

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.

A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-81 457	3 304
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	10 353	-12 745
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	70 784	15 331
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	-6 548	50
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	2 213	2 757
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	1 451	0
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	10 726	-474
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-1 535	8 243
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-1 948	-330
EPRA Earnings	4 039	16 136
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 118 088	59 165 446
EPRA Earnings pro Aktie	0.07	0.27

¹ Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 24,17% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 21,17%) und in Deutschland zum Referenzsteuersatz von 31,225% (Vorjahr 31,225%).

A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg

in Tausend CHF	1.4.2012 bis 31.3.2013	1.4.2011 bis 31.3.2012
EPRA Earnings	4 039	16 136
Anpassungen:		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	-1 451	0
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	1 535	-8 243
Ertragssteuern	270	4 939
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	-515	0
Abschreibungen	324	219
Vertragsabschlusskosten (Hypotheiken)	472	418
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	667	618
Währungsdifferenzen	-1 984	-1 774
Realisierte Währungsdifferenzen	1 191	2 569
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-786	-239
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre	3 762	14 643
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 118 088	59 165 446
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie	0.06	0.25
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-3 469	1 984
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg	294	16 627

¹ Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 24,17% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 21,17%) und in Deutschland zum Referenzsteuersatz von 31,225% (Vorjahr 31,225%).

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	31.3.2013	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	212 039	281 987
Eigenkapital pro Aktie	3.59	4.78
Eigenkapital der Aktionäre	212 039	281 987
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	39 236	43 461
Latente Steuern (netto) ²	18 915	17 212
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	270 190	342 660
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	4.57	5.81
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	270 190	342 660
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	51 979	56 440
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	10 188	10 627
EPRA Eigenkapital	332 357	409 727
Bilanzsumme	1 141 293	1 286 723
EPRA Eigenkapitalquote	29,1%	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	31.3.2013	31.3.2012
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	270 190	342 660
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-39 236	-43 461
Latente Steuern (netto)	-18 915	-17 212
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-4 319	-1 091
EPRA NNNAV	207 720	280 896
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 094 609	58 974 609
EPRA NNNAV pro Aktie	3.52	4.76

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	31.3.2013	31.3.2012
Anlageliegenschaften	1 064 792	1 206 143
Anpassungen:		
Renovationsprojekte	-285 142	-211 700
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt strategisch	-65 353	-66 160
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-145 144	-292 762
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	569 153	635 521
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	14 732	19 599
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	583 885	655 121
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	31 766	36 734
Liegenschaftskosten	-1 295	-1 637
Jahresmietertrag netto (C)	30 471	35 097
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	30 471	35 097
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	5,4%	5,6%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	5,2%	5,4%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	5,2%	5,4%

**E.1 EPRA Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	31.3.2013	31.3.2012
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	6 250	8 201
Geschätzter Marktmiettertrag für das ganze Portfolio (B)	59 080	71 861
EPRA Leerstandsquote (A/B)	10,6%	11,4%

**E.2 Züblin Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	31.3.2013	31.3.2012
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	6 250	8 201
Jahresmiettertrag Soll für das ganze Portfolio (B)	59 328	71 749
Züblin Leerstandsquote (A/B)	10,5%	11,4%