

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
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	
Geschäftsjahr 2012/2013					
Mietertrag in Berichtswährung	13 497	11 498	20 001	9 972	54 968
Mietertrag in Lokalwährung	13 497	9 501	16 527	8 240	
Veränderung zu Vorjahr in Lokalwährung	-2 281	-8 536	-2 643	-1 877	
davon:					
- Käufe	0	0	0	0	
- Verkäufe	-2 446	-453	-2 964	-979	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	165	-8 083	321	-898	

Die Reduktion des Mietertrags um CHF 18,2 Mio. (Vorjahr Abnahme von CHF 18,0 Mio.) erklärt sich durch die im Berichtsjahr und in den vergangenen Geschäftsjahren 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 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012
Anlageliegenschaften strategisch		
Verkaufserlös	88 193	1 516
Marktwert der letzten Bewertung	-81 645	-1 566
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	6 548	-50
Anlageliegenschaften nicht strategisch		
Verkaufserlös	78 883	34 504
Marktwert der letzten Bewertung	-81 096	-37 261
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	-2 213	-2 757

Im vergangenen Geschäftsjahr wurden neun Anlageliegenschaften, davon sieben nicht strategische (vier in Deutschland, drei in den Niederlanden) und zwei strategische (je eine in Frankreich und in der Schweiz), verkauft (Vorjahr sieben Verkäufe). Der Verkaufspreis entsprach bei acht Anlageliegenschaften dem Marktpreis oder lag leicht darunter und lag bei einer Anlageliegenschaft mehr als 10% darüber. Nach Berücksichtigung der Verkaufskosten resultierte gesamthaft ein Gewinn aus Verkäufen von CHF 4,3 Mio.

3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012
Liegenschaftssteuern	-291	-310
Rechtskosten	-412	-185
Wertberichtigung auf Forderungen	-490	21
Externe Verwaltung	-271	-500
Heiz- und Nebenkosten	-5 685	-4 923
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-1 400	-1 539
Total Liegenschaftsaufwand	-8 549	-7 436

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

4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012
Personal und Verwaltungsrat	-5 621	-5 434
Bewertung	-229	-228
Revision	-535	-561
Rechts- und Steuerberatung	-245	-386
Sonstige Steuern	-404	-423
Abschreibungen	-324	-219
Externe Buchhaltung und IT	-842	-947
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-729	-752
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-984	-965
Total Verwaltungsaufwand	-9 913	-9 915

Die Kosten bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Die Beratungskosten konnten im Vergleich zum Vorjahr leicht reduziert werden.

5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Swapzinsen ¹	-34 825	-37 362
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-409	-1 750
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	-2 674	-1 652
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe Züblin Frankreich ¹	-192	-224
Total Finanzaufwand	-38 100	-40 988
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	-10 726	0
Finanzertrag		
Zinsertrag ²	196	570
Währungsdifferenzen ³	1 984	1 774
Total Finanzertrag	2 180	2 344
Nettofinanzaufwand	-46 646	-38 644

¹ Die Verbindlichkeiten aus Hypotheken gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

Die Verbindlichkeiten aus Zinsswaps gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zum Fair Value" 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 Geschäftsjahr um CHF 2,9 Mio. auf CHF 38,1 Mio. (Vorjahr CHF 41,0 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 elf Swaps die Erfolgsrechnung mit CHF 10,7 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.)

Finanzertrag

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Finanzertrag von CHF 2,2 Mio. (Vorjahr CHF 2,3 Mio.). Einem im Vergleich zum Vorjahr reduzierten Zinsertrag stehen höhere positive Währungsdifferenzen gegenüber.

