

Finanzbericht

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung	25
Konsolidierte Bilanz	27
Konsolidierte Geldflussrechnung	29
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	31
Segmentinformationen Erfolgsrechnung und Bilanz	32
Segmentinformationen Immobilienkennzahlen	34
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	38
Anmerkungen	43
Bericht der Revisionsstelle	56
EPRA Performance Messung	57
Immobilien-Bewertungsbericht Wüest und Partner	62

**In Qualität investieren
für eine nachhaltige Zukunft.**

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung

Seite
25

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Mietertrag	1	23214	29134
Total Betriebsertrag		23214	29134
Liegenschaftsaufwand	3	-4746	-4425
Unterhalt und Reparaturen		-1068	-838
Netto Betriebsertrag		17400	23871
Verwaltungsaufwand	4	-4555	-5120
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	2	10746	6599
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	2	-783	-1588
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	6	1312	-3611
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	6	-15684	-19960
Total Marktwertveränderung		-14372	-23571
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)		8436	191
Finanzaufwand	5	-17154	-19133
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	5	-4140	-3809
Finanzertrag	5	311	864
Erfolg vor Ertragssteuern		-12547	-21887
Ertragssteuern		-2450	-67
Erfolg		-14997	-21954
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-13671	-17389
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-1326	-4565
Erfolg pro Aktie		-0.23	-0.29
Verwässerter Erfolg pro Aktie		-0.23	-0.29

¹ Angepasste Werte aufgrund Restatement (siehe 2.4 im Anhang der konsolidierten Halbjahresrechnung).
Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

**Konsolidierte
Gesamtergebnisrechnung**

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Erfolg		-14 997	-21 954
Veränderung der Cash Flow Hedges	9	14 446	-233
Ertragssteuern aus Veränderung der Cash Flow Hedges	9	-1 355	-1 024
Veränderung Pensionskassenverpflichtung		-55	-150
Währungsdifferenzen		180	291
Sonstiges Gesamtergebnis		13 216	-1 116
Gesamtergebnis		-1 781	-23 070
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-2 598	-17 789
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		817	-5 281

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

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2013 reviewed	31.3.2013 geprüft ¹	1.4.2012 geprüft ¹
Anlagevermögen				
Anlageliegenschaften strategisch	6	744 271	854 295	847 221
Mobilien		439	539	551
Latente Steuerguthaben		1 902	2 385	3 608
Derivative Finanzinstrumente	9	43	138	561
Sonstige langfristige Forderungen		3 327	4 633	7 227
Total Anlagevermögen		749 982	861 990	859 168
Umlaufvermögen				
Anlageliegenschaften strategisch zum Verkauf bestimmt	6	0	65 353	66 160
Anlageliegenschaften nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	6	104 398	145 144	292 762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 806	3 980	5 854
Forderungen aus Ertragssteuern		1 987	5 381	3 659
Sonstige kurzfristige Forderungen		20 044	22 813	19 565
Flüssige Mittel		60 973	36 632	39 555
Total Umlaufvermögen		191 208	279 303	427 555
Total Aktiven		941 190	1 141 293	1 286 723

¹ Angepasste Werte aufgrund Restatement (siehe 2.4 im Anhang der konsolidierten Halbjahresrechnung).
Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Passiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2013 reviewed	31.3.2013 geprüft ¹	1.4.2012 geprüft ¹
Eigenkapital				
Aktienkapital	7	59 724	59 724	59 724
Kapitalreserven ²		159 871	37 036	37 036
Spezialreserve aus Kapitalherabsetzung ²		0	367 306	367 306
Gewinnreserven ²		66 151	-164 593	-82 978
Eigene Aktien	7	-2 243	-2 134	-2 632
Reserve für Cash Flow Hedges	9	-18 615	-29 686	-40 579
Währungsdifferenzen		-55 556	-55 614	-55 890
Eigenkapital der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		209 332	212 039	281 987
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		52 774	51 979	56 440
Total Eigenkapital		262 106	264 018	338 427
Fremdkapital				
Langfristige Hypotheken strategisch	10	246 235	477 522	444 711
Anleihe	11	57 786	59 369	59 102
Pflichtwandelanleihe		2 371	3 092	3 719
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		950	890	771
Latente Steuerverbindlichkeiten		8 194	21 300	20 820
Derivative Finanzinstrumente	9	33 075	49 100	53 192
Langfristiges Fremdkapital		348 611	611 273	582 315
Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	10	0	45 122	40 247
Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	10	93 333	127 044	190 292
Kurzfristige Hypotheken strategisch	10	200 969	50 149	98 680
Pflichtwandelanleihe		718	683	644
Derivative Finanzinstrumente	9	3 532	323	896
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern		7	41	198
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4 401	14 022	3 161
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		27 513	28 618	31 863
Kurzfristiges Fremdkapital		330 473	266 002	365 981
Total Fremdkapital		679 084	877 275	948 296
Total Passiven		941 190	1 141 293	1 286 723

¹ Angepasste Werte aufgrund Restatement (siehe 2.4 im Anhang der konsolidierten Halbjahresrechnung).

