

Portfolio

| | |
|-------------------------------------|----|
| Kommentar zum Portfolio _____ | 19 |
| Anlagestrategie _____ | 20 |
| Gesamtportfolio _____ | 21 |
| Nicht strategisches Portfolio _____ | 24 |
| Portfolio Schweiz _____ | 25 |
| Portfolio Frankreich _____ | 29 |
| Portfolio Deutschland _____ | 33 |
| Portfolio Niederlande _____ | 38 |
| Leerstandsquote _____ | 42 |

**Sich neuen
Aufgaben stellen
Innovationen
nutzen.**

Kommentar zum Portfolio

Der Wert des Gesamtportfolios hat im Berichtsjahr von CHF 1 065 Mio. auf CHF 791 Mio. abgenommen. Das entspricht einer Reduktion von CHF 274 Mio. Investitionen von CHF 53 Mio. und positiven Währungseinflüssen von CHF 2 Mio. stehen Verkäufe von CHF 293 Mio. und negative Marktwertveränderungen von CHF 36 Mio. gegenüber.

In der Berichtsperiode wurden 19 Immobilien verkauft, davon vier strategische und 15 nicht strategische Immobilien. Von den vier strategischen Immobilien wurden drei in der Schweiz und eine in Frankreich verkauft. Von den nicht strategischen Immobilien wurden sieben in Deutschland und acht in den Niederlanden verkauft. Im Geschäftsjahr 2013/2014 konnte damit der Anteil des nicht strategischen Portfolios am Gesamtportfolio von 14% auf 5% reduziert werden.

Alle Renovationsarbeiten konnten in der Berichtsperiode planmässig abgeschlossen werden. In der Schweiz betrifft dies die Immobilie in Bern und in Frankreich die Immobilien in Paris, Chaganne, Newtime und Imagine.

Der Jahresmietertrag per 31. März 2014 beläuft sich auf CHF 32,7 Mio. Die Leerstandsquote hat sich während der Berichtsperiode von 10,5% auf 42,9% erhöht. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf die fertig erstellten Renovationsobjekte in Paris und Bern zurückzuführen, die grösstenteils noch nicht vermietet sind. Diese beiden Objekte wurden zum ersten Mal bei der Berechnung der Leerstandsquote berücksichtigt.

Anlagestrategie

Züblin hat sich in den letzten Jahren auf energieeffiziente “Core/Core+“-Büro-Immobilien in wenigen Städten in der Schweiz, Frankreich und Deutschland konzentriert. Die Immobilien werden mit eigenen Teams aktiv bewirtschaftet, um die erkannten Wertschöpfungspotenziale durch geeignete Massnahmen in Mehrwert umzusetzen. Alle nicht zur Strategie passenden Immobilien werden unter „nicht strategische Immobilien“ in der Bilanz ausgewiesen und stehen zum Verkauf.

Anlagekriterien

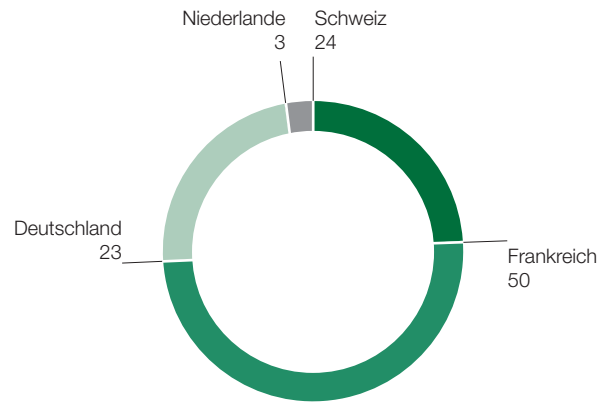
| | |
|--------------------|----------------------------------------------------|
| Nutzungsart | Büro (Core/Core+) |
| Standort | Zentrale Stadtlage A/B |
| Mieterqualität | Erstklassige Bonität |
| Immobilienqualität | Gut bis sehr gut oder mit Potenzial für Renovation |
| Haltedauer | 7-12 Jahre |
| Nachhaltigkeit | Energieeffizient (Minergie-Standard) |
| Risiko | Gering/mittel |
| IRR | 8%–12% |
| Eigenkapital | 40%–60% |
| Kosten | Niedrige Eigentümerkosten (NOI-Marge 90%–95%) |

Am 10. April 2014 hat Züblin informiert, das restliche Portfolio in der Schweiz zu verkaufen. Züblin nützt dabei die nach wie vor gute Marktsituation in der Schweiz aus. Ein erneuter Zukauf von Immobilien in der Schweiz hängt weitgehend von der langfristigen Strategie von Züblin ab.

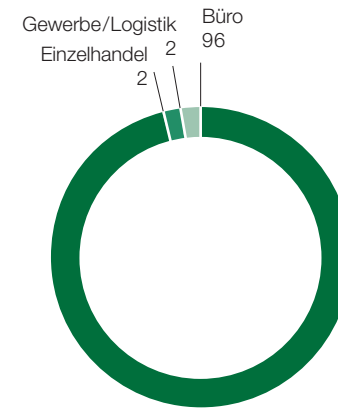
Gesamtportfolio

| CHF/EUR in Mio. | | Schweiz | Frankreich | Deutschland | Niederlande | Total |
|-------------------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Marktwert | CHF | 188,6 | 396,0 | 183,1 | 22,8 | 790,5 |
| | EUR | 154,7 | 324,7 | 150,2 | 18,7 | 648,3 |
| | % | 23,9 | 50,1 | 23,1 | 2,9 | 100,0 |
| Anzahl Immobilien | | 5 | 6 | 16 | 5 | 32 |
| Jahresmietertrag | CHF | 7,4 | 9,3 | 12,7 | 3,3 | 32,7 |
| | EUR | 5,9 | 7,6 | 10,4 | 2,7 | 26,7 |
| Leerstandsquote | % | 19,8 | 66,5 | 20,1 | 23,8 | 42,9 |
| Büro | m ² | 21 384 | 52 681 | 78 087 | 18 743 | 170 895 |
| Einzelhandel | m ² | 2 005 | – | 24 819 | 1 594 | 28 418 |
| Gewerbe/Logistik | m ² | 1 055 | – | 922 | 48 165 | 50 142 |
| Übrige Flächen | m ² | 3 679 | 5 686 | 6 112 | 32 892 | 48 369 |
| Total Nutzfläche | m² | 28 123 | 58 367 | 109 939 | 101 394 | 297 823 |