6. Ertragssteuern

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2012/2013						
Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung						
Laufende Ertragssteuern	-442	0	0	0	-49	-491
Ertragssteuern des Vorjahres	282	0	0	0	0	282
Total laufende Ertragssteuern	-160	0	0	0	-49	-209
Latente Ertragssteuern auf Verlustvorträgen	-4 926	0	-2 846	0	0	-7 772
Latente Ertragssteuern auf Bewertungsdifferenzen	5 725	0	1 447	-2 872	0	4 300
Latente Ertragssteuern auf sonstigen Positionen	-277	0	798	2 872	18	3 411
Total latente Ertragssteuern	522	0	-601	0	18	-61
Total Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung	362	0	-601	0	-31	-270
Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung						
Laufende Ertragssteuern	0	0	0	0	0	0
Latente Ertragssteuern	-980	0	-693	0	0	-1 673
Total Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung	-980	0	-693	0	0	-1 673
Geschäftsjahr 2011/2012						
Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung						
Laufende Ertragssteuern	0	0	0	0	-48	-48
Ertragssteuern des Vorjahres	175	0	205	0	0	380
Total laufende Ertragssteuern	175	0	205	0	-48	332
Latente Ertragssteuern auf Verlustvorträgen	1 652	0	1 339	0	0	2 991
Latente Ertragssteuern auf Bewertungsdifferenzen	-7 895	0	-2 344	0	0	-10 239
Latente Ertragssteuern auf sonstigen Positionen	-181	0	8	0	38	-135
Effekt aus Anpassung Haltedauer	2 112	0	0	0	0	2 112
Total latente Ertragssteuern	-4 312	0	-997	0	38	-5 271
Total Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung	-4 137	0	-792	0	-10	-4 939
Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung						
Laufende Ertragssteuern	0	0	0	0	0	0
Latente Ertragssteuern	3 024	0	693	0	0	3 717
Total Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung	3 024	0	693	0	0	3 717

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 2012/2013							
Erfolg vor Ertragssteuern	3 898	-14 836	-33 584	-42 091	-2 519	6	-89 126
Referenzsteuersatz ²	21,17%	0,00%	31,23%	25,00%	6,94%	7,83%	22,84%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	-825	0	10 487	10 523	175	-0	20 358
Ertragssteuern gemäss Erfolgsrechnung	362	0	-601	0	-31	0	-270
Differenz	1 187	0	-11 088	-10 523	-206	0	-20 628
Erklärt sich durch:							
- steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0	-5	0	0	0	-5
- steuerbefreite Erträge	0	0	0	0	0		0
- Veränderung des Steuersatzes für latente Steuern	772	0	0	0	0	0	772
- zu anderen Steuersätzen besteuerte Erträge	133	0	0	0	16	0	149
- Veränderung nicht aktivierter Verlustvorträge	0	0	-11 083	-10 523	-222	0	-21 828
- Ertragssteuern aus Vorjahren	282	0	0	0	0	0	282
- sonstige Einflüsse	0	0	0	0	0	0	0
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	0	103	3 368	-398	496	-1 242
Ertragssteuern gemäss Erfolgsrechnung	-4 137	0	-792	0	-10	0	-4 939
Differenz	674	0	-895	-3 368	388	-496	-3 697
Erklärt sich durch:							
- steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0	-202	-44	0	-176	-422
- steuerbefreite Erträge	519	0	0	0	0		519
- Veränderung des Steuersatzes für latente Steuern	-1 540	0	0	0	0	0	-1 540
- zu anderen Steuersätzen besteuerte Erträge	1 538	0	0	0	68	0	1 606
- Veränderung nicht aktivierter Verlustvorträge	137	0	-743	-3 324	320	-320	-3 930
- Ertragssteuern aus Vorjahren	175	0	172	0	0	0	347
- sonstige Einflüsse	-155	0	-122	0	0	0	-277

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

² Der Referenzsteuersatz für die Gruppe beträgt mathematisch 22,84% (Vorjahr 12,86%). Die Berechnung wurde auf absoluten Zahlen vorgenommen.

Ertragssteuern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnete die Züblin Gruppe einen Ertragssteueraufwand von CHF 0,3 Mio. gegenüber CHF 4,9 Mio. im Vorjahr. Die grössten Änderungen werden nachfolgend für die einzelnen Länder erläutert. Die Veränderung des Referenzsteuersatzes (gewichteter Durchschnitt) von 12,86% auf 22,84% resultierte im Wesentlichen aus der Veränderung der Anteile der einzelnen Ländergesellschaften am Gesamtergebnis.

Schweiz

In der Schweiz wurden CHF 0,4 Mio. Ertrag (Vorjahr Aufwand von CHF 4,1 Mio.) aus Ertragssteuern erfasst. Dabei entfallen ein Aufwand von CHF 0,1 Mio. (Vorjahr Ertrag von CHF 0,2 Mio.) auf die laufenden Ertragssteuern und ein Ertrag von CHF 0,5 Mio. (Vorjahr Aufwand von CHF 4,3 Mio.) auf die latenten Ertragssteuern. Der latente Ertragssteuerertrag setzt sich zusammen aus CHF 4,9 Mio. Ausbuchung aus aktivierten Verlustvorträgen, CHF 5,7 Mio. Ertrag aus Bewertungsdifferenzen und CHF 0,3 Mio. Aufwand aus sonstigen Positionen.

