

Portfolio Niederlande

Portfolio-Entwicklung

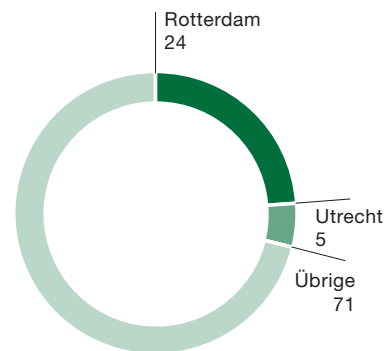
Im letzten Geschäftsjahr konnten von 13 nicht strategischen Immobilien acht verkauft werden. Durch die nach wie vor schlechte Situation musste bei diesen Verkäufen ein Verlust von EUR 9,2 Mio. in Kauf genommen werden.

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.

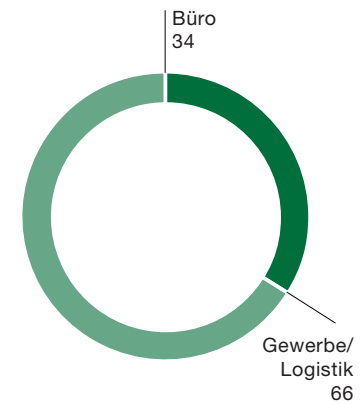
Marktentwicklung

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 %



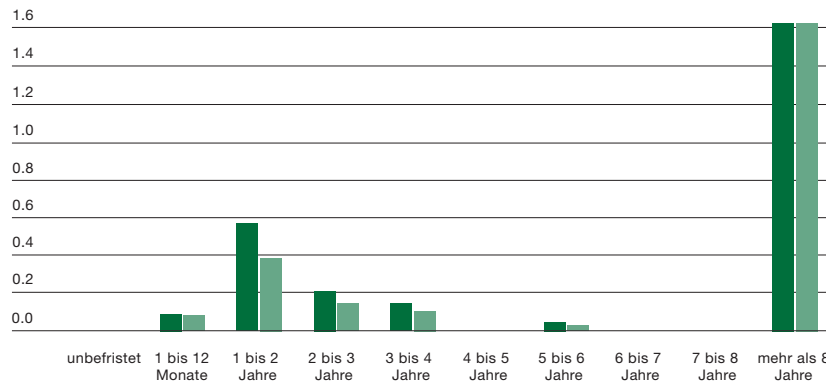
Portfolio-Übersicht

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 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