

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Total
Geschäftsjahr 2015/2016		
Mietertrag im Geschäftsjahr 15/16	7 920	7 920
Geschäftsjahr 2016/2017		
Mietertrag im Geschäftsjahr 16/17	8 030	8 030
Veränderung zum Vorjahr	110	
davon:		
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	110	

Der Mietertrag nahm im Vergleich zum Vorjahr leicht zu. Diese Zunahme von CHF 0.1 Mio. ist hauptsächlich auf Leerstandsreduktionen in den Liegenschaften Bern und Egg zurückzuführen.

2. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Vermarktungskosten	-121	-34
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-103	-90
Heiz- und Nebenkosten	-48	-98
Externe Verwaltung	-26	-22
Liegenschaftssteuern	-12	-26
Rechtskosten	-2	0
Wertberichtigung auf Forderungen	0	-3
Total Liegenschaftsaufwand	-312	-273

Die Zunahme der Vermarktungskosten von TCHF 87 ist auf erhöhte Aufwendungen im Zusammenhang mit Vermietungsaktivitäten in Bern zu begründen. Die Heiz- und Nebenkostenaufwendungen reduzierten sich um TCHF 50 auf TCHF 48.

3. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Personal und Verwaltungsrat	-3 069	-2 550
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-304	-1 041
Externe Buchhaltung und IT	-213	-188
Mietaufwand	-209	-301
Reiseaufwand	-202	-213
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-191	-77
Revision	-164	-295
Rechts- und Steuerberatung	-137	-218
Bewertung	-42	-1
Abschreibungen	-13	-31
Sonstige Steuern	353	-63
Total Verwaltungsaufwand	-4 191	-4 978

Insgesamt hat sich der Verwaltungsaufwand um CHF 0.8 Mio. reduziert, was hauptsächlich auf die signifikante Reduzierung der Beratungskosten zurückzuführen ist. Die erfolgswirksame Anpassung der Kapitalsteuerrückstellung wirkte sich ebenfalls positiv auf den Verwaltungsaufwand aus.

4. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Finanzaufwand		
Hypothekar- und Swapzinsen ^{1 2}	-1 856	-961
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-36	-45
Zinsaufwand aus Aktionärsdarlehen ¹	0	-5 646
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	0	-461
Währungsdifferenzen	-492	-1 665
Total Finanzaufwand	-2 384	-8 778
Finanzertrag		
Zinsertrag ³	1	43
Zinsertrag aus Aktionärsdarlehen ³	389	19
Total Finanzertrag	390	62
Nettofinanzaufwand	-1 994	-8 716

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.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um CHF 6.4 Mio. auf CHF 2.4 Mio. (Vorjahr CHF 8.8 Mio.). Dies ist auf mehrere Ursachen zurückzuführen: Einerseits wurde das Aktionärsdarlehen vollständig zurückbezahlt, was zu Zinseinsparungen von CHF 5.6 Mio. führte. Andererseits reduzierten sich die Währungsverluste um CHF 1.2 Mio. Die Hypothekarzinsen erfuhren keine Veränderung im Vergleich zum Vorjahr. Das herrschende Negativzinsumfeld führte dazu, dass die Zinsabsicherung des CHF 80 Mio. Swaps nicht mehr effektiv ist. Zum Zeitpunkt des Effektivitätstests betragen die im Eigenkapital erfolgsneutral erfassten, unrealisierten Verluste CHF 2.1 Mio. Diese Verluste werden über der Restlaufzeit des Swaps erfolgswirksam ausgebucht. Im aktuellen Berichtsjahr wurde die Erfolgsrechnung mit Swapzinsaufwendungen von CHF 0.8 Mio. belastet (Vorjahr CHF 0).

Finanzertrag

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Zinsertrag von CHF 0.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.1 Mio.), welcher hauptsächlich aus dem an den Hauptaktionär gewährten Darlehen von CHF 13.0 Mio. resultiert.

5. Ertragssteuern

in Tausend CHF	Schweiz	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2016/2017			
Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung			
Laufende Ertragssteuern	-0	0	-0
Ertragssteuern des Vorjahres	-444	-11	-454
Total laufende Ertragssteuern	-444	-11	-454
Latente Ertragssteuern auf Verlustvorträgen	89	0	89
Latente Ertragssteuern auf Bewertungsdifferenzen	-1 232	0	-1 232
Latente Ertragssteuern auf sonstigen Positionen	0	-49	-49
Total latente Ertragssteuern	-1 143	-49	-1 192
Total Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung	-1 587	-59	-1 646
Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung			
Laufende Ertragssteuern	0	0	0
Latente Ertragssteuern	527	0	527
Total Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung	527	0	527
Geschäftsjahr 2015/2016			
Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung			
Laufende Ertragssteuern	0	0	0
Ertragssteuern des Vorjahres	1 027	9	1 037
Total laufende Ertragssteuern	1 027	9	1 037
Latente Ertragssteuern auf Verlustvorträgen	1 445	0	1 445
Latente Ertragssteuern auf Bewertungsdifferenzen	-1 740	0	-1 740
Latente Ertragssteuern auf sonstigen Positionen	957	32	989
Total latente Ertragssteuern	662	32	694
Total Ertragssteuern in der Erfolgsrechnung	1 689	42	1 731
Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung			
Laufende Ertragssteuern	0	0	0
Latente Ertragssteuern	-527	0	-527
Total Ertragssteuern in der Gesamtergebnisrechnung	-527	0	-527

