 integrierte Guidance zur Ermittlung von Fair Values für Renditeliegenschaften oder andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften. Neben einer leicht veränderten Fair Value-Definition wird neu insbesondere das Konzept des “Highest and Best Use” zur Anwendung gelangen. Bei einzelnen Liegenschaften könnte die “Highest and Best Use“-Annahme zu einem höheren Fair Value führen. Die Züblin Gruppe erwartet jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung auf Gesamtportfolioebene. Zudem werden sich gewisse Änderungen bei den Offenlegungen ergeben.

IFRS 9 – Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar.

3. Wesentliche Einschätzungen und Annahmen

Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung erfordert von der Gruppenleitung Einschätzungen und Annahmen. Diese Einschätzungen und Annahmen haben einen Einfluss auf den Ausweis und die Bewertung der Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Erträge und Aufwendungen, auf die Offenlegungen von Eventualverbindlichkeiten sowie auf andere Angaben in der konsolidierten Halbjahresrechnung. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Für den Fall, dass die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und im entsprechenden Geschäftsjahr in der konsolidierten Jahresrechnung erfasst. Wesentliche Einschätzungen und Annahmen sind für die Züblin Gruppe hauptsächlich bei der Bewertung der Anlageliegenschaften sowie den Steuern notwendig. Die Ausführungen im konsolidierten Jahresabschluss sind unverändert gültig.

4. Konsolidierungskreis

Im abgelaufenen Halbjahr reduzierte sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaften Pierre Vertes Investissement und Züblin Immo AG. Letztere fusionierte rückwirkend per 1.4.2012 mit ihrer Schwestergesellschaft Züblin Immobilien AG.

5. Umrechnungskurse

in CHF	Stichtagskurs 30.9.2012	Stichtagskurs 31.3.2012	Durchschnittskurs 1.4.2012 bis 30.9.2012	Durchschnittskurs 1.4.2011 bis 30.9.2011
1 EUR	1.2099	1.2045	1.2027	1.2170

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
1. Halbjahr 2011/2012					
Mietertrag in Berichtswährung	7 928	13 404	11 607	6 681	39 620
Mietertrag in Lokalwährung	7 928	11 103	9 615	5 534	
1. Halbjahr 2012/2013					
Mietertrag in Berichtswährung	6 829	6 125	10 807	5 373	29 134
Mietertrag in Lokalwährung	6 829	5 093	8 985	4 468	
Veränderung zu Vorjahr in Lokalwährung	-1 099	-6 010	-630	-1 066	
davon:					
- Käufe	0	0	0	0	
- Verkäufe	-1 096	0	-819	-805	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	-3	-6 010	189	-261	

Die Reduktion des Mietertrags um CHF 10,5 Mio. (Vorjahr Abnahme von CHF 7,4 Mio.) erklärt sich durch die getätigten Verkäufe sowie den vorübergehenden Mietausfall infolge der Renovationsprojekte in Bern und Paris.

2. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
Verkaufserlös	155 881	35 849
Marktwert der letzten Bewertung	-150 870	-38 644
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	5 011	-2 795

In den vergangenen sechs Monaten wurden sechs Anlageliegenschaften, davon je zwei in Deutschland und in den Niederlanden und je eine in der Schweiz und in Frankreich verkauft (Vorjahr sieben Verkäufe). Der Verkaufspreis entsprach bei vier Anlageliegenschaften dem Marktwert. Die anderen zwei wurden mit einem Gewinn von CHF 6,7 Mio. bzw. mit einem Verlust von CHF 1,5 Mio. veräussert. Diese Verkäufe führten unter Berücksichtigung aller Verkaufskosten zu einem Gewinn aus Verkäufen von CHF 5,0 Mio.

3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
Liegenschaftssteuern	-177	-214
Rechtskosten	-144	-127
Wertberichtigung auf Forderungen	-358	46
Externe Verwaltung	-106	-294
Heiz- und Nebenkosten	-3 038	-2 125
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-602	-729
Total Liegenschaftsaufwand	-4 425	-3 443

Der Hauptgrund der gestiegenen Liegenschaftsaufwendungen ist auf nicht umlegbare Nebenkosten als Folge der Renovationen in Paris zurückzuführen.

