

Portfolio Frankreich

Portfolio-Entwicklung

Wie seit 2009 geplant, ist die Sanierung der Gebäude "Newtime" (Jatte 1) und "Imagine" (Jatte 3) im Gange und wird bis 2014 dauern. In diesem Zeitraum werden die jährlichen Mieteinnahmen aus dem französischen Portfolio auf EUR 10 Mio halbiert. Wie bei den Investitionen, die in die Liegenschaften des Schweizer Portfolios (Zürich Holbeinstrasse, Genf Carl Vogt) getätigt wurden, ist auch die "grüne" Renovation von "Newtime" und "Imagine" von ca. EUR 70 Mio. die Basis für eine optimale Neuvermietung, die zu einem erheblichen Anstieg des Marktwerts beitragen wird.

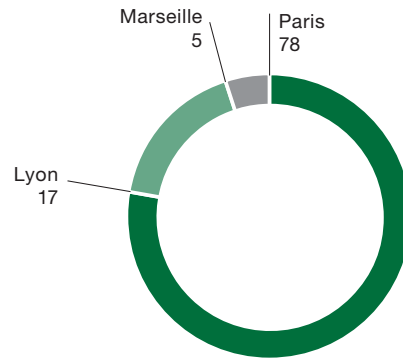
In Lyon wurde Ende 2011 ein grosser Mieter zahlungsunfähig. Dies erklärt den Anstieg der Leerstandquote des französischen Portfolios auf 13,5% per 31. März 2012. In der Zwischenzeit haben bereits grosse französische Unternehmen für die freien Flächen Interesse gezeigt.

Marktentwicklung

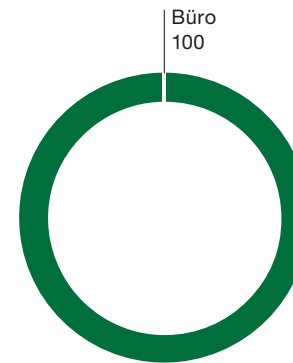
Im Jahr 2011 hat auch die französische Wirtschaft als Folge der Euro-Schuldenkrise gelitten. Es ist wahrscheinlich, dass diese Situation im Laufe des neuen Geschäftsjahres andauert. Als Folge davon bleiben die Mieter vorsichtig und das Mietniveau bleibt niedrig.

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich 2011 eine rege Aktivität im französischen Immobilienmarkt. Die Netto-Neuvermietung betrug 2,2 Mio. m² in der Region Paris, was einer Steigerung von 7% gegenüber dem Jahr 2010 entspricht. Das Transaktionsvolumen erreichte über EUR 17 Mrd., ein Anstieg von 30% zum Vorjahr. Wie in den Vorjahren konzentrieren sich Investoren auf Top-Immobilien und Mieter suchen neue oder renovierte Bürogebäude und achten mehr und mehr auf ihren Energieverbrauch.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	382,7	405,1
Marktwert in EUR	317,8	311,5
Jahresmietertrag in CHF *	12,3	29,5
Jahresmietertrag in EUR *	10,2	22,7
Leerstandsquote	13,5%	6,2%

* ohne Renovationsprojekte

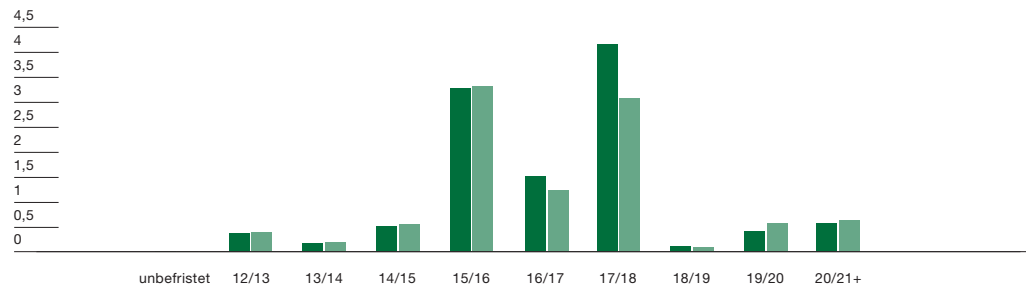
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	
		Portfolio Frankreich	Gesamtportfolio
Faurecia, Paris	Autozubehör	33,5%	6,5%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	18,6%	3,6%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung/Stadtbüro	14,0%	2,7%
Lexmark, Suresnes	Druckindustrie	8,9%	1,7%
National Instruments, Nanterre	Autozubehör	4,0%	0,8%
Total		79,0%	15,3%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Newtime
Portfolio
Energieeffizienz
Corporate Governance
Finanzbericht

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
10	Suresnes, Paris, 12–18 rue Gustave Flourens		Ⓜ	28.3.2007	2006	1 100	0,0	□	6,75	1 173	2 522	–	–	19	2 541	–	0,0	68
11	Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette		Ⓜ	4.8.2006	1991	2 289	0,0	□	6,50	1 885	8 093	–	–	–	8 093	–	0,0	190
12	Nanterres, Paris, 6–16 Rue Hennape		Ⓜ	5.10.2007	2001	4 628	5,3	□	6,25	7 892	11 162	–	–	–	11 162	754	6,8	296
Total Region Paris						8 017	3,1			10 950	21 777	–	–	19	21 796	754	3,5	554
Region Lyon																		
13	Lyon, 17–23 av. Pompidou		Ⓜ	14.1.2008	1993	2 572	39,3	□	6,40	6 143	15 533	–	–	56	15 589	5 923	38,0	435
Region Marseille																		
14	Marseille, 36–40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1 729	0,0	□	6,75	2 087	4 735	–	–	1 100	5 835	–	0,0	67
Total Portfolio Frankreich						12 318	13,5			19 180	42 045	–	–	1 175	43 220	6 677	15,4	1 056
Renovationsprojekte																		
15	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime" (Jatte 1)	BREEAM, HQE IN PLANUNG	Ⓜ	1.7.2002	1971	–	100,0	□	–	5 800	12 480	–	–	4 844	17 324	17 324	100,0	408
16	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20–26 Boulevard du Parc "Imagine" (Jatte 3)	BREEAM, HQE IN PLANUNG	Ⓜ	19.3.2007	1978	913	78,6	□	6,50	4 546	7 897	–	–	888	8 785	5 976	68,0	240
17	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28–34 Boulevard du Parc (Jatte 2)		Ⓜ	1.7.2002	1976	–	100,0	□	6,50	3 223	6 345	–	–	700	7 045	7 045	100,0	149

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Ⓜ Minergie
DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung