

# Portfolio Frankreich

## Portfolio-Entwicklung

Für das französische Portfolio finden aktuell Verhandlungen zur Übernahme der Anlageliegenschaften mit einem Investor statt. Dieser Geschäftsbereich wird deshalb im Finanzbericht als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

Die Umbauten im französischen Portfolio wurden im Berichtsjahr vollumfänglich abgeschlossen. Die Vermietung der leer stehenden Flächen wird nun mit Priorität vorangetrieben und zeigt mit der Vermietung von 6000 m<sup>2</sup> im Gebäude Newtime bereits erste Erfolge. Mieterin ab 1. Oktober 2015 ist Orangina Schweppes France. Zudem konnten in der Immobilie Imagine per 1. April 2015 vier Mietverträge für Flächen im Gesamtumfang von 1 000 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden.

Im Oktober 2014 wurde die Immobilie Chaganne (Gennevilliers) mit einem Gewinn von EUR 0,9 Mio. verkauft.

Bis die neuen Mietverträge in Kraft treten und die restlichen Flächen vermietet sind, belaufen sich die Mietererträge auf ca. EUR 5,0 Mio. pro Jahr.

Bedingt durch die angespannte Wirtschaftslage in Frankreich besteht im Pariser Büroflächenmarkt ein Überangebot an Flächen. Dieses Überangebot bewirkt tiefere Mietpreise und schlägt sich in den Bewertungen nieder.

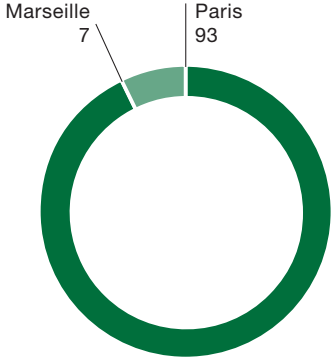
Per 31. März 2015 beträgt der Wert des französischen Portfolios EUR 200,0 Mio. und liegt damit um EUR 95,3 Mio. (-32%) tiefer als im Vorjahr. Dies berücksichtigt einerseits die laufenden Verhandlungen mit einem strategischen Investor, andererseits auch den Entscheid der Gesellschaft, die Mietangebotspreise für die leerstehenden Flächen zu reduzieren, um damit den Leerstand in den neu renovierten Liegenschaften zu mindern.

## Marktentwicklung

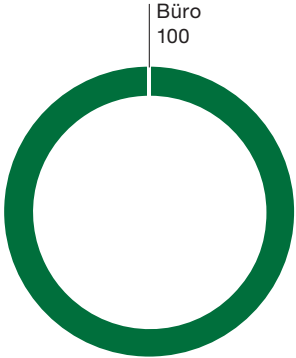
Die Auswirkungen der Euro- und Schuldenkrise schwächten die französische Wirtschaft und ihre Wettbewerbsfähigkeit. Das Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2014 bei 0,4%. Die Erwartungen für 2015 liegen bei unter 1%.

Im Pariser Büromarkt sind unterschiedliche Tendenzen auszumachen. Einerseits nahmen die Immobilien-Transaktionen um 46% auf EUR 22,7 Mia. zu, schwächten sich aber im Vorjahresvergleich im ersten Quartal 2015 bereits wieder um 27% ab. Vermietungen nahmen durchschnittlich um 13% gegenüber Vorjahr zu, dies allerdings auf einem tieferen Mietspreisniveau. Investoren konzentrieren sich weiterhin auf Core Objekte und Mieter suchen neue oder renovierte energieeffiziente Bürogebäude und achten vermehrt auf die Optimierung der Betriebskosten.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



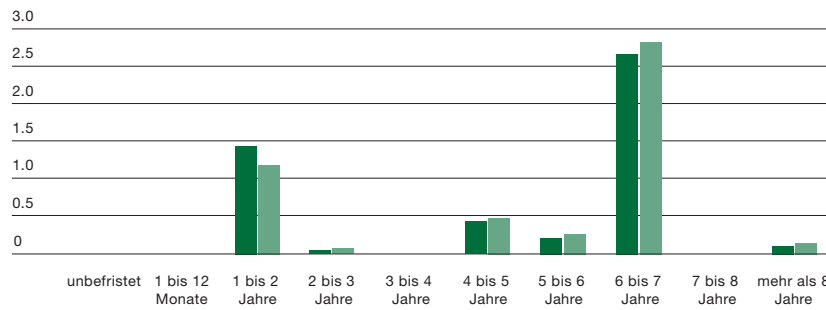
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	209,3	396,0
Marktwert in EUR	200,0	324,7
Jahresmietertrag in CHF	5,2	9,3
Jahresmietertrag in EUR	5,0	7,6
Leerstandsquote	72,8%	66,5%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	
		Portfolio Frankreich	Gesamtportfolio
Faurecia, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	49,7%	10,8%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung/Stadtbüro	29,3%	6,4%
National Instruments, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	8,5%	1,8%
Cisac, Paris-Neuilly-sur-Seine	Urheberrechte	4,4%	0,9%
Promethean, Paris-Neuilly-sur-Seine	Interaktive Technologien	3,5%	0,8%
<b>Total</b>		<b>95,3%</b>	<b>20,7%</b>

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	Jahresmieterttrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungs- in %	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Einzelhandel m <sup>2</sup>	Gewerbe/Logistik m <sup>2</sup>	Übrige Flächen m <sup>2</sup>	Total Nutzfläche m <sup>2</sup>	Leerstand m <sup>2</sup>	Leerstand (m <sup>2</sup> ) %	Anzahl Parkplätze
6	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime"	BREEAM, HQE, BBC	Ⓜ	1.7.2002	1971/2014	-	100,0	5,50	☐	5 800	16 590	-	-	1 010	17 600	17 600 <sup>1</sup>	100,0	446
7	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28-34 Boulevard du Parc "Think"		Ⓜ	1.7.2002	1976	-	100,0	5,35	☐	3 223	6 602	-	-	122	6 724	6 724	100,0	174
8	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc "Imagine"	BBC	Ⓜ	19.3.2007	1978/2013	653	82,2	5,50	☐	4 546	8 385	-	-	510	8 895	6 140	69,0	246
9	Nanterres, Paris, 6-16 Rue Hennape "Le Magellan"		Ⓜ	5.10.2007	2001	3 031	0,0	7,50	☐	7 892	11 177	-	-	11 177	-	0,0	296	
<b>Total Region Paris</b>						<b>3 684</b>	<b>79,1</b>			<b>21 461</b>	<b>42 754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 642</b>	<b>44 396</b>	<b>30 464</b>	<b>68,6</b>	<b>1 162</b>
<b>Region Marseille</b>																		
10	Marseille, 36-40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1 528	0,0	7,50	☐	2 087	4 735	-	-	1 100	5 835	-	0,0	67
<b>Total Portfolio Frankreich</b>						<b>5 212</b>	<b>72,8</b>			<b>23 548</b>	<b>47 489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 742</b>	<b>50 231</b>	<b>30 464</b>	<b>60,6</b>	<b>1 229</b>

☐ Alleineigentum

<sup>1</sup> Per 1.10.2015 6 120 m<sup>2</sup> vermietet

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