4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
Personal und Verwaltungsrat	-2 842	-2 823
Bewertung	-119	-112
Revision	-276	-269
Rechts- und Steuerberatung	-105	-205
Sonstige Steuern	-298	-271
Abschreibungen	-177	-78
Externe Buchhaltung und IT	-459	-449
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-405	-438
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-439	-212
Total Verwaltungsaufwand	-5 120	-4 857

Die Kosten bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Einzig beim sonstigen Verwaltungsaufwand führte der Wegfall von im Vergleichszeitraum einmaligen Aufwandsminderungen.

5. **Finanzaufwand und -ertrag**

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed	1.4.2011 bis 30.9.2011 reviewed
Finanzaufwand		
Hypothekarzinsen ¹	-16 803	-19 047
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-892	-1 443
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	-1 337	-437
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe Züblin Frankreich ¹	-101	-116
Total Finanzaufwand	-19 133	-21 043
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	-3 809	-
Finanzertrag		
Zinsertrag ²	151	340
Währungsdifferenzen ³	713	2 342
Total Finanzertrag	864	2 682
Nettofinanzaufwand	-22 078	-18 361

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 Vorjahr: 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 reduzierte sich im abgelaufenen Halbjahr um CHF 1,9 Mio. auf CHF 19,1 Mio. (Vorjahr CHF 21,0 Mio.). Positiv beigetragen haben die aufgrund der verkauften Anlageliegenschaften verminderten Hypothekendarlehen. Gegenläufiger Effekt war der Zinsaufwand der Anleihe.

Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting

Zusätzlich belastete als Folge von Immobilienverkäufen die Disqualifizierung von vier Swaps die Erfolgsrechnung mit CHF 3,8 Mio.

Finanzertrag

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Finanzertrag von CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 2,7 Mio.). Die Abnahme stammt vorwiegend aus dem Wegfall einmaliger positiver Währungseffekte der Vergleichsperiode.

6. Anlageliegenschaften**1. Halbjahr 2012/2013**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	330 832	122 221	1 206 143
Käufe	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	13 212	27 508	2 486	93	43 299
Verkäufe	-66 270	-15 204	-66 269	-3 127	-150 870
Positive Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	3 794	1 264	410	72	5 540
Negative Marktwertanpassung der Anlageliegenschaften	-2 086	-4 552	-10 148	-12 325	-29 111
Währungsdifferenzen	0	1 798	1 045	457	3 300
Bilanzwert per 30.9.2012	319 010	393 544	258 356	107 391	1 078 301
- davon als "Anlageliegenschaften" bilanziert	319 010	393 544	250 071	107 391	1 070 016
- davon als "Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt" bilanziert	0	0	8 285	0	8 285
Bewertung der externen Bewerter ¹	319 010	393 544	258 356	107 391	1 078 301

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL]) für die Bewertungen per 30. September 2012 ist auf den Seiten 60 bis 65 aufgeführt.

Die Veränderung des Bestands der Anlageliegenschaften von CHF 1 206,1 Mio. auf neu CHF 1 078,3 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im vergangenen Halbjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 43,3 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 35,0 Mio.) getätigt. Etwa zwei Drittel davon betreffen Umbauten in Paris und der Rest fällt grösstenteils auf Anlageliegenschaften in Bern, Zollikofen und Dortmund.
- Dagegen haben die Verkäufe im Umfang von CHF 150,9 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 38,8 Mio.) den Bestand vermindert. Die Verkäufe wurden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland und in den Niederlanden getätigt und stehen im Zusammenhang mit der Umsetzung der Strategie der Züblin Gruppe.
- Die negative Marktwertanpassung über das ganze Portfolio von CHF 23,5 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 2,6 Mio.). Während Züblin in der Schweiz eine Aufwertung von 0,6% verzeichnen konnte, gab es Abwertungen in Frankreich von 0,9%, in Deutschland von 3,7% und in den Niederlanden von 10,3%. In den Niederlanden steht die Abwertung im Zusammenhang mit anhaltenden strukturellen Problemen im Immobiliensektor.
- Die Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat mit CHF 3,3 Mio. leicht positiv zum Wert der Anlageliegenschaften beigetragen (gesamtes Vorjahr Minderung um CHF 69,5 Mio.).

Der Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften beläuft sich auf CHF 956,4 Mio. (Vorjahr: CHF 1 060,8 Mio.).

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
Wertvermehrnde 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	-	-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 ist im Geschäftsbericht 2011/2012 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.

7. Aktienkapital

Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
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
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2012/2013	-	-
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 30.9.2012	59 724 486	59 724

Die Generalversammlung vom 29. Juni 2012 stimmte dem Antrag des Verwaltungsrats, keine Dividende auszuschütten und keine Nennwertrückzahlung vorzunehmen, zu.

Eigene Aktien

	Anzahl	in Tausend CHF
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
Kauf eigener Aktien	150 000	450
Verkauf eigener Aktien	-270 000	-900
Realisierter Verlust		-48
Bestand eigener Aktien per 30.9.2012	629 877	2 134

8. Zukünftige vertragliche Fälligkeiten

in Tausend CHF	Bilanzwert	< 1 Jahr		1 bis 3 Jahre		3 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation
Hypotheken	689605	14 022	39 937	18 767	427 433	5 525	222 235	0	0
Anleihe	59 232	2 400	0	4 800	60 000	0	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	3 057	855	0	1 710	0	1 710	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 941	0	3 941	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	59 132	18 222	0	24 492	0	7 722	0	3 259	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	18 011	0	16 083	0	0	0	0	0	1 928
Total per 30.9.2012	832 978	35 499	59 961	49 769	487 433	14 957	222 235	3 259	1 928
Hypotheken	773 930	17 367	217 333	26 580	494 235	2 126	62 362	0	0
Anleihe	59 102	2 400	0	4 800	0	2 400	60 000	0	0
Pflichtwandelanleihe	3 719	855	0	1 711	0	1 710	0	855	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 161	0	3 161	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	54 088	17 090	0	25 653	0	5 183	0	1 905	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	21 855	0	19 121	0	0	0	0	0	2 734
Total per 31.3.2012	915 855	37 712	239 615	58 744	494 235	11 419	122 362	2 760	2 734

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 60,0 Mio. (Vorjahr CHF 239,6 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 39,9 Mio. (Vorjahr CHF 217,3 Mio.) Hypotheken. Davon fallen CHF 6,7 Mio. auf Hypotheken, die zum Verkauf bestimmt sind. Der Restbetrag beinhaltet neben normalen Tilgungen auch eine auslaufende Hypothek in den Niederlanden von CHF 29,9 Mio. Diese sollte im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit verlängert werden. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der entsprechende Teil aus den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Teil der operativen Geschäftstätigkeit und werden durch die kurzfristigen Aktiven gedeckt.

9. Derivative Finanzinstrumente

	in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2012	Kontraktwert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2012	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2012
Cash Flow Hedges					
1 bis 12 Monate		17 544	103 225	-645	-896
1 bis 3 Jahre		320 697	304 388	-27 661	-23 950
3 bis 5 Jahre		287 886	216 612	-21 777	-19 440
mehr als 5 Jahre		80 000	171 181	-9 049	-9 802
Total Cash Flow Hedges		706 127	795 406	-59 132	-54 088
- davon Verbindlichkeiten				-59 132	-54 088
- davon Guthaben				0	0

Nachweis der Cash Flow Hedges
im Eigenkapital

	in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012	1.4.2011 bis 31.3.2012
Reserve für Cash Flow Hedges der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-40 579	-22 964
Reserve für Cash Flow Hedges der Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-12 808	-8 394
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 1.4.		-53 387	-31 358
Neubewertung		-11 126	-41 665
In der Erfolgsrechnung als Zinsaufwand erfasst		10 893	15 919
Veränderung laufender und latenter Ertragssteuern		-1 024	3 717
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 30.9. / 31.3.		-54 644	-53 387
- davon Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-40 901	-40 579
- davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-13 743	-12 808

Die Züblin Gruppe benutzt Zinssatz-Swaps zur Reduzierung der Cashflow-Risiken, die aus variablen Zinsverbindlichkeiten entstehen.

