

## Finanzbericht

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung _____	18
Konsolidierte Bilanz _____	20
Konsolidierte Geldflussrechnung _____	22
Konsolidierte Eigenkapitalnachweis _____	24
Segmentinformationen Erfolgsrechnung und Bilanz _____	25
Segmentinformationen Immobilienkennzahlen _____	27
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung _____	31
Anmerkungen _____	34
Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers _____	49
EPRA Performance Messung _____	51
Immobilien-Bewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG _____	55

**Im Austausch  
mit Partnern  
offen  
kommunizieren.**

# Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung

Seite  
18

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

in Tausend CHF		1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
	Anmerkungen		
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>			
Mietertrag	1	9348	11 320
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>9348</b>	<b>11 320</b>
Liegenschaftsaufwand	3	-498	-916
Unterhalt und Reparaturen		-398	-643
<b>Netto Betriebsertrag</b>		<b>8452</b>	<b>9761</b>
Verwaltungsaufwand	4	-3046	-2320
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	2	-20	-126
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	2	-269	-729
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	7	4395	-27 559
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	7	21	-7 199
<b>Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)</b>		<b>9533</b>	<b>-28 172</b>
Finanzaufwand	5	-7060	-8442
Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps	5	324	-5521
Finanzertrag	5	17	6
<b>Erfolg vor Ertragssteuern</b>		<b>2814</b>	<b>-42 129</b>
Ertragssteuern		209	-4 687
<b>Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>		<b>3023</b>	<b>-46 816</b>
<b>Aufgegebener Geschäftsbereich</b>			
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	6	-26610	-71 379
<b>Erfolg</b>		<b>-23 587</b>	<b>-118 195</b>
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		-20969	-77 840
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		-2618	-40 355
Erfolg pro Aktie		-0.35	-1.32
Verwässerter Erfolg pro Aktie		-0.35	-1.32
Erfolg pro Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		0.05	-0.79
Verwässerter Erfolg pro Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		0.05	-0.79

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

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio

Finanzbericht Gruppe

**Konsolidierte  
Gesamtergebnisrechnung**

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
Anmerkungen		
<b>Erfolg</b>	<b>-23 587</b>	<b>-118 195</b>
Veränderung der Cash Flow Hedges	339	1 845
Ertragssteuern aus Veränderung der Cash Flow Hedges	173	-34
Währungsdifferenzen	116	-210
Veränderung aufgebener Geschäftsbereich	15 116	0
<b>Positionen, die künftig in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>	<b>15 744</b>	<b>1 601</b>
Veränderung Pensionskassenverpflichtung	101	-56
<b>Positionen, die künftig nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden</b>	<b>101</b>	<b>-56</b>
<b>Sonstiges Gesamtergebnis</b>	<b>15 845</b>	<b>1 545</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-7 742</b>	<b>-116 650</b>
davon:		
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-5 124	-76 793
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-2 618	-39 857

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

# Konsolidierte Bilanz

## Aktiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2015	31.3.2015
<b>Anlagevermögen</b>			
Anlageliegenschaften strategisch	7	323 190	311 886
Mobilien		128	136
Latente Steuerguthaben		71	87
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>323 389</b>	<b>312 109</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Anlageliegenschaften nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	7	6 822	9 762
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 033	523
Derivative Finanzinstrumente	10	0	334
Sonstige kurzfristige Forderungen		9 096	7 720
Flüssige Mittel		2 680	2 787
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>19 631</b>	<b>21 126</b>
Vermögen des aufgegebenen Geschäftsbereichs		0	219 518
<b>Total Aktiven</b>		<b>343 020</b>	<b>552 753</b>

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
**Finanzbericht Gruppe**

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

## Passiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2015	31.3.2015
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	8	59 724	59 724
Kapitalreserven		115 872	159 872
Gewinnreserven		-121 711	-142 868
Eigene Aktien	8	0	-2 243
Reserve für Cash Flow Hedges		-6 068	-6 581
Währungsdifferenzen		-28 801	-28 916
Reserven des zur Veräusserung vorgesehenen Geschäftsbereichs		0	-15 116
<b>Eigenkapital der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG</b>		<b>19 016</b>	<b>23 872</b>
Anteile ohne beherrschenden Einfluss		0	2 618
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>19 016</b>	<b>26 490</b>
<b>Fremdkapital</b>			
Langfristige Hypotheken strategisch	11	129 442	129 135
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		336	409
Latente Steuerverbindlichkeiten		9 500	8 833
Derivative Finanzinstrumente	10	25 315	25 092
<b>Total Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>164 593</b>	<b>163 469</b>
Verbindlichkeiten aus Aktionärsdarlehen	13	56 428	49 584
Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	11	7 771	13 801
Kurzfristige Hypotheken strategisch	11	78 062	75 475
Anleihe	12	0	35 272
Derivative Finanzinstrumente	10	2 170	4 389
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern		2 779	4 081
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 199	714
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		11 002	12 273
<b>Total Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>159 411</b>	<b>195 589</b>
Verbindlichkeiten des aufgegebenen Geschäftsbereich		0	167 205
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>324 004</b>	<b>526 263</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>343 020</b>	<b>552 753</b>

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

# Konsolidierte Geldflussrechnung

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
Anmerkungen		
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>		
Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	3023	-46816
Anpassungen für:		
– Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2 289	855
– Nettofinanzaufwand	5 6719	13957
– Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	7 -4416	34 758
– Steueraufwand	-209	4 687
– Abschreibung	15	34
– Sonstige nicht liquiditätswirksame Effekte	29	188
<b>Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen</b>	<b>5 449</b>	<b>7 860</b>
Veränderung Nettoumlaufvermögen	-6 122	-9 948
Bezahlte Ertragssteuern	0	-29
Erhaltene Ertragssteuern	2	58
Erhaltene Zinsen	17	15
<b>Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>-654</b>	<b>-2 241</b>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Anlageliegenschaften	7 -1 509	-3 351
Devestitionen von Anlageliegenschaften	7 3 009	4 466
Verkauf Gesellschafterdarlehen Frankreich	6 45 010	0
Investitionen in Mobilien	-2	0
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>46 508</b>	<b>1 115</b>

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

in Tausend CHF		<b>1.4.2015 bis 30.9.2015</b>	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
	Anmerkungen		
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten</b>			
Abnahme Anleihe	12	-35300	0
Zunahme Aktionärsdarlehen		4926	0
Inanspruchnahme Dispositionskredit		-905	5067
Abnahme Hypotheken	11	-7897	-9467
Bezahlte Zinsverpflichtungen		-7089	-9761
Verkauf eigener Aktien	8	267	0
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-45998</b>	<b>-14160</b>
Währungsdifferenzen aus flüssigen Mitteln		37	-27
<b>Veränderung flüssige Mittel</b>		<b>-107</b>	<b>-15314</b>
Bestand am Anfang der Periode		2787	17882
<b>Bestand am Ende der Periode</b>		<b>2680</b>	<b>2568</b>

