

EPRA-Kennzahlen

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Unternehmensergebnis gemäss Konzernergebnisrechnung	111.3	86.4
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-41.8	-27.7
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-	-
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-18.4	-1.6
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	6.5	0.4
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-	-
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	9.6	4.3
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
EPRA-Gewinn	67.2	61.8
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 833 846	15 898 289
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	4.25	3.89

EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung	2 398.8	2 412.9
Verwässerungseffekte	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital (NAV)	2 398.8	2 412.9
Anpassung		
Neubewertung von Anlageliegenschaften	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	15.1	29.3
Ergänzung		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-
Latente Steuern	298.1	280.3
Goodwill aus latenten Steuern	0.0	0.0
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0.0	0.0
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 712.0	2 722.5
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 803 734	19 901 404
EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF	171.60	171.20

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
EPRA-Eigenkapital (NAV)	2 712.0	2 722.5
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0.0	0.0
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-28.8	-39.0
Latente Steuern	-298.1	-280.3
EPRA NNAV	2 385.1	2 403.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 803 734	15 901 404
EPRA NNAV pro Aktie in CHF	150.90	151.15

EPRA Eigenkapital (NRV – NTA – NDV)

CHF Mio.	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital gemäss Konzernrechnung	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9
Verwässerungseffekte	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Verwässertes Eigenkapital	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9	2 398.8	2 412.9
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	15.1	29.3	15.1	29.3	15.1	29.3
Verwässertes Eigenkapital zum Marktwert	2 413.9	2 442.2	2 413.9	2 442.2	2 413.9	2 442.2
Ergänzung						
v) Latenten Steuern bei Neubewertung von Renditeliegenschaften	311.8	295.3	155.9	147.7	-	-
vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-	-	-	-	-	-
vii) Goodwill aus latenten Steuern	-	-	-	-	-	-
viii.a) Goodwill gemäss Konzernbilanz	-	-	-	-	-	-
viii.b) Immaterielle Anlage gemäss Konzernbilanz	0.3	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Anpassung						
ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-	-	-	-	-28.8	-39.0
x) Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Marktwert	-	-	-	-	-	-
xi) Handänderungssteuer	-	-	-	-	-	-
EPRA-Eigenkapital	2 726.0	2 737.7	2 569.8	2 589.9	2 385.1	2 403.2
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 803 734	15 901 404	15 803 734	15 901 404	15 803 734	15 901 404
EPRA-Eigenkapital pro Aktie in CHF	172.50	172.15	162.60	162.85	150.90	151.15

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Anlageliegenschaften im Eigentum	4 580.2	4 525.3
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	184.2	223.7
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-307.1	-320.5
Marktwert Renditeliegenschaften	4 457.3	4 428.5
Annualisierter Ist-Mietertrag	206.4	208.2
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-30.0	-29.9
Annualisierter Nettomietertrag	176.4	178.3
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	0.7	0.7
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	177.1	179.0
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.0%	4.0%
EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.0%	4.0%

EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2021	31.12.2020
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	3.7	3.1
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	209.9	209.4
EPRA-Leerstandsquote	1.8%	1.5%

EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	10.0	13.2
Personalaufwand	9.5	4.8
Übriger Betriebsaufwand	1.8	1.0
EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)	21.3	19.0
Direkte Leerstandskosten	1.2	1.0
EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)	20.1	18.0
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	101.8	100.1
EPRA-Ertrag aus Vermietung	101.8	100.1
EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)	20.9%	19.0%
EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)	19.7%	18.0%

EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
Zukäufe	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	0.9	17.4
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	11.6	4.8
Aktivierete Bauzinsen	0.1	0.1
EPRA-wertvermehrnde Investitionen	12.6	22.3