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Entwicklung Jahresmietertrag

Die Veränderung des Jahresmietertrags zwischen dem 31.3.2013 und dem 31.3.2014 wird durch folgende Faktoren begründet:

| CHF/EUR in Mio. | Schweiz CHF | Frankreich EUR | Deutschland EUR | Niederlande EUR |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| 31.3.2013 | 13,3 | 10,0 | 14,8 | 7,8 |
| Veränderung Leerstand | 0,2 | 0,0 | -1,4 | -0,6 |
| Mietanpassungen | 0,0 | 0,2 | 0,2 | 0,1 |
| 31.3.2014 unverändertes Portfolio (like-for-like) | 13,5 | 10,2 | 13,6 | 7,3 |
| Käufe/Verkäufe | -6,3 | -3,7 | -3,2 | -4,6 |
| Eingliederung Renovationsprojekt | 0,2 | 1,1 | 0,0 | 0,0 |
| 31.3.2014 | 7,4 | 7,6 | 10,4 | 2,7 |

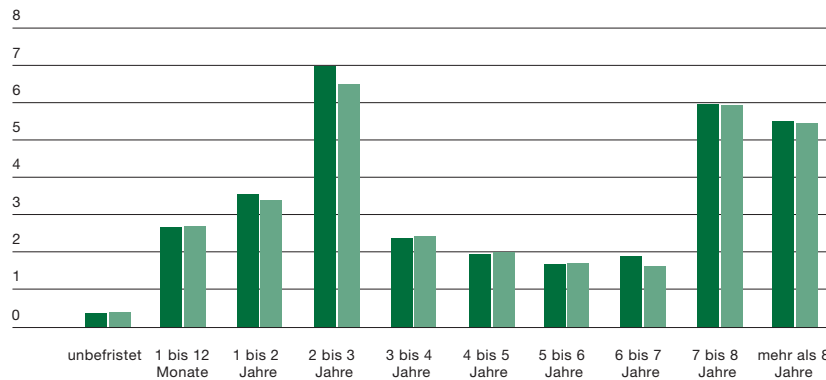
Grösste Mieter

| Mieter | Branche | Mietanteil in % des Jahresmietertrags |
|---------------------------------------|---------------------|------------------------------------------|
| Faurecia, Paris-Nanterre | Automobilzulieferer | 9,2% |
| Baker & McKenzie, Zürich | Anwaltskanzlei | 9,0% |
| Europ Assistance, Paris-Gennevilliers | Versicherung | 8,2% |
| Vos Logistics Nederland B.V., Oss | Logistik | 6,1% |
| Ville de Marseille, Marseille | Regierung | 5,5% |
| Total | | 38,0% |

Züblin Gruppe
Jahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht

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.

Nicht strategisches Portfolio

Im letztjährigem Geschäftsbericht hat Züblin das noch verbleibende, zum Verkauf stehende nicht strategische Portfolio erstmals separat ausgewiesen und detailliert umschrieben. Im Geschäftsjahr 2013/2014 konnten davon 15 Immobilien verkauft werden. Die Entwicklung des nicht strategischen Portfolios während des abgelaufenen Geschäftsjahrs zeigt sich wie folgt:

| Marktwert per 31.3.2013 | | | Verkäufe | | Marktwertveränderung | Marktwert per 31.3.2014 | |
|-------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|----------------------|-------------------------|----------------|
| | Anzahl | in Tausend EUR | Anzahl | in Tausend EUR | in Tausend EUR | Anzahl | in Tausend EUR |
| Deutschland | 12 | 56 159 | 7 | -28 127 | -12 783 | 5 | 15 249 |
| Niederlande | 13 | 62 860 | 8 | -33 708 | -10 452 | 5 | 18 700 |
| Total | 25 | 119 019 | 15 | -61 835 | -23 235 | 10 | 33 949 |

Verkäufe

Von den zehn verbleibenden Immobilien konnte nach dem Stichtag eine Immobilie in Deutschland zum Marktwert per 31. März 2014 verkauft werden. Für weitere drei Immobilien in den Niederlanden konnte eine Absichtserklärung zum Wert per 31. März 2014 unterzeichnet werden. Somit verbleiben noch sechs nicht strategische Immobilien im Wert von EUR 17 Mio. zum Verkauf.

Portfolio Schweiz

Portfolio-Entwicklung

In der Berichtsperiode wurden zwei Immobilien in Zürich (Talstrasse 80/82, 8001 Zürich) und eine Immobilie in Zollikofen (Industriestrasse 1, 3052 Zollikofen) über dem Marktwert verkauft.

Wie angekündigt wurde die Immobilie in Bern im November 2013 nach einer umfassenden Sanierung fertig gestellt. Die Wiedervermietung ist im Gange. Als erster Mieter konnte eine Generalagentur der Axa Versicherung gewonnen werden.