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

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Seite  
24

in Tausend CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Spezialreserve aus Kapital- herabsetzung	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Reserve für Cash Flow Hedges	Währungs- differenzen <sup>2</sup>	Reserve des aufgegebenen Geschäftsbe- reich <sup>3</sup>	Eigenkapital der Aktionäre der ZIHAG	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Total Eigenkapital
<b>Bestand per 31.3.2014</b>	<b>59724</b>	<b>159872</b>	<b>0</b>	<b>27 551</b>	<b>-2243</b>	<b>-10621</b>	<b>-55 535</b>	<b>0</b>	<b>178 748</b>	<b>44 957</b>	<b>223 705</b>
Erfolg				-77 840					-77 840	-40 355	-118 195
Sonstiges Gesamtergebnis				-58		1 121	-16		1 047	498	1 545
<b>Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-77 898</b>	<b>0</b>	<b>1 121</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>	<b>-76 793</b>	<b>-39 857</b>	<b>-116 650</b>
Veränderung eigener Aktien					0				0	-53	-53
<b>Bestand per 30.9.2014</b>	<b>59724</b>	<b>159872</b>	<b>0</b>	<b>-50 347</b>	<b>-2 243</b>	<b>-9 500</b>	<b>-55 551</b>	<b>0</b>	<b>101 955</b>	<b>5 047</b>	<b>107 002</b>
Erfolg				-92 822					-92 822	-1 195	-94 017
Sonstiges Gesamtergebnis				301		-1 239	15 677		14 739	-1 279	13 460
<b>Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-92 521</b>	<b>0</b>	<b>-1 239</b>	<b>15 677</b>	<b>0</b>	<b>-78 083</b>	<b>-2 474</b>	<b>-80 557</b>
Veränderung eigener Aktien									0	45	45
Aufgegebener Geschäftsbereich <sup>3</sup>						4 158	10 958	-15 116	0	0	0
<b>Bestand per 31.3.2015</b>	<b>59724</b>	<b>159872</b>	<b>0</b>	<b>-142 868</b>	<b>-2 243</b>	<b>-6 581</b>	<b>-28 916</b>	<b>-15 116</b>	<b>23 872</b>	<b>2 618</b>	<b>26 490</b>
Erfolg				-20 969					-20 969	-2 618	-23 587
Sonstiges Gesamtergebnis				101		513	115	15 116	15 845	0	15 845
<b>Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 868</b>	<b>0</b>	<b>513</b>	<b>115</b>	<b>15 116</b>	<b>-5 124</b>	<b>-2 618</b>	<b>-7 742</b>
Veränderung eigener Aktien				-1 975	2 243				268	0	268
Verrechnung Bilanzverlust <sup>1</sup>		-44 000		44 000		0	0	0	0	0	0
<b>Bestand per 30.9.2015</b>	<b>59724</b>	<b>115 872</b>	<b>0</b>	<b>-121 711</b>	<b>0</b>	<b>-6 068</b>	<b>-28 801</b>	<b>0</b>	<b>19 016</b>	<b>0</b>	<b>19 016</b>

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

<sup>1</sup> Verrechnung Verlustvortrag von CHF 60'000'000.00 gemäss GV-Beschluss vom 30. Juni 2015 (davon CHF 44'000'000.00 mit Kapitalreserven).

<sup>2</sup> Diese betreffen per 30. September 2015 und 31. März 2015 ausschliesslich Deutschland. Bei einer Aufgabe der operativen Tätigkeit würde der entsprechende Anteil der Währungsdifferenzen im Eigenkapital erfolgswirksam ausgebucht.

<sup>3</sup> Der Geschäftsbereich Frankreich wurde im Geschäftsjahr 2014/2015 aufgegeben.

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Finanzbericht Gruppe



# Segmentinformationen Erfolgsrechnung

Seite  
25

in Tausend CHF	1.4.2015 – 30.9.2015						1.4.2014 – 30.9.2014 <sup>3</sup>					
	Schweiz	Deutsch-land	Nieder-lande	Holding <sup>1</sup>	Konsolidie-rung <sup>2</sup>	Total	Schweiz	Deutsch-land	Nieder-lande	Holding <sup>1</sup>	Konsolidie-rung <sup>2</sup>	Total
Mietertrag	3953	5 423	-28	0	0	9348	3 700	6 205	1 415	0	0	11 320
Ertrag aus anderen Segmenten	0	0	0	448	-448	0	0	0	0	583	-583	0
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>3953</b>	<b>5 423</b>	<b>-28</b>	<b>448</b>	<b>-448</b>	<b>9348</b>	<b>3 700</b>	<b>6 205</b>	<b>1 415</b>	<b>583</b>	<b>-583</b>	<b>11 320</b>
Liegenschaftsaufwand	-244	-494	-18	0	258	-498	-258	-747	-299	-6	394	-916
Unterhalt und Reparaturen	-79	-319	0	0	0	-398	-80	-365	-198	0	0	-643
<b>Netto Betriebsertrag</b>	<b>3630</b>	<b>4 610</b>	<b>-46</b>	<b>448</b>	<b>-190</b>	<b>8 452</b>	<b>3 362</b>	<b>5 093</b>	<b>918</b>	<b>577</b>	<b>-189</b>	<b>9 761</b>
Verwaltungsaufwand	-373	-626	1	-2238	190	-3046	396	-837	-64	-2004	189	-2320
<b>Ergebnis aus Verkauf</b>												
Anlageliegenschaften strategisch	-20	0	0	0	0	-20	-126	0	0	0	0	-126
Anlageliegenschaften nicht strategisch	0	-269	0	0	0	-269	0	-563	-166	0	0	-729
<b>Marktwertveränderung</b>												
Anlageliegenschaften strategisch	1831	2564	0	0	0	4395	-812	-26 747	0	0	0	-27 559
Anlageliegenschaften nicht strategisch	0	21	0	0	0	21	0	-5072	-2 127	0	0	-7 199
<b>Erfolg vor Finanzaufw. und Ertragssteuern (EBIT)</b>	<b>5068</b>	<b>6 300</b>	<b>-45</b>	<b>-1 790</b>	<b>0</b>	<b>9 533</b>	<b>2 820</b>	<b>-28 126</b>	<b>-1 439</b>	<b>-1 427</b>	<b>0</b>	<b>-28 172</b>
Nettofinanzaufwand	-588	-1 649	0	-4 806	0	-7 043	-2 027	-3 783	-241	-2 385	0	-8 436
Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps	324	0	0	0	0	324	-5 458	-28	-35	0	0	-5 521
<b>Erfolg vor Ertragssteuern</b>	<b>4 804</b>	<b>4 651</b>	<b>-45</b>	<b>-6 596</b>	<b>0</b>	<b>2 814</b>	<b>-4 665</b>	<b>-31 937</b>	<b>-1 715</b>	<b>-3 812</b>	<b>0</b>	<b>-42 129</b>
Ertragssteuern	259	-44	0	-6	0	209	-4 864	184	0	-7	0	-4 687
<b>Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen</b>	<b>5063</b>	<b>4 607</b>	<b>-45</b>	<b>-6 602</b>	<b>0</b>	<b>3023</b>	<b>-9 529</b>	<b>-31 753</b>	<b>-1 715</b>	<b>-3 819</b>	<b>0</b>	<b>-46 816</b>
davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nicht liquiditätswirksame Effekte im EBIT	1831	2571	0	0	0	4402	-812	-31 920	-2 117	-4	0	-34 853

<sup>1</sup> Das Segment "Holding" beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG und Züblin Immobilière Belgium SA.

<sup>2</sup> Konsolidierung der Intercompany Management Fees und Property Management Fees in der Erfolgsrechnung sowie von Intercompany-Darlehen und -Kontokorrenten in der Bilanz.

<sup>3</sup> angepasst

# Segmentinformationen

## Bilanz

Seite  
26

in Tausend CHF	30.9.2015						31.3.2015					
	Schweiz	Deutsch-land	Nieder-lande	Holding <sup>1</sup>	Konsolidie-rung <sup>2</sup>	Total	Schweiz	Deutsch-land	Nieder-lande	Holding <sup>1</sup>	Konsolidie-rung <sup>2</sup>	Total
Anlageliegenschaften												
– strategisch	191 850	131 340	0	0	0	323 190	189 720	122 166	0	0	0	311 886
– nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	6 822	0	0	0	6 822	0	9 762	0	0	0	9 762
Mobilien	0	123	0	5	0	128	0	130	0	6	0	136
Sonstige Aktiven	6 305	6 506	1 150	100 202	–101 283	12 880	6 407	6 949	1 799	92 005	–95 709	11 451
<b>Total Aktiven</b>	<b>198 155</b>	<b>144 791</b>	<b>1 150</b>	<b>100 207</b>	<b>–101 283</b>	<b>343 020</b>	<b>196 127</b>	<b>139 007</b>	<b>1 799</b>	<b>92 011</b>	<b>–95 709</b>	<b>333 235</b>
Hypotheken strategisch	108 156	21 286	0	0	0	129 442	108 156	20 979	0	0	0	129 135
Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	7 771	0	0	0	7 771	0	13 801	0	0	0	13 801
Hypotheken kurzfristig strategisch	0	78 062	0	0	0	78 062	0	75 475	0	0	0	75 475
Sonstiges Fremdkapital	38 669	55 601	54 744	60 998	–101 283	108 729	41 269	50 008	51 900	93 179	–95 709	140 647
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>146 825</b>	<b>162 720</b>	<b>54 744</b>	<b>60 998</b>	<b>–101 283</b>	<b>324 004</b>	<b>149 425</b>	<b>160 263</b>	<b>51 900</b>	<b>93 179</b>	<b>–95 709</b>	<b>359 058</b>

<sup>1</sup> Das Segment "Holding" beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG und Züblin Immobilière Belgium SA.