² Verrechnung Verlustvortrag von CHF 244'470'162.91 gemäss GV-Beschluss vom 11. Juni 2013 (siehe auch konsolidierter Eigenkapitalnachweis auf Seite 31).
Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

in Tausend CHF		1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
	Anmerkungen		
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit			
Erfolg		-14997	-21 954
Anpassung für:			
- Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2	-9963	-5 011
- Nettofinanzaufwand	5	20983	22 078
- Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	6	14372	23 571
- Steueraufwand		2450	67
- Abschreibung		102	177
- Sonstige nicht liquiditätswirksame Effekte		5	-65
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		12952	18863
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-5419	-4 121
Bezahlte Ertragssteuern		-14 147	-276
Erhaltene Ertragssteuern		58	4
Erhaltene Zinsen		28	82
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		-6528	14552
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			
Investitionen in Anlageliegenschaften	6	-38 108	-43 299
Devestitionen von Anlageliegenschaften	2	252 361	155 881
Investitionen in Mobilien		0	-254
Veränderung sonstige langfristige Vermögenswerte		1 329	1 203
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		215582	113531

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

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten			
Abnahme Anleihe		-1 720	0
Zunahme Hypotheken		0	190 000
Abnahme Hypotheken		-162 058	-275 856
Bezahlte Zinsen		-20 881	-22 091
Kauf eigener Aktien	7	-109	-450
Verkauf eigener Aktien	7	0	900
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-184 768	-107 497
Währungsdifferenzen aus flüssigen Mitteln		55	196
Veränderung flüssige Mittel		24 341	20 782
Bestand am Anfang der Periode		36 632	39 555
Bestand am Ende der Periode		60 973	60 337

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 31.3.2012	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			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
Erfolg				-64 068				-64 068	-3 374	-67 442
Sonstiges Gesamtergebnis				40		11 215	204	11 459	4 162	15 621
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-64 028	0	11 215	204	-52 609	788	-51 821
Veränderung eigener Aktien								0	25	25
Bestand per 31.3.2013	59 724	37 036	367 306	-164 593	-2 134	-29 686	-55 614	212 039	51 979	264 018
Erfolg				-13 671				-13 671	-1 326	-14 997
Sonstiges Gesamtergebnis				-56		11 071	58	11 073	2 143	13 216
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-13 727	0	11 071	58	-2 598	817	-1 781
Veränderung eigener Aktien				0	-109			-109	-22	-131
Verrechnung Bilanzverlust ¹		122 835	-367 306	244 471				0	0	0
Bestand per 30.9.2013	59 724	159 871	0	66 151	-2 243	-18 615	-55 556	209 332	52 774	262 106

¹ Verrechnung Verlustvortrag von CHF 244'470'162.91 gemäss GV-Beschluss vom 11. Juni 2013.
Die Erläuterungen im Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung sind integrierender Bestandteil der konsolidierten Halbjahresrechnung.

Segmentinformationen Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	1.4.2013 – 30.9.2013							1.4.2012 – 30.9.2012 ³						
	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Mietertrag	5 277	5 004	8 785	4 148	0	0	23 214	6 829	6 125	10 807	5 373	0	0	29 134
Ertrag aus anderen Segmenten	0	0	0	0	1 073	-1 073	0	0	0	0	0	1 205	-1 205	0
Total Betriebsertrag	5 277	5 004	8 785	4 148	1 073	-1 073	23 214	6 829	6 125	10 807	5 373	1 205	-1 205	29 134
Liegenschaftsaufwand	-600	-2 409	-1 236	-1 033	0	532	-4 746	-633	-1 714	-1 413	-1 308	0	643	-4 425
Unterhalt und Reparaturen	-127	-216	-432	-293	0	0	-1 068	-100	-170	-435	-133	0	0	-838
Netto Betriebsertrag	4 550	2 379	7 117	2 822	1 073	-541	17 400	6 096	4 241	8 959	3 932	1 205	-562	23 871
Verwaltungsaufwand	-388	-1 393	-780	-262	-2 273	541	-4 555	-439	-1 533	-958	-336	-2 416	562	-5 120
Ergebnis aus Verkauf														
Anlageliegenschaften strategisch	7 296	3 450	0	0	0	0	10 746	6 691	-92		0	0	0	6 599
Anlageliegenschaften nicht strategisch	0	0	-759	-24	0	0	-783	0	0	-131	-1 457	0	0	-1 588
Marktwertveränderung														
Anlageliegenschaften strategisch	937	1 671	-1 296	0	0	0	1 312	1 708	-3 288	-2 031	0	0	0	-3 611
Anlageliegenschaften nicht strategisch	0	0	-13 058	-2 626	0	0	-15 684	0	0	-7 707	-12 253	0	0	-19 960
Total Marktwertveränderung	937	1 671	-14 354	-2 626	0	0	-14 372	1 708	-3 288	-9 738	-12 253	0	0	-23 571
Erfolg vor Finanzaufw. und Ertragssteuern (EBIT)	12 395	6 107	-8 776	-90	-1 200	0	8 436	14 056	-672	-1 868	-10 114	-1 211	0	191
Nettofinanzaufwand	-2 919	-5 579	-5 136	-2 067	-1 142	0	-16 843	-3 292	-6 212	-5 953	-1 170	-1 642	0	-18 269
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	-3 666	0	-474	0	0	0	-4 140	0	-798	-3 011	0	0	0	-3 809
Erfolg vor Ertragssteuern	5 810	528	-14 386	-2 157	-2 342	0	-12 547	10 764	-7 682	-10 832	-11 284	-2 853	0	-21 887
Ertragssteuern	-2 468	0	18	0	0	0	-2 450	-1 672	0	1 651	0	-46	0	-67
Erfolg	3 342	528	-14 368	-2 157	-2 342	0	-14 997	9 092	-7 682	-9 181	-11 284	-2 899	0	-21 954
davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	-1 326	0	0	0	0	-1 326	0	-4 565	0	0	0	0	-4 565
Nicht liquiditätswirksame Effekte im EBIT	937	1 629	-14 383	-2 026	-33	0	-13 876	1 708	-3 409	-9 801	-12 616	-36	0	-24 154

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.

³ Angepasste Werte aufgrund Restatement (siehe 2.4 im Anhang der konsolidierten Halbjahresrechnung).

