

Finanzbericht

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung	18
Konsolidierte Bilanz	20
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierte Eigenkapitalnachweis	24
Segmentinformationen Erfolgsrechnung und Bilanz	25
Segmentinformationen Immobilienkennzahlen	29
Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung	31
Anmerkungen	34
EPRA Performance Messung	48
Immobilien-Bewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG	52

**Im Austausch
mit Partnern
offen
kommunizieren.**

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Gesamtergebnisrechnung

Seite
18

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.9.2015 geprüft
Fortzuführende Geschäftsbereiche			
Mietertrag	1	9 490	9 348
Total Betriebsertrag		9 490	9 348
Liegenschaftsaufwand	3	-436	-498
Unterhalt und Reparaturen		-410	-398
Netto Betriebsertrag		8 644	8 452
Verwaltungsaufwand	4	-2 707	-3 046
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2	0	-289
Marktwertveränderung	7	6 336	4 416
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)		12 273	9 533
Finanzaufwand	5	-2 172	-6 736
Finanzertrag	5	199	17
Erfolg vor Ertragssteuern		10 300	2 814
Ertragssteuern		-1 573	209
Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		8 727	3 023
Aufgegebener Geschäftsbereich			
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	6	0	-26 610
Erfolg		8 727	-23 587
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		8 727	-20 969
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		0	-2 618
Erfolg pro Aktie		2.63	-7.96
Verwässerter Erfolg pro Aktie		2.63	-7.96
Erfolg pro Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		2.63	1.15
Verwässerter Erfolg pro Aktie aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		2.63	1.15

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

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio

Finanzbericht Gruppe

**Konsolidierte
Gesamtergebnisrechnung**

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.9.2015 geprüft
Erfolg		8 727	-23 587
Veränderung der Cash Flow Hedges		-886	339
Ertragssteuern aus Veränderung der Cash Flow Hedges		255	173
Währungsdifferenzen		-55	116
Veränderung aufgegebenen Geschäftsbereich		0	15 116
Positionen, die künftig in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-686	15 744
Veränderung Pensionskassenverpflichtung		-61	101
Positionen, die künftig nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		-61	101
Sonstiges Gesamtergebnis		-747	15 845
Gesamtergebnis		7 980	-7 742
davon:			
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG		7 980	-5 124
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss		0	-2 618

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

Konsolidierte Bilanz

Aktiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2016	31.3.2016 geprüft
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften	7	338049	331 251
Mobilien		126	121
Latente Steuerguthaben		141	119
Total Anlagevermögen		338316	331 491
Umlaufvermögen			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		385	400
Forderungen aus Ertragssteuern		1825	58
Sonstige kurzfristige Forderungen		20901	20 830
Flüssige Mittel		2261	3516
Total Umlaufvermögen		25372	24 804
Total Aktiven		363688	356 295

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio

Finanzbericht Gruppe

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

Passiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	30.9.2016	31.3.2016 geprüft
Eigenkapital			
Aktienkapital	8	74 656	74 656
Kapitalreserven		170 558	170 558
Gewinnreserven		-108 683	-117 349
Reserve für Cash Flow Hedges		-10 113	-9 482
Währungsdifferenzen		-28 905	-28 850
Total Eigenkapital		97 513	89 533
Fremdkapital			
Langfristige Hypotheken	11	96 811	206 991
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten		631	562
Latente Steuerverbindlichkeiten		8 542	7 317
Derivative Finanzinstrumente	10	27 978	28 440
Total Langfristiges Fremdkapital		133 962	243 310
Kurzfristige Hypotheken		111 370	3 230
Derivative Finanzinstrumente	10	690	693
Verbindlichkeiten aus Ertragssteuern		0	2 796
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		571	683
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		19 582	16 050
Total Kurzfristiges Fremdkapital		132 213	23 452
Total Fremdkapital		266 175	266 762
Total Passiven		363 688	356 295

