

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
Wertvermehrnde 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
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	-	-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	59232	2 400	0	4 800	60 000	0	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	3057	855	0	1 710	0	1 710	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3941	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.