

# EPRA-Kennzahlen

Die Erstellung der konsolidierten Halbjahresrechnung 2020 erfolgte erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen.

## EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 <sup>1</sup>
<b>Gewinn gemäss FER-Erfolgsrechnung</b>	<b>86.4</b>	<b>89.2</b>
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-27.7	-30.2
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	0.0	0.0
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-1.6	-3.4
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	0.4	0.9
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	0.0	0.0
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	4.3	8.4
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>61.8</b>	<b>65.0</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 898 289	15 887 988
<b>EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>3.89</b>	<b>4.09</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

## EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 <sup>1</sup>
<b>Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung</b>	<b>2 332.1</b>	<b>2 352.6</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	2 332.1	2 352.6
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss FER 18)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	21.0	32.1
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Latente Steuern	262.7	250.6
Goodwill aus latenten Steuern	0.0	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	-
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 615.8</b>	<b>2 571.1</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 886 880
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>164.50</b>	<b>161.85</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

## EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 <sup>1</sup>
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 615.8</b>	<b>2 571.1</b>
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-16.8	-37.3
Latente Steuern	-262.7	-250.6
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2 336.3</b>	<b>2 283.2</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 886 880
<b>EPRA NNNAV pro Aktie in CHF</b>	<b>146.95</b>	<b>143.70</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

## EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019 <sup>1</sup>
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 391.9	4 342.0
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	185.1	167.6
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-319.7	-267.2
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>	<b>4 257.3</b>	<b>4 242.4</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	202.0	204.5
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-31.6	-29.7
<b>Annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>170.4</b>	<b>174.8</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.4	0.7
<b>«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>172.8</b>	<b>175.5</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.1%</b>
<b>EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.1%</b>	<b>4.1%</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

## EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2020	31.12.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	2.9	3.5
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	207.2	208.8
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>1.4%</b>	<b>1.7%</b>

## EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019 <sup>1</sup>
Betriebliche Aufwendungen der Anlagelienschaften gemäss FER-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlagelienschaften	13.2	11.4
Personalaufwand	4.8	0.6
Übriger Betriebsaufwand	1.0	4.8
<b>EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)</b>	<b>19.0</b>	<b>16.8</b>
Direkte Leerstandskosten	1.0	0.5
<b>EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)</b>	<b>18.0</b>	<b>16.3</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	100.1	101.9
<b>EPRA-Ertrag aus Vermietung</b>	<b>100.1</b>	<b>101.9</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>19.0%</b>	<b>16.5%</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>18.0%</b>	<b>16.0%</b>

<sup>1</sup> Vorjahreswerte angepasst, vgl. Ziffer 2 der ausgewählten Anmerkungen

## EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlagelienschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlagelienschaften im Bau)	17.4	9.6
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditelienschaften)	4.8	4.2
Aktivierete Bauzinsen	0.1	0.1
<b>EPRA-wertvermehrnde Investitionen</b>	<b>22.3</b>	<b>13.9</b>