

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
Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-16 326	-170 662
Anpassungen:		
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 ¹	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
EPRA Earnings der Aktionäre	4 007	1 034
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	2 863 557	2 624 205
EPRA Earnings pro Aktie	1.40	0.39

¹ 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
Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag	3 318 027	2 624 205
Eigenkapital der Aktionäre	89 533	23 872
Eigenkapital pro Aktie	26.98	9.10
Eigenkapital der Aktionäre	89 533	23 872
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente ¹	29 133	32 087
Latente Steuern (netto) ²	7 198	8 746
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	125 864	64 705
EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)	37.93	24.66
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	125 864	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	125 864	70 322
Bilanzsumme	356 295	552 753
EPRA Eigenkapitalquote	35,3%	12,7%

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	31.3.2016	31.3.2015
EPRA Eigenkapital der Aktionäre	125 864	64 705
Anpassungen:		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-29 133	-32 087
Latente Steuern (netto)	-7 198	-8 746
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	0	-1 701
EPRA NNNAV	89 533	22 171
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	3 318 027	2 624 205
EPRA NNNAV pro Aktie	26.98	8.45

D. EPRA Net Yield Disclosure

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

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

E.2 Züblin Leerstandsquote

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