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

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio

Finanzbericht Gruppe

Konsolidierte Geldflussrechnung

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.9.2015 geprüft
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit			
Erfolg aus fortzuführenden Geschäftsbereichen		8 727	3 023
Anpassungen für:			
- Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2	0	289
- Nettofinanzaufwand	5	1 973	6 719
- Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	7	-6 336	-4 416
- Steueraufwand		1 573	-209
- Abschreibung		20	15
- Sonstige nicht liquiditätswirksame Effekte		8	29
Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen		5 964	5 449
Veränderung Nettoumlaufvermögen		-75	-6 122
Bezahlte Ertragssteuern		-4 813	0
Erhaltene Ertragssteuern		190	2
Erhaltene Zinsen		1	17
Total Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		1 267	-654
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			
Investitionen in Anlageliegenschaften	7	-1 545	-1 509
Devestitionen von Anlageliegenschaften	7	0	3 009
Verkauf Gesellschafterdarlehen Frankreich	6	0	45 010
Investitionen in Mobilien		-25	-2
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-1 570	46 508

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

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.9.2015 geprüft
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeiten			
Abnahme Anleihe		0	-35 300
Veränderung Aktionärsdarlehen		0	4 926
Inanspruchnahme Dispositionskredit		4 024	-905
Abnahme Hypotheken		-1 614	-7 897
Bezahlte Zinsverpflichtungen		-3 352	-7 089
Verkauf eigener Aktien	8	0	267
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-942	-45 998
Währungsdifferenzen aus flüssigen Mitteln		-10	37
Veränderung flüssige Mittel		-1 255	-107
Bestand am Anfang der Periode		3 516	2 787
Bestand am Ende der Periode		2 261	2 680

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

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

Seite
24

in Tausend CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Reserve für Cash Flow Hedges	Währungs- differenzen ²	Reserve des aufgegebenen Geschäfts- bereich ³	Eigenkapital der Aktionäre der ZIHAG	Anteile ohne beherrschenden Einfluss	Total Eigenkapital
Bestand per 31.3.2015	59 724	159 872	-142 868	-2 243	-6 581	-28 916	-15 116	23 872	2 618	26 490
Erfolg			-20 969					-20 969	-2 618	-23 587
Sonstiges Gesamtergebnis			101		513	115	15 116	15 845		15 845
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	-20 868	0	513	115	15 116	-5 124	-2 618	-7 742
Veränderung eigener Aktien			-1 975	2 243				268		268
Verrechnung Bilanzverlust ¹		-44 000	44 000					0		0
Bestand per 30.9.2015	59 724	115 872	-121 711	0	-6 068	-28 801	0	19 016	0	19 016
Erfolg			4 643					4 643		4 643
Sonstiges Gesamtergebnis			-283		-3 414	-49		-3 746		-3 746
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	4 360	0	-3 414	-49	0	897	0	897
Veränderung eigener Aktien			2					2		2
Kapitalschnitt	14 932	56 738						71 670		71 670
Transaktionskosten		-2 052						-2 052		-2 052
Bestand per 31.3.2016	74 656	170 558	-117 349	0	-9 482	-28 850	0	89 533	0	89 533
Erfolg			8 727					8 727		8 727
Sonstiges Gesamtergebnis			-61		-631	-55		-747		-747
Im Eigenkapital erfasstes Konzerngesamtergebnis	0	0	8 666	0	-631	-55	0	7 980	0	7 980
Bestand per 30.9.2016	74 656	170 558	-108 683	0	-10 113	-28 905	0	97 513	0	97 513

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

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

² Diese betreffen seit 31. März 2015 ausschliesslich Deutschland. Bei einer Aufgabe der operativen Tätigkeit würde der entsprechende Anteil der Währungsdifferenzen im Eigenkapital erfolgswirksam ausgebucht.

³ Die Reserve der aufgegebenen Geschäftsbereiche betreffen Reserven für Währungsdifferenzen, die auf Grund vorgesehener Verkäufe umgegliedert wurden. Im Geschäftsjahr 2015/2016 betraf dies den Geschäftsbereich Frankreich.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio

Finanzbericht Gruppe

Segmentinformationen

Erfolgsrechnung

1.4.2016 - 30.9.2016

in Tausend CHF	Schweiz	Deutsch- land	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Mietertrag	3 989	5 501	0		9 490
Ertrag aus anderen Segmenten	0	0	526	-526	0
Total Betriebsertrag	3 989	5 501	526	-526	9 490
Liegenschaftsaufwand	-409	-344	-13	330	-436
Unterhalt und Reparaturen	-73	-337	0		-410
Netto Betriebsertrag	3 507	4 820	513	-196	8 644
Verwaltungsaufwand	-342	-562	-1 998	196	-2 707
Marktwertveränderung	3 507	2 829	0		6 336
Erfolg vor Finanzaufw. und Ertragssteuern (EBIT)	6 672	7 087	-1 485	0	12 273
Nettofinanzaufwand	-480	-3 582	2 092		-1 973
Erfolg vor Ertragssteuern	6 192	3 505	607	0	10 300
Ertragssteuern	-1 467	-126	15		-1 573
Erfolg	4 725	3 379	622	0	8 727
Nicht liquiditätswirksame Effekte im EBIT	3 507	2 597	-1		6 103

¹ Das Segment "Holding" beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG, Züblin Immobilière Belgium SA und die Züblin Real Estate Holding NV.

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

	1.4.2015 - 30.9.2015				
in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Mietertrag	3 953	5 395	0		9 348
Ertrag aus anderen Segmenten	0	0	448	-448	0
Total Betriebsertrag	3 953	5 395	448	-448	9 348
Liegenschaftsaufwand	-244	-466	-46	258	-498
Unterhalt und Reparaturen	-79	-319	0		-398
Netto Betriebsertrag	3 630	4 610	402	-190	8 452
Verwaltungsaufwand	-373	-626	-2 237	190	-3 046
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	-20	-269	0		-289
Marktwertveränderung	1 831	2 585	0		4 416
Erfolg vor Finanzaufw. und Ertragssteuern (EBIT)	5 068	6 300	-1 835	0	9 533
Nettofinanzaufwand	-588	-1 649	-4 806		-7 043
Marktwertveränderungen und Disqualifizierung von Swaps	324	0	0		324
Erfolg vor Ertragssteuern	4 804	4 651	-6 641	0	2 814
Ertragssteuern	259	-44	-6		209
Erfolg	5 063	4 607	-6 647	0	3 023
davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	0	0		0
Nicht liquiditätswirksame Effekte im EBIT	1 831	2 571	0		4 402

¹ Das Segment "Holding" beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG, Züblin Immobilière Belgium SA und die Züblin Real Estate Holding NV.

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

Segmentinformationen

Bilanz

	30.9.2016				
in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Anlageliegenschaften	199 500	138 549	0		338 049
Mobilien	0	121	5		126
Sonstige Aktiven	12 399	7 535	52 890	-47 311	25 513
Total Aktiven	211 899	146 205	52 895	-47 311	363 688
Hypotheken	0	96 811	0		96 811
Hypotheken kurzfristig	108 156	3 214	0		111 370
Sonstiges Fremdkapital	44 154	58 754	2 397	-47 311	57 994
Total Fremdkapital	152 310	158 779	2 397	-47 311	266 175

¹ Das Segment "Holding" beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG, Züblin Immobilière Belgium SA und die Züblin Real Estate Holding NV.

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

	31.3.2016				
in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Holding ¹	Konsolidierung ²	Total
Anlageliegenschaften	195 860	135 391	0		331 251
Mobilien	0	117	4		121
Sonstige Aktiven	10 210	7 347	53 345	-45 979	24 923
Total Aktiven	206 070	142 855	53 349	-45 979	356 295
Hypotheken	108 156	98 835	0		206 991
Hypotheken kurzfristig	0	3 230	0		3 230
Sonstiges Fremdkapital	42 100	58 198	2 222	-45 979	56 541
Total Fremdkapital	150 256	160 263	2 222	-45 979	266 762

¹ Das Segment "Holding" beinhaltet Züblin Immobilien Holding AG, Züblin Immobilien Management AG, Züblin Immobilière Belgium SA und die Züblin Real Estate Holding NV.

² 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	30.9.2016			31.3.2016		
	Schweiz	Deutschland	Total	Schweiz	Deutschland	Total
in Tausend CHF						
Jahresmietertrag						
Büro	8 022	10 517	18 539	7 934	10 844	18 778
Einzelhandel	0	324	324	0	302	302
Total Jahresmietertrag	8 022	10 841	18 863	7 934	11 146	19 080
Anlageliegenschaften						
Büro	199 500	135 656	335 156	195 860	132 680	328 540
Einzelhandel	0	2 893	2 893	0	2 711	2 711
Total Anlageliegenschaften	199 500	138 549	338 049	195 860	135 391	331 251
Nutzfläche in m²						
Büro	28 095	84 551	112 646	28 131	84 551	112 682
Einzelhandel	0	2 563	2 563	0	2 563	2 563
Total Nutzfläche in m²	28 095	87 114	115 209	28 131	87 114	115 245
Leerstand in m²						
Büro	4 982	7 862	12 844	5 283	6 582	11 865
Einzelhandel	0	487	487	0	504	504
Total Leerstand in m²	4 982	8 349	13 331	5 283	7 086	12 369

Die Anlageliegenschaften sind bei den Immobilienkennzahlen aufgrund der Hauptnutzung der Liegenschaft vollständig dieser Anlagekategorie zugewiesen und mit den Seiten 11 bis 16 vergleichbar.