Infolge der Liegenschaftenverkäufe wurden vier Swaps aus dem Hedge-Accounting disqualifiziert. Ansonsten sind alle anderen Swaps gemäss den Anforderungen von IAS 39 effektiv. Die Veränderungen der Bewertungen der effektiven Swaps werden über die Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Veränderung des ineffektiven Teils von CHF 0,0 Mio. (Vorjahr CHF -0,2 Mio.) sowie die Disqualifizierung der Cash Flow Hedges von CHF -3,8 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.) wurden über die Erfolgsrechnung erfasst.

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

Devisenoptionen

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2012	Kontraktwert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2012
1 bis 12 Monate	0	0	0	0
1 bis 3 Jahre	14 000	0	433	0
3 bis 5 Jahre	0	14 000	0	561
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	433	561
- davon Guthaben			433	561

Die Züblin Gruppe sichert einen Teil der künftigen Geldflüsse im Zusammenhang mit Intercompany-Darlehen 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 30.9.2012	Kontraktwert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2012
Total Cash Flow Hedges	706 127	795 406	-59 132	-54 088
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	433	561
Total derivative Finanzinstrumente	720 127	809 406	-58 699	-53 527
- davon Verbindlichkeiten			-59 132	-54 088
- davon Guthaben			433	561

10. Hypotheken**Übersichtstabelle Hypotheken
per 30.9.2012**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	0	106	3 537	19 920	23 563	3%
1 bis 3 Jahre	8 729	149 482	150 905	48 396	357 512	52%
3 bis 5 Jahre	80 000	112 233	0	0	192 233	28%
mehr als 5 Jahre	80 000	0	36 297	0	116 297	17%
Total	168 729	261 821	190 739	68 316	689 605	100%
Durchschnittliche Zinssätze	3,58%	4,12%	5,15%	5,44%	4,40%	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	0	0	0	29 863	29 863	5%
1 bis 3 Jahre	0	240 293	168 547	20 413	429 253	62%
3 bis 5 Jahre	168 729	21 528	22 192	18 040	230 489	33%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	168 729	261 821	190 739	68 316	689 605	100%
davon						
- langfristige Hypotheken	168 729	261 821	182 143	36 975	649 668	
- kurzfristige Hypotheken	0	0	1 857	31 341	33 198	
- Hypotheken zum Verkauf bestimmt	0	0	6 739	0	6 739	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	162 079	0	162 079	23%
Variable Hypotheken	170 000	254 223	39 586	68 736	532 545	77%
Total	170 000	254 223	201 665	68 736	694 624	100%

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2012

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	0	89525	0	22648	112173	14%
1 bis 3 Jahre	33320	126473	237173	48180	445146	58%
3 bis 5 Jahre	80000	56611	0	0	136611	18%
mehr als 5 Jahre	80000	0	0	0	80000	10%
Total	193320	272609	237173	70828	773930	100%
Durchschnittliche Zinssätze	3,05%	4,53%	5,27%	5,50%	4,48%	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	136070	0	0	30392	166462	23%
1 bis 3 Jahre	57250	251041	206288	20473	535052	69%
3 bis 5 Jahre	0	21568	30885	19963	72416	8%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	193320	272609	237173	70828	773930	100%
davon						
- langfristige Hypotheken	56250	272609	188774	38964	556597	
- kurzfristige Hypotheken	96823	0	1857	31864	130544	
- Hypotheken zum Verkauf bestimmt	40247	0	46542	0	86789	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	161053	0	161053	21%
Variable Hypotheken	193520	262639	86257	71552	613968	79%
Total	193520	262639	247310	71552	775021	100%

Im vergangenen Halbjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 190,0 Mio. neu finanziert und im Umfang von CHF 275,9 Mio. zurückbezahlt. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe umfasst sowohl variable als auch festverzinsliche Darlehen. Per 30. September 2012 beliefen sich die festverzinslichen Hypotheken auf CHF 151,2 Mio. (Vorjahr CHF 150,5 Mio.). In den langfristigen Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten in der Höhe von CHF 3,8 Mio. (Vorjahr CHF 3,0 Mio.) berücksichtigt worden.