Segmentinformationen Bilanz

in Tausend CHF	30.9.2013							31.3.2013 ³						
	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														
– strategisch	186 020	395 882	162 369	0	0	0	744 271	321 260	371 204	161 831	0	0	0	854 295
– strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	0	0	0	0	65 353	0	0	0	0	65 353
– nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	44 239	60 159	0	0	104 398	0	0	68 486	76 658	0	0	145 144
Mobilien	0	223	166	0	50	0	439	0	261	164	7	107	0	539
Sonstige Aktiven	61 984	27 818	11 096	1 417	150 540	-160 773	92 082	29 075	32 939	12 667	3 091	132 997	-134 807	75 962
Total Aktiven	248 004	423 923	217 870	61 576	150 590	-160 773	941 190	350 335	469 757	243 148	79 756	133 104	-134 807	1 141 293
Hypotheken strategisch	107 196	220 185	119 823	0	0	0	447 204	188 920	219 125	119 626	0	0	0	527 671
Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	0	0	0	0	45 122	0	0	0	0	45 122
Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	50 753	42 580	0	0	93 333	0	0	64 801	62 243	0	0	127 044
Sonstiges Fremdkapital	29 512	105 114	35 265	52 964	76 465	-160 773	138 547	43 712	108 370	33 258	50 345	76 560	-134 807	177 438
Total Fremdkapital	136 708	325 299	205 841	95 544	76 465	-160 773	679 084	232 632	372 617	217 685	112 588	76 560	-134 807	877 275

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.

³ Angepasste Werte aufgrund Restatement (siehe 2.4 im Anhang der konsolidierten Halbjahresrechnung).

Segmentinformationen Immobilienkennzahlen

nach Ländern und Anlagekategorie	30.9.2013					31.3.2013				
	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
in Tausend CHF										
Jahresmietertrag										
Strategisch										
Büro	7 120	8 820	10 959	0	26 899	13 336	12 206	10 723	0	36 265
Nicht strategisch										
Büro	0	0	0	5 058	5 058	0	0	0	5 267	5 267
Einzelhandel	0	0	6 468	0	6 468	0	0	7 317	0	7 317
Logistik	0	0	0	1 990	1 990	0	0	0	4 229	4 229
Total nicht strategisch	0	0	6 468	7 048	13 516	0	0	7 317	9 496	16 813
Total Jahresmietertrag	7 120	8 820	17 427	7 048	40 415	13 336	12 206	18 040	9 496	53 078
Anlageliegenschaften										
Strategisch										
Büro	186 020	395 882	162 369	0	744 271	321 260	436 557	161 831	0	919 648
Nicht strategisch										
Büro	0	0	0	42 433	42 433	0	0	0	45 561	45 561
Einzelhandel	0	0	44 239	0	44 239	0	0	68 486	0	68 486
Logistik	0	0	0	17 726	17 726	0	0	0	31 097	31 097
Total nicht strategisch	0	0	44 239	60 159	104 398	0	0	68 486	76 658	145 144
Total Anlageliegenschaften	186 020	395 882	206 608	60 159	848 669	321 260	436 557	230 317	76 658	1 064 792

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 18 bis 23 vergleichbar.
Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 68 bis 70 eingesehen werden.

nach Ländern und Anlagekategorie	30.9.2013					31.3.2013					
	in m ²	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Nutzfläche											
Strategisch											
Büro	27 975	58 367	89 739	0	176 081	60 456	74 107	89 864	0	224 427	
Nicht strategisch											
Büro	0	0	0	52 654	52 654	0	0	0	54 847	54 847	
Einzelhandel	0	0	51 168	0	51 168	0	0	61 640	0	61 640	
Logistik	0	0	0	82 250	82 250	0	0	0	172 854	172 854	
Total nicht strategisch	0	0	51 168	134 904	186 072	0	0	61 640	227 701	289 341	
Total Nutzfläche	27 975	58 367	140 907	134 904	362 153	60 456	74 107	151 504	227 701	513 768	
Leerstand											
Strategisch											
Büro ¹	771	5 587	18 223	0	24 581	6 661	0	18 436	0	25 097	
Nicht strategisch											
Büro	0	0	0	17 328	17 328	0	0	0	18 363	18 363	
Einzelhandel	0	0	3 387	0	3 387	0	0	5 599	0	5 599	
Logistik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total nicht strategisch	0	0	3 387	17 328	20 715	0	0	5 599	18 363	23 962	
Total Leerstand	771	5 587	21 610	17 328	45 296	6 661	0	24 035	18 363	49 059	

¹ Ohne Renovationsprojekte

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 18 bis 23 vergleichbar.

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 68 bis 70 eingesehen werden.

Segmentinformationen

Fälligkeitsübersicht der Mietverträge

strategisch	30.9.2013				strategisch	31.3.2013			
	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Total		Schweiz	Frankreich	Deutschland	Total
unbefristet	4%	0%	8%	4%	unbefristet	5%	0%	8%	4%
1 bis 12 Monate	3%	0%	11%	5%	1 bis 12 Monate	2%	0%	15%	5%
1 bis 2 Jahre	5%	0%	23%	11%	1 bis 2 Jahre	4%	4%	14%	7%
2 bis 3 Jahre	6%	0%	11%	6%	2 bis 3 Jahre	13%	4%	20%	12%
3 bis 4 Jahre	6%	0%	24%	12%	3 bis 4 Jahre	13%	2%	13%	9%
4 bis 5 Jahre	5%	21%	11%	13%	4 bis 5 Jahre	7%	14%	17%	13%
5 bis 6 Jahre	7%	9%	9%	8%	5 bis 6 Jahre	7%	10%	4%	7%
6 bis 7 Jahre	3%	0%	0%	1%	6 bis 7 Jahre	0%	1%	6%	2%
7 bis 8 Jahre	20%	10%	1%	9%	7 bis 8 Jahre	17%	5%	0%	8%
mehr als 8 Jahre	41%	60%	2%	31%	mehr als 8 Jahre	32%	60%	3%	33%
Total	100%	100%	100%	100%	Total	100%	100%	100%	100%
EPRA Mietertragsrendite, brutto (ungeprüft)	4,4%	4,5%	6,4%	5,1%		4,4%	6,8%	6,3%	5,4%
EPRA Mietertragsrendite, netto (ungeprüft)	3,9%	3,4%	5,3%	4,4%		4,0%	6,5%	5,8%	5,2%