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 57 bis 59 eingesehen werden.

Segmentinformationen

Fälligkeitsübersicht der Mietverträge

	30.9.2016			31.3.2016		
	Schweiz	Deutschland	Total	Schweiz	Deutschland	Total
unbefristet	4%	1%	2%	3%	1%	2%
1 bis 12 Monate	4%	24%	16%	3%	24%	15%
1 bis 2 Jahre	8%	26%	18%	7%	32%	22%
2 bis 3 Jahre	8%	17%	13%	8%	15%	12%
3 bis 4 Jahre	8%	12%	10%	6%	9%	8%
4 bis 5 Jahre	23%	12%	17%	25%	10%	17%
5 bis 6 Jahre	2%	5%	4%	5%	4%	4%
6 bis 7 Jahre	0%	2%	1%	0%	2%	1%
7 bis 8 Jahre	6%	2%	3%	0%	2%	1%
mehr als 8 Jahre	37%	1%	16%	43%	1%	18%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%
EPRA Mietertragsrendite, brutto	4,0%	7,1%	5,3%	4,1%	7,7%	5,6%
EPRA Mietertragsrendite, netto	3,8%	6,6%	5,0%	3,7%	6,5%	4,9%

Die Begriffsdefinitionen können auf den Seiten 57 bis 59 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 Immobilienportfolios ausgerichtet. Ausser in der Schweiz ist sie in Deutschland tätig und beschäftigt per 30. September 2016 12 Mitarbeitende (31. März 2016: 12 Mitarbeitende).

Die Züblin Immobilien Holding AG ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich (Klausstrasse 4). Ihre Aktien werden am Hauptsegment der SIX Swiss Exchange gehandelt.

2. Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 "Interim Financial Reporting" und Art. 17 der Richtlinie Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt. 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 2016 gelesen werden. Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2016 wurde am 15. November 2016 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 2016 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt:

– 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 11 (rev.): Gemeinsame Vereinbarungen: Bilanzierung Anteilshinzuerwerb	ab 1.1.2016
– IFRS 14: Regulatorische Rechnungsabgrenzungen	ab 1.1.2016
– IFRS 10/IFRS12/IAS 28 (rev.): Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	ab 1.1.2016
– IAS 16/IAS 41 (rev.): Landwirtschaft: Fruchtttragende Pflanzen	ab 1.1.2016
– Diverse: Verbesserungen zu IFRS Zyklus 2012–2014	ab 1.1.2016

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

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

2.3 Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2016 anzuwenden:

– IFRS 9: Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung finanzieller Vermögenswerte	ab 1.1.2018
– IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden	ab 1.1.2018
– IFRS 16: Leasingverhältnisse	ab 1.1.2019
– IFRS 10/IAS 28 (rev.): Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	noch zu terminieren
– IAS 12 (rev.): Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste	ab 1.1.2017
– IAS 7 (rev.): Disclosure Initiative	ab 1.1.2017
– Klarstellungen zu IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden	ab 1.1.2018
– IFRS 2 (rev.): Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	ab 1.1.2018
– IFRS 4 (rev.): Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	ab 1.1.2018

Keine dieser Änderungen bzw. Neuerungen wurden von der Züblin Gruppe in der vorliegenden konsolidierten Halbjahresrechnung vorzeitig angewendet. Ohne systematische Analyse werden zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentlichen Auswirkungen auf die Berichterstattung der Züblin Gruppe erwartet. Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leasingverhältnisse wird für den Vermieter keinen wesentlichen Bilanzierungseffekt haben. Aufgrund der Auswirkungen des Standards auf die Bilanzierung der Mieter, werden veränderte Bedürfnisse und Verhaltensweisen erwartet, die möglicherweise Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Züblin haben könnten.

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 2016 zum Fair Value bilanzierten Anlageliegenschaften qualifizieren unverändert zum 31. März 2016 als Fair Value der Kategorie 3, die per 30. September 2016 vorhandenen derivativen Finanzinstrumente fallen wie per 31. März 2016 unverändert in die Kategorie 2.