Die 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
30.9.2012				
Gesamtschuld/EBITDA	–	–	13.75	–
Zinsdeckungsgrad	1.6	1.0	1.4	> 1.5 - 2.0
Loan to Value	65%	–	70%	60% - 75%
Eigenkapitalquote	32,5%	–	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 der Hypothek. 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. Gewisse Verträge sehen unter der sogenannten „change of ownership“ Klausel auch mögliche Konsequenzen, wie die Fälligkeitstellung des gesamten Darlehens, vor, wenn der Besitzanteil der Züblin Immobilien Holding AG an der kreditnehmenden Tochtergesellschaft auf unter 50% fällt. Zusätzlich beinhaltet der Vertrag bei der Schweizer Finanzierung die gleiche Klausel, falls ein einzelner Aktionär mehr als 50% an der Züblin Immobilien Holding AG erwirbt. Während der Berichtsperiode waren alle Finanzkennzahlen der Züblin Gruppe eingehalten.

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

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	1 078 301	835 783
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	689 605	580 610

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

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2012 wurde die Anlageliegenschaft in Monheim zu ihrem Marktwert vom 30. September 2012 veräussert.

Bericht der Revisionsstelle

Seite
54

An den Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich
Zürich, 15. November 2012

Bericht über die Review des verkürzten Konzern- Zwischenabschlusses

Einleitung: Wir haben eine Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 28 bis 53) der Züblin Immobilien Holding AG für die den Zeitraum vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 «Interim Financial Reporting» und den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben.

Umfang der Review: Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 «Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity». Eine Review eines verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung: Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 «Interim Financial Reporting» und den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Christian Krämer
Zugelassener Revisionsexperte

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

EPRA Performance Messung

Die EPRA (European Public Real Estate Association) hat in den letzten Jahren sogenannte Best Practice Recommendations im Bereich des Reporting, Accounting und der Corporate Governance von kotierten Immobiliengesellschaften entwickelt. Ziel ist es, die Vergleichbarkeit von Kennzahlen innerhalb der Immobilien-Industrie sicherzustellen. Züblin ist Mitglied von EPRA. Neben den EPRA Performance Messungen legt Züblin auch die Berechnung von zusätzlichen unternehmensspezifischen Kennzahlen offen.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012	1.4.2011 bis 30.9.2011
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-17 388	2 433
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	23 571	439
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	-5 011	2 795
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	1 376	-11
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	3 801	-247
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-3 979	3 998
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-2 235	-1 457
EPRA Earnings	133	7 949
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 141 440	59 166 297
EPRA Earnings pro Aktie	0.00	0.13

¹ Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 21,17% (Vorjahr 21,17%) und in Deutschland 31,225% (Vorjahr 31,11%).

A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012	1.4.2011 bis 30.9.2011
EPRA Earnings	133	7 949
Anpassungen:		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	-1 376	11
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	3 979	-3 998
Ertragssteuern	67	4 761
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	0	0
Abschreibungen	177	78
Vertragsabschlusskosten (Hypotheken)	719	256
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	326	308
Währungsdifferenzen	-713	-2 342
Realisierte Währungsdifferenzen	-341	1 559
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-366	-79
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre	2 607	8 503
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 141 440	59 166 297
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie	0.04	0.14
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-1 964	2 982
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	643	11 485

¹ Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 21,17% (Vorjahr 21,17%) und in Deutschland 31,225% (Vorjahr 31,11%).

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-629 877	-749 877
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	59 094 609	58 974 609
Eigenkapital der Aktionäre	264 648	281 987
Eigenkapital pro Aktie	4.48	4.78
Eigenkapital der Aktionäre	264 648	281 987
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	47 048	43 461
Latente Steuern (netto) ²	14 143	17 212
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	325 839	342 660
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	5.51	5.81
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	325 839	342 660
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	51 166	56 440
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	12 084	10 627
EPRA Eigenkapital	389 089	409 727
Bilanzsumme	1 179 851	1 286 723
EPRA Eigenkapitalquote	33,0%	31,8%

¹ Die Summe dieser beiden Beträge entspricht der Summe der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen lang- und kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente.

