

# Portfolio Frankreich

## Portfolio-Entwicklung

Die seit 2009 geplante Sanierung der Gebäude Newtime und Imagine ist in vollem Gange und wird bis 2014 dauern. Für diesen Zeitraum reduzieren sich die jährlichen Mieteinnahmen aus dem französischen Portfolio um die Hälfte auf EUR 10 Mio. Wie die Sanierungen in den verschiedenen Schweizer Liegenschaften ist auch die "grüne" Renovation von Newtime und Imagine von ca. EUR 70 Mio. eine Investition, die als Basis für die optimale Neuvermietung dient, und die ebenfalls zu einem erheblichen Anstieg des Marktwerts beitragen wird.

Für die Liegenschaft in Gennevilliers hat Züblin France mit Europ Assistance vereinbart, dass Europ Assistance den Mietvertrag um weitere neun Jahre verlängert und Züblin als Gegenleistung die Fassade und das Innere des Gebäudes zum Teil sanieren wird.

Die seit Ende des Geschäftsjahrs 2011/2012 leerstehende Fläche der Liegenschaft in Lyon konnte komplett wiedervermietet werden. Die vollvermietete Liegenschaft soll nun verkauft werden.

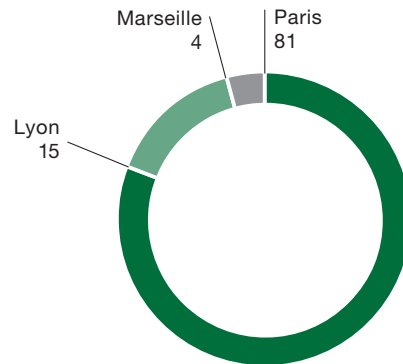
Die vermietbaren Immobilien des französischen Portfolios (d.h. ohne Renovationsobjekte) sind per 31. März 2013 vollvermietet.

## Marktentwicklung

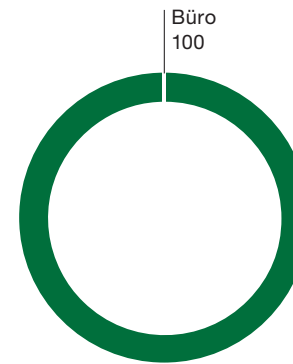
Trotz des schwachen wirtschaftlichen Umfelds zeigte sich der französische Immobilienmarkt seit April 2012 stabil, und das obwohl sich die Netto-Neuvermietungen seit zwölf Monaten verlangsamten.

Seit 2011 leidet die französische Wirtschaft unter der Euro-Schuldenkrise. Das Wachstum stagnierte 2012 und wird 2013 höchstwahrscheinlich sogar leicht negativ sein. Das Investitionsvolumen sank 2012 um 10% und das Transaktionsvolumen sogar um 15%. Die Entwicklung spiegelt das vorsichtige Verhalten der Marktteilnehmer. Von einer solchen negativen Marktentwicklung muss auch 2013 ausgegangen werden. Wie in den Vorjahren konzentrieren sich Investoren immer mehr auf Top-Immobilien und die Mieter suchen neue oder renovierte energieeffiziente Bürogebäude.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	436,6	382,7
Marktwert in EUR	358,0	317,8
Jahresmietertrag in CHF *	12,2	12,3
Jahresmietertrag in EUR *	10,0	10,2
<b>Leerstandsquote *</b>	<b>0,0%</b>	<b>13,5%</b>

\* ohne Renovationsprojekte

Der Jahresmietertrag ging zurück, obwohl der Leerstand abgebaut wurde, da im Jahr 2013 eine voll vermietete Liegenschaft (Suresnes; Paris) verkauft wurde.

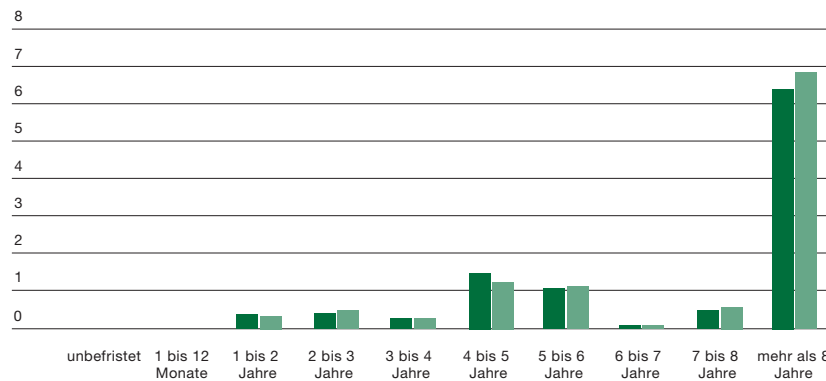
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	
		Portfolio Frankreich	Gesamtportfolio
Faurecia, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	24,1%	5,5%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	19,0%	4,4%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung/Stadtbüro	15,0%	3,4%
France Télécom, Lyon	Telekommunikation	10,3%	2,4%
National Instruments, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	5,1%	1,2%
<b>Total</b>		<b>73,5%</b>	<b>16,9%</b>

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 12\_13

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Renovationsprojekte  
Energieeffizienz  
**Portfolio**  
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 <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
9	Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette "Chaganne"		Ⓜ	4.8.2006	1991	2 317	0,0	□	6,50	1 885	8 093	-	-	-	8 093	-	0,0	190
10	Nanterres, Paris, 6-16 Rue Hennape		Ⓜ	5.10.2007	2001	3 560	0,0	□	6,00	7 892	11 162	-	-	-	11 162	-	0,0	296
<b>Total Region Paris</b>						<b>5 877</b>	<b>0,0</b>			<b>9 777</b>	<b>19 255</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 255</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>486</b>
<b>Region Lyon</b>																		
11	Lyon, 17-23 av. Pompidou		Ⓜ	14.1.2008	1993	4 499	0,0	□	6,25	6 143	15 533	-	-	56	15 589	-	0,0	435
<b>Region Marseille</b>																		
12	Marseille, 36-40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1 830	0,0	□	6,75	2 087	4 735	-	-	1 100	5 835	-	0,0	67
<b>Total Portfolio Frankreich</b>						<b>12 206</b>	<b>0,0</b>			<b>18 007</b>	<b>39 523</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 156</b>	<b>40 679</b>	<b>-</b>	<b>0,0</b>	<b>988</b>
<b>Renovationsprojekte</b>																		
13	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime"	BREEAM, HQE, BBC IN PLANUNG	Ⓜ	1.7.2002	1971/ 2014	-	100,0	□	5,50	5 800	14 600	-	-	2 998	17 598	17 598	100,0	408
14	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc "Imagine"	BBC IN PLANUNG	Ⓜ	19.3.2007	1978/ 2013	962	78,5	□	6,25	4 546	7 897	-	-	888	8 785	5 976	68,0	240
15	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28-34 Boulevard du Parc "Jatte 2"		Ⓜ	1.7.2002	1976	-	100,0	□	5,50	3 223	6 345	-	-	700	7 045	7 045	100,0	149

□ Alleineigentum  
○ Stockwerkeigentum  
△ Baurecht

M Minergie  
BBC Bâtiment de basse consommation  
HQE Haute qualité environnementale  
BREEAM BRE environmental assessment method

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