

Anhang zur Jahresrechnung

Seite
161

Allgemeines

Die Züblin Immobilien Holding AG ist die Muttergesellschaft der Züblin Gruppe. Die Züblin Gruppe ist auf das Management ihres internationalen Immobilienportfolios ausgerichtet.

Die Rechnungslegung der Züblin Immobilien Holding AG erfolgt in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechts und anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG allein auf die Konzernmuttergesellschaft. Der in dieser Jahresrechnung ausgewiesene Bilanzverlust ist für die von der Generalversammlung zu beschliessende Verlustverwendung massgebend.

Risikobeurteilung

Der jährliche Risikobeurteilungsprozess der Züblin Immobilien Holding AG ist vollständig in die Risikobeurteilung der Züblin Gruppe integriert. Die Gruppe verfügt über ein integriertes Risikomanagementprogramm, mit dem die bedeutenden Risiken des Unternehmens identifiziert, beurteilt und mit entsprechenden Massnahmen reduziert werden. Der Verwaltungsrat ist für die Kontrolle der Risikomanagementaktivitäten der Gruppe verantwortlich und überprüft mindestens vierteljährlich den Status aller identifizierten Risiken mit der Gruppenleitung, einschliesslich der eingeleiteten Massnahmen, um diese Risiken zu reduzieren oder zu eliminieren.

Entschädigung für Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die Angaben nach schweizerischem Obligationenrecht (Art. 663b) sind im Vergütungsbericht (Seiten 51 bis 62) sowie nach Art. 663c im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung (Anmerkung 27, Seiten 141 bis 142) der Züblin Gruppe enthalten.

Anmerkungen

1. Beteiligungsertrag

in Tausend CHF	1.4.2014 bis 31.3.2015	1.4.2013 bis 31.3.2014
Dividenden von Konzerngesellschaften	25 610	40 500
Wertberichtigungen	-131 250	-100 000
Beteiligungsertrag netto	-105 640	-59 500

In der Berichtsperiode bezahlte die Züblin Immobilien AG Dividenden von CHF 25,6 Mio. (Vorjahr CHF 40,5 Mio.). Die vorgenommene Wertkorrektur beträgt insgesamt CHF 131,3 Mio. (Vorjahr CHF 100,0 Mio.) aufgeteilt auf Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften von CHF 61,0 Mio. (Vorjahr CHF 22,2 Mio.) und Beteiligungen von CHF 70,3 Mio. (Vorjahr CHF 77,8 Mio.). Der Nettoverlust auf den Beteiligungen von CHF 105,6 Mio. ist im Wesentlichen auf die laufenden Vertragsverhandlungen im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich Frankreich sowie den negativen Marktwertveränderungen in Frankreich und Deutschland, bedingt durch allgemein angepasste Annahmen sowie im Speziellen für die Marktmiete der leerstehenden Objekte in Paris, zurückzuführen. Sämtliche Beteiligungen entsprechen den jeweiligen IFRS Eigenkapitalien der Tochtergesellschaften ohne die Marktwerte der Cash Flow Hedges.

Züblin Gruppe
Jahresbericht 14_15

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Corporate Governance
Vergütungsbericht
Finanzbericht Holding

2. Finanzertrag

Der Finanzertrag in der Höhe von CHF 12,3 Mio. (Vorjahr CHF 9,7 Mio.) stammt überwiegend aus den Zinserträgen auf den Darlehensforderungen gegenüber Konzerngesellschaften.

3. Beteiligungen

Name	Sitz	Währung	Kapital	31.3.2015 Beteiligung	Kapital	31.3.2014 Beteiligung
Züblin Immobilien AG	Zürich	CHF	270 000	100,00%	270 000	100,00%
Züblin Immobilien Management AG	Zürich	CHF	100 000	100,00%	100 000	100,00%
Züblin Immobilière France SA	Paris	EUR	17 054 714	59,16%	17 054 714	59,16%
ZUB Immobilien GmbH	Düsseldorf	EUR	50 000	100,00%	50 000	100,00%
ZIAG Immobilien AG	Düsseldorf	EUR	10 000 000	5,50%	10 000 000	5,50%
Züblin Real Estate Holding NV	Diemen	EUR	10 213 817	100,00%	10 213 817	100,00%
Züblin Immobilière Belgium SA	Brüssel	EUR	200 753	100,00%	200 753	100,00%

Im Zusammenhang mit der in Anmerkung 1 erwähnten Wertberichtigung in Höhe von CHF 70,3 Mio. (Vorjahr CHF 142,2 Mio.), reduzierten sich die Beteiligungsbuchwerte auf CHF 71,9 Mio. (Vorjahr CHF 142,2 Mio.).