² Diese Position umfasst sämtliche latente Steuern und entspricht dem Nettobetrag der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten.

C. EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	325 839	342 660
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-47 048	-43 461
Latente Steuern (netto)	-14 143	-17 212
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-5 019	-1 091
EPRA NNNAV	259 629	280 896
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 094 609	58 974 609
EPRA NNNAV pro Aktie	4.39	4.76

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Anlageliegenschaften	1 078 301	1 206 143
Anpassungen:		
Renovationsprojekte	-243 107	-211 700
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	-8 285	-133 251
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	826 909	861 192
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	30 285	32 418
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	857 194	893 611
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	54 065	56 066
Liegenschaftskosten	-6 940	-6 944
Jahresmietertrag netto (C)	47 125	49 122
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	47 125	49 122
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	6,3%	6,3%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	5,5%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	5,5%	5,5%

**E.1 EPRA Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	5 750	8 201
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	63 868	71 861
EPRA Leerstandsquote (A/B)	9,0%	11,4%

**E.2 Züblin Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	5 750	8 201
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	60 345	71 749
Züblin Leerstandsquote (A/B)	9,5%	11,4%

Immobilien-Bewertungsbericht

Wüest & Partner

Seite
60

Auftrag	<p>Im Auftrag der Gruppenleitung der Züblin Immobilien Holding AG haben die Wüest & Partner AG und W&P Immobilienberatung GmbH (Wüest & Partner), die BNP Paribas Real Estate Valuation France und Troostwijk (“die Gutachter”) die Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile der Züblin Immobilien Holding AG und ihren zugehörigen Unternehmen (“Züblin Gruppe”) zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. September 2012 bewertet. Es wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften bewertet.</p>
Beteiligte Unternehmen	<p>Das Portfolio der Züblin Gruppe ist über mehrere Länder gestreut: Schweiz, Frankreich, Deutschland und die Niederlande. Die Bewertungen in den verschiedenen Ländern wurden durch folgende Unternehmen vorgenommen:</p>
Portfolio Schweiz	<p>Wüest & Partner war für sämtliche Bewertungen der in der Schweiz gehaltenen Liegenschaften verantwortlich.</p>
Portfolio Deutschland	<p>In Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft, der W&P Immobilienberatung GmbH, war Wüest & Partner für sämtliche Bewertungen der in Deutschland gehaltenen Liegenschaften verantwortlich.</p>
Portfolio Frankreich	<p>Die BNP Paribas Real Estate Valuation France war für sämtliche Bewertungen der in Frankreich gehaltenen Liegenschaften verantwortlich. Wüest & Partner war zuständig für die Koordination der Bewertungen und die Zusammenführung der Ergebnisse aus Frankreich in dasselbe Berichtsformat, welches in Deutschland und der Schweiz angewendet wird. Bei dieser Zusammenführung wurden keine Ergebnisse geändert.</p>
Portfolio Niederlande	<p>Troostwijk war für sämtliche Bewertungen der in den Niederlanden gehaltenen Liegenschaften verantwortlich. Wüest & Partner war zuständig für die Koordination der Bewertungen und die Zusammenführung der Ergebnisse aus den Niederlanden in dasselbe Berichtsformat, welches in Deutschland und der Schweiz angewendet wird. Bei dieser Zusammenführung wurden keine Ergebnisse geändert.</p>
Bewertungsstandards	<p>Die Gutachter bestätigen, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien gemäss den “International Valuation Standards” (IVSC) sowie der “Royal Chartered Surveyors” (Red Book) durchgeführt wurden. Die ermittelten Marktwerte für die Anlageliegenschaften entsprechen dem “Fair Value”, wie er in den “International Reporting Standards” (IFRS) gemäss IAS 40 revised, Paragraphen 33–55 (Investment Property), umschrieben wird. Die Entwicklungsliegenschaften/Anlageliegenschaften im Bau mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften sind in der Bilanz der Züblin Immobilien Holding gemäss IAS 40 aufgeführt.</p>

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

Definition des “Fair Value”

