

# EPRA-Kennzahlen

Die Erstellung der Konzernrechnung erfolgte 2020 erstmalig in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER. Die Vorjahreswerte wurden bei den Berechnungen der EPRA-Kennzahlen entsprechend angepasst.

## EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	2020	2019
<b>Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung</b>	<b>167.2</b>	<b>243.2</b>
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-55.2	-140.0
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-	-1.8
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-3.7	-22.9
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	1.0	6.3
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-	-
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	12.7	38.8
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>122.1</b>	<b>123.6</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 898 915	15 889 169
<b>EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>7.68</b>	<b>7.78</b>

## EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
<b>Verwässertes Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Anpassung		
Neubewertung von Anlageliegenschaften	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	29.3	10.5
Ergänzung		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-
Latente Steuern	280.3	250.6
Goodwill aus latenten Steuern	0.0	0.0
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	0.0
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 722.5</b>	<b>2 592.7</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 888 626
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>171.20</b>	<b>163.20</b>

## EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 722.5</b>	<b>2 592.7</b>
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-39.0	-37.3
Latente Steuern	-280.3	-254.6
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2 403.2</b>	<b>2 304.8</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 888 626
<b>EPRA NNNAV pro Aktie in CHF</b>	<b>151.15</b>	<b>145.05</b>

## EPRA Eigenkapital (NRV – NTA – NDV)

CHF Mio.	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital gemäss Konzernrechnung</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Verwässerungseffekte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Verwässertes Eigenkapital</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>	<b>2 412.9</b>	<b>2 352.6</b>
Anpassung						
ii.a) Neubewertung von Renditeliegenschaften	-	-	-	-	-	-
ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-	-	-	-	-
ii.c) Neubewertung übrige Anlagen	-	-	-	-	-	-
iii) Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-	-	-	-	-
iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften	29.3	10.5	29.3	10.5	29.3	10.5
<b>Verwässertes Eigenkapital zum Marktwert</b>	<b>2 442.2</b>	<b>2 363.1</b>	<b>2 442.2</b>	<b>2 363.1</b>	<b>2 442.2</b>	<b>2 363.1</b>
Ergänzung						
v) Latenten Steuern bei Neubewertung von Renditeliegenschaften	295.3	270.1	147.7	135.1	-	-
vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	-	-	-
vii) Goodwill aus latenten Steuern	-	-	-	-	-	-
viii.a) Goodwill gemäss Konzernbilanz	-	-	-	-	-	-
viii.b) Immaterielle Anlage gemäss Konzernbilanz	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Anpassung						
ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-39.0	-37.3
x) Neubewertung von Immateriellen Anlagen zum Marktwert	-	-	-	-	-	-
xi) Handänderungssteuer	-	-	-	-	-	-
<b>EPRA-Eigenkapital</b>	<b>2 737.7</b>	<b>2 633.3</b>	<b>2 589.9</b>	<b>2 498.2</b>	<b>2 403.2</b>	<b>2 325.8</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 901 404	15 888 626	15 901 404	15 888 626	15 901 404	15 888 626
<b>EPRA-Eigenkapital pro Aktie in CHF</b>	<b>172.15</b>	<b>165.75</b>	<b>162.85</b>	<b>157.25</b>	<b>151.15</b>	<b>146.40</b>

### EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 525.3	4 342.0
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	223.7	167.6
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-320.5	-267.2
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>	<b>4 428.5</b>	<b>4 242.4</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	208.2	204.5
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-29.9	-29.7
<b>Annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>178.3</b>	<b>174.8</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0.7	0.7
<b>«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>179.0</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>4.0%</b>	<b>4.1%</b>

### EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	31.12.2020	31.12.2019
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3.1	3.5
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	209.4	208.8
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>1.5%</b>	<b>1.7%</b>

### EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	2020	2019
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	27.9	27.6
Personalaufwand	9.5	8.9
Übriger Betriebsaufwand	1.8	1.9
<b>EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)</b>	<b>39.2</b>	<b>38.4</b>
Direkte Leerstandskosten	1.2	1.7
<b>EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)</b>	<b>38.0</b>	<b>36.7</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	200.4	203.1
<b>EPRA-Ertrag aus Vermietung</b>	<b>200.4</b>	<b>203.1</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>19.6%</b>	<b>18.9%</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>19.0%</b>	<b>18.1%</b>

### EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	2020	2019
Zukäufe	84.1	28.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	29.2	24.5
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	14.8	36.4
Aktivierete Bauzinsen	0.2	0.2
<b>EPRA-wertvermehrnde Investitionen</b>	<b>128.3</b>	<b>89.0</b>