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 68 bis 70 eingesehen werden.

nicht strategisch	30.9.2013			nicht strategisch	31.3.2013		
	Deutschland	Niederlande	Total		Deutschland	Niederlande	Total
unbefristet	1%	0%	0%	unbefristet	5%	0%	2%
1 bis 12 Monate	37%	11%	25%	1 bis 12 Monate	8%	10%	9%
1 bis 2 Jahre	7%	8%	7%	1 bis 2 Jahre	8%	25%	18%
2 bis 3 Jahre	14%	17%	16%	2 bis 3 Jahre	16%	8%	11%
3 bis 4 Jahre	20%	15%	17%	3 bis 4 Jahre	19%	12%	15%
4 bis 5 Jahre	5%	13%	9%	4 bis 5 Jahre	12%	12%	12%
5 bis 6 Jahre	4%	1%	2%	5 bis 6 Jahre	21%	7%	13%
6 bis 7 Jahre	0%	4%	2%	6 bis 7 Jahre	0%	3%	2%
7 bis 8 Jahre	5%	0%	3%	7 bis 8 Jahre	5%	0%	2%
mehr als 8 Jahre	7%	31%	19%	mehr als 8 Jahre	6%	23%	16%
Total	100%	100%	100%	Total	100%	100%	100%
EPRA Mietertragsrendite, brutto (ungeprüft)	13,8%	11,3%	12,4%		10,1%	11,6%	10,9%
EPRA Mietertragsrendite, netto (ungeprüft)	10,9%	7,1%	8,7%		6,4%	7,8%	7,1%

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 68 bis 70 eingesehen werden.

Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Seite
38

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 2013 28 Mitarbeitende (31. März 2013 29 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 Art. 17 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 2013 gelesen werden. Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2013 wurde am 13. November 2013 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 2013 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt.

- IFRS 7 (rev.): Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten
- IFRS 10: Konzernabschlüsse
- IFRS 11: Gemeinsame Vereinbarungen
- IFRS 12: Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmungen
- IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
- IAS 1 (rev.): Darstellung des Abschlusses
- IAS 19 (rev.): Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 27 (rev.): Einzelabschlüsse
- IAS 28 (rev.): Anteile an assoziierten Unternehmen
- IFRIC 20: Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine
- Diverse: Annual improvement project 2010–2012

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

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

IFRS 13 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 gelangt neu insbesondere das Konzept des "Highest and Best Use" zur Anwendung. Die Einführung von IFRS 13 per 1. April 2013 hat keine Auswirkungen auf den Portfoliowert der Züblin per 30. September 2013. Die per 30. September 2013 zum Fair Value bilanzierten Anlageliegenschaften qualifizieren als Fair Value der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungskriterien oder –prozessen, und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt. Auch hinsichtlich der Bewertungskriterien und –prozesse der Finanzinstrumente hatte IFRS 13 im Berichtsjahr keinen Einfluss. Die per 30. September 2013 vorhandenen derivativen Finanzinstrumente fallen wie per 31. März 2013 unverändert in die Fair Value Kategorie 2.

2.3 Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2014 anzuwenden.

– IFRS 9:	Finanzinstrumente	ab 1.1.2015
– IFRS 10 (rev.):	Investmentgesellschaften	ab 1.1.2014
– IFRS 12 (rev.):	Investmentgesellschaften	ab 1.1.2014
– IAS 27 (rev.):	Investmentgesellschaften	ab 1.1.2014
– IAS 32 (rev.):	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	ab 1.1.2014

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.

2.4 Anpassung Kriterien Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt

Seit dem Abschluss 2012/2013 erfolgt der Ausweis der nicht strategischen Anlageliegenschaften als zum Verkauf bestimmt. Dazu wurde eines der drei bisherigen Kriterien, die kumulativ erfüllt sein müssen, damit eine Anlageliegenschaft als zum Verkauf bestimmt ausgewiesen wird, angepasst. Bis anhin war ein unterzeichneter Vorvertrag notwendig; neu braucht es die aktive Vermarktung und die Bereitschaft zum Verkauf dieser Anlageliegenschaften.

Das Marktumfeld für die nicht strategischen Anlageliegenschaften hat sich weiter negativ entwickelt und wird auch in Zukunft herausfordernd bleiben. Zudem wären in naher Zukunft bedeutende Investitionen nötig, um Leerstände abbauen oder auslaufende Mietverträge verlängern zu können. Aufgrund der fehlenden Perspektive dieser nicht strategischen Anlageliegenschaften geht Züblin davon aus, dass die notwendigen Investitionen keinen Mehrwert generieren und reduziert diese auf ein Minimum. Aus diesen Gründen hält die Gesellschaft an ihrer Strategie fest und wird die nicht strategischen Anlageliegenschaften schnellstmöglich unter Wahrung der Aktionärsinteressen veräussern.

Die Anpassung wurde rückwirkend auf den 1. April 2011 vorgenommen und hat einen Einfluss auf den Ausweis in der Bilanz, Erfolgsrechnung sowie in ausgewählten Informationen im Anhang. Die Anpassung hat keinen Einfluss auf den Erfolg.

Die gemachten Anpassungen und deren Auswirkungen in der Erfolgsrechnung und im Anhang werden in der folgenden Tabelle aufgezeigt. Die Anpassungen und Auswirkungen der Vorperiode in der Bilanz können dem Geschäftsbericht 2012/2013 entnommen werden.

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012 nach Anpassung	1.4.2012 bis 30.9.2012 vor Anpassung
Konsolidierte Erfolgsrechnung		
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	0	5 011
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch (neu)	6 599	0
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch (neu)	-1 588	0
Positive Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0	5 540
Negative Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	0	-29 111
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch (neu)	-3 611	0
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch (neu)	-19 960	0

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 hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

5. Umrechnungskurse

in CHF	Stichtagskurs 30.9.2013	Stichtagskurs 31.3.2013	Durchschnittskurs 1.4.2013 bis 30.9.2013	Durchschnittskurs 1.4.2012 bis 30.9.2012
1 EUR	1.2225	1.2195	1.2330	1.2027

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
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	
1. Halbjahr 2013/2014					
Mietertrag in Berichtswährung	5 277	5 004	8 785	4 148	23 214
Mietertrag in Lokalwährung	5 277	4 059	7 125	3 364	
Veränderung zu Vorjahr in Lokalwährung	-1 552	-1 034	-1 860	-1 104	
davon:					
- Käufe	0	0	0	0	
- Verkäufe	-1 491	-529	-1 653	-806	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	-61	-505	-207	-298	

Die Reduktion des Mietertrags um CHF 5,9 Mio. (Vorjahr Abnahme von CHF 10,5 Mio.) erklärt sich hauptsächlich 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	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Anlageliegenschaften strategisch		
Verkaufserlös	227 137	88 073
Marktwert der letzten Bewertung	-216 391	-81 474
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	10 746	6 599
Anlageliegenschaften nicht strategisch		
Verkaufserlös	25 224	67 808
Marktwert der letzten Bewertung	-26 007	-69 396
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	-783	-1 588

In den vergangenen sechs Monaten wurden acht Anlageliegenschaften, davon vier nicht strategische (je zwei in Deutschland und in den Niederlanden) und vier strategische (drei in der Schweiz, eine in Frankreich), verkauft (Vorjahr sechs Verkäufe). Der Verkaufspreis entsprach bei drei Anlageliegenschaften dem Marktwert oder lag leicht darunter, drei wurden mit einem Gewinn von CHF 16,6 Mio. und zwei mit einem Verlust von CHF 6,6 Mio. veräussert. Nach Berücksichtigung der Verkaufskosten resultierte gesamthaft ein Gewinn aus Verkäufen von CHF 10,0 Mio.

3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Liegenschaftssteuern	-143	-177
Rechtskosten	-80	-144
Wertberichtigung auf Forderungen	-199	-358
Externe Verwaltung	-149	-106
Heiz- und Nebenkosten	-2 397	-3 038
Übernommene Umzugskosten	-1 056	0
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-722	-602
Total Liegenschaftsaufwand	-4 746	-4 425

Der gestiegene Liegenschaftsaufwand ist hauptsächlich auf einmalige Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit verschiedenen Sanierungen in Frankreich zurückzuführen.

4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Personal und Verwaltungsrat	-2 922	-2 842
Bewertung	-90	-119
Revision	-257	-276
Rechts- und Steuerberatung	-94	-105
Sonstige Steuern	-176	-298
Abschreibungen	-102	-177
Externe Buchhaltung und IT	-426	-459
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-239	-405
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-249	-439
Total Verwaltungsaufwand	-4 555	-5 120

Infolge geringerem Anlageliegenschaftenbestand und sonstigen Einsparungen konnte der Verwaltungsaufwand gesenkt werden.

5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Finanzaufwand		
Hypothekar- ¹ und Swapzinsen ²	-15 519	-16 803
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-151	-892
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	-1 397	-1 337
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe Züblin Frankreich ¹	-87	-101
Total Finanzaufwand	-17 154	-19 133
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	-4 140	-3 809
Finanzertrag		
Zinsertrag ³	28	151
Währungsdifferenzen	283	713
Total Finanzertrag	311	864
Nettofinanzaufwand	-20 983	-22 078

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

² Die Verbindlichkeiten aus Zinsswaps gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zum Fair Value" an.

³ Die Aktiven dieser Erträge gehören der Kategorie "Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Halbjahr um CHF 1,9 Mio. auf CHF 17,2 Mio. (Vorjahr CHF 19,1 Mio.). Positiv beigetragen haben die aufgrund der verkauften Anlageliegenschaften verminderten Hypothekardarlehen.

Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting

Zusätzlich belastete als Folge von Verkäufen die Disqualifizierung von vier Swaps die Erfolgsrechnung mit CHF 4,1 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.).

Finanzertrag

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Finanzertrag von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.). Die Abnahme stammt vorwiegend aus geringeren positiven Währungsdifferenzen.

6. Anlageliegenschaften**1. Halbjahr 2013/2014**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Niederlande nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
Bilanzwert per 31.3.2013	321 260	436 557	161 831	919 648	68 486	76 658	145 144	1 064 792
Käufe	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	13 121	23 315	1 438	37 874	74	160	234	38 108
Verkäufe	-149 298	-67 092	0	-216 390	-11 643	-14 365	-26 008	-242 398
Positive Marktwertveränderung	1 751	2 820	282	4 853	0	0	0	4 853
Negative Marktwertveränderung	-814	-1 149	-1 578	-3 541	-13 058	-2 626	-15 684	-19 225
Währungsdifferenzen	0	1 431	396	1 827	380	332	712	2 539
Bilanzwert per 30.9.2013	186 020	395 882	162 369	744 271	44 239	60 159	104 398	848 669
- davon strategisch	186 020	395 882	162 369	744 271	0	0	0	744 271
- davon strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	44 239	60 159	104 398	104 398
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 30.9.2013								
Bewertung der externen Bewerter ¹	186 020	395 882	162 369	744 271	47 508	63 704	111 212	855 483
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	0	0	-3 269	-3 545	-6 814	-6 814
Bilanzwert per 30.9.2013	186 020	395 882	162 369	744 271	44 239	60 159	104 398	848 669

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 30. September 2013 ist auf den Seiten 62 bis 67 aufgeführt.

