



Medienmitteilung der Swiss Finance & Property Investment AG

9. März 2012 - Zur sofortigen Veröffentlichung

Das Geschäftsjahr 2011

- Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte konnte um 39.7% gesteigert werden
- Die bislang an der BX Berne eXchange kotierte Gesellschaft strebt neu eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange an
- Vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung ist eine Kapitalerhöhung zur Erweiterung des Immobilienportfolios geplant
- Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung von CHF 2.85 pro kotierter Aktie (2010: CHF 2.40)

Zürich, 9. März 2012 - Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) kann erneut auf ein äusserst erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte stieg im Jahr 2011 um 39.7% auf CHF 6.26 Mio. an (2010: 4.48 Mio.). Das Eigenkapital pro kotierte Aktie (NAV) per 31. Dezember 2011 betrug CHF 79.33 (2010: CHF 78.02), was einer Zunahme um 1.7% entspricht. Die Leerstandsquote für das gesamte Jahr 2011 blieb mit 4.2% (2010: 4.3%) stabil. Die EBIT Marge ist auf 74.4% gestiegen.

Attraktive Erweiterung des Portfolios

Im Geschäftsjahr 2011 konnte wiederum ein sehr erfolgreiches Geschäftsergebnis erreicht werden. Das Portfolio ist durch Zukäufe von sechs Liegenschaften mit einer Investitionssumme inklusive Kaufnebenkosten von CHF 44.8 Mio. auf neu 35 Liegenschaften gewachsen.

Der Gesamtwert des Portfolios stieg unter Berücksichtigung eines Bewertungsgewinnes von CHF 4.3 Mio. um insgesamt CHF 50.9 Mio. auf CHF 275.9 Mio., was einer Zunahme um 22.6% entspricht.

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich in der gleichen Periode um CHF 2.7 Mio. bzw. 26.3%, der liegenschaftsbezogene Aufwand hingegen nahm lediglich um 17.5% zu. Der Leerstand über das ganze Jahr konnte bei 4.2% (2010: 4.3%) stabil gehalten werden.

Der EBIT vor Neubewertung stieg im Geschäftsjahr 2011 dank Portfoliowachstum sowie Skaleneffekten auf der Kostenseite um CHF 2.3 Mio. auf CHF 8.8 Mio. (2010: CHF 6.5 Mio.), was einer Zunahme von 35.4% entspricht. Dementsprechend verbesserte sich die EBIT Marge von 72.8% auf 74.4%.

Bei einer Fremdkapitalquote von 55.5% per 31. Dezember 2011 betrug der durchschnittliche Zinssatz 2.12% und die durchschnittliche Zinsbindung 38 Monate.

Investition in neue Objekte

Neuzugänge im Portfolio sind die Liegenschaften Riehenstr. 167 und Picassoplatz 4 in Basel, sowie Badenerstr. 429, Neptunstr. 57, Zeltweg 67 und Zollikerstr. 6 in Zürich. Nach dem Bilanzstichtag konnten am 3. Januar 2012 zudem noch die Liegenschaften Riehenstrasse 163 – 165 in Basel erworben werden. Die Gesellschaft hat ihre Akquisitionsbemühungen in den letzten Monaten



deutlich gesteigert, so dass 2012 eine starke Zunahme der Angebotsprüfungen erwartet werden kann.

Erfolgreiche Vorprojekte, Baueingaben und Objektsicherung

Nach Eingang der Baubewilligung im Juni 2011 wurde das Projekt «Hubertus» am Letzigraben 101 in Zürich intensiv weiter bearbeitet. Der Rückbau im bestehenden, unter Schutz gestellten Gebäude konnte abgeschlossen werden. Die Arbeiten für den Ausbau wurden bereits ausgeschrieben. Für den daneben geplanten Neubau konnte die detaillierte GU-Submission mit Unterstützung der involvierten Fachplaner erstellt werden. Die Vergabe der Arbeiten erfolgte per Ende Februar 2012 und die Bauarbeiten beginnen im Frühjahr 2012. Der Bezug des Neubaus und der sanierten Liegenschaft Letzigraben 101 ist für Herbst 2013 vorgesehen. An der Schwarzwaldallee 171 in Basel sind die Bauarbeiten weit fortgeschritten und die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind bereits langfristig vermietet. Ab 15. Mai 2012 erfolgt ein gestaffelter Bezug.

Personalveränderungen

Ab 8. März 2012 hat Stephan Ehram die Position des CFO der Swiss Finance & Property AG übernommen. Herr Ehram hat langjährige Erfahrung als Finanzchef von Industrie- und Immobiliengesellschaften. Frau Carolin Schmäuser wird andere Aufgaben im Unternehmen übernehmen und verbleibt im Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Investment AG.