4. **Konsolidierungskreis**

Im abgelaufenen Halbjahr hat sich der Konsolidierungskreis nicht verändert.

5. **Umrechnungskurse**

in CHF	Stichtagskurs 30.9.2016	Stichtagskurs 31.3.2016	Durchschnittskurs 1.4.2016 bis 30.9.2016	Durchschnittskurs 1.4.2015 bis 30.9.2015
1 EUR	1.0876	1.0931	1.0925	1.0572

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total
1. Halbjahr 2015/2016			
Mietertrag in Berichtswährung	3 953	5 395	9 348
Mietertrag in Lokalwährung	3 953	5 104	
1. Halbjahr 2016/2017			
Mietertrag in Berichtswährung	3 989	5 501	9 490
Mietertrag in Lokalwährung	3 989	5 035	
Veränderung zum Vorjahr in Lokalwährung	36	-69	
davon:			
- Verkäufe	0	-253	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	36	184	

Trotz des Rückgangs der Mieteinnahmen durch den Verkauf einer Anlageliegenschaft in Deutschland im Vorjahr (CHF 0.3 Mio.) konnten die Mieterträge durch Leerstandreduktion und Indexierung um CHF 0.2 Mio. gesteigert werden.

2. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2016/2017 wurden keine Anlageliegenschaften verkauft. Im Vorjahreszeitraum wurde eine Anlageliegenschaft in Deutschland mit einem Verlust von CHF 0.3 Mio. verkauft.

3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.09.2015
Liegenschaftssteuern	-9	-17
Rechtskosten	-19	-23
Wertberichtigung auf Forderungen	-6	-61
Externe Verwaltung	-29	-7
Heiz- und Nebenkosten	-192	-298
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-181	-92
Total Liegenschaftsaufwand	-436	-498

4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.09.2015
Personal und Verwaltungsrat	-1 408	-1 386
Mietaufwand	-119	-151
Externe Buchhaltung und IT	-145	-124
Reiseaufwand	-113	-113
Revision	-146	-229
Rechts- und Steuerberatung	-190	-184
Sonstige Steuern	-58	-65
Bewertung	-48	-37
Abschreibungen	-20	-15
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-333	-657
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-128	-85
Total Verwaltungsaufwand	-2 707	-3 046

Aufgrund von Einsparungen im Beratungsbereich konnte der Verwaltungsaufwand im Vergleich zum Vorjahr um CHF 0.3 Mio. reduziert werden.

5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.09.2015
Finanzaufwand		
Hypothekar- ¹ und Swapzinsen ²	-2 043	-1 841
Zinsaufwand aus Aktionärsdarlehen ¹	0	-4 067
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-13	-32
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	0	-461
Währungsdifferenzen	-116	-335
Total Finanzaufwand	-2 172	-6 736
Finanzertrag		
Zinsertrag ³	4	17
Zinsertrag aus Aktionärsdarlehen ³	195	0
Total Finanzertrag	199	17
Nettofinanzaufwand	-1 973	-6 719

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

² Die Verbindlichkeiten aus Zinsswaps gehören der Kategorie "Erfolgswirksam zum Marktwert bewertete Finanzverbindlichkeiten" an.

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

Nettofinanzaufwand

Die Rückzahlung des Aktionärsdarlehen sowie der Anleiheobligation führten zu einer Reduktion des Nettofinanzaufwandes von CHF 4.7 Mio auf CHF 2.0 Mio. (Vorjahr CHF 6.7 Mio.) Die Hypothekar- und Swapzinsen beinhalten Zinserträge im Zusammenhang mit der Ineffizienz von Swaps in Höhe von CHF 0.3 Mio. (Vorjahr CHF 0.3 Mio.)

6. Aufgegebene Geschäftsbereiche

Das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs des Vorjahres betrifft den aufgegebenen Geschäftsbereich Frankreich bis zum Kontrollverlust am 31. Juli 2015.

Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.09.2015
Mietertrag	0	1 917
Total Betriebsertrag	0	1 917
Liegenschaftsaufwand	0	-2 114
Unterhalt und Reparaturen	0	-200
Netto Betriebsertrag	0	-397
Verwaltungsaufwand	0	-3 099
Marktwertveränderung	0	-4 451
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)	0	-7 947
Finanzaufwand / - ertrag	0	-3 547
Marktwertveränderungen von Swaps	0	-4 158
Währungsverluste	0	-10 958
Erfolg aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-26 610
davon:		
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	0	-23 992
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	-2 618
Erfolg pro Aktie aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0.00	-9.11

Der Geldfluss des angegebenen Geschäftsbereichs stellt sich wie folgt dar:

Netto - Cashflows

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.09.2015
Geschäftstätigkeit	0	869
Investitionstätigkeit	0	-1 592
Finanzierungstätigkeit	0	1 083
Netto-Cashflow	0	359

7. Anlageliegenschaften

1. Halbjahr 2016/2017

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total
Bilanzwert per 31.3.2016 geprüft	195 860	135 391	331 251
Wertvermehrnde Investitionen	133	1 027	1 160
Verkäufe	0	0	0
<i>Positive Marktwertveränderung</i>	<i>4 270</i>	<i>3 329</i>	<i>7 599</i>
<i>Negative Marktwertveränderung</i>	<i>-763</i>	<i>-500</i>	<i>-1 263</i>
Marktwertveränderung	3 507	2 829	6 336
Währungsdifferenzen	0	-698	-698
Bilanzwert per 30.9.2016	199 500	138 549	338 049

Die Veränderung des Buchwerts der Anlageliegenschaften von CHF 331.3 Mio. auf CHF 338.0 Mio. wird im Wesentlichen durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 1.2 Mio. (Geschäftsjahr 15/16: CHF 3.3 Mio.) getätigt.
- Andererseits führten die Neubewertungen der Anlageliegenschaften zu einem positiven Effekt über das ganze Portfolio von 1.9% und betrug CHF 6.3 Mio. (Geschäftsjahr 15/16: CHF 7.8 Mio.). Der Anstieg korrespondiert mit dem aktuellen Marktumfeld. Annahmen über die Zeitdauer bis zur Wiedervermietung bzw. der zugrundeliegenden Marktmieten blieben im wesentlichen unverändert.

Geschäftsjahr 2015/2016

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	Deutschland zum Verkauf	Total
Bilanzwert per 31.3.2015	189 720	122 166	311 886	9 762	321 648
Wertvermehrende Investitionen	488	2 771	3 259	27	3 286
Verkäufe	0	0	0	-7 072	-7 072
<i>Positive Marktwertveränderung</i>	6 932	4 737	11 669	86	11 755
<i>Negative Marktwertveränderung</i>	-1 280	-2 548	-3 828	-177	-4 005
Marktwertveränderung	5 652	2 189	7 841	-91	7 750
Währungsdifferenzen	0	5 554	5 554	85	5 639
Umgliederungen	0	2 711	2 711	-2 711	0
Bilanzwert per 31.3.2016	195 860	135 391	331 251	0	331 251

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

8. Aktienkapital

Aktienkapital

	Datum	Anzahl	in Tausend CHF
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00	31.3.15	59 724 486	59 724
Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2015/2016			
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion von CHF 1.00 auf CHF 0.05	1.12.15	-	-56 737
Ordentliche Kapitalerhöhung durch Ausgabe neuer Aktien zu nom. CHF 0.05	1.12.15	1 433 387 664	71 669
Aktienzusammenlegung im Verhältnis 450:1 zu neuen Aktien zu nom. CHF 22.50	3.3.16	-1 489 794 123	-
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 22.50	31.3.16	3 318 027	74 656
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2016/2017		-	-
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 22.50	30.9.16	3 318 027	74 656

Eigene Aktien

Im Geschäftsjahr 15/16 wurden sämtliche eigene Aktien veräussert. Im abgelaufenen Halbjahr fanden keine Transaktionen mit eigenen Aktien statt.

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 30.9.2016										
Hypotheken	208 181	2 720	111 370	2 348	79 190	458	2 393	2 300	15 228	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571	0	571	0	0	0	0	0	0	
Derivative Finanzinstrumente	28 668	4 301	0	7 954	0	5 519	0	10 894	0	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	16 701	0	16 471	0	0	0	0	0	230	
Total per 30.9.2016	254 121	7 021	128 412	10 302	79 190	5 977	2 393	13 194	15 458	
Per 31.3.2016 geprüft										
Hypotheken	210 221	2 742	3 230	3 638	188 680	568	2 405	2 921	15 906	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	683	0	683	0	0	0	0	0	0	
Derivative Finanzinstrumente	29 133	4 640	0	7 886	0	5 954	0	10 653	0	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	12 371	0	12 165	0	0	0	0	0	206	
Total per 31.3.2016 geprüft	252 408	7 382	16 078	11 524	188 680	6 522	2 405	13 574	16 112	