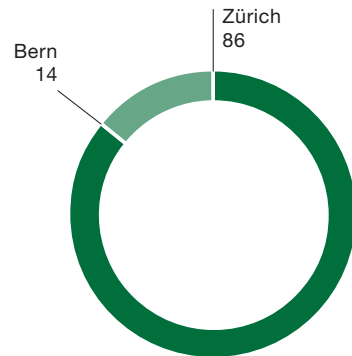
Bei allen anderen Schweizer Immobilien konnte der Leerstand weiter gesenkt werden und betrug per Stichtag 2,1%.

Der Verwaltungsrat hat die Gruppenleitung beauftragt, die restlichen Schweizer Immobilien zu verkaufen. Damit nutzt die Gesellschaft die nach wie vor grosse Nachfrage nach gut gelegenen Geschäftsimmobilien in der Schweiz. Nachdem der ganze Bestand komplett renoviert ist und sich mehrheitlich an ausgezeichneten Standorten befindet, geht die Gesellschaft von einem erfolgreichen Verkauf aus.

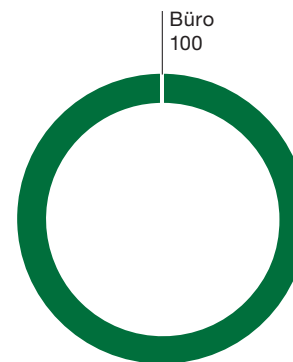
Marktentwicklung

Der Schweizer Büro-Immobilienmarkt hat sich stabil gezeigt. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem BIP-Wachstum von über 2% gerechnet. Die Anzahl der leer stehenden Büroflächen an Top-Lagen hat sich im letzten Geschäftsjahr minim verändert. Die Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Immobilien mit langfristigen Mietverträgen ist sehr hoch. Core/Core+ Geschäftsimmobilien bleiben nach wie vor beliebte Investitionsobjekte.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

| CHF/EUR in Mio. | 31.3.2014 | 31.3.2013 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Marktwert in CHF | 188,6 | 321,3 |
| Marktwert in EUR | 154,7 | 263,4 |
| Jahresmietertrag in CHF | 7,4 | 13,3 * |
| Jahresmietertrag in EUR | 6,0 | 10,9 * |
| Leerstandsquote | 19,8% | 7,1% * |

* ohne Renovationsprojekte

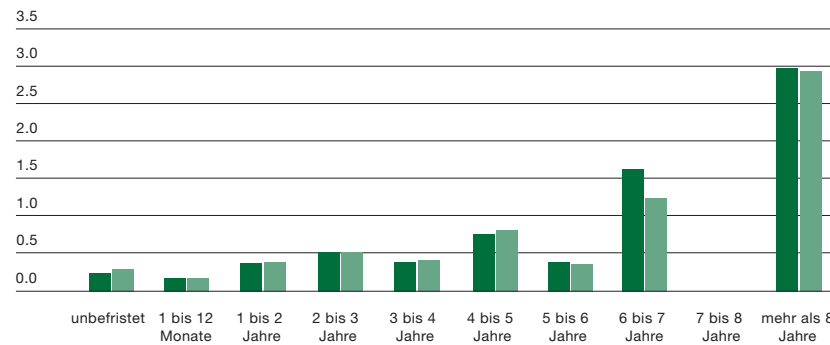
Grösste Mieter

| Mieter | Branche | Portfolio Schweiz | Mietanteil in % des Jahresmietertrags |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|------------------------------------------|
| | | | Gesamtportfolio |
| Baker & McKenzie, Zürich | Anwaltskanzlei | 39,9% | 9,0% |
| Roland Berger AG, Zürich | Unternehmensberatung | 19,0% | 4,3% |
| Globomedica AG, Egg b. Zürich | Pharma | 2,7% | 0,6% |
| Monoplan AG, Zürich | Architekturbüro | 2,6% | 0,6% |
| Logismata AG, Zürich | IT-Beratung | 2,6% | 0,6% |
| Total | | 66,7% | 15,0% |

Züblin Gruppe
Jahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht

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.

| Immobilie Nr. | Ort, Strasse | Gebäude Zertifikate | Züblin EMS | Erwerbsdatum | Baujahr/ Renovationsjahr | Jahresmietertrag CHF 1000 | Leerstand (CHF) % | Eigentumsverhältnis | Diskontierungssatz (real) % | Grundstücksfläche m ² | Büro m ² | Einzelhandel m ² | Gewerbe/ Logistik m ² | Übrige Flächen m ² | Total Nutzfläche m ² | Leerstand m ² | Leerstand (m ²) % | Anzahl Parkplätze |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| 1 | Baden, Rütistrasse 3/3a | | Ⓜ | 1.3.2000 | 1961 2012 | 971 | 3,9 | □ | 4,30 | 1172 | 3378 | 404 | - | 1184 | 4966 | 157 | 3,2 | 6 |
| 2 | Egg, Gewerbestrasse 12/12a | M | Ⓜ | 1.4.2000 | 1982/87 2012 | 927 | 11,0 | □ | 4,60 | 4894 | 3552 | - | 1055 | 1110 | 5717 | 535 | 9,4 | 109 |
| 3 | Zürich, Hardturmstrasse 76 | | Ⓜ | 20.3.2000 | 1967 2010 | 936 | 0,0 | □ | 3,90 | 1100 | 3099 | - | - | 608 | 3707 | - | 0,0 | 26 |
| 4 | Zürich, Holbeinstrasse 22/30 | M | Ⓜ | 1.7.2008 | 1961/72 2010 | 4330 | 0,0 | □ | 3,10 | 1660 | 5524 | - | - | 279 | 5803 | - | 0,0 | 45 |
| Total Region Zürich | | | | | | 7163 | 2,1 | | | 8826 | 15553 | 404 | 1055 | 3181 | 20193 | 692 | 3,4 | 186 |
| Region Bern | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Bern, Morgenstrasse 136 | M | Ⓜ | 1.6.2000 | 1991 2013 | 190 | 89,7 | □ | 4,60 | 2740 | 5831 | 1601 | | 498 | 7930 | 7139 | 90,0 | 89 |
| Total Portfolio Schweiz | | | | | | 7353 | 19,8 | | | 11566 | 21384 | 2005 | 1055 | 3679 | 28123 | 7831 | 27,8 | 275 |

□ 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

Portfolio Frankreich

Portfolio-Entwicklung

Die Sanierung des Gebäudes Newtime wurde termingerecht im März 2014 abgeschlossen. Der aktuelle Immobilienmarkt macht die Vermietung der Immobilie schwierig. Um die Immobilie noch attraktiver zu positionieren, werden weitere Investitionen von EUR 1,3 Mio. bis Juli 2014 vorgenommen. Die Immobilie Imagine wurde planmässig im Juni 2013 fertiggestellt. Züblin konnte dank der Energieeffizienz des Gebäudes einen „all-inclusive“ green lease Mietvertrag abschliessen. Dieses innovative Produkt bietet dem Benutzer die vollständige Kontrolle über die Nebenkosten.

Bis diese zwei Immobilien komplett wiedervermietet sind, betragen die jährlichen Mieteinnahmen aus dem französischen Portfolio EUR 7,6 Mio. Die nachhaltige und energieeffiziente Renovation von Newtime und Imagine mit einem Investitionsvolumen von ca. EUR 77 Mio. bildet die Basis für eine optimale Neuvermietung, die ebenfalls zu einem erheblichen Anstieg des Marktwerts beitragen sollte.

In Gennevilliers sind die Renovationsarbeiten an der Fassade wie auch im Innern des Gebäudes abgeschlossen. Durch diese Investitionen wurde der Mietvertrag um neun Jahre verlängert. Damit weist die Immobilie eine 100% Vermietung auf. Mit dieser Vollvermietung wird ein Verkauf der Immobilie angestrebt.

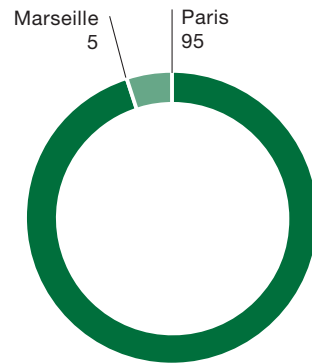
Die Immobilie in Lyon wurde erfolgreich (ca. 5% über dem Marktwert vom 31. März 2013) verkauft.

Marktentwicklung

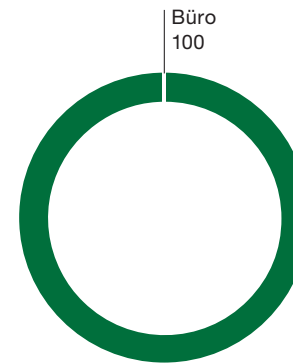
Die Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise lasten noch immer auf der französischen Wirtschaft. So war das Wachstum im Jahr 2013 nahe bei Nullprozent und wird 2014 höchstwahrscheinlich sogar leicht negativ sein.

Das Investitionsvolumen im Immobiliensektor ist im Jahr 2013 um 7% und das Transaktionsvolumen sogar um 25% gesunken. Dies widerspiegelt das vorsichtige Verhalten aller Marktteilnehmer, wovon auch im Jahr 2014 ausgegangen werden muss. 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. | 31.3.2014 | 31.3.2013 |
|-------------------------|--------------|---------------|
| Marktwert in CHF | 396,0 | 436,6 |
| Marktwert in EUR | 324,7 | 358,0 |
| Jahresmietertrag in CHF | 9,3 | 12,2 * |
| Jahresmietertrag in EUR | 7,6 | 10,0 * |
| Leerstandsquote | 66,5% | 0,0% * |

* ohne Renovationsprojekte

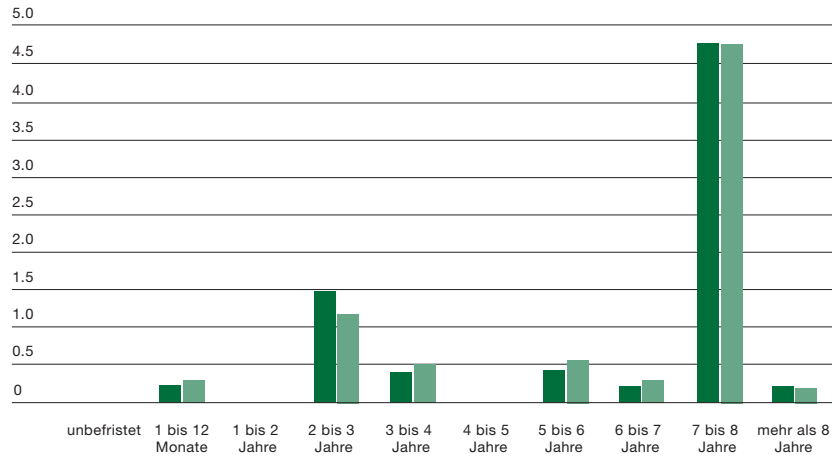
Grösste Mieter

| Mieter | Branche | Portfolio Frankreich | Mietanteil in % des Jahresmietertrags | Gesamtportfolio |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Faurecia, Paris-Nanterre | Automobilzulieferer | 32,2% | | 9,2% |
| Europ Assistance, Paris-Gennevilliers | Versicherung | 28,8% | | 8,2% |
| Ville de Marseille, Marseille | Regierung/Stadtbüro | 19,3% | | 5,5% |
| National Instruments, Paris-Nanterre | Automobilzulieferer | 5,6% | | 1,6% |
| TMC Régie, Paris-Neuilly-sur-Seine | Fernsehmarkt | 5,2% | | 1,5% |
| Total | | 91,2% | | 26,0% |

Züblin Gruppe
Jahresbericht 13_14

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.

