

## Züblin Immobilien Holding AG

Erfolgsrechnung	132
Bilanz	133
Anhang zur Jahresrechnung	135
Antrag des Verwaltungsrats für die Verlustverwendung	144
Bericht der Revisionsstelle	145
Begriffsdefinitionen	147

**Energieeffizient  
umbauen  
Den Anlagewert  
sichern.**

# Erfolgsrechnung Züblin Immobilien Holding AG

Seite  
132

in Tausend CHF	Anmerkungen	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Beteiligungsertrag	2	0	0
Finanzertrag	3	2 257	6 825
Währungsdifferenzen		-1 032	3 030
<b>Total Ertrag</b>		<b>1 225</b>	<b>9 855</b>
Verwaltungsaufwand		-3 697	-2 562
Wertaufholung /-berichtigungen	2	16 000	-525
Finanzaufwand		0	-6 487
<b>Total Aufwand</b>		<b>12 303</b>	<b>-9 574</b>
<b>Erfolg vor Ertragssteuern</b>		<b>13 528</b>	<b>281</b>
Ertragssteuern		0	0
<b>Erfolg</b>		<b>13 528</b>	<b>281</b>

Die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 16\_17

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Vergütungsbericht  
Corporate Governance  
**Finanzbericht Holding**

# Bilanz

## Züblin Immobilien Holding AG

Seite  
133

### Aktiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	31.3.2017	31.3.2016
<b>Umlaufvermögen</b>			
Flüssige Mittel		577	1 909
Sonstige Forderungen	6	6 073	4 263
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		137	177
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>6 787</b>	<b>6 349</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
Finanzanlagen	5	44 977	28 926
Beteiligungen	4	90 947	90 947
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>135 924</b>	<b>119 873</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>142 711</b>	<b>126 222</b>

Die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 16\_17

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Vergütungsbericht  
Corporate Governance  
**Finanzbericht Holding**

Passiven

in Tausend CHF	Anmerkungen	31.3.2017	31.3.2016
<b>Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		0	159
Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		3346	326
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		490	390
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3836</b>	<b>875</b>
Rückstellung für nicht realisierte Kursgewinne		1263	1263
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1263</b>	<b>1263</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>5099</b>	<b>2138</b>
<b>Eigenkapital</b>			
Aktienkapital	7	74656	74656
Gesetzliche Kapitalreserve		170558	170558
Freiwillige Gewinnreserve			
- Sonstige Reserve		3410	3410
- Gewinn- / Verlustvortrag	8	-124540	-124821
- Jahreserfolg	8	13528	281
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>137612</b>	<b>124084</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>142711</b>	<b>126222</b>

Die Erläuterungen im Anhang zur Jahresrechnung sind integrierender Bestandteil der Jahresrechnung.

# Anhang zur Jahresrechnung

Seite  
135

## 1. Grundlagen

### Allgemeine Gesellschaftsinformationen

Die Züblin Immobilien Holding AG mit Sitz in Zürich (ZIHAG) ist die Muttergesellschaft der Züblin Gruppe. Die Gruppe ist auf das Management ihres europäischen Immobilienportfolios ausgerichtet. Neben der Schweiz ist sie auch in Deutschland tätig und beschäftigt per 31. März 2017 11 Mitarbeitende (31. März 2016: 12 Mitarbeitende), davon entfallen 4 Mitarbeiter (31. März 2016: 5 Mitarbeiter) auf den aufgegebenen Geschäftsbereich Deutschland.

### Rechnungslegungsrecht

Die Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des neuen Schweizerischen Gesetzes zur Rechnungslegung und Finanzberichterstattung (Titel 32 des Schweizerischen Obligationenrechts (nachfolgend: OR)) erstellt. Die ZIHAG erstellt die konsolidierte Jahresrechnung nach einem anerkannten Accounting Standard (IFRS). In Übereinstimmung mit Art. 961d OR verzichtet die ZIHAG auf den Ausweis von zusätzlichen Informationen über die zu verzinsenden Verbindlichkeiten, die Höhe der Revisionskosten sowie auf die Erstellung des Cashflow Statements und des Lageberichts.

