

# Portfolio Schweiz

## Portfolio-Entwicklung

Die Vermietungstätigkeit hat sich sehr positiv entwickelt. In allen Liegenschaften mit Leerstand konnte dieser gesenkt werden. Insbesondere in Zollikofen konnten diverse Mietverträge verlängert resp. neue Mieter gefunden werden. Dies hat dazu geführt, dass sich die Leerstandsquote von 11,4% auf 5,3% reduziert hat. Die verlängerten Mietverträge in Zürich konnten jeweils zu besseren Konditionen abgeschlossen werden. Diese positiven Entwicklungen können auf die Ergebnisse der erfolgreichen Umbauprojekte zurückgeführt werden, die auch den Wertzuwachs der Schweizer Immobilien von 4,5% begründen. In Bern und Zollikofen laufen zurzeit die zwei letzten grossen Renovationsprojekte in der Schweiz. Sie werden am Ende des neuen Geschäftsjahres abgeschlossen sein.

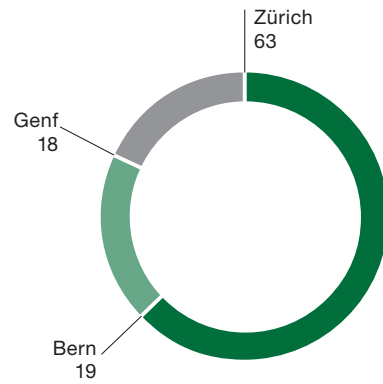
## Marktentwicklung

Trotz der Verlangsamung des Wachstums der Schweizer Wirtschaft hat sich der Vermietungsmarkt bei den Büroimmobilien weiterhin stabil gezeigt. Insbesondere steigt die Nachfrage nach energieeffizienten Liegenschaften merklich an. Als Folge davon wird an zentralen Lagen weiterhin eine leichte Abnahme der Leerstände, insbesondere in Genf und Zürich, erwartet.

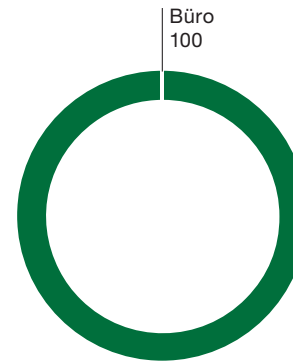
Die gute Vermietungssituation, die weiterhin rekordtiefen Zinsen und die ebenso anhaltende grosse Nachfrage nach Immobilien hat zu einer weiteren Preissteigerung geführt.

Dadurch ist auch eine erhöhte Bautätigkeit zu erkennen, die in der Zukunft zu einer Normalisierung der Preissteigerungen führen dürfte.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

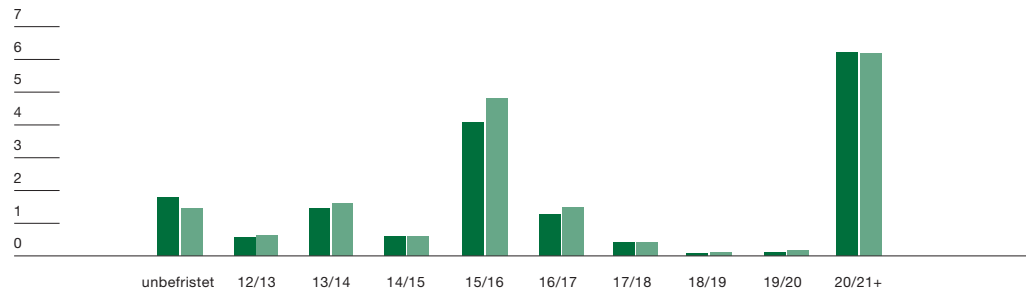
CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	370,4	337,6
Marktwert in EUR	307,5	259,6
Jahresmietertrag in CHF *	16,5	15,9
Jahresmietertrag in EUR *	13,7	12,3
<b>Leerstandsquote</b>	<b>5,3%</b>	<b>11,4%</b>

\* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	17,8%	4,6%
Etat de Genève, Genf	Öffentliche Dienste	16,4%	4,2%
SBB AG, Bern	Transport	8,6%	2,2%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	7,4%	1,9%
Tax Partner AG, Zürich	Steuerberatung	5,3%	1,4%
<b>Total</b>		<b>55,5%</b>	<b>14,3%</b>

Mietvertragsanalyse  
in CHF 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 <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Einzel- handel m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Logistik m <sup>2</sup>	Übrige Flächen m <sup>2</sup>	Total Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Leer- stand m <sup>2</sup>	Leerstand (m <sup>2</sup> ) %	Anzahl Park- plätze
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961 2011/12	840	12,5	□	4,40	1172	3280	404	–	1175	4859	386	7,9	7
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M IN PLANUNG	Ⓜ	1.4.2000	1982/87 2011/12	876	15,1	□	4,60	4894	3561	–	528	1642	5731	1025	17,9	93
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967 2010	862	2,1	□	4,10	1100	2822	–	–	882	3704	223	6,0	25
4	Zürich, Talstrasse 80		Ⓜ	6.4.2004	1949 2010	1567	0,0	□	3,80	574	2603	–	–	526	3129	–	0,0	9
5	Zürich, Talstrasse 82		Ⓜ	1.1.2000	1950	1918	0,0	□	3,80	817	2473	690	–	379	3542	–	0,0	1
6	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72 2010	4315	0,0	□	3,50	1660	5524	–	–	280	5804	–	0,0	46
<b>Total Region Zürich</b>						<b>10379</b>	<b>2,8</b>			<b>10217</b>	<b>20263</b>	<b>1094</b>	<b>528</b>	<b>4884</b>	<b>26768</b>	<b>1634</b>	<b>6,1</b>	<b>181</b>
<b>Region Bern</b>																		
7	Zollikofen, Industriestrasse 1		Ⓜ	21.12.1998	1991/ 2011/12	3319	15,8	□/△	4,50	4942	12667	–	1022	12148	25837	5725	22,2	312
<b>Region Genf</b>																		
8	Genf, Boulevard Carl-Vogt 17/19	M	Ⓜ	1.9.1999	1963 2010	2787	0,0	□/○	4,20	2066	7056	–	–	532	7588	–	0,0	60
<b>Total Portfolio Schweiz</b>						<b>16484</b>	<b>5,3</b>			<b>17225</b>	<b>39986</b>	<b>1094</b>	<b>1550</b>	<b>17564</b>	<b>60193</b>	<b>7359</b>	<b>12,2</b>	<b>553</b>
<b>Renovationsprojekt</b>																		
9	Bern, Morgenstrasse 136	M IN PLANUNG	Ⓜ	1.6.2000	1991 2012	–	–	□	4,70	2740	5832	1600	–	893	8325	–	–	83

□ Alleineigentum  
○ Stockwerkeigentum  
△ Baurecht

M 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