Der “Fair Value” ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums. Wertvermehrende Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des “Fair Value” mit Rücksicht auf den Paragraphen 51 der IAS 40 nicht einbezogen. Ebenso wenig enthalten sind Handänderungs-, Grundstückgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Züblin Gruppe hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen der Züblin Gruppe wurden durch die Gutachter mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. Damit die Bewertungen der Liegenschaften in Frankreich den französischen Bewertungsstandards (gemäss Afrexim, Verband der französischen Immobilienbewertungsunternehmen) entsprechen, hat BNP Paribas Real Estate Valuations France drei verschiedene Methoden angewendet:

- Die Ertragswertmethode, bei der die aktuellen sowie die Marktmieten jeder Liegenschaft vor Abzug ausserordentlicher Investitionen kapitalisiert werden.
- Die DCF-Methode auf einer 10-Jahres-Basis.
- Die Vergleichswertmethode, basierend auf Quadratmeterpreisen, die in vergleichbaren Transaktionen beobachtet werden.

Der Marktwert wurde anschliessend durch Vergleich der Ergebnisse aus den drei verschiedenen Methoden ermittelt.

Damit die Marktwerte der Liegenschaften des Portfolios in Frankreich mit dem restlichen Züblin-Portfolio verglichen werden können, hat Wüest & Partner anschliessend mögliche (plausible) Bewertungsannahmen getroffen. Diese ermöglichten Wüest & Partner den Wert, welcher von der BNP Paribas Real Estate Valuation France ermittelt wurde, zu erreichen. Dies geschah unter Anwendung der oben erwähnten Methode.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften in den entsprechenden Ländern sind Wüest & Partner, BNP Paribas Real Estate Valuation France und Troostwijk aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Die Liegenschaften wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von den Gutachtern mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

Schweiz

Keine Besichtigung

Deutschland

Keine Besichtigung

Frankreich

Keine Besichtigung

Niederlande

Keine Besichtigung

Ergebnisse

Per 30. September 2012 wurden die Werte von insgesamt 54 Anlageliegenschaften durch die Schätzer ermittelt. Der Fair Value der Liegenschaften nach IAS 40 wird von den Gutachtern per Stichtag wie folgt geschätzt:

Schweiz

8 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 319 010 000

Deutschland

25 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 213 535 225

Frankreich

7 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 325 270 000

Niederlande

14 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 88 760 000

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. April 2012 bis 30. September 2012 wurden sechs Anlageliegenschaften verkauft:

Schweiz

Genf, Boulevard Carl Vogt 17/19

Deutschland

Frechen, Europaallee 19
Mönchengladbach, Hindenburgstrasse 75

Frankreich

Suresnes, 12-18 rue Gustave Flourens

Niederlande

Gouda, Tielweg 6
Nieuwegein, Meentwal 1

**Unabhängigkeit und
Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner, BNP Paribas Real Estate Valuation France and Troostwijk erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Züblin Gruppe unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest & Partner, BNP Paribas Real Estate Valuation France and Troostwijk übernehmen keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 24. Oktober 2012
Wüest & Partner

Dr. Christoph Zaborowski
Chartered Surveyor MRICS, Volkswirt, Partner

Pascal Marazzi
Director

Amsterdam, 24. Oktober 2012

Troostwijk Taxaties
Ir. Jordy Kleemans
Consultant & Taxateur van onroerende zaken

Paris, 24. Oktober 2012
BNP Paribas Real Estate Valuation France

Jean-Claude Dubois MRICS
Chartered Surveyor MRICS, Chairman, Member of the I.F.E.I

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1 Land	Minimaler Diskontie- rungssatz in Prozent	Maximaler Diskontie- rungssatz in Prozent	Mittlerer Diskontie- rungssatz in Prozent*
Schweiz	4.43	5.75	4.96
Frankreich	7.22	8.49	7.61
Deutschland	7.20	10.67	8.21
Niederlande	8.62	11.86	9.22
Alle Länder	4.43	11.86	7.17

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zugrunde.

