

Portfolio Schweiz

Portfolioentwicklung

Das Portfolio entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv. Neu-, Wiedervermietungen und Mietvertragsverlängerungen insbesondere in den anspruchsvollen Liegenschaften in Bern und Egg – beide ausserhalb der zentralen Geschäftszentren (CBD) gelegen – führten zu einem Rückgang der Leerstandsquote um 1.8 Prozentpunkte auf 10.6%. In Zürich, dem derzeitigen Hauptinvestitionsgebiet von Züblin, liegt die Leerstandsquote auf dem sehr niedrigen Stand von 1%, verglichen mit 1.7% im Vorjahr. 90% der Mieterträge stammen aus diesem Gebiet. Diese Immobilien repräsentieren 89% des Gesamtwertes des Schweizer Portfolios.

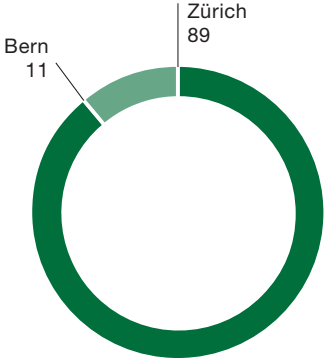
Die positive Entwicklung des Portfolios und des Marktes führte zu einer Höherbewertung der schweizerischen Vermögenswerte um CHF 2.4 Mio. Diese Steigerung beruht sowohl auf einer Erhöhung des Jahresmietertrages um CHF 0.2 Mio. als auch auf einer Reduktion des Kapitalisierungs- und Diskontierungssatzes. Letzterer ist Ausdruck des anhaltend negativen Zinsumfeldes und des dadurch hohen Anlagedrucks auf dem Kapitalmarkt

Marktentwicklung

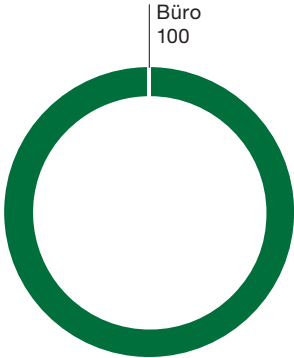
Die Marktindikatoren für den Zürcher Büroimmobilienmarkt schwächten sich im vergangenen Jahr weiter ab, während die verfügbaren Flächen im Jahresvergleich stiegen. Schnell wachsende Teilmärkte wie Zürich West, Oerlikon und Wallisellen führten zu einem verstärkten Wettbewerb im Büromarkt und einem Flächenüberangebot aufgrund von grossen Neubauprojekten. Die Vermietungssituation für solche Einheiten bleibt herausfordernd, während der Markt für kleinere Büroeinheiten relativ gutes Potenzial aufweist.

Auf dem Investmentmarkt ist die Nachfrage nach stabilen Renditen und risikoarmen Büroimmobilien aufgrund der makroökonomischen Bedingungen weiterhin sehr stark.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



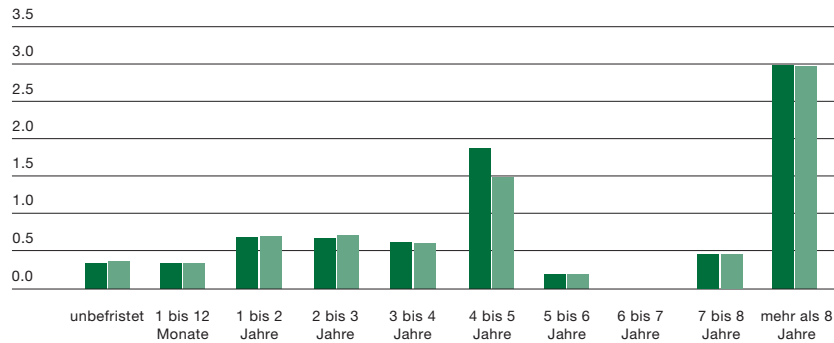
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2017	31.3.2016
Marktwert in CHF	198.5	195.9
Jahresmietertrag in CHF	8.1	7.9
Leerstandsquote	10.6%	12.4%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	36.1%	15.6%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	17.2%	7.5%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	4.7%	2.0%
Logismata AG, Zürich	Informatik	2.6%	1.1%
Globomedica AG, Egg	Pharma	2.4%	1.1%
Total		63.1%	27.3%

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) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (nominal) %	Eigentumsverhältnis	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
Anlagekategorie Büro																			
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961/2012	1036	2.0	3.80	4.30	☐	1172	3385	404	-	1185	4974	87	1.7	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87/2012	995	5.1	4.40	4.90	☐	4894	4100	-	-	1581	5681	258	4.5	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967/2010	953	0.0	3.50	4.00	☐	1100	3099	-	-	608	3707	-	0.0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72/2010	4330	0.0	3.00	3.50	☐	1660	5524	-	-	279	5803	-	0.0	45
Total Region Zürich						7314	1.0				8826	16108	404	-	3653	20165	345	1.7	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991/2013	803	52.5	4.70	5.20	☐	2740	5831	1601		498	7930	4598	58.0	89
Total Portfolio Schweiz						8117	10.6				11566	21939	2005	-	4151	28095	4943	17.6	276

☐ Alleineigentum

M Minergie

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning