

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 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 31.3.2014	1.4.2012 bis 31.3.2013
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-52 604	-81 457
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	7 218	10 353
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	28 572	70 784
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	-10 634	-6 548
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	12 428	2 213
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	3 048	1 451
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	16 348	10 726
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-737	-1 535
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-3 321	-1 948
EPRA Earnings der Aktionäre	318	4 039
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 049 404	59 118 088
EPRA Earnings pro Aktie	0.01	0.07

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

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	31.3.2014	31.3.2013
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-679 877	-629 877
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	59 044 609	59 094 609
Eigenkapital der Aktionäre	178 747	212 039
Eigenkapital pro Aktie	3.03	3.59
Eigenkapital der Aktionäre	178 747	212 039
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	27 101	39 236
Latente Steuern (netto) ²	8 097	18 915
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	213 945	270 190
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	3.62	4.57
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	213 945	270 190
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	44 957	51 979
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	5 995	10 188
EPRA Eigenkapital	264 897	332 357
Bilanzsumme	841 878	1 141 293
EPRA Eigenkapitalquote	31,5%	29,1%

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	31.3.2014	31.3.2013
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	213 945	270 190
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-27 101	-39 236
Latente Steuern (netto)	-8 097	-18 915
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-3 815	-4 319
EPRA NNNAV	174 932	207 720
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 044 609	59 094 609
EPRA NNNAV pro Aktie	2.96	3.52

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	31.3.2014	31.3.2013
Anlageliegenschaften	790 524	1 064 792
Anpassungen:		
Renovationsprojekte	0	-285 142
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt strategisch	-224 460	-65 353
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-41 398	-145 144
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	524 666	569 153
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	16 029	14 732
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	540 694	583 885
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	17 500	31 766
Liegenschaftskosten	-6 361	-1 295
Jahresmietertrag netto (C)	11 139	30 471
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	11 139	30 471
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	3,2%	5,4%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	2,1%	5,2%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	2,1%	5,2%

**E.1 EPRA Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	31.3.2014	31.3.2013
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	24 514	6 250
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	59 190	59 080
EPRA Leerstandsquote (A/B)	41,4%	10,6%

**E.2 Züblin Leerstandsquote
monetär**

in Tausend CHF	31.3.2014	31.3.2013
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	24 514	6 250
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	57 174	59 328
Züblin Leerstandsquote (A/B)	42,9%	10,5%