- Die Bewertungen basieren auf Mieterspiegeln der Züblin Gruppe per 30. September 2012.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht dem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4,43% und 11,86% (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von folgenden Teuerungen ausgegangen (nominale Diskontierungssätze werden entsprechend angepasst):
 - Schweiz: 1,0%
 - Frankreich: 2,0%
 - Deutschland: 2,0%
 - Niederlande: 2,0%

- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 40% bis 100% (landesüblicher Durchschnitt pro Land und Nutzung) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seiten der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels den von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Begriffsdefinitionen

Erfolgsrechnung

EBITDA

Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT) abzüglich Marktwertveränderungen auf Anlageliegenschaften, Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften und Abschreibungen.

EPRA Earnings

Erfolg abzüglich Marktwertveränderungen Anlageliegenschaften, Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften, Marktwertveränderungen der derivativen Finanzinstrumente und Anteile ohne beherrschenden Einfluss.

Liquiditätswirksamer operativer Erfolg

EPRA Earnings korrigiert um liquiditätswirksame Effekte.

Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre

Anteil der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG am liquiditätswirksamen operativen Erfolg.

Anteile ohne beherrschenden Einfluss

Bezieht sich bei Züblin auf die Minderheitsaktionäre der französischen Tochtergesellschaft Züblin Immobilière France S.A., die an der französischen Börse Euronext Paris kotiert ist.

EPRA Eigenkapitalrendite

Erfolg im Verhältnis zum EPRA Eigenkapital, das zu Beginn der Berichtsperiode zur Verfügung stand, bereinigt um allfällige Ausschüttungen und/oder Kapitalerhöhungen.

Bilanz

Marktwert der Anlageliegenschaften

Beim Marktwert der Anlageliegenschaften werden die in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten abgezogen.

EPRA Eigenkapital

Eigenkapital abzüglich Marktwert der derivativen Finanzinstrumente sowie der latenten Ertragssteuern.

EPRA Eigenkapital der Aktionäre

EPRA Eigenkapital abzüglich Anteile ohne beherrschenden Einfluss.

EPRA Eigenkapitalquote

EPRA Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme.

Kennzahlen pro Aktie

Anzahl ausstehender Aktien

Anzahl ausgegebener Aktien der Züblin Immobilien Holding AG abzüglich der Anzahl eigener Aktien. Bei stichtagsbezogenen Kennzahlen (Bilanz) wird die Anzahl eigener Aktien per Stichtag abgezogen, während bei periodenbezogenen Kennzahlen (Erfolgsrechnung) die durchschnittliche Anzahl eigener Aktien berücksichtigt wird.

EPRA Earnings

EPRA Earnings dividiert durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre

Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre dividiert durch die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien.

EPRA Eigenkapital (EPRA NAV)

EPRA Eigenkapital der Aktionäre dividiert durch die Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

EPRA Eigenkapital der Aktionäre abzüglich Marktwert der derivativen Finanzinstrumente, latente Steuern und Abweichung zum Marktwert der Hypotheken dividiert durch die Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag.

Portfolio

Jahresmietertrag

Jahresmiete, resultierend aus den am Stichtag bestehenden Mietverträgen. Diese Zahl enthält keine auf den Mieter überwälzbaren Nebenkosten.

Jahresmietertrag Soll

Jahresmietertrag plus geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands.

Geschätzter Marktmiettertrag

Sämtliche vermietbaren Flächen des gesamten Portfolios zu Marktmieten berechnet.

Analyse der Mietertragsrenditen

Vermietbare Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften abzüglich Renovationsprojekte und Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt.

EPRA Mietertragsrendite, brutto

Jahresmietertrag der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zusätzlich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

EPRA Mietertragsrendite, netto

Jahresmietertrag Ist abzüglich Liegenschaftsaufwand sowie Unterhalt und Reparaturen (Eigentümerlasten) der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zusätzlich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

Analyse des Leerstands

Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands

Leerstand in m² per Stichtag berechnet zu Marktmieten.

Leerstandsquote monetär

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum Jahresmietertrag Soll.

EPRA Leerstandsquote

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum geschätzten Marktmiettertrag.

Leerstandsquote (m²)

Nicht vermietete Fläche am Bilanzstichtag im Verhältnis zur total vermietbaren Fläche.