

# 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
<b>Konsolidierte Erfolgsrechnung</b>		
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 <b>30.9.2013</b>	Stichtagskurs 31.3.2013	Durchschnittskurs <b>1.4.2013 bis 30.9.2013</b>	Durchschnittskurs 1.4.2012 bis 30.9.2012
1 EUR	1.2225	1.2195	1.2330	1.2027