

EPRA Performance Messung

Die EPRA (European Public Real Estate Association) hat in den letzten Jahren sogenannte Best Practice Recommendations im Bereich des Reporting, Accounting und der Corporate Governance von kotierten Immobiliengesellschaften entwickelt. Ziel ist es, die Vergleichbarkeit von Kennzahlen innerhalb der Immobilien-Industrie sicherzustellen. Züblin ist Mitglied von EPRA und weist mit dem vorliegenden Abschluss zum zweiten Mal die EPRA Performance Messungen aus. Dazu legt Züblin auch die Berechnung von weiteren unternehmensspezifischen Kennzahlen offen.

A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	3 304	-806
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	2 586	17 044
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2 807	-3 867
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	0	850
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	-474	687
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings ²	8 243	7 062
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-330	1 693
EPRA Earnings	16 136	22 663
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 165 446	59 111 806
EPRA Earnings pro Aktie	0.27	0.38

¹ Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 21,17% (Vorjahr 22,00%) und in Deutschland 31,11% (Vorjahr 31,11%).

² Auf Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst.

A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg

in Tausend CHF	1.4.2011 bis 31.3.2012	1.4.2010 bis 31.3.2011
EPRA Earnings	16 136	22 663
Anpassungen:		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	0	-850
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings ²	-8 243	-7 062
Ertragssteuern	4 939	2 690
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	0	-1 011
Abschreibungen	219	150
Vertragsabschlusskosten (Hypotheiken)	418	995
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	618	617
Währungsdifferenzen	-1 774	-1 954
Realisierte Währungsdifferenzen	2 569	945
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-239	-515
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre	14 643	16 668
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 165 446	59 111 806
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie	0.25	0.28
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	1 984	6 752
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	16 628	23 420

¹ Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 21,17% (Vorjahr 22,00%) und in Deutschland 31,11% (Vorjahr 31,11%).

² Auf Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst.

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-749 877	-457 595
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	58 974 609	59 266 891
Eigenkapital der Aktionäre	281 987	312 487
Eigenkapital pro Aktie	4.78	5.27
Eigenkapital der Aktionäre	281 987	312 487
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	43 461	24 031
Latente Steuern (netto) ²	17 212	15 377
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	342 660	351 895
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	5.81	5.94
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	342 660	351 895
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	56 440	64 194
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	10 627	6 797
EPRA Eigenkapital	409 727	422 886
Bilanzsumme	1 286 723	1 376 787
EPRA Eigenkapitalquote	31,8%	30,7%

¹ Die Summe dieser beiden Beträge entspricht der Summe der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen lang- und kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente.

² Diese Position umfasst sämtliche latente Steuern und entspricht dem Nettobetrag der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten.

C. EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	342 660	351 895
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-43 461	-24 031
Latente Steuern (netto)	-17 212	-15 377
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-29 629	-24 313
EPRA NNNAV	252 358	288 174
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	58 974 609	59 266 891
EPRA NNNAV pro Aktie	4.28	4.86

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Anlageliegenschaften	1 206 143	1 282 030
Anpassungen:		
Renovationsprojekte	-211 700	-21 806
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	-133 251	-20 223
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	861 192	1 240 001
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	32 418	48 380
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	893 611	1 288 381
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	56 066	84 905
Liegenschaftskosten	-6 944	-8 920
Jahresmietertrag netto (C)	49 122	75 985
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
“Topped-up” Nettoertrag (D)	49 122	75 985
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	6,3%	6,6%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	5,5%	5,9%
EPRA “topped-up” NIY (D/A)	5,5%	5,9%

E.1 EPRA Leerstandsquote monetär

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	8 201	11 146
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	71 861	100 634
EPRA Leerstandsquote (A/B)	11,4%	11,1%

E.2 Züblin Leerstandsquote monetär

in Tausend CHF	31.3.2012	31.3.2011
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	8 201	11 146
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	71 749	97 770
Züblin Leerstandsquote (A/B)	11,4%	11,4%