

## **Medienmitteilung**

19. August 2010

### **Erfolgreiche Umsetzung der Anlagestrategie im**

#### **1. Halbjahr 2010**

**Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) legt wiederum erfolgreichen Halbjahresbericht per 30. Juni 2010 vor.**

Zürich, 19. August 2010. Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) kann auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2010 zurückblicken: Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte stieg per 30. Juni auf CHF 1.950 Mio. (CHF 1.935 Mio. im Vorjahreszeitraum). Der Gewinn pro Aktie erhöhte sich auf CHF 3.48 (1Hj.2009: CHF 2.07). Das Eigenkapital pro kotierter Aktie (NAV) betrug per Ende Juni 2010 CHF 79.00. Die Aktionäre der Swiss Finance & Property Investment AG haben im Juli dieses Jahres eine Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 2.40 (2008: CHF 1.50) erhalten. Somit betrug der um die Ausschüttung bereinigte NAV pro Aktie CHF 76.60 (1Hj.2009: CHF 75.42), eine Zunahme um +4.7%. Die Leerstandsquote konnte seit Dezember 2009 von 5.3% auf 4.1% per Ende Juni 2010 gesenkt werden. Die EBIT-Marge liegt bei 77.1%, der Fremdfinanzierungsgrad beträgt gegenwärtig 52%.

#### **Erfreulich hoher Reingewinn dank stabilem operativem Ergebnis und Einwertungsgewinnen**

Für das erste Halbjahr 2010 kann die Swiss Finance & Property Investment AG mit einem Reingewinn von CHF 4.34 Mio. erneut überzeugen; im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme um 68.3%. Die Steigerung des Ergebnisses basiert auf Bewertungsgewinnen, Neuvermietungen sowie laufenden Kostenspar- und Optimierungsmaßnahmen. Das gesamte Portfolio kann per 30. Juni 2010 einen Zuwachs von CHF 33.5 Mio. verzeichnen. Die Neubewertung der Renditeliegenschaften erbrachte einen Ertrag von CHF 3.15 Mio. Der Liegenschaftenertrag nahm um CHF 0.19 Mio. zu (+4.2%). Die relativ geringe Zunahme der Liegenschaftserträge, trotz umfangreicher Neuanschaffungen, ist auf den späten Zeitpunkt der Neuerwerbungen zurückzuführen. Deren zusätzlicher Mietertrag wird erst im zweiten Halbjahr vollumfassend erfolgswirksam. Die oben genannten Faktoren resultieren in einer Steigerung des Betriebsertrages nach Neubewertung um 53.9% von CHF 5.15 Mio. auf CHF 7.93 Mio. Der Betriebsaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.2% gestiegen.

Im Umfeld sinkender Zinsen sind Fair Value Bewertungen der Hypotheken und Zinsabsicherungen zum Teil deutlich gesunken. Weiterhin schlagen höhere Steueraufwendungen zu Buche. Trotzdem resultiert insgesamt ein Reingewinn von CHF 4.34 Mio. bzw. ein Gesamtergebnis von CHF 2.89 Mio.

### **Erfolgreiche Investition der Mittel**

Die intensive Akquisitionstätigkeit im ersten Halbjahr 2010 zeigte Erfolge: Die Prüfung zahlreicher Kaufangebote von Liegenschaften, darunter ein grosses, gemischt genutztes Portfolio im Grossraum Zürich und Basel, resultierte erfreulicherweise im Erwerb dreier Immobilien mit einem Marktwert von ca. CHF 32 Mio.: Liegenschaften an der Schwarzwaldallee 171 in Basel, der Limmatstrasse 65 in Zürich und der Steinenvorstadt 67 in Basel. Mit dem Neuerwerb der Liegenschaften reduzierte sich der Anteil an Gastronomieflächen im Gesamtportfolio von 23% auf 19%, und die Leerstandsquote von 5.3% Ende 2009 ging auf 4.1% Ende Juni 2010 zurück. Dafür mussten erhöhte Aufwendungen für die Portfolioprüfung sowie für die zum Teil intensiven Vorabklärungen für einzelne Liegenschaften erbracht werden, welche sich im operativen Ergebnis niederschlugen.

### **Entwicklungsprojekt „Hubertus“ macht Fortschritte**

Das Entwicklungsprojekt Letzigraben 101 („Hubertus“) in Zürich verzeichnet dank der beispielhaften Unterstützung der Denkmalpflege erfreuliche Fortschritte. Ein namhaftes Architekturbüro aus Zürich ist mit der Planung der Sanierung des bestehenden Gebäudes sowie einem Neubau auf dem Grundstück beauftragt. Anfang Juni hat die Gesellschaft einen Vorentscheid vom Amt für Baubewilligungen erhalten, der die Gültigkeit einer erhöhten Ausnutzungsziffer für die frühere Arealüberbauung bestätigt, so dass über 2'300 m<sup>2</sup> zusätzliche Mietfläche auf dem Grundstück realisiert werden können. Damit ist eine Aufwertung der Liegenschaft in Höhe von rund CHF 0.6 Mio. verbunden. Ein Baugesuch wird voraussichtlich Ende 2010 eingereicht. Das voraussichtliche Investitionsvolumen beträgt rund CHF 14 Mio.

### **Bewirtschaftung und Portfolio Management**

Der Liegenschaftenverwalter Karl Steiner wurde per Oktober 2009 durch die Privera AG übernommen. Die Übergabe ist inzwischen abgeschlossen.

### **Ausblick zweites Halbjahr 2010**

Die Wirtschaftskrise verläuft hierzulande vergleichsweise milde ab. Der rezessionsbedingte Rückgang der Gesamtbeschäftigung ist weitgehend auf den Industriesektor und den Handel beschränkt geblieben. Das starke Bevölkerungswachstum von gut qualifizierten und kaufkräftigen Zuwanderern der letzten Jahre erweist sich nicht nur als Stütze für den Wohnungsbau, sondern auch für den Büro- und

Verkaufsflächenmarkt. Zwar mehren sich die Zeichen für eine Beruhigung der vergleichsweise starken Expansionsraten im Bausektor, jedoch ohne dass mit einem massiven Rückgang der Bautätigkeit im Hochbausektor gerechnet werden muss. Die Gesellschaft sieht sich in Anbetracht dieser konjunkturellen Entwicklungen gut gewappnet und in ihrer Strategie bestätigt. Im zweiten Halbjahr erwarten wir, dass die neu erworbenen Liegenschaften mit bis zu CHF 0.95 Mio. zusätzlichen Mietzinseinnahmen positiv zu Buche schlagen. Die Swiss Finance & Property Investment AG wird neben der Abwicklung der laufenden Projekte nach wie vor einen starken Fokus auf die Akquisition neuer Objekte setzen. Es liegen bereits zahlreiche Objekte zur Prüfung vor. Nach Abschluss des Halbjahres 2010 sind bereits fünf neue Angebote für den Erwerb von Liegenschaften abgegeben worden.

### **Über die Swiss Finance & Property Investment AG**

Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung eines Portfolios von Bestandesimmobilien und andererseits mit der Akquisition von Liegenschaften. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Swiss Finance & Property Investment AG in Geschäfts- und Wohnliegenschaften mit Entwicklungspotential. Die Gesellschaft sucht vor allem Anlageliegenschaften, welche durch Kostenmanagement, Repositionierung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mieterverhältnisse und andere Massnahmen nachhaltig optimiert werden können.

Die Swiss Finance & Property Investment AG ist seit November 2007 an der BX Berne eXchange kotiert (Symbol: SFPN, Valor: 3281613s, ISIN CH0032816131).

Weiterführende Informationen sowie den vollständigen Jahresbericht 2009 finden Sie auf [www.sfpi.ch](http://www.sfpi.ch).

### **Ansprechpartner :**

Carolin Schmäuser  
Swiss Finance & Property Investment AG  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich  
Tel.: +41 (0)43 344 61 36  
Fax: +41 (0)43 344 61 30  
Email: [schmueser@swissfp.com](mailto:schmueser@swissfp.com)