<sup>2</sup> Konsolidierung der Intercompany Management Fees und Property Management Fees in der Erfolgsrechnung sowie von Intercompany-Darlehen und -Kontokorrenten in der Bilanz.

# Segmentinformationen Immobilienkennzahlen

nach Ländern und Anlagekategorie	30.9.2015			31.3.2015			
	in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	Schweiz	Deutschland	Total
<b>Jahresmietertrag</b>							
<b>Strategisch</b>							
Büro	7 904	10 584	18 488	7 825	9 738	17 563	
<b>Nicht strategisch</b>							
Büro	0	0	0	0	0	0	
Einzelhandel	0	406	406	0	1 255	1 255	
Logistik	0	0	0	0	0	0	
<b>Total nicht strategisch</b>	<b>0</b>	<b>406</b>	<b>406</b>	<b>0</b>	<b>1 255</b>	<b>1 255</b>	
<b>Total Jahresmietertrag</b>	<b>7 904</b>	<b>10 990</b>	<b>18 894</b>	<b>7 825</b>	<b>10 993</b>	<b>18 818</b>	
<b>Anlageliegenschaften</b>							
<b>Strategisch</b>							
Büro	191 850	131 340	323 190	189 720	122 166	311 886	
<b>Nicht strategisch</b>							
Einzelhandel	0	6 822	6 822	0	9 762	9 762	
<b>Total Anlageliegenschaften</b>	<b>191 850</b>	<b>138 162</b>	<b>330 012</b>	<b>189 720</b>	<b>131 928</b>	<b>321 648</b>	

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 10 bis 16 vergleichbar. Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 60 bis 62 eingesehen werden.

nach Ländern und Anlagekategorie	30.9.2015			31.3.2015			
	in m <sup>2</sup>	Schweiz	Deutschland	Total	Schweiz	Deutschland	Total
<b>Nutzfläche</b>							
<b>Strategisch</b>							
Büro	28 123	84 551	112 674	28 123	84 551	112 674	
<b>Nicht strategisch</b>							
Büro	0	0	0	0	0	0	
Einzelhandel	0	16 163	16 163	0	23 789	23 789	
Logistik	0	0	0	0	0	0	
<b>Total nicht strategisch</b>	<b>0</b>	<b>16 163</b>	<b>16 163</b>	<b>0</b>	<b>23 789</b>	<b>23 789</b>	
<b>Total Nutzfläche</b>	<b>28 123</b>	<b>100 714</b>	<b>128 837</b>	<b>28 123</b>	<b>108 340</b>	<b>136 463</b>	
<b>Leerstand</b>							
<b>Strategisch</b>							
Büro	5 374	7 820	13 194	5 707	10 821	16 528	
<b>Nicht strategisch</b>							
Einzelhandel	0	13 639	13 639	0	14 344	14 344	
<b>Total Leerstand</b>	<b>5 374</b>	<b>21 459</b>	<b>26 833</b>	<b>5 707</b>	<b>25 165</b>	<b>30 872</b>	

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 10 bis 16 vergleichbar.  
Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 60 bis 62 eingesehen werden.

# Segmentinformationen

## Fälligkeitsübersicht der Mietverträge

strategisch	30.9.2015			strategisch	31.3.2015		
	Schweiz	Deutschland	Total		Schweiz	Deutschland	Total
unbefristet	3%	1%	2%	unbefristet	3%	1%	2%
1 bis 12 Monate	2%	17%	11%	1 bis 12 Monate	4%	15%	10%
1 bis 2 Jahre	6%	38%	24%	1 bis 2 Jahre	8%	39%	25%
2 bis 3 Jahre	6%	16%	12%	2 bis 3 Jahre	7%	17%	12%
3 bis 4 Jahre	10%	10%	10%	3 bis 4 Jahre	7%	10%	9%
4 bis 5 Jahre	10%	5%	7%	4 bis 5 Jahre	7%	8%	8%
5 bis 6 Jahre	21%	8%	13%	5 bis 6 Jahre	22%	4%	12%
6 bis 7 Jahre	0%	2%	1%	6 bis 7 Jahre	0%	4%	2%
7 bis 8 Jahre	0%	2%	1%	7 bis 8 Jahre	0%	0%	0%
mehr als 8 Jahre	42%	1%	19%	mehr als 8 Jahre	42%	2%	20%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
EPRA Mietertragsrendite, brutto (ungeprüft)	4,1%	7,5%	5,6%		4,1%	7,4%	5,5%
EPRA Mietertragsrendite, netto (ungeprüft)	3,8%	6,5%	4,9%		3,7%	6,1%	4,7%

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 60 bis 62 eingesehen werden.

nicht strategisch	30.9.2015		nicht strategisch	31.3.2015	
	Deutschland	Total		Deutschland	Total
unbefristet	0%	0%	unbefristet	0%	0%
1 bis 12 Monate	14%	14%	1 bis 12 Monate	3%	3%
1 bis 2 Jahre	35%	35%	1 bis 2 Jahre	82%	82%
2 bis 3 Jahre	3%	3%	2 bis 3 Jahre	5%	5%
3 bis 4 Jahre	14%	14%	3 bis 4 Jahre	0%	0%
4 bis 5 Jahre	25%	25%	4 bis 5 Jahre	4%	4%
5 bis 6 Jahre	0%	0%	5 bis 6 Jahre	3%	3%
6 bis 7 Jahre	0%	0%	6 bis 7 Jahre	0%	0%
7 bis 8 Jahre	0%	0%	7 bis 8 Jahre	0%	0%
mehr als 8 Jahre	9%	9%	mehr als 8 Jahre	3%	3%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 60 bis 62 eingesehen werden.

# Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Seite  
31

## 1. Allgemeine Gesellschafts- informationen

Die Züblin Immobilien Holding AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen die "Züblin Gruppe") auf das Management ihres europäischen Immobilienportfolios ausgerichtet. Ausser in der Schweiz ist sie in Deutschland tätig und beschäftigt per 30. September 2015 12 Mitarbeitende (31. März 2015: 15 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.

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Finanzbericht Gruppe

## 2. Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

### 2.1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 "Interim Financial Reporting" und Art. 17 der Richtlinie Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt. Sie entspricht der schweizerischen Gesetzgebung sowie 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 2015 gelesen werden. Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2015 wurde am 10. November 2015 vom Verwaltungsrat genehmigt.

