

# 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 13\_14

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Renovationsprojekte  
Portfolio  
**Finanzbericht**

## A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013	1.4.2012 bis 30.9.2012
<b>Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG</b>	<b>-13 671</b>	<b>-17 388</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-1 312	3 611
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	15 684	19 960
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	-10 746	-6 599
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	783	1 588
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften <sup>1</sup>	1 962	1 376
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	4 140	3 801
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-30	-3 979
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	2 741	-2 235
<b>EPRA Earnings der Aktionäre</b>	<b>-450</b>	<b>133</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 054 172	59 141 440
<b>EPRA Earnings pro Aktie</b>	<b>-0.01</b>	<b>0.00</b>

<sup>1</sup> Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 26,89% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 21,17%) und in Deutschland von 0,0% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 31,225%).

**A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg**

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013	1.4.2012 bis 30.9.2012
<b>EPRA Earnings der Aktionäre</b>	<b>-450</b>	<b>133</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften <sup>1</sup>	-1 962	-1 376
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	30	3 979
Ertragssteuern	2 450	67
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	-42	0
Abschreibungen	102	177
Vertragsabschlusskosten (Hypotheken)	816	719
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	332	326
Währungsdifferenzen	-284	-713
Realisierte Währungsdifferenzen	165	0
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-299	-366
<b>Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre</b>	<b>858</b>	<b>2 948</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 054 172	59 141 440
<b>Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie</b>	<b>0.01</b>	<b>0.05</b>
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	-2 052	-1 964
<b>Liquiditätswirksamer operativer Erfolg</b>	<b>-1 193</b>	<b>984</b>

<sup>1</sup> Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 26,89% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 21,17%) und in Deutschland von 0,0% (Vorjahr zum Referenzsteuersatz von 31,225%).

**B. EPRA Eigenkapital und  
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-679 877	-629 877
<b>Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag</b>	<b>59 044 609</b>	<b>59 094 609</b>
Eigenkapital der Aktionäre	209 332	212 039
<b>Eigenkapital pro Aktie</b>	<b>3.55</b>	<b>3.59</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>209 332</b>	<b>212 039</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente <sup>1</sup>	28 904	39 236
Latente Steuern (netto) <sup>2</sup>	6 292	18 915
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>244 529</b>	<b>270 190</b>
<b>EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)</b>	<b>4.14</b>	<b>4.57</b>
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>244 529</b>	<b>270 190</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	52 774	51 979
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss <sup>1</sup>	7 703	10 188
<b>EPRA Eigenkapital</b>	<b>305 005</b>	<b>332 357</b>
Bilanzsumme	941 190	1 141 293
<b>EPRA Eigenkapitalquote</b>	<b>32,4%</b>	<b>29,1%</b>

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

<sup>2</sup> 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	30.9.2013	31.3.2013
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>243 272</b>	<b>270 190</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-27 647	-39 236
Latente Steuern (netto)	-6 292	-18 915
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-6 289	-4 319
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>203 043</b>	<b>207 720</b>
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 044 609	59 094 609
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>	<b>3.44</b>	<b>3.52</b>

**D. EPRA Net Yield Disclosure**

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>848 669</b>	<b>1 064 792</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Renovationsprojekte	-234 670	-285 142
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt strategisch	0	-65 353
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-104 398	-145 144
<b>Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten</b>	<b>509 601</b>	<b>569 153</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	16 289	14 732
<b>Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)</b>	<b>525 890</b>	<b>583 885</b>
<b>Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)</b>	<b>26 899</b>	<b>31 766</b>
Liegenschaftskosten	-3 814	-1 295
<b>Jahresmietertrag netto (C)</b>	<b>23 085</b>	<b>30 471</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
<b>"Topped-up" Nettoertrag (D)</b>	<b>23 085</b>	<b>30 471</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)</b>	<b>5,1%</b>	<b>5,4%</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,2%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (D/A)</b>	<b>4,4%</b>	<b>5,2%</b>

**E.1 EPRA Leerstandsquote  
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	8 310	6 250
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	47 369	59 080
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>17,5%</b>	<b>10,6%</b>

**E.2 Züblin Leerstandsquote  
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	8 310	6 250
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	48 726	59 328
<b>Züblin Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>17,1%</b>	<b>10,5%</b>