

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.

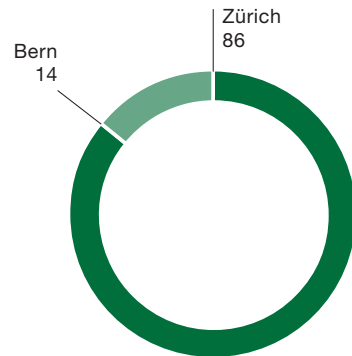
Bei allen anderen Schweizer Immobilien konnte der Leerstand weiter gesenkt werden und betrug per Stichtag 2,1%.

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.

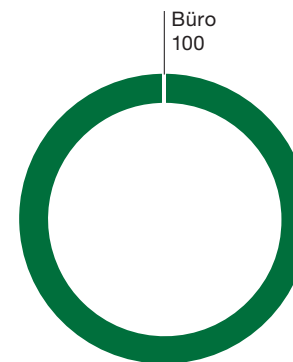
Marktentwicklung

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

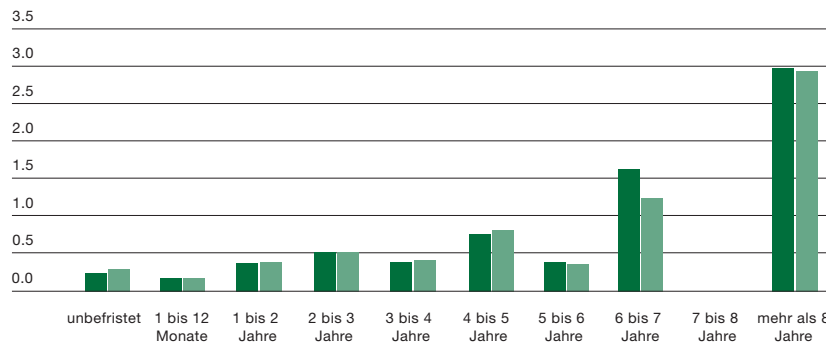
CHF/EUR in Mio.	31.3.2014	31.3.2013
Marktwert in CHF	188,6	321,3
Marktwert in EUR	154,7	263,4
Jahresmietertrag in CHF	7,4	13,3 *
Jahresmietertrag in EUR	6,0	10,9 *
Leerstandsquote	19,8%	7,1% *

* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
		Portfolio Schweiz	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%

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