

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

## A EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	1.4.2015 bis 31.3.2016	1.4.2014 bis 31.3.2015
<b>Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG</b>	<b>-16 326</b>	<b>-170 662</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften strategisch	-7 750	26 070
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften nicht strategisch	0	7 412
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	0	388
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	222	1 750
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften <sup>1</sup>	0	5 553
Marktwertveränderung derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	-61	14 227
Latente Ertragssteuern auf Anpassung zu EPRA Earnings	2 344	-107
Währungsdifferenzen	1 569	29 928
Erfolg des aufgegebenen Geschäftsbereichs	26 627	128 025
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-2 618	-41 550
<b>EPRA Earnings der Aktionäre</b>	<b>4 007</b>	<b>1 034</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	2 863 557	2 624 205
<b>EPRA Earnings pro Aktie</b>	<b>1.40</b>	<b>0.39</b>

<sup>1</sup> Berechnet zum effektiven Steuersatz in der Schweiz von 21,15% (Vorjahr 21,17%) und in Deutschland von 31,225% (Vorjahr 31,225%).

**B. EPRA Eigenkapital  
und EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	31.3.2016	31.3.2015
Anzahl ausgegebener Aktien	3 318 027	2 654 422
Anzahl eigener Aktien	0	-30 217
<b>Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag</b>	<b>3 318 027</b>	<b>2 624 205</b>
Eigenkapital der Aktionäre	89 533	23 872
<b>Eigenkapital pro Aktie</b>	<b>26.98</b>	<b>9.10</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>89 533</b>	<b>23 872</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente <sup>1</sup>	29 133	32 087
Latente Steuern (netto) <sup>2</sup>	7 198	8 746
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>125 864</b>	<b>64 705</b>
<b>EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)</b>	<b>37.93</b>	<b>24.66</b>
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>125 864</b>	<b>64 705</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	0	2 618
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss <sup>1</sup>	0	2 999
<b>EPRA Eigenkapital</b>	<b>125 864</b>	<b>70 322</b>
Bilanzsumme	356 295	552 753
<b>EPRA Eigenkapitalquote</b>	<b>35,3%</b>	<b>12,7%</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	31.3.2016	31.3.2015
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>125 864</b>	<b>64 705</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-29 133	-32 087
Latente Steuern (netto)	-7 198	-8 746
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	0	-1 701
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>89 533</b>	<b>22 171</b>
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	3 318 027	2 624 205
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>	<b>26.98</b>	<b>8.45</b>

**D. EPRA Net Yield Disclosure**

in Tausend CHF	31.3.2016	31.3.2015
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>331 251</b>	<b>530 908</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Anlageliegenschaften des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	-209 260
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	0	-9 762
<b>Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften ohne Transaktionskosten</b>	<b>331 251</b>	<b>311 886</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	9 919	9 239
<b>Marktwert der vermietbaren Anlageliegenschaften mit Transaktionskosten (A)</b>	<b>341 170</b>	<b>321 125</b>
<b>Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)</b>	<b>19 080</b>	<b>17 563</b>
Liegenschaftskosten	-2 301	-2 414
<b>Jahresmietertrag netto (C)</b>	<b>16 779</b>	<b>15 149</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
<b>"Topped-up" Nettoertrag (D)</b>	<b>16 779</b>	<b>15 149</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,5%</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>
<b>EPRA "topped-up" NIY (D/A)</b>	<b>4,9%</b>	<b>4,7%</b>

**E.1 EPRA Leerstandsquote**

in Tausend CHF	31.3.2016	31.3.2015
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>		
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	1 888	2 996
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	20 309	20 542
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>9,3%</b>	<b>14,6%</b>

**E.2 Züblin Leerstandsquote**

in Tausend CHF	31.3.2016	31.3.2015
<b>Fortzuführende Geschäftsbereiche</b>		
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	1 888	2 996
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	20 968	21 814
<b>Züblin Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>9,0%</b>	<b>13,7%</b>