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 128.4 Mio. (Vorjahr CHF 16.1 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 108.2 Mio. eine Hypothek in der Schweiz (Vorjahr CHF 0.0 Mio.), die im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit verlängert wird. 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

Zinsswaps

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2016	Kontraktwert 31.3.2016	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2016	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2016
1 bis 12 Monate	40 000	40 000	690	693
1 bis 3 Jahre	32 628	32 793	3 980	4 418
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0
mehr als 5 Jahre	80 000	80 000	23 998	24 022
Total	152 628	152 793	28 668	29 133
- davon Verbindlichkeiten			28 668	29 133

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

11. Hypotheken

Übersichtstabelle Hypotheken per 30.09.2016

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Hedge-effektiven Swaps				
1 bis 12 Monate	28 156	78 815	106 971	51%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	21 210	21 210	10%
mehr als 5 Jahre	80 000	0	80 000	39%
Total	108 156	100 025	208 181	100%
Durchschnittliche Zinssätze	1,58%	2,95%	2,24%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	7.0	2.5	4.8	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken				
1 bis 12 Monate	108 156	3 214	111 370	54%
1 bis 3 Jahre	0	79 190	79 190	38%
3 bis 5 Jahre	0	2 393	2 393	1%
mehr als 5 Jahre	0	15 228	15 228	7%
Total	108 156	100 025	208 181	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	1.0	5.6	3.2	
Marktwert der Hypotheken				
Variable Hypotheken	108 156	100 025	208 181	100%
Total	108 156	100 025	208 181	100%

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2016

in Tausend CHF	Schweiz	Deutschland	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Hedge-effektiven Swaps				
1 bis 12 Monate	28 156	80 146	108 302	52%
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0%
3 bis 5 Jahre	0	21 919	21 919	10%
mehr als 5 Jahre	80 000	0	80 000	38%
Total	108 156	102 065	210 221	100%
Durchschnittliche Zinssätze	1,53%	2,92%	2,21%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	7.4	3.0	5.3	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken				
1 bis 12 Monate	0	3 230	3 230	1%
1 bis 3 Jahre	108 156	80 524	188 680	90%
3 bis 5 Jahre	0	2 405	2 405	1%
mehr als 5 Jahre	0	15 906	15 906	8%
Total	108 156	102 065	210 221	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	1.5	6.1	3.7	
Marktwert der Hypotheken				
Variable Hypotheken	108 156	102 065	210 221	100%
Total	108 156	102 065	210 221	100%

Die Züblin Gruppe finanziert ihr Anlagelienschaftsportfolio per 30. September 2016 ausschliesslich durch variable Darlehen. Die in der Bilanz als Hypothek ausgewiesenen Beträgen beinhalten Vertragsabschlusskosten von CHF 0.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.4 Mio.).

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

	Schweiz	Deutschland
Kapitaldienstrelation	-	140%
Zinsdeckungsgrad	1.6	-
Loan to Value	65,0%	75,0%
Eigenkapitalquote	32,5%	-

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen quartalsweise. Die Verletzung einer Finanzkennzahl hat unterschiedliche Konsequenzen, führen in einer ersten Phase jedoch zu einer Erhöhung des Zinssatzes bzw. zu einer schnelleren Amortisation der Hypothek. Danach hat die Gesellschaft 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. Unter der sogenannten "change of ownership" Klausel sind auch Konsequenzen, wie die Fälligkeitstellung des gesamten Darlehens möglich, sofern der Besitzanteil der Züblin Immobilien Holding AG an der kreditnehmenden Tochtergesellschaft auf unter 50% fällt oder falls ein neuer Aktionär mehr als 50% an der Züblin Immobilien Holding AG erwirbt.

Während des ersten Halbjahrs 2016/2017 und zum Bilanzstichtag hat die Gruppe sämtliche Covenants eingehalten.