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 Anlagelienschaft innerhalb der ersten fünf Jahre nach dem Kauf eine einmalige Steuerzahlung von 25% des Kaufpreises zur Folge.

Deutschland

In Deutschland wurden CHF 0,6 Mio. Aufwand (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) aus Ertragssteuern erfasst. Dabei entfallen CHF 0,0 Mio. (Vorjahr Ertrag von CHF 0,2 Mio.) auf die laufenden Ertragssteuern und ein Aufwand von CHF 0,6 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.) auf die latenten Ertragssteuern. Der latente Ertragssteueraufwand setzt sich zusammen aus CHF 2,8 Mio. Aufwand aus aktivierten Verlustvorträgen, CHF 1,4 Mio. Ertrag aus Bewertungsdifferenzen und CHF 0,8 Mio. Ertrag aus sonstigen Positionen.

Niederlande

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

7. Erfolg pro Aktie

in CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 to 31.3.2012
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	59 118 088	59 165 446
Konzernergebnis exkl. Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-81 457 592	3 304 293
Ergebnis pro Aktie	-1.38	0.06

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

8. Anlageliegenschaften

Geschäftsjahr 2012/2013

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Niederlande nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	160 291	913 381	170 541	122 221	292 762	1 206 143
Käufe	0	0	0			0		0
Wertvermehrende Investitionen	24 026	63 810	3 296	91 132	692	1 077	1 769	92 901
Verkäufe	-66 346	-15 298	0	-81 644	-75 130	-5 966	-81 096	-162 740
Positive Marktwertveränderung	6 939	9 739	535	17 213	264	0	264	17 477
Negative Marktwertveränderung	-13 719	-9 565	-4 282	-27 566	-29 212	-41 836	-71 048	-98 614
Währungsdifferenzen	0	5 141	1 991	7 132	1 331	1 162	2 493	9 625
Bilanzwert per 31.3.2013	321 260	436 557	161 831	919 648	68 486	76 658	145 144	1 064 792
- davon strategisch	321 260	371 204	161 831	854 295	0	0	0	854 295
- davon strategisch zum Verkauf bestimmt	0	65 353	0	65 353	0	0	0	65 353
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	68 486	76 658	145 144	145 144
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2013								
Bewertung der externen Bewerter ¹	321 260	436 557	161 831	919 648	71 971	81 524	153 495	1 073 143
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	0	0	-3 485	-4 866	-8 351	-8 351
Bilanzwert per 31.3.2013	321 260	436 557	161 831	919 648	68 486	76 658	145 144	1 064 792

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 31. März 2013 ist auf den Seiten 154 bis 159 aufgeführt.

² Gegenüber den Bewertungen der externen Bewerter per Stichtag wurden von der Gesellschaft weitere Wertanpassungen vorgenommen. Diese reflektieren Ergebnisse aus laufenden Verkaufsverhandlungen.

Die Grundlagen und Annahmen für die Bewertungen der Anlageliegenschaften können dem umfassenden Bericht von Wüest & Partner AG, Zürich auf Seiten 154 bis 159 entnommen werden.

Die Verminderung des Bestands der Anlageliegenschaften von CHF 1 206,1 Mio. auf neu CHF 1 064,8 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 92,9 Mio. (Vorjahr 35,0 Mio.) getätigt. Davon betreffen CHF 80,5 Mio. Umbauten in Paris, Zollikofen und Bern.
- Dagegen haben die Verkäufe im Umfang von CHF 162,7 Mio. (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. Der Verkaufspreis der Liegenschaft in Genf war höher als 5% des Bilanzwerts des Gesamtportfolio am 31. März 2013.
- Die negative Marktwertanpassung beträgt über das ganze Portfolio CHF 81,1 Mio. (Vorjahr CHF 2,6 Mio.). Davon entfallen CHF 70,8 Mio. auf das nicht strategische Portfolio, was 33,2% des Anfangswertes entspricht. In den Niederlanden wurden CHF 41,8 Mio. oder 35,8% des Anfangswertes abgeschrieben, während in Deutschland auf dem nicht strategischen Retail Portfolio CHF 29,0 Mio. oder 30,1% korrigiert wurden.

Das strategische Portfolio wurde insgesamt um CHF 10,3 Mio. wertberichtigt. Während Frankreich keine Veränderung verzeichnete und sich der Wert in Deutschland um CHF 3,6 Mio. reduzierte, konnten in der Schweiz nicht alle Investitionen wertvermehrend verrechnet werden. Daraus entstand eine Korrektur von CHF 6,7 Mio. oder 2,1% auf dem Portfoliowert.

