

Kennzahlen EPRA

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	2016	2015
Gewinn gemäss IFRS-Erfolgsrechnung	173.6	121.9
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-85.0	-15.8
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-5.6	-21.1
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-34.6	-18.0
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	14.7	11.4
Negativer Goodwill/Wertberichtigung Goodwill	0.0	0.0
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	17.9	5.1
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	0.0	0.0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	23.6	3.6
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	0.0
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	0.0	0.0
EPRA-Gewinn	104.6	87.1
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 928 815	15 907 369
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	6.57	5.47

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 086.8	1 994.1
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.0	0.1
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2 086.8	1 994.2
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	8.2	35.0
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	45.8	71.8
Latente Steuern	188.9	147.2
Goodwill aus latenten Steuern	-	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 329.7	2 248.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 929 586	15 909 656
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	146.25	141.31

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 329.7	2 248.2
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-45.8	-71.8
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-32.8	-32.1
Latente Steuern	-184.3	-150.7
EPRA NNNAV	2 066.8	1 993.0
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 929 586	15 909 656
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	129.75	125.27

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Anlageliegenschaften im Eigentum	3 574.5	3 525.2
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	165.7	295.5
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-235.2	-345.4
Marktwert Renditeliegenschaften	3 505.0	3 475.3
Annualisierter Ist-Mietertrag	181.5	177.4
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-30.9	-30.2
Annualisierter Nettomietertrag	150.6	147.2
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.6	2.6
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	153.2	149.8
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.3%	4.2%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.4%	4.3%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	31.12.2016	31.12.2015
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	5.7	13.1
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	189.8	193.1
EPRA-Leerstandsquote	3.0%	6.8%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	2016	2015
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	24.5	31.8
Personalaufwand	4.3	5.4
Übriger Betriebsaufwand	6.8	6.9
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	35.6	44.1
Direkte Leerstandskosten	-1.0	-1.0
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	34.6	43.1
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	173.3	174.9
EPRA-Ertrag aus Vermietung	173.3	174.9
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	20.5%	25.2%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	20.0%	24.6%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2016	2015
Zukäufe	0.0	50.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	31.9	16.7
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	17.6	23.4
Aktivierte Bauzinsen	0.2	0.2
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	49.7	90.3