

# EPRA Performance Messung

## A.1 EPRA Earnings pro Aktie

in Tausend CHF	30.9.2011	30.9.2010
<b>Erfolg der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG</b>	<b>2 433</b>	<b>-495</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	439	6 346
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften	2 795	0
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften <sup>1</sup>	-11	0
Marktwertveränderung Derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst	-247	0
Latente Steuern auf Anpassung zu EPRA Earnings <sup>2</sup>	3 998	70
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf Anpassungen zu EPRA Earnings	-1 457	133
<b>EPRA Earnings</b>	<b>7 949</b>	<b>6 054</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien	59 166 297	59 164 948
<b>EPRA Earnings pro Aktie</b>	<b>0.13</b>	<b>0.10</b>

<sup>1</sup> Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 22% (Vorjahr 22%) und in Deutschland 31,11% (Vorjahr 31,11%).

<sup>2</sup> Auf Marktwertveränderung Derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst berechnet zum Referenzsteuersatz, auf Marktwertveränderungen Anlageimmobilien Schweiz berechnet zu 30,05% (30,05%) und Deutschland zu 31,11% (Vorjahr 31,11%).

**A.2 Liquiditätswirksamer operativer Erfolg**

in Tausend CHF	30.9.2011	30.9.2010
<b>EPRA Earnings</b>	<b>7 949</b>	<b>6 054</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Laufende Ertragssteuern auf Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften <sup>1</sup>	11	0
Latente Steuern auf Anpassung zu EPRA Earnings <sup>2</sup>	-3 998	-70
Ertragssteuern	4 761	1 659
Liquiditätswirksame Ertragssteuern	0	0
Abschreibungen	78	73
Vertragsabschlusskosten (Hypotheken)	256	427
Amortisationskomponente 2,0% Pflichtwandelanleihe Züblin France	308	333
Währungsdifferenzen	-2 342	-1 071
Realisierte Währungsdifferenzen	1 559	16
Anteile ohne beherrschenden Einfluss auf obige Anpassungen	-79	-273
<b>Liquiditätswirksamer operativer Erfolg der Aktionäre</b>	<b>8 503</b>	<b>7 148</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	59 166 297	59 164 948
<b>Liquiditätswirksamer operativer Erfolg pro Aktie</b>	<b>0.14</b>	<b>0.12</b>
Liquiditätswirksamer operativer Erfolg von Anteilen ohne beherrschenden Einfluss	2 982	4 055
<b>Liquiditätswirksamer operativer Erfolg</b>	<b>11 485</b>	<b>11 203</b>

<sup>1</sup> Berechnet zum Referenzsteuersatz in der Schweiz 22% (Vorjahr 22%) und in Deutschland 31,11% (Vorjahr 31,11%).

<sup>2</sup> Auf Marktwertveränderung Derivative Finanzinstrumente über die Erfolgsrechnung erfasst berechnet zum Referenzsteuersatz, auf Marktwertveränderungen Anlageimmobilien Schweiz berechnet zu 30,05% (30,05%) und Deutschland zu 31,11% (Vorjahr 31,11%).

**B. EPRA Eigenkapital pro Aktie (NAV), EPRA Eigenkapital und EPRA Eigenkapitalquote**

in Tausend CHF	30.9.2011	31.3.2011
Anzahl ausgegebener Aktien	59 724 486	59 724 486
Anzahl eigener Aktien	-699 877	-457 595
<b>Total ausstehender Aktien per Bilanzstichtag</b>	<b>59 024 609</b>	<b>59 266 891</b>
Eigenkapital der Aktionäre	285 841	312 487
<b>Eigenkapital pro Aktie</b>	<b>4.84</b>	<b>5.27</b>
<b>Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>285 841</b>	<b>312 487</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der Derivativen Finanzinstrumente	41 340	24 031
Latente Steuern (netto)	17 473	15 377
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>344 654</b>	<b>351 895</b>
<b>EPRA Eigenkapital pro Aktie (EPRA NAV per share)</b>	<b>5.84</b>	<b>5.94</b>
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>344 654</b>	<b>351 895</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Anteile ohne beherrschenden Einfluss	57 989	64 194
Marktwert der Derivativen Finanzinstrumente der Anteile ohne beherrschenden Einfluss	9 435	6 797
<b>EPRA Eigenkapital</b>	<b>412 079</b>	<b>422 886</b>
Bilanzsumme	1 288 556	1 376 786
<b>EPRA Eigenkapitalquote</b>	<b>32,0%</b>	<b>30,7%</b>

### C. EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in Tausend CHF	30.9.2011	31.3.2011
<b>EPRA Eigenkapital der Aktionäre</b>	<b>344 654</b>	<b>351 895</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Marktwert der derivativen Finanzinstrumente	-41 340	-24 031
Latente Steuern (netto)	-17 473	-15 377
Abweichung zum Marktwert der Hypotheken	-3 421	-24 313
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>282 420</b>	<b>288 174</b>
Anzahl ausstehender Aktien per Stichtag	59 024 609	59 266 891
<b>EPRA NNNAV pro Aktie</b>	<b>4.78</b>	<b>4.86</b>

### D. EPRA Net Yield Disclosure

in Tausend CHF	30.9.2011	31.3.2011
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>1 198 107</b>	<b>1 282 030</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Renovationsprojekte	-67 122	-21 806
Anlageliegenschaften zum Verkauf bestimmt	-67 178	-20 223
<b>Vermietbare Anlageliegenschaften</b>	<b>1 063 806</b>	<b>1 240 001</b>
<b>Anpassungen:</b>		
Bei Verkauf anfallende Transaktionskosten	42 156	48 380
<b>Vermietbare Anlageliegenschaften zum Marktwert der Bewerter (A)</b>	<b>1 105 963</b>	<b>1 288 381</b>
<b>Jahresmietertrag vermietbare Anlageliegenschaften (B)</b>	<b>68 804</b>	<b>84 905</b>
Liegenschaftskosten	-8 841	-8 920
<b>Jahresmietertrag netto (C)</b>	<b>59 963</b>	<b>75 985</b>
Anpassungen für Vermietungsanreize	n.a.	n.a.
<b>«Topped-up» Nettoertrag (D)</b>	<b>59 963</b>	<b>75 985</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, brutto (B/A)</b>	<b>6,2%</b>	<b>6,6%</b>
<b>EPRA Mietertragsrendite, netto (C/A)</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,9%</b>
<b>EPRA «topped-up» NIY (D/A)</b>	<b>5,4%</b>	<b>5,9%</b>

**E.1 EPRA Leerstandsquote  
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2011	31.3.2011
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	9 414	11 146
Geschätzter Marktmietertag für das ganze Portfolio (B)	89 797	100 634
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>10,5%</b>	<b>11,1%</b>

**E.2 Züblin Leerstandsquote  
monetär**

in Tausend CHF	30.9.2011	31.3.2011
Geschätzter Marktmietertag des Leerstands (A)	9 414	11 146
Jahresmietertag Soll für das ganze Portfolio (B)	82 982	97 770
<b>Züblin Leerstandsquote (A/B)</b>	<b>11,3%</b>	<b>11,4%</b>