

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	40000	40000	690	693
1 bis 3 Jahre	32628	32793	3980	4418
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0
mehr als 5 Jahre	80000	80000	23998	24022
Total	152628	152793	28668	29133
- davon Verbindlichkeiten			28668	29133

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 Anlageliegenschaftsportfolio 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 Fälligestellung 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 Anlageliegenschaften:

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

Im Zusammenhang mit Hypothekendarlehen wurden zukünftige Mietzinsforderungen für Anlageliegenschaften und Versicherungsansprüche für Anlageliegenschaften 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.