### 2.2 Änderung 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 2015 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt:

- IAS 19 (rev.): Leistungen an Arbeitnehmer: Erleichterungen Erfassung Pensionsplan
- Verbesserungen zu IFRS Zyklus 2010-2012 und 2011-2013

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

### 2.3 Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2015 anzuwenden:

- |  |             |
|--|-------------|
| – IAS 1 (rev.): Darstellung des Abschlusses: diverse Klarstellungen  | ab 1.1.2016 |
| – IAS 16 /IAS 38 (rev.): Sachanlagen: Leitlinien zu akzeptablen Abschreibungsmethoden                          | ab 1.1.2016 |
| – IAS 27 (rev.): Equity Methode in Einzelabschlüssen   | ab 1.1.2016 |
| – IFRS 9: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung finanzieller Vermögenswerte                                  | ab 1.1.2016 |
| – IFRS 11 (rev.): Gemeinsame Vereinbarungen: Bilanzierung Anteilshinzuerwerb                                   | ab 1.1.2016 |
| – IFRS 14: Regulatorische Rechnungsabgrenzungen  | ab 1.1.2016 |
| – IFRS 15: Revenue Recognition   | ab 1.1.2018 |
| – IFRS 10/IAS 28: Konzernabschlüsse und Anteile an assoziierten Unternehmen:<br>Beseitigung von Inkonsistenzen | ab 1.1.2016 |

- IFRS10/IFRS12/IAS 28 (rev.): Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme ab 1.1.2016
- Diverse: Verbesserungen zu IFRS Zyklus 2012-2014 ab 1.1.2016

Keine dieser Änderungen bzw. Neuerungen wurden von der Züblin Gruppe in der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung vorzeitig angewendet. Ohne systematische Analyse werden zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Berichterstattung der Züblin Gruppe erwartet.

### 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 im konsolidierten Jahresabschluss dargestellten Ausführungen zu wesentlichen Einschätzungen und Annahmen sind unverändert gültig.

In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungskriterien oder -prozessen im Zusammenhang mit IFRS 13 und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt. Die per 30. September 2015 zum Fair Value bilanzierten Anlageliegenschaften qualifizieren unverändert zum 31. März 2015 als Fair Value der Kategorie 3, die per 30. September 2015 vorhandenen derivativen Finanzinstrumente fallen wie per 31. März 2015 unverändert in die Kategorie 2.

### 4. Konsolidierungskreis

Im abgelaufenen Halbjahr hat die Gruppe ihren wirtschaftlichen Rückzug aus dem französischen Markt vollzogen. Per 31. März 2015 wurde der Geschäftsbereich Frankreich – bestehend aus dem Anteilsbesitz von 59.16% des Aktienkapitals der französischen Tochtergesellschaft (Züblin Immobilière France – nachfolgend ZIF) bzw. 46.49% auf verwässerter Basis – als aufzugebender Geschäftsbericht ausgewiesen. Am 31. Juli 2015 reduzierte die Gruppe ihren Anteilsbesitz auf 33.5%. In Folge dessen wurde ZIF entkonsolidiert und nunmehr als assoziiertes Unternehmen bilanziert. Weitere Details hierzu in Ziffer 6 sowie in der Anmerkung 6.

### 5. Umrechnungskurse

in CHF	Stichtagskurs 30.9.2015	Stichtagskurs 31.3.2015	Durchschnittskurs 1.4.2015 bis 30.9.2015	Durchschnittskurs 1.4.2014 bis 30.9.2014
1 EUR	1.0915	1.0463	1.0572	1.2152



## 6. Aufgegebener Geschäftsbereich

Züblin hat am 31. Juli 2015 eine Vereinbarung abgeschlossen, die den wirtschaftlichen Rückzug aus dem französischen Markt zur Folge hatte.

Auf Grund der Zeichnung einer genehmigten Kapitalerhöhung der Züblin Immobilière France S.A. (ZIF) in Höhe von € 11.5 Mio. sowie der Zeichnung einer Wandelanleihe über € 20.8 Mio. durch einen neuen Investor, reduzierte sich der Anteilsbesitz der Gruppe in ZIF auf 33.5%. Der neue Investor hält nunmehr 50.1% des Kapitals sowie der Stimmrechte (jeweils auf unverwässerter Basis).

Darüber hinaus hat der neue Investor das Aktionärsdarlehen der Züblin an die ZIF erworben sowie eine Call Option für den Erwerb der restlichen Aktien der ZIF erhalten. Die Aktien können innerhalb eines Zeitraum von 5 Jahren zu einem Preis in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Leerstandsquote des französischen Portfolios erworben werden. Die Züblin hat daraufhin seine Beteiligung an der ZIF vollständig wertberichtigt.

Die Transaktion führte zur Entkonsolidierung der ZIF per 31. Juli 2015 und diese wird nunmehr als Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen bilanziert.

Das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ist nicht im Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen enthalten und wird in der Erfolgsrechnung in einer gesonderten Position als Erfolg aus aufgegebenem Geschäftsbereich dargestellt. Die Vorjahresangaben von Positionen der Erfolgs- und Gesamtergebnisrechnung, der Geldflussrechnung sowie der Segmentberichterstattung wurden entsprechend angepasst. Siehe ebenfalls Anmerkung 6 für weitere Informationen.

# Anmerkungen

## 1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Niederlande	Total
<b>1. Halbjahr 2014/2015</b>				
Mietertrag in Berichtswährung	3 700	6 205	1 415	<b>11 320</b>
Mietertrag in Lokalwährung	3 700	5 106	1 165	
<b>1. Halbjahr 2015/2016</b>				
Mietertrag in Berichtswährung	3 953	5 423	-28	<b>9 348</b>
Mietertrag in Lokalwährung	3 953	5 130	-26	
Veränderung zum Vorjahr in Lokalwährung	253	24	-1 191	
davon:				
- Verkäufe	0	-208	-1 191	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	253	232	0	

Der Rückgang des Mietertrags um CHF 2.0 Mio. (Vorjahr Rückgang um CHF 7.5 Mio.) wurde von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Im Wesentlichen führten die Verkäufe von Anlageliegenschaften in den Niederlanden und Deutschland sowie die Abwertung des Euro gegenüber dem Schweizer Franken zu einem Rückgang der Mietertrags.

## 2. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
<b>Anlageliegenschaften strategisch</b>		
Nachlaufende Kosten von in Vorjahren veräusserten Liegenschaften	-20	-126
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch</b>	<b>-20</b>	<b>-126</b>
<b>Anlageliegenschaften nicht strategisch</b>		
Verkaufserlös	3 009	4 466
Marktwert der letzten Bewertung	-3 278	-5 195
<b>Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch</b>	<b>-269</b>	<b>-729</b>

Im ersten Halbjahr 2015/2016 wurde eine nicht-strategische Anlageliegenschaft in Deutschland veräussert. Im Vorjahreszeitraum wurden drei Liegenschaften veräussert.

### 3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
Liegenschaftssteuern	-17	-67
Rechtskosten	-23	-34
Wertberichtigung auf Forderungen	-61	-88
Externe Verwaltung	-7	-178
Heiz- und Nebenkosten	-298	-410
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-92	-139
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>-498</b>	<b>-916</b>

Die im Vorjahr getätigten Veräusserungen von Anlageliegenschaften in den Niederlanden sowie in Deutschland führten zu einem Rückgang des Liegenschaftsaufwand.

### 4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
Personal und Verwaltungsrat	-1 386	-1 518
Bewertung	-37	-220
Revision	-229	-190
Rechts- und Steuerberatung	-184	-202
Sonstige Steuern	-65	-103
Abschreibungen	-15	-34
Externe Buchhaltung und IT	-124	-145
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-657	-279
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-349	371
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>-3 046</b>	<b>-2 320</b>

Die verminderten Personal-, Verwaltungsrats- und Bewertungskosten beeinflussten den Verwaltungsaufwand positiv. Dagegen belasteten erhöhte Beratungskosten den Verwaltungsaufwand. Im Vorjahr beeinflusste ein Subventionsertrag den sonstigen Verwaltungsaufwand positiv. Gesamthaft führten diese Einflüsse zu einer Erhöhung von CHF 0.7 Mio.

5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014 reviewed angepasst
<b>Finanzaufwand</b>		
Hypothekar- <sup>1</sup> und Swapzinsen <sup>2</sup>	-2 165	-6 014
Zinsaufwand aus Aktionärsdarlehen <sup>1</sup>	-4 067	0
Zinsaufwand und Kapitalkosten <sup>1</sup>	-32	-33
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG <sup>1</sup>	-461	-1 064
Währungsdifferenzen	-335	-1 331
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>-7 060</b>	<b>-8 442</b>
<b>Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps</b>	<b>324</b>	<b>-5 521</b>
<b>Finanzertrag</b>		
Zinsertrag <sup>3</sup>	17	6
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>17</b>	<b>6</b>
<b>Nettofinanzaufwand</b>	<b>-6 719</b>	<b>-13 957</b>

<sup>1</sup> Die entsprechenden Verbindlichkeiten gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

<sup>2</sup> Die Verbindlichkeiten aus Zinsswaps gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zum Fair Value" an.

