

Kommentar zum Portfolio

Der Wert des Gesamtportfolios hat von CHF 1 282 Mio. auf CHF 1 198 Mio. um CHF 84 Mio. abgenommen. Investitionen von CHF 16 Mio. stehen Verkäufe von CHF 39 Mio., negative Marktwertveränderungen von CHF 0,4 Mio. und Fremdwährungseinflüsse von minus CHF 61 Mio. gegenüber.

In der Berichtsperiode wurden sieben Liegenschaften verkauft, vier davon in den Niederlanden und drei in Deutschland. Damit hat sich der Anteil der Logistikimmobilien im Verhältnis zum Gesamtportfolio von 9% auf 7% und der Anteil Einzelhandel von 12% auf 11% verringert. Dagegen ist der Büroanteil von 79% per 31.3.2011 auf 82% per 30.9.2011 gestiegen.

Zurzeit werden vier Immobilien teilweise oder gesamthaft renoviert. In der Schweiz betrifft dies die Liegenschaften in Egg, Baden und Bern; in Deutschland diejenige in Dortmund. Mit Ausnahme von Bern werden alle Arbeiten in der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahrs abgeschlossen sein. Das Ende der Arbeiten in Bern ist für Frühling 2013 vorgesehen. Weit fortgeschritten ist die Planung der Gesamtrenovation des grössten Gebäudes der Gruppe, «Jatte 1» in Paris. Der Beginn der Umbauarbeiten ist für Frühling 2012 geplant.

Der Jahresmietertrag per 30. September 2011 beläuft sich auf CHF 74 Mio. Dieser wird aufgrund der Renovationstätigkeiten, vor allem in Frankreich, auf ca. CHF 65 Mio. sinken. Die Leerstandsquote während der Berichtsperiode hat sich mit 11,3% leicht verbessert, wobei die Renovationsobjekte in dieser Kennzahl nicht enthalten sind.

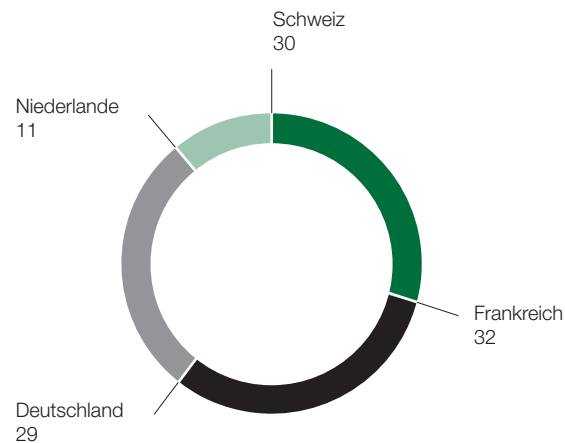
Im abgelaufenen Halbjahr 2011/12 wurde die komplett renovierte Immobilie an der Holbeinstrasse in Zürich als eine der besten 30 Immobilien, die während den letzten vier Jahren neu gebaut oder umgebaut wurden, von der Stadt Zürich ausgezeichnet.

Gesamtportfolio

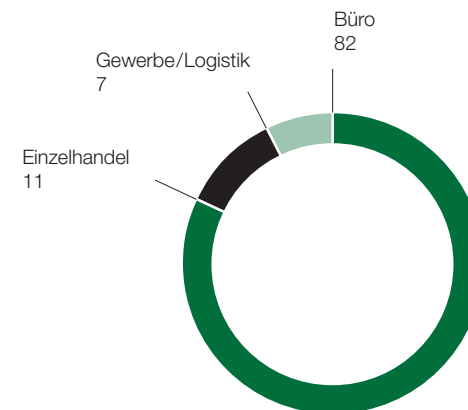
CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Marktwert	CHF	354,7	379,4	332,4	131,6	1 198,1
	EUR	291,5	311,7	273,1	108,2	984,5
	%	29,6	31,7	27,7	11,0	100,0
Anzahl Liegenschaften		9	8	27	16	60
Jahresmietertrag*	CHF	15,8	23,5	23,1	11,2	73,6
	EUR	13,0	19,3	18,9	9,2	60,5
Leerstandsquote*	%	9,7	8,4	14,0	13,8	11,3
Büro	m ²	47 259	69 467	95 175	54 516	266 416
Einzelhandel	m ²	1 094	–	67 667	1 594	70 355
Gewerbe/Logistik	m ²	528	–	20 662	146 016	167 206
Übrige Flächen	m ²	18 377	6 907	15 508	32 892	73 684
Total Nutzfläche	m²	67 257	76 374	199 012	235 018	577 661

* ohne Renovationsprojekte

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Leerstandsquote

Region	per 30.9.2011	per 31.3.2011	per 30.9.2010
Schweiz *	9,7%	11,4%	4,6%
Frankreich*	8,4%	6,2%	5,8%
Deutschland *	14,0%	15,5%	17,5%
Niederlande	13,8%	13,7%	14,0%
Total	11,3%	11,4%	10,7%

* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamt
Roche, Paris (Auszug per Ende November 2011)	Pharma	12,4%
Faurecia, Paris	Autozubehör	5,7%
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	4,0%
Etat de Genève, Genf	Öffentliche Dienste	3,7%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	3,4%
Total		29,2%