| Immobilie Nr. | Ort, Strasse | Gebäude Zertifikate | Züblin EMS | Erwerbsdatum | Baujahr/ Renovationsjahr | Jahresmietertrag CHF 1000 | Leerstand (CHF) % | Eigentumsverhältnis | Diskontierungssatz (real) % | Grundstücksfläche m ² | Büro m ² | Einzelhandel m ² | Gewerbe/Logistik m ² | Übrige Flächen m ² | Total Nutzfläche m ² | Leerstand m ² | Leerstand (m ²) % | Anzahl Parkplätze | |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|--|
| 6 | 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 | |
| 7 | 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 | |
| 8 | Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc "Imagine" | BBC IN PLANUNG | Ⓜ | 19.3.2007 | 1978/2013 | 1 304 | 72,5 | □ | 6,25 | 4 546 | 7 746 | - | - | 888 | 8 634 | 5 206 | 60,3 | 240 | |
| 9 | Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette "Chaganne" | | Ⓜ | 4.8.2006 | 1991 | 2 683 | 0,0 | □ | 6,50 | 1 885 | 8 093 | - | - | - | 8 093 | - | 0,0 | 190 | |
| 10 | Nanterres, Paris, 6-16 Rue Hennape | | Ⓜ | 5.10.2007 | 2001 | 3 524 | 0,0 | □ | 6,00 | 7 892 | 11 162 | - | - | - | 11 162 | - | 0,0 | 296 | |
| Total Region Paris | | | | | | 7 510 | 71,1 | | | 23 346 | 47 946 | - | - | 4 586 | 52 532 | 29 849 | 56,8 | 1 283 | |
| Region Marseille | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Marseille, 36-40 rue Roger Salengro | | Ⓜ | 30.1.2008 | 2007 | 1 798 | 0,0 | □ | 6,75 | 2 087 | 4 735 | - | - | 1 100 | 5 835 | - | 0,0 | 67 | |
| Total Portfolio Frankreich | | | | | | 9 308 | 66,5 | | | 25 433 | 52 681 | - | - | 5 686 | 58 367 | 29 849 | 51,1 | 1 350 | |

- 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

Züblin Gruppe
Jahresbericht 13_14

In Kürze
Aktionärsbrief
Renovationsprojekte
Energieeffizienz
Portfolio
Corporate Governance
Finanzbericht

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Die Vermietung im strategischen Portfolio war positiv. Im Nagelsweg 37-39 in Hamburg konnte Züblin einen neuen Mieter aus dem Umfeld der Universität gewinnen. Er hat einen Vertrag über zehn Jahre abgeschlossen und belegt eine Fläche von rund 1 200 m². Ein Bestandsmieter in diesem Objekt hat den Mietvertrag für weitere fünf Jahre verlängert.

In Stuttgart ist ein Mieter aus dem Objekt Mittlerer Pfad 9 in den Mittleren Pfad 2-4 umgezogen und hat dort eine grössere Fläche angemietet. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt fünf Jahre. Die frei gewordene Fläche im Mittleren Pfad 9 ist durch einen bestehenden Mieter belegt worden.

In der Berichtsperiode konnten sieben nicht strategische Immobilien EUR 0,9 Mio. unter dem Marktwert per 31. März 2013 verkauft werden.

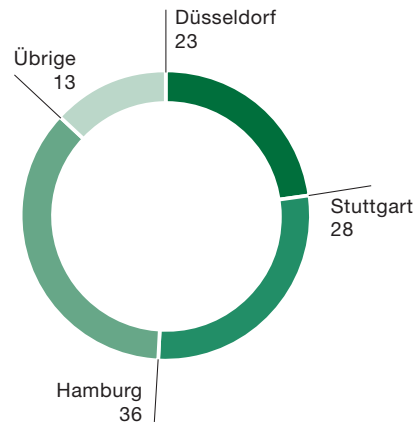
Zusätzlich mussten die Marktwerte der nicht strategischen Immobilien um weitere EUR 12,8 Mio. korrigiert werden. Dazu hat mehrheitlich der Ausfall des Mieters Praktiker beigetragen. Dieser Mieter war in den Immobilien Jettingen und Neumünster zu 100% Mieter und hat Insolvenz angemeldet. Er hat die Immobilien im November verlassen. Eine Nachmietung ist aufgrund der Nutzungsbeschränkung als Baumarkt sehr schwierig und mit Investitionen verbunden, die keinen Mehrwert zu kreieren.

Marktentwicklung

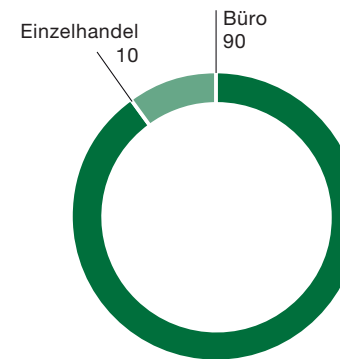
Im Jahr 2013 wurden im Immobiliensektor über EUR 30,4 Mrd. investiert – ein um 19% oder EUR 4,9 Mrd. höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahr. Im Investorenfokus standen weiterhin im Wesentlichen die fünf grossen deutschen Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Rund 55% des Transaktionsvolumens entfiel auf die Top 5-Städte.