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

**Finanzaufwand**

Der Finanzaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Halbjahr um CHF 1.3 Mio. auf CHF 7.1 Mio. (Vorjahr CHF 8.4 Mio.). Positiv beigetragen haben die aufgrund der verkauften Anlageliegenschaften verminderten Hypothekardarlehen sowie die Ende Dezember 2014 erfolgte Refinanzierung des deutschen Portfolios.

**Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps**

Im Vorjahr haben die Wertveränderungen der disqualifizierten Swaps die Erfolgsrechnung mit CHF 5.5 Mio. belastet wohingegen im aktuellen Halbjahr die Stichtagsbewertung zu einem positiven Einfluss von CHF 0.3 Mio. führte.

**6. Aufgegebener Geschäftsbereich**

Das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs im ersten Halbjahr 2015/2016 bis zum Kontrollverlust beläuft sich auf einen Verlust in Höhe von CHF 26.6 Mio. (Vorjahreszeitraum: Verlust in Höhe von CHF 71.4 Mio.). Dieser Verlust ist im Wesentlichen auf die ertragswirksame Realsierung von Währungsverlusten (CHF 11.0 Mio.) sowie Cash Flow Hedges (CHF 4.1 Mio) zurückzuführen. Da per 31. März 2015 für diese Verluste bereits entsprechende Reserven im Eigenkapital gebildet worden waren, führten sie zu keiner Verminderung des Eigenkapitals. Der verbleibende Verlust in Höhe von CHF 11.5 Mio. ist auf die operativen Verluste des aufgegebenen Geschäftsbereichs im ersten Halbjahr 2015/2016 zurückzuführen und erklärt sich wie nachfolgend dargestellt. Teilweise führte dies zu einer finalen Kaufpreisanpassung des Aktionärsdarlehens.

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015 <sup>1</sup>	1.4.2014 bis 30.9.2014
Mietertrag	1 917	4 390
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>1 917</b>	<b>4 390</b>
Liegenschaftsaufwand	-2 114	-1 456
Unterhalt und Reparaturen	-200	-109
<b>Netto Betriebsertrag</b>	<b>-397</b>	<b>2 825</b>
Verwaltungsaufwand	-3 099	-1 071
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-4 451	-67 810
<b>Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)</b>	<b>-7 947</b>	<b>-66 056</b>
Finanzaufwand	-3 547	-5 146
Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps	-4 158	-186
Währungsverluste	-10 958	0
Finanzertrag	0	9
<b>Erfolg aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-26 610</b>	<b>-71 379</b>
davon:		
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-23 992	-31 024
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-2 618	-40 355
<b>Erfolg pro Aktie aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-0.40</b>	<b>-0.53</b>

<sup>1</sup> bis zum Kontrollverlust am 31. Juli 2015

Der Geldfluss des angegebenen Geschäftsbereichs stellt sich wie folgt dar:

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015 <sup>1</sup>	1.4.2014 bis 30.9.2014
Geschäftstätigkeit	869	5 649
Investitionstätigkeit	-1 592	-7 886
Finanzierungstätigkeit	1 083	2 474
<b>Netto-Cashflow</b>	<b>359</b>	<b>238</b>

<sup>1</sup> bis zum Kontrollverlust am 31. Juli 2015

## 7. Anlageliegenschaften

## 1. Halbjahr 2015/2016

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
<b>Bilanzwert per 31.3.2015</b>	<b>189 720</b>	<b>122 166</b>	<b>311 886</b>	<b>9 762</b>	<b>9 762</b>	<b>321 648</b>
Wertvermehrende Investitionen	299	1 210	1 509	0	0	1 509
Verkäufe	0	0	0	-3 278	-3 278	-3 278
Positive Marktwertveränderung	2 121	2 612	4 733	84	84	4 817
Negative Marktwertveränderung	-290	-48	-338	-63	-63	-401
Währungsdifferenzen	0	5 400	5 400	317	317	5 717
<b>Bilanzwert per 30.9.2015</b>	<b>191 850</b>	<b>131 340</b>	<b>323 190</b>	<b>6 822</b>	<b>6 822</b>	<b>330 012</b>
- davon strategisch	191 850	131 340	323 190	0	0	323 190
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	6 822	6 822	6 822
<b>Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 30.9.2015</b>						
Bewertung der externen Bewerter <sup>1</sup>	191 850	131 340	323 190	6 822	6 822	330 012
<b>Bilanzwert per 30.9.2015</b>	<b>191 850</b>	<b>131 340</b>	<b>323 190</b>	<b>6 822</b>	<b>6 822</b>	<b>330 012</b>

<sup>1</sup> Der Bericht des unabhängigen Schätzers (Jones Lang LaSalle AG) für die Bewertungen per 30. September 2015 ist auf den Seiten 55 bis 59 aufgeführt.

Die Veränderung des Buchwerts der Anlageliegenschaften von CHF 321.6 Mio. auf CHF 330.0 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 1.5 Mio. (Vorjahr 14.1 Mio.) getätigt. Mehr als zwei Drittel wurden davon für Mieterausbauten in Deutschland verwendet, der Rest entfällt grösstenteils auf die Anlageliegenschaften in der Schweiz.
- Im Berichtszeitraum hat die Gruppe eine Anlageliegenschaft in Deutschland veräussert. Dies führte zu einem Rückgang des Bestands um CHF 3.3 Mio. (Vorjahr CHF 57.2 Mio.).
- Andererseits führten die Neubewertungen der Anlageliegenschaften zu einem positiven Effekt über das ganze Portfolio von 1.4% und betrug CHF 4.4 Mio. (Vorjahr Rückgang von CHF 153.1 Mio.). Der Anstieg korrespondiert mit dem aktuellen Marktumfeld. Annahmen über die Zeitdauer bis zur Wiedervermietung bzw. der zugrundeliegenden Marktmieten blieben im wesentlichen unverändert.
- Die Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat mit CHF 5.7 Mio. positiv zum Wert der Anlageliegenschaften beigetragen (Vorjahr Rückgang um CHF 63.4 Mio.).

Geschäftsjahr 2014/2015

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Niederlande nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
<b>Bilanzwert per 31.3.2014</b>	<b>188 610</b>	<b>395 951</b>	<b>164 565</b>	<b>749 126</b>	<b>18 595</b>	<b>22 803</b>	<b>41 398</b>	<b>790 524</b>
Käufe	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertvermehrnde Investitionen	1 227	8 359	4 527	14 113	0	0	0	14 113
Verkäufe	0	-35 624	0	-35 624	-1 619	-19 959	-21 578	-57 202
Positive Marktwertveränderung	3 222	0	243	3 465	0	0	0	3 465
Negative Marktwertveränderung	-3 339	-119 620	-26 196	-149 155	-5 351	-2 061	-7 412	-156 567
Währungsdifferenzen	0	-39 806	-20 973	-60 779	-1 863	-783	-2 646	-63 425
Vermögen des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	-209 260	0	-209 260	0	0	0	-209 260
<b>Bilanzwert per 31.3.2015</b>	<b>189 720</b>	<b>0</b>	<b>122 166</b>	<b>311 886</b>	<b>9 762</b>	<b>0</b>	<b>9 762</b>	<b>321 648</b>
- davon strategisch	189 720	0	122 166	311 886	0	0	0	311 886
- davon strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	9 762	0	9 762	9 762
<b>Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2015</b>								
Bewertung der externen Bewerter <sup>1</sup>	189 720	0	122 166	311 886	9 762	0	9 762	321 648
<b>Bilanzwert per 31.3.2015</b>	<b>189 720</b>	<b>0</b>	<b>122 166</b>	<b>311 886</b>	<b>9 762</b>	<b>0</b>	<b>9 762</b>	<b>321 648</b>

<sup>1</sup> Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Jones Lang LaSalle AG) für die Bewertungen per 31. März 2015 ist im Geschäftsbericht 2014/2015 ersichtlich.



8. Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
<b>Aktienkapital</b>		
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2014</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2014/2015	–	–
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2015</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2015/2016	–	–
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 30.9.2015</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>

	Anzahl	in Tausend CHF
<b>Eigene Aktien</b>		
<b>Bestand eigener Aktien per 31.3.2014</b>	<b>679 877</b>	<b>2 243</b>
<b>Bestand eigener Aktien per 31.3.2015</b>	<b>679 877</b>	<b>2 243</b>
Verkauf eigener Aktien	–679 877	–2 243
<b>Bestand eigener Aktien per 30.9.2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Im ersten Halbjahr 2015/2016 wurden sämtliche eigene Aktien veräussert.

Die historischen Anschaffungskosten dieser Aktien betrug CHF 2.2 Mio. Die Verkäufe fanden zu verschiedenen Zeitpunkten statt und wurden zum jeweiligen Börsenkurs getätigt. Der Geldzufluss in Höhe von CHF 0.3 Mio. hatte einen positiven Einfluss auf das Eigenkapital der Aktionäre.

9. 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	
<b>Per 30.9.2015</b>										
Hypotheken	215 275	1 627	85 833	1 525	110 557	753	2 401	3 790	16 484	
Verbindlichkeiten aus Aktionärsdarlehen	56 428	1 376	56 428	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 199	0	1 199	0	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	27 485	5 540	0	7 802	0	5 590	0	8 553	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8 804	0	8 578	0	0	0	0	0	0	226
<b>Total per 30.9.2015</b>	<b>309 190</b>	<b>8 543</b>	<b>152 038</b>	<b>9 327</b>	<b>110 557</b>	<b>6 343</b>	<b>2 401</b>	<b>12 343</b>	<b>16 710</b>	
<b>Per 31.3.2015</b>										
Hypotheken	218 411	2 585	89 276	2 089	110 458	712	2 302	3 067	16 375	
Anleihe	35 272	1 412	35 272	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Aktionärsdarlehen	49 584	4 195	49 584	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	714	0	714	0	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	29 481	6 114	0	7 946	0	5 767	0	9 654	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	8 004	0	7 754	0	0	0	0	0	0	250
<b>Total per 31.3.2015</b>	<b>341 466</b>	<b>14 306</b>	<b>182 600</b>	<b>10 035</b>	<b>110 458</b>	<b>6 479</b>	<b>2 302</b>	<b>12 721</b>	<b>16 625</b>	

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 152.0 Mio. (Vorjahr CHF 182.6 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 85.8 Mio. (Vorjahr CHF 89.3 Mio.) Hypotheken. CHF 84.6 Mio. betreffen eine auslaufende Hypothek in Deutschland, wovon CHF 7.8 Mio. auf Hypotheken von zum Verkauf bestimmter Anlageliegenschaften entfällt. Der Restbetrag betrifft normale Tilgungen. Die Verlängerung des auslaufenden Darlehens in Deutschland wird im Rahmen des regulären Geschäftsgangs erwartet. Die Rückzahlung der Verbindlichkeiten aus Aktionärsdarlehen in Höhe von CHF 56.4 Mio. wird nach Abschluss der angekündigten Kapitalmassnahmen innerhalb der kommenden drei Monate erwartet. Die künftig vertraglich fälligen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Teil der operativen Geschäftstätigkeit und werden durch die kurzfristigen Aktiven gedeckt.

## 10. Derivative Finanzinstrumente

### Cash Flow Hedges

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2015	Kontraktwert 31.3.2015	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2015	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2015
1 bis 12 Monate	120 000	120 000	2 169	4 389
1 bis 3 Jahre	40 000	40 000	1 386	1 389
3 bis 5 Jahre	32 745	31 389	4 463	4 805
mehr als 5 Jahre	80 000	80 000	19 467	18 898
<b>Total Cash Flow Hedges</b>	<b>272 745</b>	<b>271 389</b>	<b>27 485</b>	<b>29 481</b>
– davon Verbindlichkeiten			27 485	29 481

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

Nach den in den Vorjahren erfolgten Disqualifizierungen wird per 30. September 2015 Hedge-Accounting für Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 104.6 Mio. angewendet. Diese Swaps sind gemäss den Anforderungen von IAS 39 effektiv. Ein Swap mit einem Volumen von CHF 80 Mio., der aufgrund des geplanten Verkaufs des Schweizer Portfolios aberkannt wurde, wurde erneut dem Hedge-Accounting zugeordnet. Die Veränderungen der Bewertungen der effektiven Swaps werden über die Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Marktwertveränderungen der disqualifizierten Cash Flow Hedges von CHF 0.3 Mio. (Vorjahr CHF –5.5 Mio.) werden über die Erfolgsrechnung erfasst.

### Devisenoptionen

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2015	Kontraktwert 31.3.2015	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2015	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2015
1 bis 12 Monate	0	9 500	0	334
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0
<b>Total Devisenoptionen</b>	<b>0</b>	<b>9 500</b>	<b>0</b>	<b>334</b>
– davon Guthaben			0	334

**Total Derivative Finanzinstrumente**

in Tausend CHF	<b>Kontraktwert 30.9.2015</b>	Kontraktwert 31.3.2015	<b>Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2015</b>	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2015
Total Cash Flow Hedges	272 745	271 389	-27 485	-29 481
Total Devisenoptionen	0	9 500	0	334
<b>Total Derivative Finanzinstrumente</b>	<b>272 745</b>	<b>280 889</b>	<b>-27 485</b>	<b>-29 147</b>
- davon Verbindlichkeiten			-27 485	-29 481
- davon Guthaben			0	334

## 11. Hypotheken

### Übersichtstabelle Hypotheken per 30.09.2015

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	%
<b>Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Hedge-effektiven Swaps</b>				
1 bis 12 Monate	28 156	84 632	112 788	52%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	22 487	22 487	10%
mehr als 5 Jahre	80 000	0	80 000	37%
<b>Total</b>	<b>108 156</b>	<b>107 119</b>	<b>215 275</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Zinssätze</b>	<b>0,80%</b>	<b>2,83%</b>	<b>1,80%</b>	
<b>Durchschnittliche Dauer in Jahren</b>	<b>7.8</b>	<b>1.2</b>	<b>4.6</b>	
<b>Vertragsfälligkeit der Hypotheken</b>				
1 bis 12 Monate	0	85 833	85 833	40%
1 bis 3 Jahre	108 156	2 401	110 557	51%
3 bis 5 Jahre	0	2 401	2 401	1%
mehr als 5 Jahre	0	16 484	16 484	8%
<b>Total</b>	<b>108 156</b>	<b>107 119</b>	<b>215 275</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Dauer in Jahren</b>	<b>2.0</b>	<b>4.2</b>	<b>3.1</b>	
davon				
– langfristige Hypotheken strategisch	108 156	21 286	129 442	
– kurzfristige Hypotheken strategisch	0	78 062	78 062	
– Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	7 771	7 771	
<b>Marktwert der Hypotheken</b>				
Variable Hypotheken	108 046	107 247	215 293	100%
<b>Total</b>	<b>108 046</b>	<b>107 247</b>	<b>215 293</b>	<b>100%</b>