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

Die Veränderung des Bestands der Anlageliegenschaften von CHF 1 064,8 Mio. auf neu CHF 848,7 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im vergangenen Halbjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 38,1 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 92,9 Mio.) getätigt. Etwa zwei Drittel davon betreffen Umbauten in Paris und der Rest fällt grösstenteils auf die Anlageliegenschaften in Bern und Zollikofen.
- Dagegen haben die Verkäufe im Umfang von CHF 242,4 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 162,7 Mio.) den Bestand vermindert. Die Verkäufe wurden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland und in den Niederlanden getätigt. Der jeweilige Verkaufspreis der Anlageliegenschaften in Zürich, Talstrasse 82, Zollikofen und Lyon war einzeln höher als 5% des Bilanzwerts des Gesamtportfolios am 31. März 2013.

– Die negative Marktwertanpassung über das ganze Portfolio von CHF 14,4 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 81,1 Mio.). Während Züblin in der Schweiz und in Frankreich eine Aufwertung von je 0,5% verzeichnen konnte, gab es Abwertungen in Deutschland von 0,8% auf das strategische und 22,7% auf das nicht strategische Portfolio und in den Niederlanden von 4,2%.

– Die Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat mit CHF 2,5 Mio. positiv zum Wert der Anlageliegenschaften beigetragen (gesamtes Vorjahr Minderung um CHF 9,6 Mio.).

Der Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften beläuft sich auf CHF 579,1 Mio. (Vorjahr CHF 803,1 Mio.).

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	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 im Geschäftsbericht 2012/2013 ersichtlich.

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

7. Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
Aktienkapital		
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
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2013/2014	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 30.9.2013	59 724 486	59 724
	Anzahl	in Tausend CHF
Eigene Aktien		
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
Kauf eigener Aktien	50 000	109
Verkauf eigener Aktien	0	0
Realisierter Verlust		0
Bestand eigener Aktien per 30.9.2013	679 877	2 243

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
Per 30.9.2013									
Hypotheken	540537	11298	294302	6311	139039	1822	107196	0	0
Anleihe	57786	2400	0	2400	58280	0	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	3089	868	0	1736	0	868	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4401	0	4401	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	36607	16391	0	13332	0	3908	0	1465	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14830	0	13338	0	0	0	0	0	1492
Total per 30.9.2013	657250	30957	312041	23779	197319	6598	107196	1465	1492
Per 31.3.2013									
Hypotheken	699837	14172	222315	13670	250585	4408	226937	0	0
Anleihe	59369	2400	0	4800	60000	0	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	3775	855	0	1710	0	1710	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14022	0	14022	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	49423	17725	0	19081	0	5863	0	2767	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20119	0	18082	0	0	0	0	0	2037
Total per 31.3.2013	846545	35152	254419	39261	310585	11981	226937	2767	2037

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 312,0 Mio. (Vorjahr CHF 254,4 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 294,3 Mio. (Vorjahr CHF 222,3 Mio.) Hypotheken. Davon fallen CHF 93,3 Mio. auf Hypotheken von zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften. Der Restbetrag beinhaltet neben normalen Tilgungen auch drei auslaufende Hypotheken in Frankreich von CHF 199,0 Mio. Diese werden im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit verlängert. 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 30.9.2013	Kontraktwert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2013	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2013
Cash Flow Hedges					
1 bis 12 Monate		119 463	17 683	-3 532	-323
1 bis 3 Jahre		324 158	420 973	-19 850	-28 354
3 bis 5 Jahre		132 543	154 267	-5 791	-9 792
mehr als 5 Jahre		116 675	116 585	-7 434	-10 954
Total Cash Flow Hedges		692 838	709 508	-36 607	-49 423
- davon Verbindlichkeiten				-36 607	-49 423

Nachweis der Cash Flow Hedges
im Eigenkapital

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013	1.4.2012 bis 31.3.2013
Reserve für Cash Flow Hedges der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-29 686	-40 579
Reserve für Cash Flow Hedges der Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-10 025	-12 808
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 1.4.	-39 711	-53 387
Neubewertung	1 172	-12 926
In der Erfolgsrechnung als Zinsaufwand erfasst	9 134	17 549
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	4 140	10 726
Veränderung laufender und latenter Ertragssteuern	-1 355	-1 673
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 30.9. / 31.3.	-26 620	-39 711
- davon Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-18 615	-29 686
- davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-8 005	-10 025

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

Aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Verkäufe wurden weitere Swaps mit einem Kontraktwert von gesamthaft CHF 59,2 Mio. (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 -0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.) sowie die Disqualifizierung der Cash Flow Hedges von CHF -4,1 Mio. (Vorjahr CHF -3,8 Mio.) wurden über die Erfolgsrechnung erfasst.

Devisenoptionen

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2013	Kontraktwert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2013
1 bis 12 Monate	0	0	0	0
1 bis 3 Jahre	14 000	14 000	43	138
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	43	138
- davon Guthaben			43	138

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 30.9.2013	Kontraktwert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2013
Total Cash Flow Hedges	692 838	709 508	-36 607	-49 423
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	43	138
Total derivative Finanzinstrumente	706 838	723 508	-36 564	-49 285
- davon Verbindlichkeiten			-36 607	-49 423
- davon Guthaben			43	138

