

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.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 30.9.2015	1.4.2014 bis 30.9.2014
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-20 969	-77 840
Anpassungen:		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-4 395	27 559
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	-21	7 199
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	20	126
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	269	729
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	-324	5 521
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	1 112	-699
Währungsdifferenzen	335	1 331
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	26 610	71 379
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-2 618	-40 355
EPRA Earnings der Aktionäre	19	-5 050
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 263 089	59 044 609
EPRA Earnings pro Aktie	0.00	-0.09

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	30.9.2015	31.3.2015
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	0	-679 877
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	59 724 486	59 044 609
Eigenkapital der Aktionäre	19 016	23 872
Eigenkapital pro Aktie	0.32	0.40
Eigenkapital der Aktionäre	19 016	23 872
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	27 485	32 087
Latente Steuern (netto) ²	9 429	8 746
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	55 930	64 705
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	0.94	1.10
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	55 930	64 705
Anpassungen:		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	2 618
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss ¹	0	2 999
EPRA Eigenkapital	55 930	70 322
Bilanzsumme	343 020	552 753
EPRA Eigenkapitalquote	16,3%	12,7%

¹ Die Summe dieser beiden Beträge entspricht der Summe der in der konsolidierten Bilanz ausgewiesenen lang- und kurzfristigen derivativen Finanzinstrumente sowie des in Anmerkung 6 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	30.9.2015	31.3.2015
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	55 930	64 705
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-27 485	-32 087
Latente Steuern (netto)	-9 429	-8 746
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-18	-367
EPRA NNNAV	18 998	23 505
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 724 486	59 044 609
EPRA NNNAV pro Aktie	0.32	0.40

D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
Anlageliegenschaften	330 012	530 908
Anpassungen:		
Anlageliegenschaften des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	-209 260
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt nicht strategisch	-6 822	-9 762
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten	323 190	311 886
Anpassungen:		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	9 532	9 239
Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)	332 722	321 125
Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)	18 488	17 563
Liegenschaftskosten	-2 078	-2 414
Jahresmietertrag netto (C)	16 410	15 149
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
"Topped-up" Nettoertrag (D)	16 410	15 149
EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)	5,6%	5,5%
EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)	4,9%	4,7%
EPRA "topped-up" NIY (D/A)	4,9%	4,7%

**E.1 EPRA Leerstandsquote
wirtschaftlich**

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
Fortzuführende Geschäftsbereiche		
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	2 815	2 996
Geschätzter Marktmiettertrag für das ganze Portfolio (B)	19 863	20 542
EPRA Leerstandsquote (A/B)	14,2%	14,6%

**E.2 Züblin Leerstandsquote
wirtschaftlich**

in Tausend CHF	30.9.2015	31.3.2015
Fortzuführende Geschäftsbereiche		
Geschätzter Marktmiettertrag des Leerstands (A)	2 815	2 996
Jahresmiettertrag Soll für das ganze Portfolio (B)	21 709	21 814
Züblin Leerstandsquote (A/B)	13,0%	13,7%