

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	2018	2017
Gewinn gemäss IFRS-Erfolgsrechnung	161.0	129.2
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-60.6	-21.8
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	0.0	0.0
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-5.5	-11.8
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	1.5	3.2
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	9.4	10.3
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	0.0
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	15.2	5.9
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	0.0
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	0.0
EPRA-Gewinn	121.0	115.0
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 887 988	15 928 974
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	7.62	7.23

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 218.8	2 150.7
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2 218.8	2 150.7
Abzüglich:		
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	-2.4	-1.8
Zuzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	15.7	25.1
Latente Steuern	209.4	200.2
Goodwill aus latenten Steuern	-	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 446.3	2 377.8
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 886 880	15 929 790
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	154.00	149.25

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 446.3	2 377.8
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-15.7	-25.1
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-15.6	-33.6
Latente Steuern	-210.4	-194.3
EPRA NNNAV	2 204.6	2 124.8
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 886 880	15 929 790
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	138.75	133.40

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 159.9	3 956.6
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	147.6	116.5
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-205.7	-141.9
Marktwert Renditeliegenschaften	4 101.8	3 931.2
Annualisierter Ist-Mietertrag	202.8	197.4
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-24.8	-27.0
Annualisierter Nettomietertrag	178.0	170.4
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.1	2.5
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	180.1	172.9
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.3%	4.3%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.4%	4.4%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	31.12.2018	31.12.2017
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	4.3	4.8
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	210.3	199.2
EPRA-Leerstandsquote	2.0%	2.4%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	2018	2017
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	22.6	24.6
Personalaufwand	7.3	4.5
Übriger Betriebsaufwand	3.3	7.5
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	33.2	36.7
Direkte Leerstandskosten	0.6	0.5
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	32.6	36.2
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	194.8	179.2
EPRA-Ertrag aus Vermietung	194.8	179.2
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	17.0%	20.5%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	16.7%	20.2%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2018	2017
Zukäufe	112.0	329.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	18.3	29.8
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	12.2	17.7
Aktivierete Bauzinsen	0.2	0.4
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	143.1	376.9