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

Überleitung der Ertragssteuern

in Tausend CHF	Schweiz	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2016/2017			
Erfolg vor Ertragssteuern	7 796	-4 037	3 759
Referenzsteuersatz ²	20.77%	7.50%	16.24%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	-1 619	303	-1 316
Ertragssteuern gemäss Erfolgsrechnung	-1 587	-59	-1 646
Differenz	32	-362	-330
Erklärt sich durch:			
- steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	0	0
- Veränderung des Steuersatzes für latente Steuern	-104	0	-104
- zu anderen Steuersätzen besteuerte Erträge	-116	0	-116
- Veränderung nicht aktivierter Verlustvorträge	712	-194	518
- Ertragssteuern aus Vorjahren	-444	-11	-454
- sonstige Einflüsse	-17	-169	-186
Geschäftsjahr 2015/2016			
Erfolg vor Ertragssteuern	11 443	-7 822	3 621
Referenzsteuersatz ²	21.15%	9.55%	19.71%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	-2 420	747	-1 673
Ertragssteuern gemäss Erfolgsrechnung	1 689	42	1 731
Differenz	4 109	-705	3 404
Erklärt sich durch:			
- steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	0	-554	-554
- Veränderung des Steuersatzes für latente Steuern	-69	0	-69
- zu anderen Steuersätzen besteuerte Erträge	-162	0	-162
- Veränderung nicht aktivierter Verlustvorträge	3 315	-200	3 115
- Ertragssteuern aus Vorjahren	1 027	9	1 036
- sonstige Einflüsse	-2	40	38

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

² Der Referenzsteuersatz für die Gruppe beträgt mathematisch 16.24% (Vorjahr 19.71%). Die Berechnung wurde auf absoluten Zahlen vorgenommen.

Ertragssteuern

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzeichnete die Züblin Gruppe einen Aufwand aus Ertragssteuern von CHF 1.6 Mio. gegenüber einem Steuerertrag von CHF 1.7 Mio. im Vorjahr. Davon entfallen CHF 0.4 Mio. auf die laufenden Ertragssteuern (Vorjahr: CHF -1 Mio. Ertrag aus laufenden Ertragssteuern) und CHF 1.2 Mio auf die latenten Ertragssteuern (Vorjahr: CHF -0.7 Mio. Ertrag aus latenten Ertragssteuern). Der latente Ertragssteueraufwand ist fast ausschliesslich auf Aufwand aus Bewertungsdifferenzen zurückzuführen.

Die Veränderung des Referenzsteuersatzes (gewichteter Durchschnitt) von 19.71% auf 16.24% resultierte im Wesentlichen aus der Veränderung der Anteile der einzelnen Gesellschaften am Gesamtergebnis.

6. Aufgegebener Geschäftsbereich

Das Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs im Geschäftsjahr 2016/2017 umfasst das deutsche Segment und beläuft sich auf einen Gewinn in der Höhe von CHF 27.8 Mio. Im Vorjahr wurde ein Verlust von CHF 20.1 Mio. verzeichnet, welcher auf Frankreich (Verlust von CHF 26.6 Mio.) und Deutschland (Gewinn von CHF 6.5 Mio.) entfällt.

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Mietertrag	10 899	12 744
Total Betriebsertrag	10 899	12 744
Liegenschaftsaufwand	-650	-2 779
Unterhalt und Reparaturen	-654	-869
Netto Betriebsertrag	9 596	9 096
Verwaltungsaufwand	-1 011	-4 547
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	0	-195
Marktwertveränderung	23 954	-2 353
Erfolg vor Finanzaufwand und Ertragssteuern (EBIT)	32 539	2 001
Finanzaufwand / - ertrag	-2 855	-6 775
Marktwertveränderungen von Swaps	0	-4 158
Währungsverluste	0	-10 958
Finanzertrag	10	33
Erfolg vor Ertragssteuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	29 694	-19 857
Ertragssteuern	-1 881	-234
Erfolg aus aufgegebenem Geschäftsbereich	27 813	-20 091
davon:		
- Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	27 813	-17 473
- Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	-2 618
Erfolg pro Aktie aus aufgegebenem Geschäftsbereich	8.38	-6.10

Das Nettovermögen des deutschen Geschäftsbereiches setzt sich wie folgt zusammen:

