

# Anhang zur konsolidierten Halbjahresrechnung

Seite  
32

## 1. Allgemeine Gesellschafts- informationen

Die Züblin Immobilien Holding AG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen «Züblin Gruppe») auf das Management ihres europäischen Immobilienportfolios ausgerichtet. Ausser in der Schweiz ist sie in Frankreich, Deutschland und den Niederlanden tätig und beschäftigt per 30. September 2011 27 Mitarbeitende (31. März 2011 27 Mitarbeitende).

Die Züblin Immobilien Holding AG ist eine schweizerische Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich (Claridenstrasse 20). Ihre Aktien werden am Hauptsegment der SIX Swiss Exchange gehandelt.

Züblin Gruppe  
Halbjahresbericht 11\_12

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Portfolio  
**Finanzbericht**

## 2. Wichtigste Grundsätze der Rechnungslegung

### 2.1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe wurde in Übereinstimmung mit IAS 34 «Interim Financial Reporting» erstellt. Sie entspricht dem Kotierungsreglement, der schweizerischen Gesetzgebung sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange. 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 2011 gelesen werden. Die vorliegende konsolidierte Halbjahresrechnung der Züblin Gruppe per 30. September 2011 wurde am 15. November 2011 vom Verwaltungsrat genehmigt.

### 2.2 Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Mit Ausnahme von Standards und Interpretationen, die im Berichtsjahr neu eingeführt wurden, sowie der Anpassung (siehe 2.4 «Behandlung zukünftiger Transaktionskosten»), sind der vorliegenden konsolidierten Halbjahresrechnung die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze des vorigen Jahres zugrunde gelegt.

Seit dem 1. April 2011 wurden die folgenden Standards und Interpretationen neu eingeführt.

- IAS 24 (rev.): Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Personen
- IFRIC 19: Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mittels Eigenkapitalinstrumenten
- Diverse: Annual Improvements Project 2010

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

### 2.3 Zukünftige Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen sind frühestens für Geschäftsjahre beginnend nach dem 1. April 2012 anzuwenden.

- IFRS 7 (rev.): Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte
- IFRS 9: Finanzinstrumente
- IFRS 10: Konzernabschlüsse
- IFRS 11: Gemeinsame Vereinbarungen
- IFRS 12: Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmungen
- IFRS 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
- IAS 1 (rev.): Darstellung des Abschlusses
- IAS 12 (rev.): Ertragssteuern
- IAS 19 (rev.): Leistungen an Arbeitnehmer
- IAS 28 (rev.): Anteile an assoziierten Unternehmen

Keine dieser Änderungen bzw. Neuerungen wurden von der Züblin Gruppe in der vorliegenden konsolidierten Jahresrechnung vorzeitig angewendet. Ohne systematische Analyse werden zum jetzigen Zeitpunkt keine nennenswerten Auswirkungen auf die Berichterstattung der Züblin Gruppe erwartet.

### 2.4 Behandlung zukünftiger Transaktionskosten

In Frankreich, Deutschland wie auch den Niederlanden wurde erstmalig per 31. März 2011 bei der Ermittlung der Marktwerte der Anlageliegenschaften die zukünftigen Transaktionskosten, dabei vor allem die Handänderungssteuern, die im Falle eines Verkaufes voraussichtlich anfallen werden, von den Marktwerten der externen Bewerter abgezogen. Diese Anpassung erfolgte mit dem Ziel, die länderspezifischen Unterschiede, die sich bei der Bewertung von Anlageliegenschaften über die letzten Jahre herausgebildet haben, entsprechend zu berücksichtigen. Züblin ist der Meinung, durch die Verwendung von Marktwerten nach Abzug zukünftiger Transaktionskosten für die Märkte Frankreich, Deutschland und Niederlande ein genaueres Bild des aktuellen Marktwerts der Anlageliegenschaften ausweisen zu können. Für die Schweiz wird aufgrund der dortigen Praxis weiterhin ein Marktwert ohne Berücksichtigung zukünftiger Transaktionskosten bilanziert. Beide Methoden erfüllen die Bestimmungen von IAS 40, richten sich jedoch an der jeweiligen länderspezifisch vorherrschenden Praxis aus.

Dies hat in der konsolidierten Halbjahresrechnung einen Einfluss auf Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung und Eigenkapitalnachweis.