- Die Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat mit CHF 9,6 Mio. positiv zum Wert der Anlageliegenschaften beigetragen (Vorjahr Minderung um CHF 69,5 Mio.).

Der Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften beläuft sich auf CHF 803,1 Mio. (Vorjahr CHF 1 060,8 Mio.).

Eine komplette Liste aller Anlageliegenschaften zusammen mit allen erforderlichen Informationen gemäss Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange finden Sie auf Seiten 33 bis 48. Diese zusätzlichen Informationen sind ein integrierender Bestandteil der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

Geschäftsjahr 2011/2012

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Niederlande nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
Bilanzwert per 31.3.2011	337 560	405 067	168 403	911 030	192 091	178 909	371 000	1 282 030
Käufe	0	0	0			0		0
Wertvermehrnde Investitionen	17 515	8 233	7 788	33 536	493	1 000	1 493	35 029
Verkäufe	0	0	-1 516	-1 516	-6 183	-31 128	-37 311	-38 827
Positive Marktwertveränderung	24 488	5 104	1 459	31 051	2 503	38	2 541	33 592
Negative Marktwertveränderung	-9 203	-5 720	-3 383	-18 306	-4 233	-13 639	-17 872	-36 178
Währungsdifferenzen	0	-29 954	-12 460	-42 414	-14 130	-12 959	-27 089	-69 503
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	160 291	913 381	170 541	122 221	292 762	1 206 143
- davon strategisch	304 200	382 730	160 291	847 221	-	0	0	847 221
- davon strategisch zum Verkauf bestimmt	66 160	0	0	66 160	0	0	0	66 160
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	170 541	122 221	292 762	292 762
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2012								
Bewertung der externen Bewerter ¹	370 360	382 730	160 291	913 381	170 541	123 112	293 653	1 207 034
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	0	0	0	-891	-891	-891
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	160 291	913 381	170 541	122 221	292 762	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.

9. Mobilien

in Tausend CHF	Büromöbiliar und -ausbau	Informatik	Total 2012/2013	Total 2011/2012
Anschaffungswerte				
Bestand per 1.4.	2904	1606	4510	4226
Zugänge	151	178	329	343
Abgänge	-319	-31	-350	0
Währungsdifferenzen	9	2	11	-59
Bestand per 31.3.	2745	1755	4500	4510
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand per 1.4.	2550	1409	3959	3773
Zugänge	171	153	324	219
Abgänge	-297	-31	-328	0
Währungsdifferenzen	5	1	6	-33
Bestand per 31.3.	2429	1532	3961	3959
Nettobuchwert per 31.3.	316	223	539	551

10. Latente Steuerguthaben und
- Verbindlichkeiten

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2012/2013						
Latente Steuerguthaben auf						
– Aktivierung von Verlustvorträgen	0	0	6 628	0	0	6 628
– negativen Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	0	0	0	297	0	297
– Bewertungsdifferenzen von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	2 196	0	0	2 196
– sonstigen Bewertungsdifferenzen	0	0	0	0	189	189
Total latente Steuerguthaben per 31.3.2013	0	0	8 824	297	189	9 310
Latente Steuerverbindlichkeiten auf						
– positiven Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	18 980	0	6 857	297	0	26 134
– Bewertungsdifferenzen von derivativen Finanzinstrumenten	0	0	0	0	0	0
– sonstigen Bewertungsdifferenzen	2 091	0	0	0	0	2 091
Total latente Steuerverbindlichkeiten per 31.3.2013	21 071	0	6 857	297	0	28 225
Nach Verrechnung in der Bilanz ausgewiesen						
Ausgewiesene latente Steuerguthaben	0	0	2 196	0	189	2 385
Ausgewiesene latente Steuerverbindlichkeiten	21 071	0	229	0	0	21 300
Netto latente Steuerverbindlichkeiten						
Bestand per 31.3.2012	-20 613	0	3 231	0	170	-17 211
Über Erfolgsrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	522	0	-601	0	18	-61
Über Gesamtergebnisrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	-980	0	-693	0	0	-1 673
Währungsdifferenzen	0	0	31	0	0	31
Bestand per 31.3.2013	-21 071	0	1 967	0	189	-18 915

