

Portfolio Schweiz

Portfolio-Entwicklung

Die Vermietungstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2014/2015 positiv entwickelt. Insbesondere in Bern konnten zwei Mieter gewonnen werden. Der Leerstand konnte damit um 30 Prozentpunkte reduziert werden. Dies hat dazu geführt, dass in Bezug auf das gesamte Schweizer Portfolio die Leerstandquote von 19,8% auf 13,6% gesunken ist.

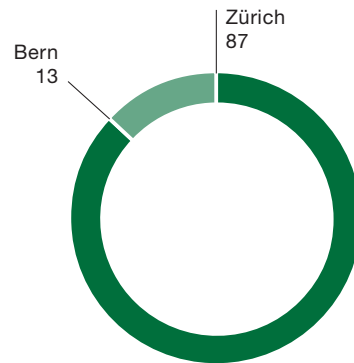
Der Jahresmietertrag ist in der Berichtsperiode um CHF 0,4 Mio. gestiegen. Dies, wie auch das geänderte Zinsumfeld, führten zu einem Wertzuwachs der Schweizer Immobilien von CHF 1,1 Mio.

Für das laufende Geschäftsjahr sieht die Gesellschaft dank der vorhandenen Nachfrage in Baden und Egg gute Chancen für eine weitere Reduktion des Leerstands. Wie bis anhin liegt das Hauptaugenmerk jedoch auf der Vermietung der verbleibenden Leerstände in Bern. Dazu soll vor allem den Einzug der beiden neuen Mieter genutzt werden.

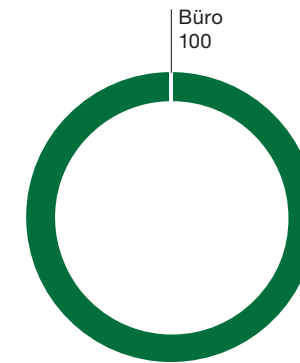
Marktentwicklung

Nach der Aufhebung des Euro-Mindestkurses Mitte Januar 2015 haben sich die Konjunkturindikatoren der Schweiz aufgrund der resultierenden Frankenstärke verschärft. Für die Jahre 2015 und 2016 wird mit einem geringeren BIP-Wachstum sowie einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet. Zwar nehmen Investitionen in Immobilien im Umfeld der Negativzinsen an Attraktivität zu, der Markt für Geschäftsflächen ist jedoch weiterhin von Überkapazitäten geprägt und der Druck auf die Mietpreise hält selbst an besten Lagen an.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



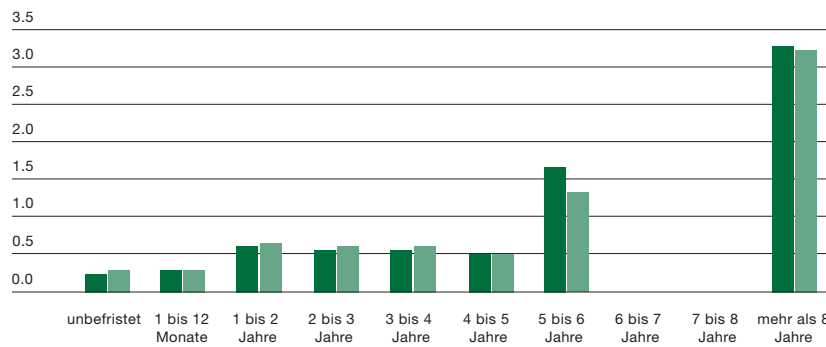
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	189,7	188,6
Marktwert in EUR	181,3	154,7
Jahresmietertrag in CHF	7,8	7,4
Jahresmietertrag in EUR	7,5	6,0
Leerstandsquote	13,6%	19,8%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	37,5%	12,2%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	17,9%	5,8%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	4,8%	1,6%
Globomedica AG, Egg b. Zürich	Pharma	2,5%	0,8%
Monoplan AG, Zürich	Architekturbüro	2,4%	0,8%
Total		65,1%	21,2%

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 Zertifi- kate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renova- tions- jahr	Jahres- mietertag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisie- rungssatz in %	Diskontie- rungssatz (real) %	Eigen- tumsver- hältnis	Grund- stücks- fläche m²	Büro m²	Einzel- handel m²	Gewerbe/ Logistik m²	Übrige Flächen m²	Total Nutz- fläche m²	Leer- stand m²	Leer- stand (m²) %	Anzahl Park- plätze
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961 2012	977	3,8	4,40	4,40	☐	1172	3378	404	–	1184	4966	157	3,2	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87 2012	893	14,6	4,90	4,90	☐	4894	3552	–	1055	1110	5717	677	11,8	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967 2010	929	0,0	4,20	4,20	☐	1100	3099	–	–	608	3707	–	0,0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72 2010	4330	0,0	3,60	3,60	☐	1660	5524	–	–	279	5803	–	0,0	45
Total Region Zürich						7129	2,6				8826	15553	404	1055	3181	20193	834	4,1	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991 2013	696	59,9	5,30	5,30	☐	2740	5831	1601		498	7930	4873	61,5	89
Total Portfolio Schweiz						7825	13,6				11566	21384	2005	1055	3679	28123	5707	20,3	276

☐ Alleineigentum

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