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

	30.9.2016	31.3.2016
Buchwert der belasteten Anlagelienschaften	338 049	331 251
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	208 181	210 221

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

12. Aktionärsdarlehen

Die Gruppe hat an die Lamesa Holding SA, Panama ein Darlehen im Umfang von bis zu CHF 13 Mio. ausgereicht. Das Darlehen wird zu 3% p.a. verzinst und wurde am Bilanzstichtag in Höhe von CHF 13 Mio. gezogen. Der Darlehensbetrag sowie abgegrenzte und noch nicht fällige Zinsen in Höhe von CHF 0.2 Mio. sind in der Bilanzposition „sonstige kurzfristige Forderungen“ enthalten.

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

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

A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 30.9.2016	1.4.2015 bis 30.9.2015
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	8 727	-20 969
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	-6 336	-4 416
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	0	289
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	0	0
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	1 395	1 112
Währungsdifferenzen	116	335
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	26 610
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	0	-2 618
EPRA Earnings der Aktionäre	3 902	343
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	3 318 027	2 633 915
EPRA Earnings pro Aktie	1.18	0.13

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2016	31.3.2016
Anzahl ausgegebener Aktien	3 318 027	3 318 027
Anzahl eigener Aktien	0	0
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	3 318 027	3 318 027
Eigenkapital der Aktionäre	97 513	89 533
Eigenkapital pro Aktie	29.39	26.98
Eigenkapital der Aktionäre	97 513	89 533
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	28 668	29 133
Latente Steuern (netto) ²	8 401	7 198
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	134 582	125 864
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	40.56	37.93
EPRA Eigenkapital	134 582	125 864
Bilanzsumme	363 688	356 295
EPRA Eigenkapitalquote	37,0%	35,3%

¹ Entspricht der Summe der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen lang- und kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente.

² 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	30.9.2016	31.3.2016
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	134 582	125 864
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-28 668	-29 133
Latente Steuern (netto)	-8 401	-7 198
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	0	0
EPRA NNNAV	97 513	89 533
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	3 318 027	3 318 027
EPRA NNNAV pro Aktie	29.39	26.98

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	30.9.2016	31.3.2016
Anlageliegenschaften	338 049	331 251
Anpassungen:		
Anlageliegenschaften des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	0
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	0	0
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	338 049	331 251
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	10 201	9 919
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	348 251	341 170
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	18 539	19 080
Liegenschaftskosten	-1 163	-2 301
Jahresmietertrag netto (C)	17 375	16 779
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	17 375	16 779
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	5,3%	5,6%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	5,0%	4,9%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	5,0%	4,9%

**E.1 EPRA Leerstandsquote
wirtschaftlich**

in Tausend CHF	30.9.2016	31.3.2016
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	2 082	1 888
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	19 519	20 309
EPRA Leerstandsquote (A/B)	10,7%	9,3%

**E.2 Züblin Leerstandsquote
wirtschaftlich**

in Tausend CHF	30.9.2016	31.3.2016
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	2 082	1 888
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	20 944	20 968
Züblin Leerstandsquote (A/B)	9,9%	9,0%

Immobilien-Bewertungsbericht Jones Lang LaSalle (JLL)

Seite
52

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 2016 bewertet.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

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 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 diskontiert 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 2016 wurden insgesamt 17 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 199'500'000 (Gross Fair Value)
Deutschland (12 Liegenschaften):	EUR 127'390'000 (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, 9. November 2016

Gregor Strocka CAIA, MRICS
Senior Vice President

Daniel Macht MRICS
Vice President

JLL Deutschland

Frankfurt, 9. November 2016

Ralf Kemper MRICS
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 2016.
- In den Bewertungsmodellen wird, wo nicht anders spezifiziert, von folgenden Teuerungen ausgegangen: Schweiz: 0.50%, Deutschland: 1.69% 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 2016 wurden folgende Verzinsungen angewendet:
 - Bei den Bewertungen in der Schweiz liegen die Diskontierungszinssätze zwischen 3.60% und 5.20%, wobei der kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz 4.04% beträgt. Die Kapitalisierungszinssätze liegen zwischen 3.10% und 4.70%, wobei der kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 3.54% beträgt.
 - Bei den Bewertungen in Deutschland liegen die Diskontierungszinssätze zwischen 7.00% und 12.50%, wobei der kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz 8.02% beträgt. Die Kapitalisierungszinssätze liegen zwischen 6.00% und 10.00%, wobei der kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 6.93% beträgt.

Begriffsdefinitionen

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.

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.

Vermietbare Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften abzüglich Renovationsprojekte und Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt.

Analyse der Mietertragsrenditen

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 m² 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 (m²)

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