Übersichtstabelle Hypotheken  
per 31.3.2015

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	%
<b>Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Hedge-effektiven Swaps</b>				
1 bis 12 Monate	108 156	78 866	187 022	86%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	31 389	31 389	14%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0%
<b>Total</b>	<b>108 156</b>	<b>110 255</b>	<b>218 411</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Zinssätze</b>	<b>0,85%</b>	<b>2,80%</b>	<b>1,83%</b>	
<b>Durchschnittliche Dauer in Jahren</b>	<b>0.5</b>	<b>1.6</b>	<b>0.8</b>	
<b>Vertragsfälligkeit der Hypotheken</b>				
1 bis 12 Monate	0	89 276	89 276	41%
1 bis 3 Jahre	108 156	2 301	110 457	51%
3 bis 5 Jahre	0	2 302	2 302	1%
mehr als 5 Jahre	0	16 376	16 376	7%
<b>Total</b>	<b>108 156</b>	<b>110 255</b>	<b>218 411</b>	<b>100%</b>
<b>Durchschnittliche Dauer in Jahren</b>	<b>2.5</b>	<b>4.5</b>	<b>3.5</b>	
davon				
– langfristige Hypotheken strategisch	108 156	20 979	129 135	
– kurzfristige Hypotheken strategisch	0	75 475	75 475	
– Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	
– Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	13 801	13 801	
<b>Marktwert der Hypotheken</b>				
Variable Hypotheken	108 156	110 622	218 778	100%
<b>Total</b>	<b>108 156</b>	<b>110 622</b>	<b>218 778</b>	<b>100%</b>

Im vergangenen Halbjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 7.9 Mio. zurückbezahlt. Die Züblin Gruppe finanziert ihr Anlagelienschaftsportfolio per 30. September 2015 ausschliesslich durch variable Darlehen. In den Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten von CHF 0.1 Mio. (Vorjahr CHF 0.4 Mio.) berücksichtigt worden.

Die Hypotheken enthalten teilweise Covenants, die unter anderem das Einhalten gewisser Finanzkennzahlen (Zinsdeckungsgrad, Loan to Value und Eigenkapitalquote) vorsehen. Die Finanzkennzahlen variieren pro Land und Darlehensvertrag; nachfolgende Übersicht stellt die aktuell geltenden Finanzkennzahlen dar:

	Schweiz
Zinsdeckungsgrad	1.6
Loan to Value	65%
Eigenkapitalquote	32,5%

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen quartalsweise. 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 die Verletzung in diesem Zeitraum nicht korrigiert werden kann, 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 Fälligestellung 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 neuer Aktionär mehr als 50% an der Züblin Immobilien Holding AG erwirbt.

Zum Bilanzstichtag hat die Gruppe sämtliche Covenants eingehalten.

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

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
Buchwert der belasteten Anlagelienschaften	330012	321648
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	215275	218778

Im Zusammenhang mit Hypothekendarlehen wurden teilweise zukünftige Mietzinsforderungen für Anlagelienschaften und Versicherungsansprüche für Anlagelienschaften ergänzend zu den hypothekarischen Belastungen als Sicherheiten abgetreten.

**12. 4% Anleihe 11/15**

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in % <sup>1</sup>
<b>Per 30.9.2015</b>	0	n.a.	0	n.a.
<b>Per 31.3.2015</b>	35 300	97,00%	34 241	4,42%

<sup>1</sup> 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 hatte eine Laufzeit von vier Jahren und diente dem Abbau kurzfristiger Darlehen, der Refinanzierung verschiedener Hypotheken sowie einem Renovationsprojekt in Frankreich.

Am 20. Juli 2015 hat die Gesellschaft die Anleihe vollständig zurückgeführt.

**13. Aktionärsdarlehen**

Die Lamesa Holding SA, Panama, hat der Gesellschaft ein US Dollar Darlehen im Umfang vom CHF 60 Mio. gewährt. Dieses dient zur Finanzierung des Anleihenrückkaufs sowie zur Sicherstellung der kurzfristigen Verpflichtungen. Das Darlehen wurde zum Bilanzstichtag im Umfang von CHF 52.4 Mio. in Anspruch genommen und hat eine Laufzeit bis zum 30. September 2016. Im Bilanzwert von CHF 56.4 Mio. sind die Bewertung des US Dollar Darlehens zum Stichtagskurs sowie aufgelaufene Zinsen berücksichtigt. Das Darlehen wird in Höhe von 15% p.a. verzinst, wovon 13% in bar zu leisten sind sowie 2% kapitalisiert werden.

**14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 29. Oktober 2015 wurde in Zürich eine ausserordentliche Generalversammlung der Gesellschaft abgehalten. Dort wurden die bereits von der ordentlichen Generalversammlung vom 30. Juni 2015 beschlossenen Kapitalmassnahmen erneut bestätigt. Diese konnten auf Grund der Turbulenzen und der Volatilität der Finanzmärkte nicht rechtzeitig umgesetzt werden, so dass eine erneute Genehmigung durch die Generalversammlung notwendig wurde.

Die ausserordentliche Generalversammlung hat den Kapitalrestrukturierungsmassnahmen in Form einer Kapitalherabsetzung sowie der gleichzeitigen Kapitalerhöhung mittels eines Bezugsrechtsangebots in Höhe von CHF 71.7 Mio. zugestimmt. Zudem wurde genehmigtes Kapital im Umfang von 50% des restrukturierten Aktienkapitals geschaffen, um Züblin's Flexibilität für allfällige Immobilien-Akquisitionen zu erhöhen.



# Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

Seite  
49

An den Verwaltungsrat der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich  
Zürich, 10. November 2015

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
**Finanzbericht Gruppe**

## **Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss**

Wir haben den verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der Züblin Immobilien Holding AG, bestehend aus konsolidierter Erfolgsrechnung, konsolidierter Gesamtergebnisrechnung, konsolidierter Bilanz, konsolidierter Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden und anderen erläuternden Informationen (Seiten 18 bis 48), für die den Zeitraum vom 1. April 2015 bis 30. September 2015 umfassende Rechnungsperiode geprüft.

### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“, den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines konsolidierten Halbjahresberichtes zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing (ISA) durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im verkürzten Konzern-Zwischenabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden und der Vertretbarkeit der vom Verwaltungsrat ermittelten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung ist der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der Züblin Immobilien Holding AG für die am 30. September 2015 abgeschlossene Rechnungsperiode 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 aufgestellt.

**Sonstiger Sachverhalt**

Die Vergleichszahlen für den Zeitraum vom 1. April 2014 bis 30. September 2014 wurden nicht geprüft.

Ernst & Young AG

Christian Krämer  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi  
dipl. Wirtschaftsprüfer

# 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. Neben den EPRA Performance Messungen legt Züblin auch die Berechnung von zusätzlichen unternehmensspezifischen Kennzahlen offen.

## A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014
<b>Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG</b>	<b>-20 969</b>	<b>-77 840</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-4 395	27 559
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	-21	7 199
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	20	126
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	269	729
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	-324	5 521
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	1 112	-699
Währungsdifferenzen	335	1 331
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	26 610	71 379
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-2 618	-40 355
<b>EPRA Earnings der Aktionäre</b>	<b>19</b>	<b>-5 050</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 263 089	59 044 609
<b>EPRA Earnings pro Aktie</b>	<b>0.00</b>	<b>-0.09</b>

<sup>1</sup> Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 21,17% (Vorjahr 21,17%) und in Deutschland von 31,225% (Vorjahr 31,225%).

**B. EPRA Eigenkapital und  
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	0	-679 877
<b>Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 044 609</b>
Eigenkapital der Aktionäre	19 016	23 872
<b>Eigenkapital pro Aktie</b>	<b>0.32</b>	<b>0.40</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>19 016</b>	<b>23 872</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente <sup>1</sup>	27 485	32 087
Latente Steuern (netto) <sup>2</sup>	9 429	8 746
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>55 930</b>	<b>64 705</b>
<b>EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)</b>	<b>0.94</b>	<b>1.10</b>
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>55 930</b>	<b>64 705</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	2 618
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss <sup>1</sup>	0	2 999
<b>EPRA Eigenkapital</b>	<b>55 930</b>	<b>70 322</b>
Bilanzsumme	343 020	552 753
<b>EPRA Eigenkapitalquote</b>	<b>16,3%</b>	<b>12,7%</b>

<sup>1</sup> Die Summe dieser beiden Beträge entspricht der Summe der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen lang- und kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente sowie des in Anmerkung 6 ausgewiesenen Betrages, der auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfällt.

