

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.

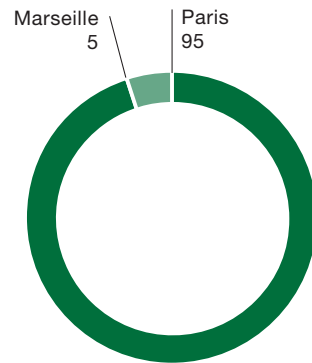
Die Immobilie in Lyon wurde erfolgreich (ca. 5% über dem Marktwert vom 31. März 2013) verkauft.

Marktentwicklung

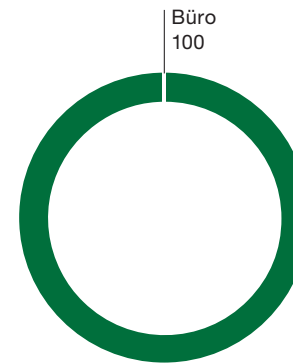
Die Auswirkungen der Finanz- und Schuldenkrise lasten noch immer auf der französischen Wirtschaft. So war das Wachstum im Jahr 2013 nahe bei Nullprozent und wird 2014 höchstwahrscheinlich sogar leicht negativ sein.

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

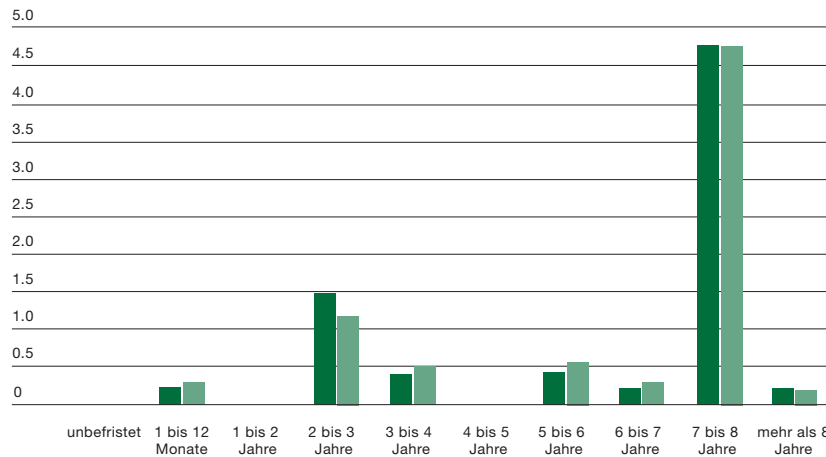
Grösste Mieter

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	Jahresmietetrag 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