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Aktiven		
Anlagenliegenschaften	158 702	135 391
Mobilien	101	117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	189	339
Sonstige Forderungen	7 877	6 233
Flüssige Mittel	881	772
Vermögen des aufgegebenen Geschäftsbereichs	167 750	142 852
Verbindlichkeiten		
Hypotheken	97 162	102 065
Derivative Finanzinstrumente	3 133	4 418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	458	367
Sonstige Verbindlichkeiten	11 216	8 301
Verbindlichkeiten des aufgegebenen Geschäftsbereichs	111 969	115 151
Nettovermögen des aufgegebenen Geschäftsbereichs	55 781	27 701
Enthalten im Sonstigen Gesamtergebnis:		
Reserve für Cash Flow Hedges	-4 459	-5 465
Währungsdifferenzen	-29 349	-28 850
Reserve des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-33 808	-34 315

Zum Zeitpunkt des Verkaufsabschlusses werden die beiden Positionen unrealisierte Währungsverluste sowie die Cashflow Hedge Reserve - diese finden sich momentan im Eigenkapital in der Reserve des aufgegebenen Geschäftsbereichs - erfolgswirksam ausgebucht. Diese Ausbuchung wird das kommende Jahresergebnis mit CHF 33.8 Mio. negativ belasten, jedoch ohne Einfluss auf den NAV.

Per 31. März 2016 gab es kein auf Frankreich entfallendes Nettovermögen, da dieser Geschäftsbereich per 31. Juli 2015 veräußert wurde.

Die Netto-Cashflows der angegebenen Geschäftsbereiche stellen sich wie folgt dar:

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Geschäftstätigkeit	8 971	6 567
Investitionstätigkeit	-2 955	3 258
Finanzierungstätigkeit	-5 907	-10 717
Netto-Cashflow	109	-893

Französischer Geschäftsbericht

Im Geschäftsjahr 2015/2016 hat die Züblin den wirtschaftlichen Rückzug aus dem französischen Markt vollzogen. Seither wird der Französische Geschäftsbereich als eine assoziierte Unternehmung bilanziert. Der neue Investor erhielt eine Call Option für den Erwerb der restlichen Aktien. Diese können innerhalb eines Zeitraum von 5 Jahren zu einem Preis in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Leerstandsquote des französischen Portfolios erworben werden. Die Züblin hat seine Beteiligung an der französischen Unternehmung vollständig wertberichtigt.

Deutscher Geschäftsbereich

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Geschäftliegenschaften mit einer niedrigen Leerstandsquote an attraktiven Standorten herrscht in Deutschland seit geraumer Zeit ein starker Verkäufermarkt. Der Verwaltungsrat hat nach eingehender Analyse beschlossen, das Deutsche Portfolio zu veräußern und einen Makler mit dessen Verkauf beauftragt. Derzeit wird der Kaufvertrag mit einem Bieter vorbereitet, mit dem Ziel die Transaktion innerhalb des ersten Halbjahres 2017/2018 abzuschließen. Die Erkenntnisse aus dem Bieterverfahren wurden in der Bewertung der deutschen Liegenschaften berücksichtigt.

7. Erfolg pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2016 bis 31.3.2017	1.4.2015 bis 31.3.2016
Durchschnittliche Anzahl dividendenberechtigter Aktien	3 318 027	2 863 557
Konzernergebnis exkl. Anteile ohne beherrschenden Einfluss	29 926	-16 326
davon		
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	2 113	1 147
aus aufgegebenem Geschäftsbereich	27 813	-17 473
Ergebnis pro Aktie in CHF	9.02	-5.70
davon		
aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0.64	0.40
aus aufgegebenem Geschäftsbereich	8.38	-6.10

Die Züblin Immobilien Holding AG hat keine Eigenkapitalinstrumente ausstehend, die zu einer Verwässerung führen.

8. Anlageliegenschaften

	in Tausend CHF	Schweiz fortzuführender Geschäftsbereich	Deutschland aufgegebener Geschäftsbereich
Geschäftsjahr 2016/2017	Bilanzwert per 31.3.2016	195 860	135 391
	Wertvermehrende Investitionen	251	2 610
	<i>Positive Marktwertveränderung</i>	5 044	24 450
	<i>Negative Marktwertveränderung</i>	-2 675	-496
	Marktwertveränderung	2 369	23 954
	Währungsdifferenzen	0	-3 253
	Bilanzwert per 31.3.2017	198 480	158 702

	in Tausend CHF	Schweiz fortzuführender Geschäftsbereich	Deutschland aufgegebener Geschäftsbereich
Geschäftsjahr 2015/2016	Bilanzwert per 31.3.2015	189 720	131 928
	Wertvermehrende Investitionen	488	2 798
	Verkäufe	0	-7 072
	<i>Positive Marktwertveränderung</i>	6 932	4 823
	<i>Negative Marktwertveränderung</i>	-1 280	-2 725
	Marktwertveränderung	5 652	2 098
	Währungsdifferenzen	0	5 639
	Bilanzwert per 31.3.2016	195 860	135 391

Die Grundlagen und Annahmen für die Bewertungen der Anlageliegenschaften können dem umfassenden Immobilien-Bewertungsbericht auf den Seiten 127 bis 130 entnommen werden.