4. Darlehen an
Konzerngesellschaften

Gruppengesellschaft	Transaktions- Währung	Zinssatz	31.3.2015 in Tausend CHF	31.3.2014 in Tausend CHF
Züblin Immobilière France SA ^{1,4}	EUR	8,50%	112912	0
Züblin Immobilière France SA – Wertberichtigung	EUR	8,50%	-47 222	0
Züblin Immobilière France SA ⁴	CHF	5,00%	0	9 000
Züblin Immobilière France SA ^{1,4}	EUR	6,50%	0	10 063
Züblin Immobilière France SA ^{2,4}	EUR	7,50%	0	12 564
Züblin Immobilière Paris Ouest SAS ^{3,4}	EUR	9,50%	0	56 987
Währungsdifferenzen			-13 375	-1 193
Total Frankreich			52 315	87 421
ZUB Immobilien GmbH	EUR	4,70%	43 755	25 093
ZUB Immobilien GmbH – Wertberichtigung	EUR	4,70%	-16 000	0
ZIAG Immobilien AG	EUR	4,70%	4 875	3 659
Währungsdifferenzen			-10 114	-4 242
Total Deutschland			22 516	24 510
Züblin Real Estate Holding NV	EUR	4,70%	43 089	39 809
Züblin Real Estate Holding NV – Wertberichtigung	EUR	4,70%	-32 268	-37 200
Züblin Real Estate Holding NV	EUR	6,50%	16 400	16 400
Züblin Real Estate Holding NV – Wertberichtigung	EUR	6,50%	-13 882	-15 000
Währungsdifferenzen			-13 339	-5 695
Total Niederlande			0	0
Total			74 831	111 931

¹ Der Zins wird vollumfänglich kapitalisiert.

² Davon 3,5% in bar und 4,0% kapitalisiert.

³ Davon 3,0% in bar und 6,5% kapitalisiert. Im weiteren partizipiert die Züblin Immobilien Holding AG mit diesem Darlehen im Verhältnis zum Eigenkapital der Projektgesellschaft an einem möglichen Verkauf.

⁴ Im Geschäftsjahr wurden die Darlehen umgeschuldet und in einem Darlehensvertrag zusammengefasst.

Das 8,5% Darlehen an die Züblin Immobilière France SA wurde um CHF 47,2 Mio. wertberichtigt. Dies beruht auf den Verhandlungen mit einem Investor für den angegebenen Geschäftsbereich in Frankreich. Darüber hinaus wurde das 4,7% Darlehen an die ZUB Immobilien GmbH um CHF 16,0 Mio. wertberichtigt. Diese Wertberichtigung beruht im Wesentlichen auf den negativen Marktwertveränderungen auf dem deutschen Portfolio (siehe Anmerkung 1). Die bereits in Vorjahren wertberichtigten Darlehen gegenüber der Züblin Real Estate Holding NV sind in Höhe des zum Bilanzstichtagskurs bewerteten Darlehensbetrages vollständig wertberichtigt und werden nach Abwicklung der operativen Tätigkeit ausgebucht.

5. Forderungen gegen
Konzerngesellschaften

Gruppengesellschaft	Transaktions- Währung	31.3.2015 in Tausend CHF	31.3.2014 in Tausend CHF
ZIAG Immobilien AG	EUR	174	11
ZUB Immobilien GmbH	EUR	623	
Züblin Real Estate Holding NV	EUR	4 619	4 463
Züblin Real Estate Holding NV – Wertberichtigung	EUR	-3 850	0
Währungsdifferenzen		-308	-186
Total		1 258	4 288

Die Kontokorrentforderungen gegen die Züblin Real Estate Holding NV wurden aufgrund der Veräusserung der letzten Immobilie und der damit verbundenen Einstellung der Geschäftstätigkeit wertberichtigt und werden nach Abwicklung ausgebucht.

6. Eigene Aktien

Die eigenen Aktien wurden zum Anschaffungspreis oder zum tieferen Bilanzstichtagskurs bilanziert. Im Eigenkapital wurde ein Betrag in der Höhe der Anschaffungskosten als "Reserve für eigene Aktien" ausgeschrieben.