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

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 Erfolgsrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	-4 312	0	-997	0	38	-5 271
Über 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
Steuerliche Verlustvorträge						
Bestand per 31.3.2013	0	60 790	79 883	43 830	417 155	601 658
Nutzbarkeit innerhalb der nächsten						
1 bis 12 Monate	0	0	0	2 572	0	2 572
1 bis 3 Jahre	0	0	0	2 423	87 202	89 625
3 bis 5 Jahre	0	0	0	4 345	247 841	252 186
mehr als 5 Jahre	0	0	0	34 490	82 112	116 602
ohne zeitliche Befristung	0	60 790	79 883	0	0	140 673
Aktivierung						
nicht vorgenommen	0	60 790	56 194	43 830	417 155	577 969
vorgenommen	0	0	23 689	0	0	23 689
mit Referenzsteuersatz bilanziert	0	0	6 628	0	0	6 628
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

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

11. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Tausend CHF	31.3.2013		31.3.2012	
	Debitoren	Wertberichtigung	Debitoren	Wertberichtigung
Noch nicht fällig	3 389	-126	4 728	0
Seit < 30 Tagen fällig	138	-14	415	0
Seit 30-60 Tagen fällig	177	0	403	-7
Seit 61-90 Tagen fällig	25	-4	119	-7
Seit 91-180 Tagen fällig	108	-39	170	-61
Seit 181-360 Tagen fällig	1 096	-770	464	-370
Total	4 933	-953	6 299	-445
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 980		5 854	

Wertberichtigung auf Forderungen

in Tausend CHF	2012/2013	2011/2012
Bestand 1.4.	-445	-2 050
Bildung Wertberichtigung auf Forderungen	-530	-178
Inanspruchnahme der Wertberichtigung	9	1 365
Abgänge der Wertberichtigung	18	268
Währungsdifferenzen	-5	150
Bestand 31.3.	-953	-445

12. Flüssige Mittel

Per Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über Kassenbestände und Bankguthaben in der Höhe von CHF 36,6 Mio. (Vorjahr CHF 39,6 Mio.).

13. 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 Geschäftsjahr 2012/2013	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2013	59 724 486	59 724

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 31.3.2013	629 877	2 134

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:

	31.3.2013	31.3.2012
Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Tausend EUR	42 623	46 857
Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Tausend CHF	51 979	56 440
Anteile ohne beherrschenden Einfluss in Prozent	53,51%	53,51%

Aktienstruktur der Züblin Immobilière France SA (ZIF)

	31.3.2013	31.3.2012
in Tausend CHF		
Anzahl Aktien	9 745 551	9 745 551
Anzahl Aktien bei Wandlung der 2,0% Pflichtwandelanleihe	2 656 250	2 656 250
Verwässerte Anzahl Aktien	12 401 801	12 401 801
Anteil Züblin Immobilien Holding AG		
Anteile am Aktienkapital der ZIF	5 765 375	5 765 375
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.

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	< 1 Jahr		1 bis 3 Jahre		3 bis 5 Jahre		> 5 Jahre		
		Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	
Per 31.3.2013										
Hypotheken	699 837	14 172	222 315	13 670	250 585	4 408	226 937	0	0	
Anleihe	59 369	2 400	0	4 800	60 000	0	0	0	0	
Pflichtwandelanleihe	3 092	855	0	1 710	0	1 710	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14 022	0	14 022	0	0	0	0	0	0	
Derivative Finanzinstrumente	49 423	17 725	0	19 081	0	5 863	0	2 767	0	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20 119	0	18 082	0	0	0	0	0	2 037	
Total per 31.3.2013	845 862	35 152	254 419	39 261	310 585	11 981	226 937	2 767	2 037	
Per 31.3.2012										
Hypotheken	773 930	17 367	329 219	26 580	382 349	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	351 501	58 744	382 349	11 419	122 362	2 760	2 734	