Die stärkste Asset-Klasse stellten analog dem Vorjahr die Büroimmobilien dar. Mit gut EUR 15,3 Mrd. entfiel auf sie über die Hälfte des Gesamtvolumens. Die Investorennachfrage bezieht sich auf die fünf großen Investmentzentren sowie Core-Objekte. In diesen ging entsprechend die Nettoanfangsrendite für TOP-Büroobjekte im 4. Quartal 2013 gegenüber dem Vorjahreswert auf 4,69% zurück. Daneben sorgte die starke Nachfrage der Büronutzer nach hochwertigen Flächen in erstklassigen Lagen für weiter steigende Mieten. Diese Entwicklung wird sich nach Ansicht der Immobiliendienstleister fortsetzen.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



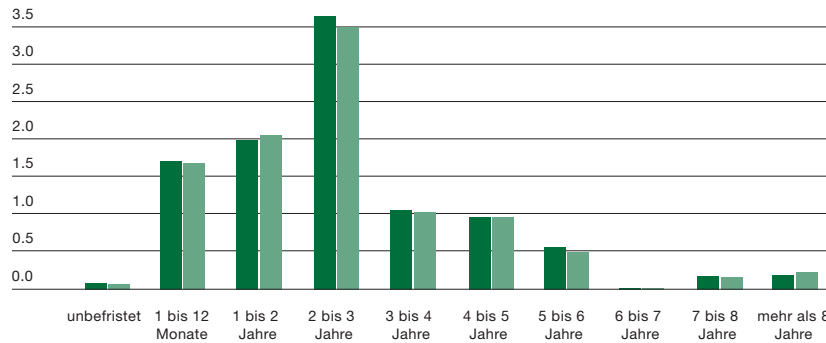
Portfolio-Übersicht

| CHF/EUR in Mio. | 31.3.2014 | 31.3.2013 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Marktwert in CHF | 183,2 | 230,3 |
| Marktwert in EUR | 150,2 | 188,9 |
| Jahresmietertrag in CHF | 12,7 | 18,1 |
| Jahresmietertrag in EUR | 10,4 | 14,8 |
| Leerstandsquote | 20,1% | 15,3% |

Grösste Mieter

| Mieter | Branche | Portfolio Deutschland | Mietanteil in % des Jahresmietertrags | Gesamtportfolio |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|------------------------------------------|-----------------|
| Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle | Supermarkt | 8,8% | | 3,4% |
| Robert Bosch GmbH, Stuttgart | Technologie | 7,0% | | 2,7% |
| Panalpina Weltransport (D) GmbH, Hamburg | Spedition | 6,4% | | 2,5% |
| Alpine Electronics GmbH | Technologie | 4,7% | | 1,8% |
| European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH | Technologie | 4,5% | | 1,7% |
| Total | | 31,4% | | 12,2% |

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.

| Immobilie Nr. | Ort, Strasse | Gebäude Zertifikate | Züblin EMS | Erwerbsdatum | Baujahr/ Renovationsjahr | Jahresmietertrag CHF 1000 | Leerstand (CHF) % | Eigentumsverhältnis | Diskontierungssatz (real) % | Grundstücksfläche m ² | Büro m ² | Einzelhandel m ² | Gewerbe/Logistik m ² | Übrige Flächen m ² | Total Nutzfläche m ² | Leerstand m ² | Leerstand (m ²) % | Anzahl Parkplätze |
|--------------------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Büro | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21 | | ⊕ | 1.1.1999 | 1992 | 1 814 | 13,1 | □ | 5,80 | 7 538 | 13 590 | – | – | 340 | 13 930 | 1 474 | 10,6 | 246 |
| 13 | Hamburg, Nagelsweg 37, 39 | | ⊕ | 1.1.1999 | 1986 | 1 502 | 2,7 | □ | 5,40 | 4 616 | 8 873 | – | – | 490 | 9 363 | – | 0,0 | 191 |
| 14 | Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19 | | ⊕ | 1.1.1999 | 1970 2002 | 1 118 | 2,5 | □ | 5,50 | 2 901 | 6 531 | – | – | 782 | 7 313 | 235 | 3,2 | 100 |
| Total Region Hamburg | | | | | | 4 434 | 7,2 | | | 15 055 | 28 994 | – | – | 1 612 | 30 606 | 1 709 | 5,6 | 537 |
| 15 | Düsseldorf, Rosstrasse 96 | | ⊕ | 1.11.2001 | 1984 2009 | 975 | 21,5 | □ | 5,20 | 1 315 | 6 393 | – | – | 46 | 6 439 | 1 217 | 18,9 | 75 |
| 16 | Dortmund, Hansastrasse 30 | DGNB | ⊕ | 1.7.2004 | 1986 2011 | 661 | 2,2 | □ | 5,10 | 627 | 3 015 | 544 | – | 286 | 3 845 | 100 | 2,6 | 0 |
| 17 | Witten, Marktstrasse 2 | | | 1.7.2004 | 2002 | 315 | 41,8 | □ | 6,30 | 687 | 1 780 | 1 110 | – | 620 | 3 510 | 1 999 | 57,0 | 0 |
| Total Region Düsseldorf | | | | | | 1 951 | 20,7 | | | 2 629 | 11 188 | 1 654 | – | 952 | 13 794 | 3 316 | 24,0 | 75 |
| 18 | Stuttgart, Vor dem Lauch 14 | | | 1.1.2000 | 1982 | 906 | 28,7 | □ | 6,60 | 6 880 | 7 788 | – | 547 | 333 | 8 668 | 2 769 | 31,9 | 180 |
| 19 | Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4 | | | 1.12.2000 | 1991 | 1 634 | 29,2 | □ | 6,50 | 8 521 | 15 816 | – | – | 710 | 16 526 | 4 614 | 27,9 | 413 |
| 20 | Stuttgart, Mittlerer Pfad 9 | | | 1.6.2000 | 1991 | 1 100 | 0,0 | □ | 6,40 | 3 620 | 7 348 | – | 375 | 123 | 7 845 | – | 0,0 | 121 |
| Total Region Stuttgart | | | | | | 3 640 | 22,2 | | | 19 021 | 30 952 | – | 922 | 1 166 | 33 039 | 7 383 | 22,3 | 714 |
| 21 | Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24 | | | 1.8.2001 | 2001 | 377 | 28,0 | □ | 5,70 | 2 372 | 3 631 | – | – | 77 | 3 708 | 1 066 | 28,7 | 98 |
| 22 | München-Germering, Streiflacher Strasse 7 | | | 1.3.2002 | 1999 | 472 | 3,8 | □ | 5,90 | 2 512 | 2 954 | – | – | 449 | 3 403 | 180 | 5,3 | 70 |
| Total übrige Regionen | | | | | | 849 | 16,3 | | | 4 884 | 6 585 | – | – | 526 | 7 111 | 1 246 | 17,5 | 168 |
| Total Büro | | | | | | 10 875 | 15,9 | | | 41 589 | 77 719 | 1 654 | 922 | 4 256 | 84 550 | 13 654 | 16,1 | 1 494 |