<sup>2</sup> 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	30.9.2015	31.3.2015
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>55 930</b>	<b>64 705</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-27 485	-32 087
Latente Steuern (netto)	-9 429	-8 746
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-18	-367
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>18 998</b>	<b>23 505</b>
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 724 486	59 044 609
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>	<b>0.32</b>	<b>0.40</b>

**D. EPRA Net Yield Disclosure**

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>330 012</b>	<b>530 908</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Anlageliegenschaften des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	-209 260
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-6 822	-9 762
<b>Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten</b>	<b>323 190</b>	<b>311 886</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	9 532	9 239
<b>Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)</b>	<b>332 722</b>	<b>321 125</b>
<b>Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)</b>	<b>18 488</b>	<b>17 563</b>
Liegenschaftskosten	-2 078	-2 414
<b>Jahresmietertrag netto (C)</b>	<b>16 410</b>	<b>15 149</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
<b>"Topped-up" Nettoertrag (D)</b>	<b>16 410</b>	<b>15 149</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (D/A)</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>

**E.1 EPRA Leerstandsquote  
wirtschaftlich**

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>		
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	2 815	2 996
Geschätzter Marktmiettertrag für das ganze Portfolio (B)	19 863	20 542
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>14,2%</b>	<b>14,6%</b>

**E.2 Züblin Leerstandsquote  
wirtschaftlich**

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>		
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	2 815	2 996
Jahresmiettertrag Soll für das ganze Portfolio (B)	21 709	21 814
<b>Züblin Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,7%</b>

# Immobilien-Bewertungsbericht Jones Lang LaSalle (JLL)

Seite  
55

## 1 Auftrag

Im Auftrag der Gruppenleitung der Züblin Immobilien Holding AG haben die lokalen Ländergesellschaften von Jones Lang LaSalle („JLL“) sämtliche Anlageliegenschaften der Züblin Immobilien Holding AG bzw. ihrer zugehörigen Unternehmen („Züblin-Gruppe“) in der Schweiz und Deutschland zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. September 2015 bewertet.

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio

Finanzbericht Gruppe

## 2 Beteiligte Bewertungsteams

Die bewerteten Immobilien der Züblin-Gruppe liegen in der Schweiz und Deutschland. Sämtliche Bewertungen wurden von den in den jeweiligen Ländern ansässigen Bewertungsteams von JLL erstellt.

Schweiz: JLL Niederlassung Zürich

Deutschland: JLL Niederlassungen Frankfurt am Main, Hamburg und München

## 3 Bewertungsstandards

Die Gutachter bestätigen, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS) und den Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS / Red Book) durchgeführt wurden.

## 4 Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte entsprechen dem „Fair Value“, wie er in den „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) gemäss IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

## 5 Definition des „Fair Value“

Der Fair Value ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer in einem geordneten Geschäftsvorfall unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangspreis bzw. Exit-Preis).

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben.

Die Bewertung des Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Hauptmarkt nicht identifiziert werden kann, wird ein Markt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

## 6 Umsetzung des “Fair Value”

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 Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Anlageliegenschaften der Züblin Gruppe erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern. Darauf aufbauend kommen angepasste Level-2-Inputparameter zur Anwendung (bspw. Marktmieten, Betriebs- Unterhaltskostenkosten, Diskontierungs- / Kapitalisierungszinssätze). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

## 7 Bewertungsmethode

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jener nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Marktwerte wurde in allen Ländern ein einkommensbasierter Ansatz angewendet. Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Der verwendete Zinssatz orientiert sich an vergleichbaren Freihandtransaktionen und / oder der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt, den lokalen Immobilienmarkt und die Besonderheiten des Objektes widerspiegelt.



Es wurde die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) verwendet, bei der die jährlichen Zahlungsströme auf den Bewertungsstichtag abdiskontiert werden. Am Ende des Detailbetrachtungszeitraums wird auf Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow ein Residualwert (Exit-Wert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detailbetrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert.

## 8 Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind JLL aufgrund von durchgeführten Besichtigungen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage etc.) eingehend analysiert.

Die Liegenschaften werden von JLL mindestens im Dreijahresturnus sowie bei Zukauf oder nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

## 9 Ergebnisse

Per 30. September 2015 wurden insgesamt 19 Anlageliegenschaften bewertet. Der Fair Value der Anlageliegenschaften nach IAS 40 und IFRS 13 wird von den Gutachtern per Stichtag wie folgt geschätzt:

Schweiz (5 Liegenschaften):	CHF 191'850'000 (Gross Fair Value)
Deutschland (14 Liegenschaften):	EUR 126'580'000 (Net Fair Value)

Gross Fair Value: Der Fair Value wird entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Net Fair Value: Bei der Bewertung der ausländischen Anlageliegenschaften werden die Transaktionskosten gemäss IFRS abgezogen.

**10 Unabhängigkeit und  
Zweckbestimmung**

JLL bestätigt, dass die vorliegenden Bewertungen unabhängig und neutral erstellt wurden und lediglich für den vorgenannten Zweck bestimmt sind. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

JLL Schweiz:  
Zürich, 30. September 2015

Daniel Schneider MRICS  
Head Valuation Switzerland

Gregor Strocka, CAIA, MRICS  
Senior Vice President

JLL Deutschland  
Frankfurt, 30. September 2015

Ralf Kemper  
Head of Valuation Advisory Germany

Patrick Metzger MRICS  
National Director

## Anhang – Bewertungsannahmen

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zugrunde.

- Die Bewertungen basieren auf Mieterspiegeln der Züblin Gruppe per 1. Oktober 2015.
- In den Bewertungsmodellen wird, wo nicht anders spezifiziert, von folgenden Teuerungen ausgegangen: Schweiz: 0.5% p.a., Deutschland: 1.67% im Durchschnitt über den Betrachtungszeitraum.
- Auf Seiten der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Diskontierung und Kapitalisierung 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 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfeldes, der Makro- und Mikrolage, der Nutzungsart, des Ertragsrisikos sowie evtl. spezifischer Einflussfaktoren bestimmt.
- Per Stichtag 30. September 2015 wurden folgende Verzinsungen angewendet:
  - Bei den Bewertungen in der Schweiz liegen die Diskontierungszinssätze zwischen 3.80% und 5.30%, wobei der kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz 4.24% beträgt. Die Kapitalisierungszinssätze liegen zwischen 3.30% und 4.80%, wobei der kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 3.74% beträgt.

Gegenüber der Bewertung per 31.03.2015 wurde für die Bewertung per 30.09.2015 ein wertneutral angepasstes Bewertungsmodell verwendet. Die verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sind deshalb nicht direkt mit den Zinssätzen per 31.03.2015 vergleichbar.
  - Bei den Bewertungen in Deutschland liegen die Diskontierungszinssätze zwischen 6.75% und 12.50%, wobei der kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz 7.90% beträgt. Die Kapitalisierungszinssätze liegen zwischen 6.00% und 10.00%, wobei der kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 7.05% beträgt.

# Begriffsdefinitionen

Seite  
60

## 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.

### **EPRA Eigenkapitalrendite**

Erfolg im Verhältnis zum EPRA Eigenkapital, das zu Beginn der Berichtsperiode zur Verfügung stand, bereinigt um allfällige Ausschüttungen und/oder Kapitalerhöhungen.

## Bilanz

### **Marktwert der Anlageliegenschaften**

Der vom unabhängigen Schätzer nach IAS 40 revised halbjährlich ermittelte Marktwert. In Deutschland nach Abzug von Veräußerungskosten.

### **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 15\_16

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio

**Finanzbericht Gruppe**

## 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.

### 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 m<sup>2</sup> per Stichtag berechnet zu Marktmieten.

**Leerstandsquote wirtschaftlich**

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum Jahresmietertrag Soll.

**EPRA Leerstandsquote**

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum geschätzten Marktmiettertrag.

**Leerstandsquote (m<sup>2</sup>)**

Nicht vermietete Fläche am Bilanzstichtag im Verhältnis zur total vermietbaren Fläche.