	2014/2015		2013/2014	
	Anzahl	in Tausend CHF	Anzahl	in Tausend CHF
Bestand eigener Aktien per 1.4.	679 877	1 333	629 877	1 493
Kauf eigener Aktien	0	0	50 000	109
Verkauf eigener Aktien	0	0	0	0
Wertschriftenergebnis eigener Aktien		-585		-269
Bestand eigener Aktien per 31.3.	679 877	748	679 877	1 333
Kurs pro Aktie		1.10		1.96

7. Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2014	59 724 486	59 724
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2014/2015	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2015	59 724 486	59 724

8. Bilanzverlust

in Tausend CHF	31.3.2015	31.3.2014
Bilanzverlust Vorjahr zur Verfügung der GV	-56 590	-244 470
Verrechnung mit gesetzlicher Reserve aus Kapitaleinlagen ¹	0	244 470
Vortrag auf neue Rechnung	-56 590	0
Erfolg des Geschäftsjahres	-130 474	-56 590
Bilanzverlust zur Verfügung der GV	-187 064	-56 590

¹ Verrechnung mit den gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen zur Beseitigung des Verlustvortrags von CHF 244'470'162.91 gemäss GV-Beschluss vom 11. Juni 2013.

Aufgrund des Verlustes im Geschäftsjahr 201/2015 in Höhe von CHF 130,5 Mio. ist die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven nicht mehr gedeckt. Der Verwaltungsrat wird die entsprechend Artikel 725 Abs. 1 OR notwendigen Massnahmen in die Wege leiten und an der ordentlichen GV am 30. Juni 2015 präsentieren.

9. 4% Anleihe 11/15

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in % ¹
Per 31.3.2015	35 300	97,00%	34 241	4,42%
Per 31.3.2014	55 445	102,81%	57 003	4,42%

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

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.

Im Geschäftsjahr 2013/2014 reduzierte die Gesellschaft durch vorzeitige Rückkäufe am Markt in den Eigenbestand die Anleienschuld um CHF 4,6 Mio. auf CHF 55,4 Mio.

Am 18. November 2014 wurde allen Inhabern der 4% Anleihe ein Rückkaufangebot unterbreitet. Am 12. Februar 2015 wurden Obligationen mit einem Nominalwert von CHF 22,5 Mio. zurückgekauft, wodurch sich die Anleienschuld auf CHF 32,9 Mio. reduzierte.

Die Erhöhung der Anleienschuld um CHF 2,4 Mio. auf CHF 35,3 Mio. zum 31. März 2015 ist bedingt durch einen teilweisen Verkauf der im Geschäftsjahr 2013/2014 zurückgekauften Anleihen im Eigenbestand.

10. Eventualverpflichtungen

in Tausend CHF	31.3.2015	31.3.2014
Garantieverpflichtung zugunsten von Tochtergesellschaften	31 025	51 972

Die Garantieverpflichtungen zugunsten von Tochtergesellschaften stehen hauptsächlich im Zusammenhang mit Finanzierungen Deutschland. Diese konnten infolge Amortisationen oder Rückzahlungen nach Verkäufen sowie Wechselkursbedingt um CHF 20,9 Mio. reduziert werden.

11. Bedeutende Aktionäre

Anzahl Aktien im Handelsregister eingetragen per 31. März 2015: 59 724 486

Der Züblin Immobilien Holding AG sind folgende Aktionäre bekannt, die einen meldepflichtigen Grenzwert überschreiten:

	31.3.2015
Lamesa Holding SA, Panama ¹	33,02%
SUVA, Luzern	8,22%
Barron Investments Limited, Guernsey	5,02%

¹ Die Gesellschaft ist durch Dr. Iosif Bakaleynik (Präsident), Vladislav Osipov und Iakov Tesis im Verwaltungsrat vertreten.

Die Lamesa Holding SA, Panama, hat der Gesellschaft ein US Dollar Darlehen im Umfang vom CHF 80 Mio. gewährt. Dieses dient zur Finanzierung des Anleihenrückkaufs (siehe Anmerkung 9) sowie zur Sicherstellung der kurzfristigen Verpflichtungen. Das Darlehen wurde zum Bilanzstichtag im Umfang von CHF 47,5 Mio. in Anspruch genommen und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2015. Im Bilanzwert von CHF 49,6 Mio. sind die Bewertung des US Dollar Darlehens zum Stichtagskurs sowie aufgelaufene Zinsen berücksichtigt. Es besteht ein Optionsrecht für eine einjährige Verlängerung, die bis zum 31. Juli 2015 ausgeübt werden muss. Das Darlehen wird in Höhe von 15% p.a. verzinst, wovon 13% in bar zu leisten sind sowie 2% kapitalisiert werden.

12. Solidarhaftung

Die Züblin Immobilien Holding AG gehört zu einer MwSt-Gruppe und haftet zusammen mit der Züblin Immobilien AG und der Züblin Immobilien Management AG solidarisch für die aus dieser MwSt-Gruppe resultierenden Mehrwertsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine nennenswerten Ereignisse eingetreten.