□ 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

| Immobilie Nr. | Ort, Strasse | Gebäude Zertifikate | Züblin EMS | Erwerbsdatum | Baujahr/ Renovationsjahr | Jahresmietertrag CHF 1000 | Leerstand (CHF) % | Eigentumsverhältnis | Diskontierungssatz (real) % | Grundstücksfläche m ² | Büro m ² | Einzelhandel m ² | Gewerbe/Logistik m ² | Übrige Flächen m ² | Total Nutzfläche m ² | Leerstand m ² | Leerstand (m ²) % | Anzahl Parkplätze |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------|------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Einzelhandel | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Marl, Marler Stern 1-80 | | | 1.7.2004 | 1974 | 373 | 27,3 | ○ | 7,20 | 2222 | - | 2563 | - | - | 2563 | 683 | 26,6 | 0 |
| 24 | Halle, Am Treff 5 | | | 1.7.2004 | 1970 | 1 116 | 0,0 | □ | 6,90 | 12 899 | - | 6 850 | - | 776 | 7 626 | - | 0,0 | 42 |
| Ehemals Praktikermärkte | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Jettingen, Heilbergstrasse 5 | | | 1.7.2004 | 1971 | 163 | 69,8 | □ | 7,60 | 18 875 | - | 5 815 | - | - | 5 815 | 4 688 | 80,6 | 201 |
| 26 | Neumünster, Haart 190 | | | 1.7.2004 | 1998 | - | 100,0 | □ | 7,30 | 20 459 | 368 | 6 337 | - | 1 080 | 7 785 | 7 785 | 100,0 | 207 |
| 27 | Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53 (Verkauft per 10.4.2014) | | | 1.7.2004 | 1981 | 176 | 0,0 | □ | 7,30 | 4 933 | - | 1 600 | - | - | 1 600 | - | 0,0 | 59 |
| Total Einzelhandel (nicht strategisch) | | | | | | 1 829 | 38,4 | | | 59 388 | 368 | 23 165 | - | 1 856 | 25 389 | 13 156 | 51,8 | 509 |
| Total Portfolio Deutschland | | | | | | 12 703 | 20,1 | | | 100 977 | 78 087 | 24 819 | 922 | 6 112 | 109 939 | 26 810 | 24,4 | 2 003 |

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Portfolio Niederlande

Portfolio-Entwicklung

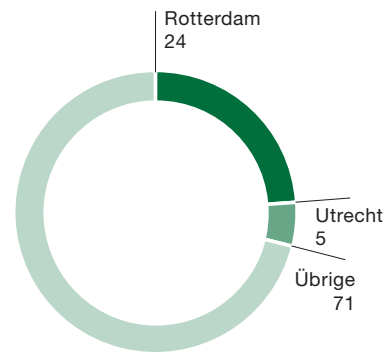
Im letzten Geschäftsjahr konnten von 13 nicht strategischen Immobilien acht verkauft werden. Durch die nach wie vor schlechte Situation musste bei diesen Verkäufen ein Verlust von EUR 9,2 Mio. in Kauf genommen werden.

Nach dem Stichtag wurde für drei weitere Immobilien eine Absichtserklärung unterzeichnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass im neuen Geschäftsjahr 2014/2015 sämtliche verbleibenden Immobilien in den Niederlanden verkauft werden.

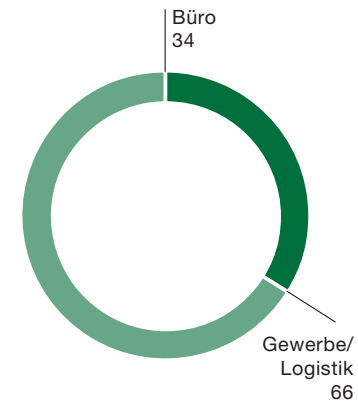
Marktentwicklung

Die niederländische Wirtschaft erholt sich langsam. Trotzdem ist die Lage auf dem Immobilienmarkt immer noch äusserst angespannt. Die Leerstände bleiben nach wie vor hoch, auch wenn viel weniger gebaut wird als noch vor einigen Jahren. Auch auf der Finanzierungsseite ist weiterhin keine Verbesserung in Sicht, was zu einer anhaltenden tiefen Nachfrage führt.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



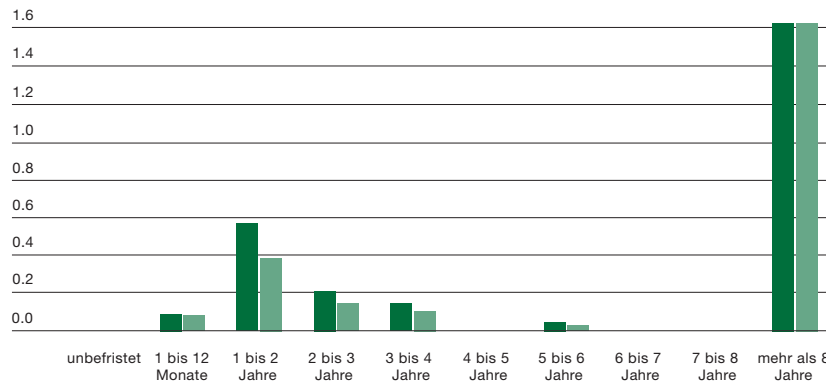
Portfolio-Übersicht

| CHF/EUR in Mio. | 31.3.2014 | 31.3.2013 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Marktwert in CHF | 22,8 | 76,6 |
| Marktwert in EUR | 18,7 | 62,8 |
| Jahresmietertrag in CHF | 3,3 | 9,5 |
| Jahresmietertrag in EUR | 2,7 | 7,8 |
| Leerstandsquote | 23,8% | 17,3% |

