

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. Neben den EPRA Performance Messungen legt Züblin auch die Berechnung von zusätzlichen unternehmensspezifischen Kennzahlen offen.

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 12_13

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Portfolio
Finanzbericht

A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012	1.4.2011 bis 30.9.2011
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-17 388	2 433
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	23 571	439
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	-5 011	2 795
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	1 376	-11
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	3 801	-247
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-3 979	3 998
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-2 235	-1 457
EPRA Earnings	133	7 949
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 141 440	59 166 297
EPRA Earnings pro Aktie	0.00	0.13

¹ Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 21,17% (Vorjahr 21,17%) und in Deutschland 31,225% (Vorjahr 31,11%).

A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 30.9.2012	1.4.2011 bis 30.9.2011
EPRA Earnings	133	7 949
Anpassungen:		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	-1 376	11
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	3 979	-3 998
Ertragssteuern	67	4 761
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	0	0
Abschreibungen	177	78
Vertragsabschlusskosten (Hypotheken)	719	256
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	326	308
Währungsdifferenzen	-713	-2 342
Realisierte Währungsdifferenzen	-341	1 559
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-366	-79
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre	2 607	8 503
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 141 440	59 166 297
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie	0.04	0.14
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-1 964	2 982
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	643	11 485

¹ Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 21,17% (Vorjahr 21,17%) und in Deutschland 31,225% (Vorjahr 31,11%).

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-629 877	-749 877
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	59 094 609	58 974 609
Eigenkapital der Aktionäre	264 648	281 987
Eigenkapital pro Aktie	4.48	4.78
Eigenkapital der Aktionäre	264 648	281 987
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	47 048	43 461
Latente Steuern (netto) ²	14 143	17 212
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	325 839	342 660
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	5.51	5.81
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	325 839	342 660
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	51 166	56 440
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	12 084	10 627
EPRA Eigenkapital	389 089	409 727
Bilanzsumme	1 179 851	1 286 723
EPRA Eigenkapitalquote	33,0%	31,8%

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	30.9.2012	31.3.2012
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	325 839	342 660
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-47 048	-43 461
Latente Steuern (netto)	-14 143	-17 212
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-5 019	-1 091
EPRA NNNAV	259 629	280 896
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 094 609	58 974 609
EPRA NNNAV pro Aktie	4.39	4.76

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Anlageliegenschaften	1 078 301	1 206 143
Anpassungen:		
Renovationsprojekte	-243 107	-211 700
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	-8 285	-133 251
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	826 909	861 192
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	30 285	32 418
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	857 194	893 611
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	54 065	56 066
Liegenschaftskosten	-6 940	-6 944
Jahresmietertrag netto (C)	47 125	49 122
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	47 125	49 122
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	6,3%	6,3%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	5,5%	5,5%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	5,5%	5,5%

**E.1 EPRA Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	5 750	8 201
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	63 868	71 861
EPRA Leerstandsquote (A/B)	9,0%	11,4%

**E.2 Züblin Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2012	31.3.2012
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	5 750	8 201
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	60 345	71 749
Züblin Leerstandsquote (A/B)	9,5%	11,4%