

# 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.