

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Niederlande	Total
1. Halbjahr 2014/2015				
Mietertrag in Berichtswährung	3 700	6 205	1 415	11 320
Mietertrag in Lokalwährung	3 700	5 106	1 165	
1. Halbjahr 2015/2016				
Mietertrag in Berichtswährung	3 953	5 423	-28	9 348
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
Anlageliegenschaften strategisch		
Nachlaufende Kosten von in Vorjahren veräusserten Liegenschaften	-20	-126
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	-20	-126
Anlageliegenschaften nicht strategisch		
Verkaufserlös	3 009	4 466
Marktwert der letzten Bewertung	-3 278	-5 195
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	-269	-729

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
Total Liegenschaftsaufwand	-498	-916

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
Total Verwaltungsaufwand	-3 046	-2 320

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
Finanzaufwand		
Hypothekar- ¹ und Swapzinsen ²	-2 165	-6 014
Zinsaufwand aus Aktionärsdarlehen ¹	-4 067	0
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-32	-33
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	-461	-1 064
Währungsdifferenzen	-335	-1 331
Total Finanzaufwand	-7 060	-8 442
Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps	324	-5 521
Finanzertrag		
Zinsertrag ³	17	6
Total Finanzertrag	17	6
Nettofinanzaufwand	-6 719	-13 957

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

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

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

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Halbjahr um CHF 1.3 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 ¹	1.4.2014 bis 30.9.2014
Mietertrag	1 917	4 390
Total Betriebsertrag	1 917	4 390
Liegenschaftsaufwand	-2 114	-1 456
Unterhalt und Reparaturen	-200	-109
Netto Betriebsertrag	-397	2 825
Verwaltungsaufwand	-3 099	-1 071
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-4 451	-67 810
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)	-7 947	-66 056
Finanzaufwand	-3 547	-5 146
Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps	-4 158	-186
Währungsverluste	-10 958	0
Finanzertrag	0	9
Erfolg aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-26 610	-71 379
davon:		
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-23 992	-31 024
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-2 618	-40 355
Erfolg pro Aktie aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-0.40	-0.53

¹ 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 ¹	1.4.2014 bis 30.9.2014
Geschäftstätigkeit	869	5 649
Investitionstätigkeit	-1 592	-7 886
Finanzierungstätigkeit	1 083	2 474
Netto-Cashflow	359	238

¹ 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
Bilanzwert per 31.3.2015	189 720	122 166	311 886	9 762	9 762	321 648
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
Bilanzwert per 30.9.2015	191 850	131 340	323 190	6 822	6 822	330 012
- 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
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 30.9.2015						
Bewertung der externen Bewerter ¹	191 850	131 340	323 190	6 822	6 822	330 012
Bilanzwert per 30.9.2015	191 850	131 340	323 190	6 822	6 822	330 012

¹ 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
Bilanzwert per 31.3.2014	188 610	395 951	164 565	749 126	18 595	22 803	41 398	790 524
Käufe	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertvermehrende 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
Bilanzwert per 31.3.2015	189 720	0	122 166	311 886	9 762	0	9 762	321 648
- 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
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2015								
Bewertung der externen Bewerter ¹	189 720	0	122 166	311 886	9 762	0	9 762	321 648
Bilanzwert per 31.3.2015	189 720	0	122 166	311 886	9 762	0	9 762	321 648

¹ 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
Aktienkapital		
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
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2015/2016	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 30.9.2015	59 724 486	59 724

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

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	
Per 30.9.2015										
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
Total per 30.9.2015	309 190	8 543	152 038	9 327	110 557	6 343	2 401	12 343	16 710	
Per 31.3.2015										
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
Total per 31.3.2015	341 466	14 306	182 600	10 035	110 458	6 479	2 302	12 721	16 625	

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
Total Cash Flow Hedges	272 745	271 389	27 485	29 481
– 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
Total Devisenoptionen	0	9 500	0	334
– davon Guthaben			0	334

Total Derivative Finanzinstrumente

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2015	Kontraktwert 31.3.2015	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2015	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
Total Derivative Finanzinstrumente	272 745	280 889	-27 485	-29 147
- davon Verbindlichkeiten			-27 485	-29 481
- davon Guthaben			0	334

11. Hypotheken

Übersichtstabelle Hypotheken
per 30.09.2015

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Hedge-effektiven Swaps				
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%
Total	108 156	107 119	215 275	100%
Durchschnittliche Zinssätze	0,80%	2,83%	1,80%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	7.8	1.2	4.6	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken				
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%
Total	108 156	107 119	215 275	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	2.0	4.2	3.1	
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	
Marktwert der Hypotheken				
Variable Hypotheken	108 046	107 247	215 293	100%
Total	108 046	107 247	215 293	100%

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2015

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Hedge-effektiven Swaps				
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%
Total	108 156	110 255	218 411	100%
Durchschnittliche Zinssätze	0,85%	2,80%	1,83%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	0.5	1.6	0.8	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken				
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%
Total	108 156	110 255	218 411	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	2.5	4.5	3.5	
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	
Marktwert der Hypotheken				
Variable Hypotheken	108 156	110 622	218 778	100%
Total	108 156	110 622	218 778	100%

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 % ¹
Per 30.9.2015	0	n.a.	0	n.a.
Per 31.3.2015	35 300	97,00%	34 241	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 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.