10. Hypotheken

Übersichtstabelle Hypotheken per 30.9.2013

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	0	68962	831	42580	112373	21%
1 bis 3 Jahre	0	58680	142239	0	200919	37%
3 bis 5 Jahre	37196	92543	0	0	129739	24%
mehr als 5 Jahre	70000	0	27506	0	97506	18%
Total	107196	220185	170576	42580	540537	100%
Durchschnittliche Zinssätze	2,89%	3,89%	5,18%	2,54%	3,99%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	9.4	2.3	2.0	1.7	3.6	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	0	198180	0	0	198180	36%
1 bis 3 Jahre	0	22005	170576	42580	235161	44%
3 bis 5 Jahre	107196	0	0	0	107196	20%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	107196	220185	170576	42580	540537	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	4.0	0.9	1.4	1.7	1.8	
davon						
- langfristige Hypotheken strategisch	107196	21177	117862	0	246235	
- kurzfristige Hypotheken strategisch	0	199008	1961	0	200969	
- Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	50753	42580	93333	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	147866	0	147866	27%
Variable Hypotheken	108156	219806	28308	42691	398961	73%
Total	108156	219806	176174	42691	546827	100%

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2013

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	28920	46337	0	13463	88720	13%
1 bis 3 Jahre	40000	103643	184427	48780	376850	54%
3 bis 5 Jahre	40000	114267	0	0	154267	22%
mehr als 5 Jahre	80000	0	0	0	80000	11%
Total	188920	264247	184427	62243	699837	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	48730	0	0	48730	7%
1 bis 3 Jahre	0	193656	184427	47131	425214	61%
3 bis 5 Jahre	188920	21861	0	15112	225893	32%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	188920	264247	184427	62243	699837	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	4.5	1.5	1.9	2.1	2.5	
davon						
- langfristige Hypotheken strategisch	188920	170345	118257	0	477522	
- kurzfristige Hypotheken strategisch	0	48780	1369	0	50149	
- Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	0	45122	0	0	45122	
- Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	64801	62243	127044	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	160877	0	160877	23%
Variable Hypotheken	190000	258791	32182	62306	543279	77%
Total	190000	258791	193059	62306	704156	100%

Im vergangenen Halbjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 162,1 Mio. zurückbezahlt. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe umfasst sowohl variable als auch festverzinsliche Darlehen. Per 30. September 2013 beliefen sich die festverzinslichen Hypotheken auf CHF 142,4 Mio. (Vorjahr CHF 152,4 Mio.). In den Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten in der Höhe von CHF 2,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,9 Mio.) berücksichtigt worden.

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

	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande
30.9.2013				
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 Anlageliegenschaften. 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.

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

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	848 669	1 064 792
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	540 537	699 837

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

11. 4% Anleihe 11/15

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in % ¹
Per 30.9.2013	58 280	105,00%	61 194	4,42%
Per 31.3.2013	60 000	103,50%	62 100	4,42%

¹ Der effektive Zinssatz setzt sich zusammen aus dem Coupon von 4% und der Amortisation der aktivierten Transaktionskosten.

Im vergangenen Halbjahr reduzierte Züblin durch vorzeitige Rückkäufe am Markt die Anleihenschuld um CHF 1,7 Mio. auf CHF 58,3 Mio.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2013 konnte die Anlageliegenschaft in Arnsberg leicht über Marktwert per 30. September 2013 veräussert werden.

Bericht der Revisionsstelle

Seite
56

An den Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich

Zürich, 14. November 2013

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 25 bis 55) der Züblin Immobilien Holding AG für die den Zeitraum vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 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 13_14

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 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013	1.4.2012 bis 30.9.2012
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-13 671	-17 388
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-1 312	3 611
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	15 684	19 960
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	-10 746	-6 599
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	783	1 588
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	1 962	1 376
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	4 140	3 801
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-30	-3 979
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	2 741	-2 235
EPRA Earnings der Aktionäre	-450	133
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 054 172	59 141 440
EPRA Earnings pro Aktie	-0.01	0.00

¹ Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 26,89% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 21,17%) und in Deutschland von 0,0% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 31,225%).

A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013	1.4.2012 bis 30.9.2012
EPRA Earnings der Aktionäre	-450	133
Anpassungen:		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	-1 962	-1 376
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	30	3 979
Ertragssteuern	2 450	67
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	-42	0
Abschreibungen	102	177
Vertragsabschlusskosten (Hypotheken)	816	719
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	332	326
Währungsdifferenzen	-284	-713
Realisierte Währungsdifferenzen	165	0
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-299	-366
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre	858	2 948
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 054 172	59 141 440
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie	0.01	0.05
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-2 052	-1 964
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	-1 193	984

¹ Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 26,89% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 21,17%) und in Deutschland von 0,0% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 31,225%).

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-679 877	-629 877
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	59 044 609	59 094 609
Eigenkapital der Aktionäre	209 332	212 039
Eigenkapital pro Aktie	3.55	3.59
Eigenkapital der Aktionäre	209 332	212 039
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	28 904	39 236
Latente Steuern (netto) ²	6 292	18 915
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	244 529	270 190
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	4.14	4.57
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	244 529	270 190
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	52 774	51 979
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	7 703	10 188
EPRA Eigenkapital	305 005	332 357
Bilanzsumme	941 190	1 141 293
EPRA Eigenkapitalquote	32,4%	29,1%

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	30.9.2013	31.3.2013
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	243 272	270 190
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-27 647	-39 236
Latente Steuern (netto)	-6 292	-18 915
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-6 289	-4 319
EPRA NNNAV	203 043	207 720
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 044 609	59 094 609
EPRA NNNAV pro Aktie	3.44	3.52

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Anlageliegenschaften	848 669	1 064 792
Anpassungen:		
Renovationsprojekte	-234 670	-285 142
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt strategisch	0	-65 353
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-104 398	-145 144
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	509 601	569 153
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	16 289	14 732
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	525 890	583 885
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	26 899	31 766
Liegenschaftskosten	-3 814	-1 295
Jahresmietertrag netto (C)	23 085	30 471
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	23 085	30 471
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	5,1%	5,4%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	4,4%	5,2%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	4,4%	5,2%

E.1 EPRA Leerstandsquote monetär

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	8 310	6 250
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	47 369	59 080
EPRA Leerstandsquote (A/B)	17,5%	10,6%