Die gemachten Anpassungen und deren Auswirkungen werden in den folgenden Tabellen aufgezeigt.

**Erfolgsrechnung**

| in Tausend CHF   | 1.4.2010<br>bis 30.9.2010<br>Nach Anpassung | 1.4.2010<br>bis 30.9.2010<br>Vor Anpassung |
|--|---|--|
| Marktwertveränderung                                   | -6 346                                      | -7 218                                     |
| Erfolg   | 3 223                                       | 2 351                                      |
| Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG | -495  | -1 412                                     |
| Anteile ohne beherrschenden Einfluss                   | 3 718                                       | 3 763                                      |
| Ergebnis pro Aktie                                     | -0.01                                       | -0.02                                      |
| Verwässertes Ergebnis pro Aktie                        | -0.01                                       | -0.02                                      |

**Gesamtergebnisrechnung**

| in Tausend CHF   | 1.4.2010<br>bis 30.9.2010<br>Nach Anpassung | 1.4.2010<br>bis 30.9.2010<br>Vor Anpassung |
|--|---|--|
| Erfolg   | 3 223                                       | 2 351                                      |
| Währungsdifferenzen                                    | -18 577                                     | -22 084                                    |
| Gesamtergebnis   | -23 286                                     | -27 665                                    |
| Anteile der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG | -21 944                                     | -25 387                                    |
| Anteile ohne beherrschenden Einfluss                   | -1 342                                      | -2 278                                     |

**Geldflussrechnung**

| in Tausend CHF                               | 1.4.2010<br>bis 30.9.2010<br>Nach Anpassung | 1.4.2010<br>bis 30.9.2010<br>Vor Anpassung |
|--|---|--|
| Erfolg                                       | 3 223                                       | 2 351                                      |
| Anpassung für                                |   |  |
| - Veränderung Marktwert Anlageliegenschaften | -6 346                                      | -7 218                                     |

**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 Ausführungen im konsolidierten Jahresabschluss sind unverändert gültig.

**4. Konsolidierungskreis**

Im vergangenen Halbjahr hat sich der Konsolidierungskreis um die Gesellschaft Züblin Immobilière France Asset Management S.A.S. erweitert. Andererseits reduzierte sich der Konsolidierungskreis um die in diesem Zeitraum liquidierten Gesellschaften Züblin Investment G1 bis G6 sowie um die Maxstrasse 2–4, 3a Immobilien GmbH, die rückwirkend per 1. April 2011 mit der ZUB Immobilien GmbH fusioniert worden ist.

**5. Umrechnungskurse**

| in CHF | Stichtagskurs<br>30.9.2011 | Stichtagskurs<br>31.3.2011 | Durchschnittskurs<br>1.4.2011<br>bis 30.9.2011 | Durchschnittskurs<br>1.4.2010<br>bis 30.9.2010 |
|--------|----------------------------|----------------------------|--|--|
| 1 EUR  | 1.2170                     | 1.3005                     | 1.2072   | 1.3695   |

**6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze**

**6.1 Anleihe**

Die Anleihe wird beim erstmaligen Ansatz zum Nettoerlös, d.h. nach Abzug von Transaktionskosten, bilanziert. In den darauf folgenden Perioden erfolgt der Ausweis im Konzernabschluss als Finanzverbindlichkeit zu fortgeführten Anschaffungskosten. Die Transaktionskosten werden nach der Amortized-Cost-Methode über die Laufzeit der Anleihe abgeschrieben. Die Anleihe ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der jeweilige Kurs hat keinen Einfluss auf die Bewertung, wird jedoch im Anhang offengelegt. Der effektive Zinsaufwand der Anleihe setzt sich zusammen aus dem Coupon zuzüglich der anteiligen Abschreibung der Transaktionskosten.

**6.2 Devisenoptionen**

Züblin verfügt über Devisen-Put-Optionen. Zweck dieser Put-Optionen ist die Absicherung künftiger Geldflüsse in anderer als der Funktionalwährung. Diese Instrumente werden beim erstmaligen Ansatz zu ihren Marktwerten im Zeitpunkt des Erwerbs bilanziert. In den darauf folgenden Perioden werden die entsprechenden positiven Wiederbeschaffungswerte in der Bilanz unter den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Die Bewertungsgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung erfasst.