

# 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.