

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

A EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2014 bis 31.3.2015	1.4.2013 bis 31.3.2014
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-170 662	-52 604
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	26 070	-408
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	7 412	28 572
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	388	-7 205
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	1 750	12 428
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften ¹	5 553	3 048
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	14 227	14 339
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	-107	-737
Währungsdifferenzen	29 928	0
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	128 025	14 148
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-41 550	-3 321
EPRA Earnings der Aktionäre	1 034	8 260
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 044 609	59 049 404
EPRA Earnings pro Aktie	0.02	0.14

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

**B. EPRA Eigenkapital und
EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	31.3.2015	31.3.2014
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-679 877	-679 877
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	59 044 609	59 044 609
Eigenkapital der Aktionäre	23 872	178 747
Eigenkapital pro Aktie	0.40	3.03
Eigenkapital der Aktionäre	23 872	178 747
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	32 087	27 101
Latente Steuern (netto) ²	8 746	8 097
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	64 705	213 945
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	1.10	3.62
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	64 705	213 945
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	2 618	44 957
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	2 999	5 995
EPRA Eigenkapital	70 322	264 897
Bilanzsumme	552 753	841 878
EPRA Eigenkapitalquote	12,7%	31,5%

¹ Die Summe dieser beiden Beträge entspricht der Summe der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen lang- und kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente sowie des in Anmerkung 7 ausgewiesenen Betrages, der auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfällt.

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	31.3.2015	31.3.2014
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	64 705	213 945
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-32 087	-27 101
Latente Steuern (netto)	-8 746	-8 097
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-1 701	-3 815
EPRA NNNAV	22 171	174 932
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 044 609	59 044 609
EPRA NNNAV pro Aktie	0.38	2.96

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	31.3.2015	31.3.2014
Anlageliegenschaften	530 908	790 524
Anpassungen:		
Anlageliegenschaften des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-209 260	0
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt strategisch	0	-224 460
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-9 762	-41 398
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	311 886	524 666
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	9 239	16 029
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	321 125	540 695
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	17 563	17 500
Liegenschaftskosten	-2 414	-6 361
Jahresmietertrag netto (C)	15 149	11 139
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
“Topped-up” Nettoertrag (D)	15 149	11 139
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	5,5%	3,2%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	4,7%	2,1%
EPRA “topped-up” NIY (D/A)	4,7%	2,1%

E.1 EPRA Leerstandsquote

in Tausend CHF	31.3.2015	31.3.2014
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	16 949	24 514
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	39 645	59 190
EPRA Leerstandsquote (A/B)	42,8%	41,4%
davon fortzuführende Geschäftsbereiche		
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	2 996	6 038
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	20 542	31 405
EPRA Leerstandsquote (A/B)	14,6%	19,2%

E.2 Züblin Leerstandsquote

in Tausend CHF	31.3.2015	31.3.2014
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	16 949	24 514
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	40 979	57 174
Züblin Leerstandsquote (A/B)	41,4%	42,9%
davon fortzuführende Geschäftsbereiche		
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	2 996	6 038
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	21 814	29 389
Züblin Leerstandsquote (A/B)	13,7%	20,5%