Insgesamt ist der Marktwert des Schweizer Portfolios um CHF 2.4 Mio. von CHF 195.9 Mio. auf CHF 198.5 Mio. angestiegen. Der Marktwert der vier Liegenschaften in der Region Zürich erhöhte sich um CHF 4.8 Mio., der Marktwert der Liegenschaft in Bern verzeichnete eine negative Wertveränderung von CHF 2.4 Mio. Die insgesamt positiven Bewertungsanpassungen resultierten aus dem derzeitigen günstigen Marktumfeld sowie den im letzten Geschäftsjahr erzielten Leerstandsreduktionen.

Im aufgegebenen Geschäftsbereich Deutschland erhöhte sich der Wert der Anlageliegenschaften um CHF 23.3 Mio. auf CHF 158.7 Mio. Die Neubewertungsgewinne beliefen sich auf CHF 24.0 Mio., davon entfallen CHF 13.2 Mio. auf die geplante Transaktion.

Eine komplette Liste aller Anlageliegenschaften zusammen mit den erforderlichen Informationen gemäss Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange finden Sie auf Seiten 13 bis 20. Diese zusätzlichen Informationen sind ein integrierender Bestandteil der Erläuterungen zur konsolidierten Jahresrechnung.

9. Mobilien

in Tausend CHF	Büromobiliar und -ausbau	Informatik	Total 2016/2017	Total 2015/2016
Anschaffungswerte				
Bestand per 1.4.	44	94	138	470
Zugänge	59	0	59	12
Abgänge	0	0	0	-55
Währungsdifferenzen	0	0	0	13
Vermögen des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	0	0	-302
Bestand per 31.3.	103	94	197	138
Kumulierte Abschreibungen				
Bestand per 1.4.	40	94	134	334
Zugänge	13	0	13	31
Abgänge	0	0	0	-55
Währungsdifferenzen	0	0	0	9
Vermögen des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	0	0	-185
Bestand per 31.3.	53	94	147	134
Nettobuchwert per 31.3.	50	0	50	4

10. Latente Steuerguthaben und
-Verbindlichkeiten

in Tausend CHF	Schweiz	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2016/2017			
Latente Steuerguthaben auf			
- Aktivierung von Verlustvorträgen	2 968	0	2 968
- sonstigen Bewertungsdifferenzen	0	71	71
Total latente Steuerguthaben per 31.3.2017	2 968	71	3 039
Latente Steuerverbindlichkeiten auf			
- positiven Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	11 805	0	11 805
Total latente Steuerverbindlichkeiten per 31.3.2017	11 805	0	11 805
Nach Verrechnung in der Bilanz ausgewiesen			
Ausgewiesene latente Steuerguthaben	0	71	71
Ausgewiesene latente Steuerverbindlichkeiten	8 837	0	8 837
Netto latente Steuerverbindlichkeiten			
Bestand per 31.3.2016	-7 165	119	-7 046
Über Erfolgsrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	-1 145	-48	-1 193
Über Gesamtergebnisrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	-527	0	-527
Bestand per 31.3.2017	-8 837	71	-8 766

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

in Tausend CHF	Schweiz	Holding ¹	Total
Geschäftsjahr 2015/2016			
Latente Steuerguthaben auf			
- Aktivierung von Verlustvorträgen	3 408	0	3 408
- sonstigen Bewertungsdifferenzen	0	119	119
Total latente Steuerguthaben per 31.3.2016	3 408	119	3 527
Latente Steuerverbindlichkeiten auf			
- positiven Bewertungsdifferenzen bei Anlageliegenschaften	10 573	0	10 573
Total latente Steuerverbindlichkeiten per 31.3.2016	10 573	0	10 573
Nach Verrechnung in der Bilanz ausgewiesen			
Ausgewiesene latente Steuerguthaben	0	119	119
Ausgewiesene latente Steuerverbindlichkeiten	7 165	0	7 165
Netto latente Steuerverbindlichkeiten			
Bestand per 31.3.2015	-8 833	87	-8 746
Über Erfolgsrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	662	32	694
Über Gesamtergebnisrechnung erfasste lat. Ertragssteuern	1 006	0	1 006
Währungsdifferenzen	0	0	0
Bestand per 31.3.2016	-7 165	119	-7 046

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

in Tausend CHF	Schweiz	Holding ¹	Total
Steuerliche Verlustvorträge			
Bestand per 31.3.2017	18302	337072	355374
Nutzbarkeit innerhalb der nächsten			
1 bis 12 Monate	0	57770	57770
1 bis 3 Jahre	0	91112	91112
3 bis 5 Jahre	18302	187156	205458
mehr als 5 Jahre	0	1034	1034
ohne zeitliche Befristung	0	0	0
Aktivierung			
nicht vorgenommen	0	337072	337072
vorgenommen	18302	0	18302
mit Referenzsteuersatz bilanziert	2968	0	2968
Bestand per 31.3.2016			
Nutzbarkeit innerhalb der nächsten			
1 bis 12 Monate	0	190071	190071
1 bis 3 Jahre	0	74664	74664
3 bis 5 Jahre	10170	130909	141079
mehr als 5 Jahre	25481	150194	175675
ohne zeitliche Befristung	0	0	0
Aktivierung			
nicht vorgenommen	6161	545838	551999
vorgenommen	29489	0	29489
mit Referenzsteuersatz bilanziert	3408	0	3408

¹ Betrifft alle Gesellschaften, die nicht operativ im Immobiliensektor tätig sind.

11. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in Tausend CHF	31.3.2017		31.3.2016	
	Debitoren	Wertberichtigung	Debitoren	Wertberichtigung
Noch nicht fällig	0	0	0	0
Seit < 30 Tagen fällig	20	0	3	0
Seit 30-60 Tagen fällig	15	0	0	0
Seit 61-90 Tagen fällig	4	0	58	0
Seit 91-180 Tagen fällig	0	0	0	0
Seit 181-360 Tagen fällig	0	0	0	0
Total	39	0	61	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39		61	

12. Flüssige Mittel

Per Bilanzstichtag verfügte die Gruppe über Kassenbestände und Bankguthaben in der Höhe von CHF 1.1 Mio. (Vorjahr CHF 2.7 Mio.).

13. Aktienkapital

	Datum	Anzahl	in Tausend CHF
Aktienkapital			
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00	31.3.15	59724 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	3318 027	74 656
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2016/2017		-	-
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 22.50	31.3.17	3318 027	74 656

Eigene Aktien

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden sämtliche eigene Aktien veräussert. Im aktuellen Geschäftsjahr fanden keine Transaktionen mit eigenen Aktien statt.

14. 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 31.3.2017										
Hypotheken	108 156	465	108 156	0	0	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120	0	120	0	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	19 672	2 729	0	5 135	0	4 442	0	7 366	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	10 413	0	10 413	0	0	0	0	0	0	0
Total per 31.3.2017	138 360	3 194	118 688	5 135	0	4 442	0	7 366	0	0
Per 31.3.2016										
Hypotheken	108 156	877	0	437	108 156	0	0	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316	0	316	0	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	24 715	3 443	0	5 517	0	5 101	0	10 654	0	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	5 452	0	5 452	0	0	0	0	0	0	0
Total per 31.3.2016	138 639	4 320	5 768	5 954	108 156	5 101	0	10 654	0	0

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 118.7 Mio. (Vorjahr CHF 5.8 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 108.2 Mio. (Vorjahr CHF 0.0 Mio.) Hypotheken. 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.

15. Finanzinstrumente –
Fair-Value-Hierarchie

in Tausend CHF	Bilanzwert	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Per 31.3.2017				
Aktiven: Derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0
Passiven: Derivate Finanzinstrumente	19 672	0	19 672	0
Per 31.3.2016				
Aktiven: Derivate Finanzinstrumente	0	0	0	0
Passiven: Derivate Finanzinstrumente	24 715	0	24 715	0

Die Bewertung der Finanzinstrumente erfolgt anhand einer dreistufigen Fair-Value-Hierarchie. Die Unterscheidung erfolgte auf folgender Grundlage:

Stufe 1 – Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument

Stufe 2 – Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Inputparametern basieren

Stufe 3 – Bewertung anhand von Modellen, die Inputparameter verwenden, die sich wesentlich auf den Fair Value auswirken und nicht auf beobachtbaren Marktdaten basieren

16. Finanzinstrumente nach
Kategorien

in Tausend CHF	Bilanzwert	31.3.2017 Marktwerte	Bilanzwert	31.3.2016 Marktwerte
Finanzielle Vermögenswerte				
Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39		61	
Forderungen aus Aktionärsdarlehen	13 071		13 062	
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	968		1 036	
Sonstige kurzfristige Forderungen	880		499	
Flüssige Mittel	1 056		2 744	
Finanzielle Vermögenswerte zum Fair Value				
Derivative Finanzinstrumente	0		0	
Total	16 014		17 402	
Finanzielle Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten				
Hypotheken	108 156	108 156	108 156	108 156
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	721		732	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120		316	
Bankdispositionskredit	9 691		4 721	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0		0	
Finanzielle Verbindlichkeiten zum Fair Value				
Derivative Finanzinstrumente	19 672		24 715	
Total	138 360		138 639	

Die Bilanzwerte der Kategorie "Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten" sind eine angemessene Näherung für die Marktwerte, da die relevanten Positionen kurze Restlaufzeiten haben. Der angegebene Bilanzwert der finanziellen Vermögenswerte reflektiert das maximale Ausfallrisiko, ungeachtet jeglicher Sicherheiten, für den Fall, dass die Vertragspartner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Es besteht keine Konzentration von Ausfallrisiken aus Geschäftsbeziehungen mit einzelnen Debitoren oder Gruppen von Debitoren.