Grösste Mieter

| Mieter | Branche | Portfolio Niederlande | Mietanteil in % des Jahresmietertrags |
|-----------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------|
| | | Portfolio Niederlande | Gesamtportfolio |
| Vos Logistics Nederland B.V., Oss | Logistik | 60,9% | 6,1% |
| ABZ Nederland BV | Versicherung | 11,7% | 1,2% |
| Provence of Zuid Holland | Behörden | 9,0% | 0,9% |
| Stichting Accon | Ausbildung | 7,6% | 0,8% |
| Kinderdam | Kindergarten | 3,7% | 0,4% |
| Total | | 92,9% | 9,4% |

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.

| Immobilie Nr. | Ort, Strasse | Erwerbsdatum | Baujahr/ Renovationsjahr | Jahresmieterttrag CHF 1000 | Leerstand (CHF) % | Eigentumsverhältnis | Diskontierungssatz % (real) | Grundstücksfläche m ² | Büro m ² | Einzelhandel m ² | Gewerbe/ Logistik m ² | Übrige Flächen m ² | Total Nutzfläche m ² | Leerstand m ² | Leerstand (m ²) % | Anzahl Parkplätze |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Büro | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | Dordrecht, Stationsweg 4 | 1.7.1998 | 1962 | 369 | 31,6 | □ | 12,3 | 3001 | 3817 | - | - | - | 3817 | 1011 | 26,5 | 72 |
| 29 | Rotterdam, Schiekade 34 | 1.7.1998 | 1961 2000 | 198 | 75,9 | □ | 10,8 | 2298 | 7029 | 1594 | - | - | 8623 | 3934 | 45,6 | 47 |
| Total Region Rotterdam | | | | 567 | 58,3 | | | 5299 | 10846 | 1594 | - | - | 12440 | 4945 | 39,8 | 119 |
| 30 | De Bilt, Utrechtseweg 370 | 1.7.1998 | 1982 | 336 | 0,0 | □ | 9,5 | 1998 | 2067 | - | - | - | 2067 | - | 0,0 | 37 |
| 31 | Zeist, Huis ter Heideweg 30-40 | 1.7.1998 | 1980 2001 | 387 | 38,2 | □ | 10,9 | 6940 | 4637 | - | - | - | 4637 | 2302 | 49,6 | 92 |
| Total übrige Regionen | | | | 722 | 24,8 | | | 8938 | 6704 | - | - | - | 6704 | 2302 | 34,3 | 129 |
| Total Büro | | | | 1289 | 44,4 | | | 14237 | 17550 | 1594 | - | - | 19144 | 7247 | 37,9 | 248 |
| Logistik | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | Oss, Waalkade | 17.2.2003 | 1974 1990 | 2007 | 0,0 | □ | 10,2 | 127683 | 1193 | - | 48165 | 32892 | 82250 | - | 0,0 | 0 |
| Total Portfolio Niederlande (nicht strategisch) | | | | 3297 | 23,8 | | | 141920 | 18743 | 1594 | 48165 | 32892 | 101394 | 7247 | 7,1 | 248 |

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Leerstandsquote

Die monetäre Leerstandsquote hat sich stark erhöht. Diese Erhöhung ist hauptsächlich auf die Berücksichtigung der fertig gestellten Renovationsobjekte in Paris und Bern zurückzuführen. Erfreulich ist die Reduktion der Leerstandsquote des strategischen Portfolios in Deutschland.

Die Aussichten, die leer stehenden Flächen insbesondere beim strategischen Portfolio zu vermieten, sind intakt. Entsprechend gut sind die Chancen, das ausstehende Potenzial an Mieterträgen zu nutzen. Das unterstreicht auch der Erfolg bereits abgeschlossener Renovationsprojekte.

Leerstandsquote monetär

| Region | Gesamt per 31.3.2014 | Gesamt per 31.3.2013 | strategisch per 31.3.2014 | strategisch per 31.3.2013 | nicht strategisch per 31.3.2014 | nicht strategisch per 31.3.2013 |
|--------------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Schweiz | 19,8% | 7,1%* | 19,8% | 7,1%* | n.a. | n.a. |
| Frankreich | 66,5% | 0%* | 66,5% | 0%* | n.a. | n.a. |
| Deutschland | 20,1% | 15,3% | 15,9% | 19,3% | 38,4% | 8,5% |
| Niederlande | 23,8% | 17,3% | n.a. | n.a. | 23,8% | 17,3% |
| Total | 42,9% | 10,5% | 44,8% | 9,0% | 13,7% | 13,7% |

* ohne Renovationsprojekte

Ertragspotenzial der monetären Leerstände

| in CHF Mio. | Jahresmietertrag Ist | Marktmiete des Leerstands | Jahresmietertrag Soll |
|--------------|-------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Schweiz | 7,4 | 1,8 | 9,2 |
| Frankreich | 9,3 | 18,5 | 27,8 |
| Deutschland | 12,7 | 3,2 | 15,9 |
| Niederlande | 3,3 | 1,0 | 4,3 |
| Total | 32,7 | 24,5 | 57,2 |