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 254,4 Mio. (Vorjahr CHF 351,5 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 222,3 Mio. (Vorjahr CHF 329,2 Mio.) Hypotheken. Davon entfallen CHF 172,2 Mio. auf Hypotheken, die zum Verkauf bestimmt sind. Der Restbetrag beinhaltet neben normalen Tilgungen auch eine auslaufende Hypothek in Frankreich von CHF 48,8 Mio. Diese sollte im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit verlängert werden. 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 31.3.2013				
Aktiven: Derivate Finanzinstrumente	138	0	138	0
Passiven: Derivate Finanzinstrumente	49 423	0	49 423	0
Per 31.3.2012				
Aktiven: Derivate Finanzinstrumente	561	0	561	0
Passiven: Derivate Finanzinstrumente	54 088	0	54 088	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	31.3.2013		31.3.2012	
	Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
Finanzielle Vermögenswerte				
Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3 980	3 980	5 854	5 854
Gebundene flüssige Mittel	7 223	7 223	6 503	6 503
Mietgarantien	258	258	74	74
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	13 559	13 559	11 593	11 593
Flüssige Mittel	36 632	36 632	39 555	39 555
Finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value				
Derivative Finanzinstrumente	138	138	561	561
Total	61 790	61 790	64 140	64 140
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten				
Hypotheken	699 837	704 156	773 930	775 021
Anleihe	59 369	62 100	59 102	62 400
Pflichtwandelanleihe	3 092	3 092	3 719	3 719
Mietzinskautionen	2 037	2 037	2 734	2 734
Zinsabgrenzungen	6 129	6 129	6 474	6 474
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	11 953	11 953	12 647	12 647
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14 022	14 022	3 161	3 161
Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value				
Derivative Finanzinstrumente	49 423	49 423	54 088	54 088
Total	845 862	852 912	915 855	951 827

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 31.3.2013	Kontraktwert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2012
Cash Flow Hedges	1 bis 12 Monate	17 683	103 225	323	-896
	1 bis 3 Jahre	420 973	304 388	28 354	-23 950
	3 bis 5 Jahre	154 267	216 612	9 792	-19 440
	mehr als 5 Jahre	116 585	171 181	10 954	-9 802
	Total Cash Flow Hedges	709 508	795 406	49 423	-54 088
	- davon Verbindlichkeiten			-49 423	-54 088
	- davon Guthaben			0	0

Nachweis der Cash Flow Hedges im Eigenkapital

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	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	-12 926	-41 665
In der Erfolgsrechnung als Zinsaufwand erfasst	17 549	15 919
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	10 726	0
Veränderung laufender und latenter Ertragssteuern	-1 673	3 717
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 31.3.	-39 711	-53 387
- davon Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-29 686	-40 579
- davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-10 025	-12 808

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

Infolge der im Berichtsjahr erfolgten und künftig vorgesehenen Liegenschaftenverkäufe wurden elf Swaps mit einem gesamten Kontraktwert von CHF 202,8 Mio. 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 –0,2 (Vorjahr CHF –0,2 Mio.) sowie die Disqualifizierung der Cash Flow Hedges von CHF –10,7 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 31.3.2013	Kontraktwert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2012
1 bis 12 Monate	0	0	0	0
1 bis 3 Jahre	14 000	0	138	0
3 bis 5 Jahre	0	14 000	0	561
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	138	561
– davon Guthaben			138	561

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 31.3.2013	Kontraktwert 31.3.2012	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2012
Total Cash Flow Hedges	709 508	795 406	–49 423	–54 088
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	138	561
Total derivative Finanzinstrumente	723 508	809 406	–49 285	–53 527
– davon Verbindlichkeiten			–49 423	–54 088
– davon Guthaben			138	561

19. Hypotheken

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2013

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	28 920	46 337	0	13 463	88 720	13%
1 bis 3 Jahre	40 000	103 643	184 427	48 780	376 850	54%
3 bis 5 Jahre	40 000	114 267	0	0	154 267	22%
mehr als 5 Jahre	80 000	0	0	0	80 000	11%
Total	188 920	264 247	184 427	62 243	699 838	100%
Durchschnittliche Zinssätze	3,29%	4,12%	5,30%	5,77%	4,35%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	7.1	2.4	2.8	0.5	3.6	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	0	48 730	-0	0	48 730	7%
1 bis 3 Jahre	0	193 656	184 427	47 131	425 214	61%
3 bis 5 Jahre	188 920	21 861	0	15 112	225 893	32%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	188 920	264 247	184 427	62 243	699 837	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	4.5	1.5	1.9	2.1	2.5	
davon						
- langfristige Hypotheken strategisch	188 920	170 345	118 257	0	477 522	
- kurzfristige Hypotheken strategisch	0	48 780	1 369	0	50 149	
- Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	0	45 122	0	0	45 122	
- Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	64 801	62 243	127 044	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	160 877	0	160 877	23%
Variable Hypotheken	190 000	258 791	32 182	62 306	543 279	77%
Total	190 000	258 791	193 059	62 306	704 156	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%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	7.8	2.0	2.6	2.6	3.7	
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%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	1.1	2.5	3.0	2.3	2.3	
davon						
– langfristige Hypotheken strategisch	56250	272609	115852	0	444711	
– kurzfristige Hypotheken strategisch	96823	0	1857	0	98680	
– Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	40247	0	0	0	40247	
– Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	119464	70828	190292	
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 Geschäftsjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 237,1 Mio. verlängert. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe umfasst sowohl variable als auch festverzinsliche Darlehen. Per 31. März 2013 beliefen sich die festverzinslichen Hypotheken auf CHF 152,4 Mio. (Vorjahr CHF 150,5 Mio.). In den langfristigen Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten von CHF 2,9 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
31.3.2013				
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 der Hypothek. 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.

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

in Tausend CHF	31.3.2013	31.3.2012
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	1 064 792	835 783
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	699 836	580 610

Im Rahmen der Konsortialfinanzierung für das Schweizer Portfolio wurden bis zu seiner Refinanzierung Mitte des Berichtsjahres alle auf den Schweizer Anlageliegenschaften lastenden Schuldbriefe bei der UBS als Agentin hinterlegt. Eine Übertragung der Schuldbriefe wäre nur bei einer Verletzung der Vertragsbedingungen erfolgt. Unter dem neuen Konsortialkredit sind die Anlageliegenschaften zur Sicherstellung verpfändet.

Im Zusammenhang mit Hypothekendarlehen wurden zukünftige Mietzinsforderungen für Anlageliegenschaften, 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 31.3.2013	60 000	103,50%	62 100	4,42%
Per 31.3.2012	60 000	104,00%	62 400	4,42%

Am 20. Juli 2011 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	31.3.2013	31.3.2012
Bilanzpositionen		
Fremdkapitalanteil Zinsen ¹	3 092	3 719
Eigenkapitalanteil ²	47 140	47 140
Erfolgsrechnung		
Coupon 2,0% Pflichtwandelanleihe	-859	-861
Amortisationskomponente ¹	667	618
Total Zinsaufwand	-192	-243

¹ Nach IFRS ist gemäss der Amortized-Cost Methode nur die Verzinsung des Fremdkapitals von gegenwärtig CHF 3,1 Mio. (Vorjahr CHF 3,7 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 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,5 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	31.3.2013	31.3.2012
Pensionsverpflichtungen (Barwert)	3 620	3 057
Pensionsvermögen zu Marktwerten	2 730	2 286
Pensionsverpflichtung (technischer Fehlbetrag)	-890	-771

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	2012/2013	2011/2012
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 1.4.	3 057	2 721
Laufender Dienstzeitaufwand	160	165
Arbeitnehmerbeiträge	117	104
Zinsaufwand	88	75
Ausbezahlte Leistungen	164	-99
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0	-158
Versicherungsmathematische (Gewinne) und Verluste	34	249
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 31.3.	3 620	3 057
Pensionsvermögen zu Marktwerten 1.4.	2 286	2 121
Erwarteter Ertrag aus Planvermögen	62	55
Arbeitgeberbeiträge	176	156
Arbeitnehmerbeiträge	117	104
Ausbezahlte Leistungen	164	-99
Versicherungsmathematische Verluste	-75	-51
Pensionsvermögen zu Marktwerten 31.3.	2 730	2 286
Effektiver Ertrag aus Planvermögen	-13	5

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	31.3.2013	31.3.2012	31.3.2011	31.3.2010	31.3.2009
Pensionsverpflichtungen (Barwert)	3620	3057	2721	2526	2 125
Pensionsvermögen zu Marktwerten	2730	2286	2 121	2048	1 798
Unterdeckung	890	771	600	478	327
Erfahrungsbedingte Anpassung der Pensionsverpflichtungen	77	17	143	159	296
Erfahrungsbedingte Anpassung der Pensionsvermögens	-75	-51	-60	-105	-99
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	2	-34	83	54	198
Erwartete Beiträge in der kommenden Periode	179	159			
Der Pensionsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:					
- Laufender Dienstzeitaufwand	160	164			
- Zinsaufwand	88	75			
- Erwartete Erträge aus Planvermögen	-62	-55			
- Erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0	-158			
Pensionsaufwand	186	26			
In der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen wurden die folgenden Pensionserträge und -aufwendungen direkt verbucht					
Versicherungsmathematische Verluste	110	300			
Der kumulierte, in der Aufstellung der erfassten Erträge und Aufwendungen erfasste Betrag der versicherungsmathematischen (Gewinne) und Verluste	461	351			

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

	31.3.2013	31.3.2012
Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz)	1,90%	2,25%
Erwartete Rendite des Vermögens	1,90%	2,50%
Erwartete Salärenentwicklung	2,00%	2,00%
Erwartete Rentenentwicklung	0,00%	0,00%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Männer/Frauen)	BVG 2010 GT	BVG 2010 GT

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 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,2 Mio.) eingegangen. In der Berichtsperiode betrug die in der Erfolgsrechnung erfasste Miete CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,3 Mio.).

in Tausend CHF	31.3.2013	31.3.2012
Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen		
1 bis 12 Monate	293	293
1 bis 3 Jahre	585	585
3 bis 5 Jahre	0	293
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
- Lamesa Holding SA, Panama ²

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.