Bei der Kategorie “Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten” sind die Bilanzwerte der kurzfristigen Positionen eine angemessene Näherung für den Marktwert. Der Marktwert der Hypotheken wird zu den Barwerten der mit den Verbindlichkeiten zusammenhängenden Zahlungen unter Anwendung der relevanten Renditekurve kalkuliert (Stufe 2). Bei der Anleihe entspricht der Marktwert dem Börsenkurs per Bilanzstichtag (Stufe 1) und bei dem Aktionärsdarlehen dem per Stichtag diskontierten Betrag der ausstehenden Verbindlichkeiten (Stufe 2).

17. Derivative Finanzinstrumente

Cash Flow Hedges

in Tausend CHF	Kontraktwert 31.3.2017	Kontraktwert 31.3.2016	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2017	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2016
1 bis 12 Monate	0	40 000	0	693
1 bis 3 Jahre	0	0	0	0
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0
mehr als 5 Jahre	80 000	80 000	19 672	24 022
Total	80 000	120 000	19 672	24 715
- davon Verbindlichkeiten			19 672	24 715

Die Züblin Gruppe benutzt Zinssatzswaps zur Reduzierung der Cashflow-Risiken, die aus variablen Zinsverbindlichkeiten entstehen. Per Jahresende besteht ein Swap mit einem Kontraktvolumen von CHF 80 Mio. (Vorjahr: CHF 120 Mio.). Aufgrund des Negativzinsumfeldes konnte dessen Effektivität gemäss IAS 39 per 31. März 2017 nicht mehr bestätigt werden.

Total derivative Finanzinstrumente

in Tausend CHF	Kontraktwert 31.3.2017	Kontraktwert 31.3.2016	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2017	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2016
Total Cash Flow Hedges	80 000	120 000	-19 672	-24 715
Total Derivative Finanzinstrumente	80 000	120 000	-19 672	-24 715
- davon Verbindlichkeiten			-19 672	-24 715

18. Hypotheken

Übersichtstabelle Hypotheken

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Zinsfestschreibung		
1 bis 12 Monate	108 156	28 156
1 bis 3 Jahre	0	0
3 bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	80 000
Total	108 156	108 156
Durchschnittliche Zinssätze	0.85%	0.80%
Vertragsfälligkeit der Hypotheken		
1 bis 12 Monate	108 156	0
1 bis 3 Jahre	0	108 156
3 bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	0
Total	108 156	108 156
Durchschnittliche Dauer in Jahren	0.5	1.5
Marktwert der Hypotheken		
Variable Hypotheken	108 156	108 156
Total	108 156	108 156

Die Gesellschaft verfügt derzeit über ausstehende Hypotheken von CHF 108.2 Mio., was einem LTV von 54.4% (Vorjahr 55.1%) entspricht. Die kurzfristige Hypothek läuft im September 2017 aus. Der Status der Refinanzierung ist weit fortgeschritten und soll nach dem Verkauf des deutschen Portfolios abgeschlossen werden.

Die Züblin Gruppe finanziert ihr Anlageliegenschaftsportfolio per 31. März 2017 ausschliesslich durch variable Darlehen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden im aufgegebenen Geschäftsbereich Deutschland Hypotheken im Umfang von CHF 2.9 Mio. zurückbezahlt.

Die Hypotheken 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%	74.0%
Eigenkapitalquote	32.5%	-

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen quartalsweise. Die Verletzung einer Finanzkennzahl hat je nach Vertrag unterschiedliche Konsequenzen, führt in einer ersten Phase jedoch typischerweise zu einer Erhöhung des Zinssatzes bzw. zu einer schnelleren Amortisation der Hypothek. Danach hat die Gesellschaft normalerweise eine bestimmte Zeit, um diese Verletzung wieder zu korrigieren. Falls die Verletzung in diesem Zeitraum nicht korrigiert werden kann, verlangt die Bank im Normalfall eine schnellere Amortisation oder eine (Teil-)Rückzahlung der Hypothek. Gewisse Verträge sehen unter der sogenannten "change of ownership" Klausel auch mögliche Konsequenzen, wie die Fälligkeitstellung des gesamten Darlehens, vor, wenn der Besitzanteil der Züblin Immobilien Holding AG an der kreditnehmenden Tochtergesellschaft auf unter 50% fällt. Zusätzlich beinhaltet der Vertrag bei der Schweizer Finanzierung die gleiche Klausel, falls ein neuer Aktionär mehr als 50% an der Züblin Immobilien Holding AG erwirbt.

Zum Bilanzstichtag hat die Gruppe sämtliche Covenants eingehalten.

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

	31.3.2017	31.3.2016
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	198 480	195 860
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	108 156	108 156

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

19. Vorsorgeplan für Mitarbeitende

Die Züblin Gruppe hat verschiedene Vorsorgepläne in den Ländern, in denen sie tätig ist, die sich gemäss den örtlichen Gesetzen und Arbeitsregelungen voneinander unterscheiden. In allen Ländern ausserhalb der Schweiz handelt es sich um beitragsorientierte Vorsorgepläne. In den vergangenen zwölf Monaten wurden Aufwendungen von CHF 0.2 Mio. (Vorjahr CHF 0.3 Mio.) für diese Vorsorgepläne erfasst. In der Schweiz qualifiziert der Pensionsplan der Züblin Immobilien Management AG als leistungsorientierter Vorsorgeplan gemäss IAS 19.