Konzerngesellschaften sind Gesellschaften, an welchen die ZIHAG direkt oder indirekt mehr als 20% der Stimmanteile hält oder über die sie einen wesentlichen Einfluss ausüben kann.

Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze, welche nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben sind, werden nachfolgend aufgeführt.

### Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten langfristige Darlehen an Tochtergesellschaften. Darlehen in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs bewertet. Unrealisierte Währungsverluste werden erfolgswirksam erfasst, unrealisierte Währungsgewinne werden nicht gebucht.

### Beteiligungen

Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.

### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zu ihrem Nennwert bilanziert. Vorausbezahlte Zinsen und Ausgabekosten werden abgegrenzt und über ihre Laufzeit linear abgeschrieben.

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 16\_17

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Vergütungsbericht  
Corporate Governance  
**Finanzbericht Holding**

**Umrechnungskurse**

in CHF	Stichtagskurs 31.3.2017	Stichtagskurs 31.3.2016	Durchschnittskurs 1.4.2016 bis 31.3.2017	Durchschnittskurs 1.4.2015 bis 31.3.2016
1 USD	1.0110	0.9648	0.9875	0.9723
1 EUR	1.0696	1.0931	1.0836	1.0737

**2. Beteiligungsertrag und Wertberichtigungen**

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Wertaufholung /-berichtigungen	16 000	-525
<b>Beteiligungsertrag netto</b>	<b>16 000</b>	<b>-525</b>

Wie im Vorjahr wurden auch im aktuellen Geschäftsjahr 2016/2017 keine Dividendenausschüttungen zugunsten der Züblin Immobilien Holding AG getätigt. Die vorgenommene Wertkorrektur beträgt insgesamt CHF -16 Millionen (Vorjahr: CHF 0.5 Millionen) und stellt eine Auflösung von Abschreibungen auf das Deutsche Gruppendarlehen dar. Im Vorjahr wurden CHF 19.5 Millionen auf Gruppendarlehen abgeschrieben und CHF -19.0 Millionen Wertberichtigungsanpassungen auf Beteiligungen vorgenommen.

**3. Finanzertrag**

Aus den an die Konzerngesellschaften gewährten Darlehen resultierte ein Zinsertrag von CHF 2.3 Millionen (Vorjahr: CHF 6.8 Millionen).

4. Beteiligungen

Name	Sitz	Währung	Kapital	31.3.2017 Beteiligung an Kapital / Stimmrecht	Kapital	31.3.2016 Beteiligung an Kapital / Stimmrecht
Züblin Immobilien AG	Zürich	CHF	270 000	100.00%	270 000	100.00%
Züblin Immobilien Management AG	Zürich	CHF	100 000	100.00%	100 000	100.00%
Officiis Properties <sup>1</sup>	Paris	EUR	26 531 074	33.47%	26 531 074	33.47%
ZUB Immobilien GmbH	Düsseldorf	EUR	50 000	100.00%	50 000	100.00%
ZIAG Immobilien AG <sup>2</sup>	Düsseldorf	EUR	10 000 000	5.50%	10 000 000	5.50%
Züblin Real Estate Holding NV	Diemen	EUR	10 213 817	100.00%	10 213 817	100.00%
Züblin Immobilière Belgium SA	Brüssel	EUR	200 753	100.00%	200 753	100.00%

<sup>1</sup> Ehemals Züblin Immobilière France SA

<sup>2</sup> 94.5% der Beteiligung am Kapital bzw. den Stimmrechten werden mittelbar über die ZUB Immobilien GmbH gehalten.

Per 31. Juli 2015 hat sich der Anteil der Gruppe an der Officiis Properties auf 33.5% (verwässert 17.3%) reduziert, wodurch die Officiis Properties fortan als eine assoziierte Unternehmung bilanziert wird.

5. Finanzanlagen – Darlehen an  
Konzerngesellschaften

in Tausend CHF	Transaktions- Währung	Zinssatz	31.3.2017	31.3.2016
Gruppengesellschaft				
ZUB Immobilien GmbH	EUR	4.70%	49 286	48 445
ZUB Immobilien GmbH - Wertberichtigung	EUR	4.70%	0	-16 000
ZIAG Immobilien AG	EUR	4.70%	4 875	4 875
Währungsdifferenzen			-9 361	-8 393
<b>Total Deutschland</b>			<b>44 800</b>	<b>28 926</b>
Züblin Real Estate Holding NV	EUR	0.00%	53 272	48 214
Züblin Real Estate Holding NV - Wertberichtigung	EUR	0.00%	-53 093	-48 214
Währungsdifferenzen			-3	0
<b>Total Niederlande</b>			<b>176</b>	<b>0</b>
<b>Total</b>			<b>44 977</b>	<b>28 926</b>

Per 5. April 2016 wurde zum Zweck der finanziellen Reorganisation sowie zur Vereinfachung die ausstehenden Intercompany Darlehen gegenüber der Züblin Real Estate Holding NV und die kurzfristigen Forderungen gegenüber der Züblin Real Estate Holding NV in einer einzigen Darlehensforderung in der Höhe von CHF 53 Mio. zusammengefasst. Durch diese Addition erhöhte sich der ausgewiesene Darlehensbetrag gegenüber dem Vorjahr um CHF 4.9 Mio auf CHF 53.1 Mio. Im Rahmen des neu aufgesetzten Darlehensvertrages wurde auf einen Zinsanspruch verzichtet, bis sich eine finanzielle Besserung der Gesellschaft abzeichnet.

Die Wertberichtigung von CHF 16.0 Mio gegenüber der ZUB Immobilien GmbH wurde vollständig aufgelöst per 31. März 2017, da das Darlehen aufgrund der geplanten Veräusserung des Deutschen Portfolios als werthaltig anzusehen ist.



6. Sonstige Forderungen

in Tausend CHF	Transaktions- Währung	31.3.2017	31.3.2016
Züblin Immobilien AG	CHF	0	76
ZIAG Immobilien AG	EUR	0	64
ZUB Immobilien GmbH	EUR	1 956	52
Züblin Real Estate Holding NV	EUR	117	71
<b>an Gruppengesellschaften</b>		<b>2 073</b>	<b>263</b>
<b>an Aktionär</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Total</b>		<b>6 073</b>	<b>4 263</b>

Die Züblin Immobilien Holding AG gewährte ihrem Hauptaktionär, der Lamesa Holding S.A., ein zu 3% verzinstes Darlehen in der Höhe von CHF 4.0 Millionen. Das Darlehen ist befristet und endet am 29. Januar 2018; das Recht einer Kündigung innert 20 Arbeitstagen bleibt der ZIHAG vorbehalten.

7. Aktienkapital

	Datum	Anzahl	in Tausend CHF
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00</b>	<b>31.3.15</b>	<b>59 724 486</b>	<b>59 724</b>
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 führe zu einem neuen Nominalwert von CHF 22.50	3.3.16	-1 489 794 123	-
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 22.50</b>	<b>31.3.16</b>	<b>3 318 027</b>	<b>74 656</b>
<b>Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2016/2017</b>			
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2016/2017		-	-
<b>Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 22.50</b>	<b>31.3.17</b>	<b>3 318 027</b>	<b>74 656</b>
<b>Genehmigtes Kapital</b>			
genehmigt durch a.o.GV 29.10.2015 (angepasst wegen der Aktienzusammenlegung in a.o.GV 29.2.16) bis 28.10.17		1 659 013	37 328
<b>Bedingtes Kapital</b>			
genehmigt durch a.o.GV 29.10.2015 (angepasst wegen der Aktienzusammenlegung in a.o.GV 29.2.16) verfügbar für Mitarbeiterbeteiligungspläne		164 444	3 700

8. Bilanzverlust

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
<b>Bilanzverlust Vorjahr zur Verfügung der GV</b>	<b>-124 540</b>	<b>-187 064</b>
Zuweisung an gesetzliche Reserve <sup>1</sup>		16 000
Verrechnung mit gesetzlicher Reserve aus Kapitaleinlagen <sup>1</sup>		44 000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-124 540</b>	<b>-127 064</b>
Zuweisung / Auflösung der Reserve für eigene Aktien		2 243
Erfolg des Geschäftsjahrs	13 528	281
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-111 012</b>	<b>-124 540</b>

<sup>1</sup> Verrechnung mit den gesetzlichen Reserven zur Reduzierung des Verlustvortrags von CHF 187'064'165.55 gemäss GV-Beschluss vom 30. Juni 2015.

9. Eventualverpflichtungen

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Garantieverpflichtung zugunsten von Tochtergesellschaften	23 494	26 388

Die Garantieverpflichtungen zugunsten von Tochtergesellschaften stehen im Zusammenhang mit Finanzierungen in Deutschland. Diese konnten infolge von Amortisationen und Währungseffekten um CHF 2.89 Millionen reduziert werden.

10. Bedeutende Aktionäre

Anzahl Aktien im Handelsregister eingetragen per 31. März 2017: 3'318'027  
Der Züblin Immobilien Holding AG sind folgende Aktionäre bekannt, die einen meldepflichtigen Grenzwert überschreiten:

	31.3.2017
Lamesa Holding SA, Panama	40.74%
Ketom AG, Wollerau	5.55%

11. Aktienbesitz

Aktienbesitz des Verwaltungsrats

	Aktien ZIHAG <sup>1</sup>
<b>Per 31.3.2017</b>	
Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident	6 666
Vladislav Osipov, Mitglied	0
Iakov Tesis, Mitglied	0
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	63
Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied	0
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>6 729</b>
<b>Per 31.3.2016</b>	
Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident	6 666
Urs Ledermann, Mitglied	0
Vladislav Osipov, Mitglied	0
Iakov Tesis, Mitglied	63
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied	0
Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied	0
<b>Total Verwaltungsrat</b>	<b>6 729</b>

<sup>1</sup> Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

**Aktienbesitz der Geschäftsleitung**

	Aktien ZIHAG <sup>1</sup>
<b>Per 31.3.2017</b>	
Dr. Iosif Bakaleynik, CEO	6 666
Thomas Wapp, CFO/COO bis 31. März 2017	0
Roland Friederich, CFO ab 1. Dezember 2016	0
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>6 666</b>
<b>Per 31.3.2016</b>	
Dr. Iosif Bakaleynik, CEO	6 666
Thomas Wapp, CFO und COO	0
Pierre Essig, CEO Frankreich	0
<b>Total Geschäftsleitung</b>	<b>6 666</b>

<sup>1</sup> Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

**12. Solidarhaftung**

Die Züblin Immobilien Holding AG gehört zu einer MwSt.-Gruppe und haftet zusammen mit der Züblin Immobilien AG und der Züblin Immobilien Management AG solidarisch für die aus dieser MwSt.-Gruppe resultierenden Mehrwertsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde.

**13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Seit dem Bilanzstichtag sind keine nennenswerten Ereignisse eingetreten.

# Antrag des Verwaltungsrats für die Verlustverwendung

in CHF	31.3.2017	31.3.2016
<b>Bilanzverlust</b>		
Vortrag des Vorjahres	-124 540 220.54	-187 064 165.55
Gesetzliche Reserve		16 000 000.00
Verrechnung mit gesetzlicher Reserve aus Kapitaleinlagen		44 000 000.00
Zuweisung / Auflösung der Reserve für eigene Aktien		2 243 231.01
Erfolg des Geschäftsjahrs	13 527 756.64	280 714.00
<b>Bilanzverlust zur Verfügung der GV</b>	<b>-111 012 463.90</b>	<b>-124 540 220.54</b>
<b>Verwendung des Bilanzverlusts</b>		
Verrechnung mit gesetzlicher Reserve aus Kapitaleinlagen	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>-111 012 463.90</b>	<b>-124 540 220.54</b>

# Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Züblin Immobilien Holding AG, Zürich

Zürich, 17. Mai 2017

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 16\_17

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
Vergütungsbericht  
Corporate Governance  
**Finanzbericht Holding**

## **Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Züblin Immobilien Holding AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 132 bis 144), für das am 31. März 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



### *Verantwortung des Verwaltungsrates*

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



### *Verantwortung der Revisionsstelle*

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



### *Prüfungsurteil*

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. März 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



### *Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde*

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein ge-

sondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Der im Berichtsabschnitt „Verantwortung der Revisionsstelle“ beschriebenen Verantwortung sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

### ***Verlustfreie Bewertung der Beteiligungen und Darlehen an Beteiligungen***

---

#### ***Risiko***

Die Hauptfunktion der Gesellschaft ist der Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Beteiligungen. Für statutarische Zwecke ist die Gesellschaft verpflichtet ihre Beteiligungen einzeln auf Werthaltigkeit zu beurteilen. Die Beteiligungen und Darlehen an dieselben stellen TCHF 135'924 (Vorjahr: TCHF 119'873) dar und machen somit rund 95% der Bilanzsumme aus. Wir beurteilen die Beteiligungen und Darlehen an Beteiligungen als signifikant für unsere Prüfung, da wesentliche Schätzungen (u.a. zukünftige Umsatz- und Margenentwicklung, langfristige Wachstumsrate und Diskontierungssatz) für die Beurteilung der Werthaltigkeit vorgenommen werden müssen.

Siehe Anhang zur Jahresrechnung unter 4. Beteiligungen sowie 5. Darlehen an Konzerngesellschaften

---

#### ***Unser Prüfverfahren***

Zum Prüfen dieser Positionen wählten wir einen aussagebezogenen Prüfungsansatz. Dabei untersuchten wir den Prozess der Gesellschaft zur Bewertung der Beteiligungen und der Darlehen an Beteiligungen. Wir analysierten die zugrundeliegenden Daten für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Beteiligungen und Darlehen an Beteiligungen. Die aussagebezogene Prüfungshandlungen, wie oben beschrieben, gaben uns eine hinreichende Sicherheit über die Werthaltigkeit und den Ausweis der Beteiligungen.



#### ***Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften***

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Christian Krämer  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Daniel Lanfranconi  
Zugelassener Revisionsexperte



# 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 (NNAV)

EPRA Eigenkapital der Aktionäre abzüglich Marktwert der derivativen Finanzinstrumente, latente Steuern und Abweichung zum Marktwert der Hypotheken dividiert durch die Anzahl ausstehender Aktien per Bilanzstichtag.

## Portfolio

### Jahresmietertrag

Jahresmiete, resultierend aus den am Stichtag bestehenden Mietverträgen. Diese Zahl enthält keine auf den Mieter überwälzbaren Nebenkosten.

### Jahresmietertrag Soll

Jahresmietertrag plus geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands.

### Geschätzter Marktmiettertrag

Sämtliche vermietbaren Flächen des gesamten Portfolios zu Marktmieten berechnet.

### Analyse der Mietertragsrenditen

### Vermietbare Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften abzüglich Renovationsprojekte und Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt.

### EPRA Mietertragsrendite, brutto

Jahresmietertrag der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zusätzlich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

**EPRA Mietertragsrendite, netto**

Jahresmietertrag Ist abzüglich Liegenschaftsaufwand sowie Unterhalt und Reparaturen (Eigentümerlasten) der vermietbaren Anlageliegenschaften im Verhältnis zum Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften per Stichtag zusätzlich der beim Verkauf anfallenden Transaktionskosten.

**Analyse des Leerstands**

**Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands**

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

**Leerstandsquote wirtschaftlich**

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum Jahresmietertrag Soll.

**EPRA Leerstandsquote**

Geschätzter Jahresmietertrag des Leerstands im Verhältnis zum geschätzten Marktmiettertrag.

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

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