² Diese Gesellschaft ist seit 29. Juni 2012 durch Vladislav Osipov im Verwaltungsrat vertreten.

Aktienbesitz von nahestehenden Personen per 31. März 2013

- Der Aktienbesitz von Verwaltungsrat und Gruppenleitung ist in Anmerkung 26, Seiten 142 bis 143 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 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.

Im Geschäftsjahr 2012/2013 gab es 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 140 bis 141 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 2012/2013			
Pierre N. Rossier, Präsident ²	126 000	45 781	171 781
Christian Bubb, Vizepräsident	58 500	0	58 500
Gerold Bühler, Mitglied	54 000	0	54 000
Vladislav Osipov, Mitglied ³	54 000	0	54 000
Andrew N. Walker, Mitglied ⁴	54 000	12 102	66 102
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied ⁵	54 000	12 102	66 102
Total Verwaltungsrat	400 500	69 985	470 485
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 ⁴	60 000	14 555	74 555
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied ⁵	60 000	12 129	72 129
Total Verwaltungsrat	385 000	72 539	457 539

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 Vladislav Osipov wurde an der Generalversammlung vom 29. Juni 2012 in den Verwaltungsrat gewählt.

⁴ Andrew N. Walker ist zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der Züblin Immobilière France SA, Paris.

⁵ Dr. Markus Wesnitzer ist zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der ZIAG Immobilien AG, Düsseldorf.

Aufgrund des Gesamtverlusts hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2012/2013 auf zehn Prozent des Verwaltungsratshonorars der Züblin Immobilien Holding AG verzichtet.

Entschädigung der Gruppenleitung

in CHF	Grund- entschädigung	Bonus in bar	Pensions- kassen- beiträge ¹	Total
Geschäftsjahr 2012/2013				
Bruno Schefer, CEO	620 000	0	82 980	702 980
Thomas Wapp, CFO	300 000	0	28 024	328 024
Pierre Essig, CEO Frankreich	320 448	0	43 923	364 371
Total Gruppenleitung	1 240 448	0	154 927	1 395 375
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

¹ Beitrag der Unternehmung.

Aufgrund des Gesamtverlusts wurde der Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2012/2013 kein Bonus ausbezahlt.

26. Aktienbesitz

Aktienbesitz des Verwaltungsrats

	Aktien ZIHAG ¹	Aktien ZIF ²
Geschäftsjahr 2012/2013		
Pierre N. Rossier, Präsident	116932	10625
Christian Bubb, Vizepräsident	0	0
Gerold Bühler, Mitglied	7805	138
Vladislav Osipov, Mitglied ³	0	0
Andrew N. Walker, Mitglied	2724	48
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	1139	0
Total Verwaltungsrat	128600	10811
Geschäftsjahr 2011/2012		
Pierre N. Rossier, Präsident	116932	10625
Christian Bubb, Vizepräsident	0	0
Gerold Bühler, Mitglied	7805	138
Andrew N. Walker, Mitglied	2724	48
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	1139	0
Total Verwaltungsrat	128600	10811

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

² Aktien ZIF = Aktien der Züblin Immobilière France SA.

³ Vladislav Osipov wurde an der Generalversammlung vom 29. Juni 2012 in den Verwaltungsrat gewählt.

Aktienbesitz der Gruppenleitung

	Aktien ZIHAG ¹	Aktien ZIF ²
Geschäftsjahr 2012/2013		
Bruno Schefer, CEO	40 296	5 958
Thomas Wapp, CFO	0	0
Pierre Essig, CEO Frankreich	0	29 308
Total Gruppenleitung	40 296	35 266
Geschäftsjahr 2011/2012		
Bruno Schefer, CEO	40 296	5 958
Thomas Wapp, CFO	0	0
Pierre Essig, CEO Frankreich	0	29 308
Total Gruppenleitung	40 296	35 266

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

² Aktien ZIF = Aktien der Züblin Immobilière France SA.

27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurden zwei nicht strategische Anlageliegenschaften in Langenfeld und Diemen zu ihren bilanzierten Werten verkauft.