E.2 Züblin Leerstandsquote monetär

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	8 310	6 250
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	48 726	59 328
Züblin Leerstandsquote (A/B)	17,1%	10,5%

Immobilien-Bewertungsbericht

Wüest & Partner

Seite
62

Auftrag	Im Auftrag der Gruppenleitung der Züblin Immobilien Holding AG haben die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner), ihre Tochtergesellschaft W&P Immobilienberatung GmbH, die BNP Paribas Real Estate Valuation France und Troostwijk ("die Gutachter") sämtliche Anlageliegenschaften der Züblin Immobilien Holding AG bzw. ihren zugehörigen Unternehmen ("Züblin Gruppe") zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. September 2013 bewertet.
Beteiligte Unternehmen	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:
Portfolio Schweiz	Wüest & Partner war für sämtliche Bewertungen der in der Schweiz gehaltenen Anlageliegenschaften verantwortlich.
Portfolio Deutschland	In Zusammenarbeit mit der Tochtergesellschaft W&P Immobilienberatung GmbH war Wüest & Partner für sämtliche Bewertungen der in Deutschland gehaltenen Anlageliegenschaften verantwortlich.
Portfolio Frankreich	Die BNP Paribas Real Estate Valuation France war für sämtliche Bewertungen der in Frankreich gehaltenen Anlageliegenschaften 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.
Portfolio Niederlande	Troostwijk war für sämtliche Bewertungen der in den Niederlanden gehaltenen Anlageliegenschaften 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.
Bewertungsstandards	Die Gutachter bestätigen, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien gemäss den "International Valuation Standards" (IVSC) und der "Royal Chartered Surveyors" (RICS), 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 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement), umschrieben wird.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

Definition des “Fair Value”

Der “Fair Value” ist definiert als der am Bewertungsstichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer gewöhnlichen Transaktion, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, auf den sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Dabei sind keinerlei Verbindlichkeiten der Züblin Gruppe hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt. Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and Best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen der Züblin Gruppe wurden durch die Gutachter mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) vorgenommen. Dabei wird der “Fair Value” einer Anlageliegenschaft durch die Summe der ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre zu erwartenden auf den Stichtag abdiskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Anlageliegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. Damit die Bewertungen der Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaft 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 “Fair Value” wurde anschliessend durch Vergleich der Ergebnisse aus den drei verschiedenen Methoden ermittelt.

Grundlagen der Bewertung

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

In der Berichtsperiode vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 wurden die folgenden Anlageliegenschaften besichtigt:

Schweiz

Keine Besichtigung

Deutschland

Keine Besichtigung

Frankreich

Keine Besichtigung

Niederlande

Keine Besichtigung

Ergebnisse

Per 30. September 2013 wurden die Werte von insgesamt 43 Anlageliegenschaften durch die Schätzer ermittelt. Der "Fair Value" der Anlageliegenschaften nach IAS 40 und IFRS 13 wird von den Gutachtern per Stichtag wie folgt geschätzt:

Schweiz

5 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 186 020 000

Deutschland

21 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 171 678 545

Frankreich

6 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 323 830 000

Niederlande

11 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von EUR 52 110 000

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. April 2013 bis 30. September 2013 wurden acht Anlageliegenschaften verkauft:

Schweiz

Zürich, Talstrasse 80
Zürich, Talstrasse 82
Zollikofen, Industriestrasse 1

Deutschland

Korschenbroich, An der alten Post 1-9
Langenfeld, Marktplatz 2-6

Frankreich

Lyon, 17-23 av. Pompidou

Niederlande

Diemen, Diemerhof 10-12
Veendam, Spoorhavenweg

**Unabhängigkeit und
Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner, BNP Paribas Real Estate Valuation France and Troostwijk erfolgte die Bewertung der Anlageliegenschaften 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, 23. Oktober 2013
Wüest & Partner

Dr. Christoph Zaborowski
Chartered Surveyor MRICS, Volkswirt, Partner

Pascal Marazzi
Chartered Surveyor MRICS, Director

Amsterdam, 23. Oktober 2013

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

Paris, 23. Oktober 2013
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 Anlageliegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1 Land	Minimaler Diskontie- rungssatz in Prozent	Maximaler Diskontie- rungssatz in Prozent	Mittlerer Diskontie- rungssatz in Prozent*
Schweiz	4.13	5.65	4.66
Frankreich	7.13	7.67	7.51
Deutschland	7.20	9.65	8.23
Niederlande	8.56	18.36	11.04
Alle Länder	4.13	18.36	7.34

* 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 2013.
- 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 Anlageliegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Liegen nicht ausreichend Vergleichstransaktionen vor, wird der Diskontierungssatz wie folgt bestimmt: Risikoloser Zinssatz (Staatsanleihe) + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Anlageliegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4,13% und 18,36% (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.
- Bei den nicht strategisch notwendigen Objekten (Portfolio Niederlande sowie Einzelhandelsobjekte in Deutschland) wurden im Zuge der geplanten Veräusserungen zusätzliche Annahmen im Rahmen der Bewertung getroffen: Innerhalb der zulässigen Bandbreite des geschätzten "Fair Value" wurden bei diesen Objekten folgende zusätzlichen vermindernenden Faktoren angenommen:
 - Relativ rasche Veräusserung (< 6 Monate)
 - Schwierige Nachvermietung (es sollen keine Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung mehr durchgeführt werden)
 - Eingeschränkte Handelbarkeit der Objekte (Einzelhandelsobjekte mit kurzen Vertragslaufzeiten und Leerstand sind nur für wenige Investoren interessant, findet man während der angestrebten Vermarktungszeit keinen solchen Käufer muss mit grösseren Preisabschlägen gerechnet werden).

Begriffsdefinitionen

Seite
68

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

Anlageliegenschaften

Sämtliche strategischen und nicht strategischen Anlageliegenschaften der Züblin Gruppe.

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.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

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.