Schweizer Vorsorgeeinrichtungen werden durch das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) geregelt. Der Pensionsplan wird durch die Beiträge der Angestellten und des Arbeitgebers finanziert. Das BVG schreibt vor, dass Vorsorgeeinrichtungen unabhängig und als rechtlich selbständige Institution verwaltet werden. Der Stiftungsrat als leitendes Organ der Vorsorgeeinrichtung setzt sich paritätisch zusammen aus Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern. Ihm obliegt die Festlegung und Umsetzung der Anlagestrategie.

Auf der Grundlage der "Project Unit Credit"-Methode wurden die folgenden Ergebnisse berechnet:

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Pensionsverpflichtungen (Barwert)	2 004	2 140
Pensionsvermögen zu Marktwerten	1 666	1 578
Pensionsverpflichtung (technischer Fehlbetrag)	-338	-562

Der obige Betrag wird unter "Sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten" ausgewiesen.

Die Rentenverbindlichkeiten und -vermögen in der konsolidierten Bilanz der Züblin Gruppe haben sich wie folgt geändert:

in Tausend CHF	2016/2017	2015/2016
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 1.4.	2 140	1 645
Laufender Dienstzeitaufwand	162	199
Arbeitnehmerbeiträge	98	109
Zinsaufwand	11	15
Ein-/ (Aus)bezahlte Leistungen	-118	119
Nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	1	-68
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-290	122
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 31.3.	2 004	2 140
Pensionsvermögen zu Marktwerten 1.4.	1 578	1 236
Zinsertrag	8	11
Arbeitgeberbeiträge	146	164
Arbeitnehmerbeiträge	98	109
Ein-/ (Aus)bezahlte Leistungen	-118	119
Rendite auf Planvermögen (exkl. Zinsertrag)	-46	-61
Pensionsvermögen zu Marktwerten 31.3.	1 666	1 578

In der nachstehenden Tabelle werden die Deckung des leistungsorientierten Vorsorgeplans und der Einfluss der Abweichungen aufgrund der erwarteten oder aktuellen Werte der Rentenverbindlichkeiten und -vermögen detailliert ausgewiesen:

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Erwartete Beiträge in der kommenden Periode	90	138
Der Pensionsaufwand setzt sich folgendermassen zusammen:		
- Laufender Dienstzeitaufwand	162	199
- In der Erfolgsrechnung erfasster Zinsaufwand	4	4
- Erfasster nachzuerrechnender Dienstzeitaufwand	0	-68
In der Erfolgsrechnung erfasster Pensionsaufwand	166	135

Die Neubewertung der im übrigen Gesamtergebnis erfassten Personalvorsorge setzt sich wie folgt zusammen:

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste der Pensionsverpflichtungen	290	-122
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste des Pensionsvermögen	-46	-60
Total im sonstigen Gesamtergebnis erfasste Neubewertung	244	-182

Die Berechnung der Rentenverbindlichkeiten der Züblin Gruppe beruhen auf den folgenden Annahmen:

	31.3.2017	31.3.2016
Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz)	0.70%	0.50%
Erwartete Salärenentwicklung	1.00%	1.00%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.000%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Männer/Frauen)	BVG 2015 GT	BVG 2010 GT

Für die wichtigsten Annahmen für die Berechnung der Pensionsverpflichtung wurde eine Sensitivitätsanalyse unter gleich bleibenden übrigen Annahmen erstellt:

	31.3.2017	31.3.2016
Pensionsverpflichtungen (Barwert) per 31.3.	2 004	2 140
- Diskontierungssatz -0.25%	2 084	2 246
- Diskontierungssatz +0.25%	1 929	2 043
- Erwartete Salärenentwicklung -0.25%	1 996	2 131
- Erwartete Salärenentwicklung +0.25%	2 010	2 150
- Lebenserwartung in Jahren -1 Jahr	2 048	2 186
- Lebenserwartung in Jahren -1 Jahr	1 960	2 095

Portefeuille-Strukturierung: 100% der Vermögenswerte werden durch eine Rückversicherungsgesellschaft verwaltet und angelegt. Zusätzlich hat die Gesellschaft eine Minimalrendite auf ihrem Planvermögen versichert. Auf eine Darstellung der Anlagestruktur des Planvermögens wird daher verzichtet.

20. Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen

Im Zusammenhang mit der Miete ihrer Geschäftsräumlichkeiten ist die Züblin Immobilien Management AG feste Mietverpflichtungen bis längstens 30. Juni 2019 im Umfang von CHF 0.4 Mio. (Vorjahr CHF 0.1 Mio.) eingegangen. In der Berichtsperiode betrug die in der Erfolgsrechnung erfasste Miete CHF 0.2 Mio. (Vorjahr CHF 0.3 Mio.).

in Tausend CHF	31.3.2017	31.3.2016
Verbindlichkeiten aus langfristigen Mietverträgen		
1 bis 12 Monate	162	73
1 bis 3 Jahre	202	0
3 bis 5 Jahre	0	0
mehr als 5 Jahre	0	0

21. Nahestehende Personen

Als nahestehende Personen gemäss IAS 24 gelten für das Berichtsjahr:

- Verwaltungsrat
- Mitglieder der Gruppenleitung
- Lamesa Holding SA, Panama

Aktienbesitz von nahestehenden Personen per 31. März 2017

– Der Aktienbesitz von Verwaltungsrat und Gruppenleitung ist in Anmerkung 23, Seiten 117 bis 118 im Detail offengelegt.

Transaktionen mit nahestehenden Personen und bedeutenden Aktionären

Darlehen an Aktionär

Die Züblin Immobilien Holding AG hat der Lamesa Holding SA, Panama, ein zu 3% p.a. verzinstes Darlehen im Umfang vom CHF 13 Mio. gewährt. Dieser Betrag sowie abgegrenzte und noch nicht fällige Zinsen in Höhe von TCHF 96 (siehe Anmerkung 5) sind in der Bilanzposition "Sonstige kurzfristige Forderungen" enthalten. Das Darlehen ist befristet bis längstens zum 29. Januar 2018 und kann durch die Züblin mit einer Frist von 20 Arbeitstagen jederzeit fällig gestellt werden.

Darüber hinaus gab es im Geschäftsjahr 2016/2017 keine Transaktionen mit nahestehenden Personen oder bedeutenden Aktionären. Ebenfalls wurden keine Beratungshonorare an nahestehende Personen oder bedeutende Aktionäre, die über die offengelegten Entschädigungen auf den Seiten 115 bis 116 hinausgehen, gezahlt. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung überwachen fortlaufend potenzielle Interessenkonflikte

Organdarlehen

Es bestehen keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Gruppenleitung.

22. Entschädigungen

Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrats

	Grund- entschädigung	Tochter- unternehmen ¹	Total
in CHF			
Geschäftsjahr 2016/2017			
Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident ³	100 000	0	100 000
Vladislav Osipov, Mitglied ³	70 000	0	70 000
Iakov Tesis, Mitglied bis 21. März 2017	70 000	0	70 000
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied ³	70 000	13 545	83 545
Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied	70 000	0	70 000
Total Verwaltungsrat	380 000	13 545	393 545
Geschäftsjahr 2015/2016			
Dr. Iosif Bakaleynik, Präsident ^{2 3}	100 000	16 397	116 397
Urs Ledermann, Mitglied bis 30. Juni 2015	17 500	0	17 500
Vladislav Osipov, Mitglied ³	70 000	13 117	83 117
Iakov Tesis, Mitglied	70 000	10 931	80 931
Dr. Markus Wesnitzer, Mitglied ³	70 000	13 421	83 421
Dr. Wolfgang Zürcher, Mitglied	70 000	0	70 000
Total Verwaltungsrat	397 500	53 866	451 366

¹ Entschädigung auf der Ebene von Tochterunternehmen.

² Das Verwaltungsratsmitglied war zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der Officiis Properties, Paris (ehemals Züblin Immobilière France SA).

³ Das Verwaltungsratsmitglied ist zusätzlich Mitglied des Verwaltungsrats der ZIAG Immobilien AG, Düsseldorf.

Entschädigung der Geschäftsleitung

in CHF	Grund- entschädigung	Bonus in bar	Arbeitgeber- beiträge ¹	Total
Geschäftsjahr 2016/2017				
Dr. Iosif Bakaleynik, CEO	625 000	312 500	130 958	1 068 458
Thomas Wapp, CFO/COO bis 31. März 2017	360 000	0	68 846	428 846
Roland Friederich, CFO ab 1. Dezember 2016	73 333	36 667	14 300	124 300
Total Geschäftsleitung	1 058 333	349 167	214 104	1 621 604
Geschäftsjahr 2015/2016				
Dr. Iosif Bakaleynik, CEO	625 000	150 000	139 162	914 162
Thomas Wapp, CFO und COO	360 000	50 000	58 586	468 586
Pierre Essig, CEO Frankreich bis 3 Juni 2015	45 095	0	7 328	52 423
Total Geschäftsleitung	1 030 095	200 000	205 076	1 435 171

¹ davon rentenbildende Arbeitgeberbeiträge (AHV, BVG) CHF 199'483 (Vorjahr: CHF 187'002)

23. Aktienbesitz

Aktienbesitz des Verwaltungsrats

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

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

Aktienbesitz der Geschäftsleitung

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

¹ Aktien ZIHAG = Aktien der Züblin Immobilien Holding AG.

24. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem Bilanzstichtag sind keine nennenswerten Ereignisse eingetreten.