Absichten des Managements

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 4. April 2012 eine Kapitalrückzahlung durch proportionale Nennwertreduktion um 6.5% vor. Dadurch wird sich der Nennwert der bisherigen Namenaktien à CHF 8.74 nominal auf CHF 8.17 nominal und der Nennwert der bisherigen Namenaktien à CHF 43.70 nominal auf CHF 40.85 nominal reduzieren. Auf Basis des Schlusskurses per 31. Dezember 2011 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 3.5%. Ferner beabsichtigt der Verwaltungsrat, vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung eine Kapitalerhöhung zur Erweiterung des Immobilienportfolios durchzuführen. Im Zusammenhang mit dieser Kapitalerhöhung wird ein Wechsel von der BX Berne eXchange an die SIX Swiss Exchange angestrebt.

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: 3281613, ISIN CH0032816131).

Weiterführende Informationen sowie den vollständigen Jahresbericht 2011 und Halbjahresbericht per 30. Juni 2011 finden Sie auf www.sfpi.ch.

Ansprechpartner:

Stephan Ehram, CFO
Jonathan van Gelder, Head Portfolio Management
Swiss Finance & Property Investment AG
Seefeldstrasse 275, CH - 8008 Zürich
Tel.: +41 (0)43 344 61 31
Fax: +41 (0)43 344 61 30
Email: info@swissfp.com
Website: www.sfpi.ch



Kennzahlen

		2011	2010
Finanzielle Kennzahlen	<i>Einheit</i>	in CHF	in CHF
Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF	13'307'940	10'418'908
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF	4'286'665	3'868'957
Betriebsertrag nach Neubewertung	CHF	17'594'605	14'287'865
Betriebsaufwand Liegenschaften	CHF	-1'715'510	-1'459'758
Verwaltungs- und übriger Betriebsaufwand	CHF	-2'790'754	-2'420'907
EBIT	CHF	13'088'341	10'407'200
EBIT-Marge	%	74.39	72.84
Reingewinn	CHF	9'059'810	7'141'035
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	6'261'206	4'481'265
Geldfluss aus operativer Tätigkeit	CHF	1'255'573	6'765'909
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF	-46'469'080	-59'040'099
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF	39'495'688	62'831'500
Bilanzsumme	CHF	296'506'146	243'074'875
Eigenkapital	CHF	131'911'924	129'746'974
Eigenkapitalquote	%	44.49	53.38
Eigenkapital-Rendite	%	6.92	6.34
Eigenkapital-Rendite exkl. Neubewertungseffekte	%	4.79	3.98
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	145'236'000	100'046'738
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.98	41.16
Portfoliokennzahlen			
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	35	30
Bilanzwert Liegenschaften	CHF	275'955'300	225'016'100
Brutto-Rendite	%	5.31	5.76
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	4.29	4.49
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	5.34	5.53
Entwicklungsbedingte Leerstandsquote Periodenende	%	2.15	0.21
Laufende Leerstandsquote Periodenende	%	2.88	5.16
Leerstand gesamtes Jahr	%	4.21	4.28
Kennzahlen pro Aktie			
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 8.74 nominal	CHF	1.09	1.12
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 43.70 nominal	CHF	5.45	5.62
NAV pro Aktie à CHF 43.70 nominal	CHF	79.33	78.02
NNAV pro Aktie ² à CHF 43.70 nominal	CHF	86.38	82.90
Ausschüttungsrendite	%	3.50	3.10
Aktienkurs Periodenende	CHF	81.50	77.80
Prämie (+) / Discount (-) gegenüber NAV	%	2.74	-0.29

¹ Reingewinn abzüglich Bewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und langfristigen Fremdfinanzierungen, netto latente Steuern

² NAV bereinigt um Bewertungseffekte Finanzinstrumente und latente Steuern



Rechtlicher Hinweis / Disclaimer

Diese Pressemitteilung dient Informationszwecken. Sie stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Diese Pressemitteilung gilt nicht als Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a OR oder als Kotierungsprospekt im Sinne des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange oder BX Berne eXchange. Wenn ein öffentliches Angebot von Wertpapieren der Swiss Finance & Property Investment AG erfolgen sollte, wird ein den Bestimmungen des schweizerischen Rechts entsprechender Prospekt veröffentlicht werden, der kostenlos bei der Swiss Finance & Property Investment AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich, erhältlich sein wird. Diese Pressemitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen sind nicht zur Weitergabe in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA), nach Australien, Kanada oder Japan bzw. innerhalb dieser Länder bestimmt und dürfen nicht in diesen Ländern oder mittels Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in diesen Ländern verteilt oder dorthin weitergeleitet werden. Diese Pressemitteilung stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren in den USA dar. Die Wertpapiere der Swiss Finance & Property Investment AG wurden nicht gemäss den Vorschriften des U.S. Securities Act of 1933 in der jeweils geltenden Fassung ("Securities Act") registriert und dürfen ohne eine vorherige Registrierung bzw. ohne das Vorliegen einer Ausnahmeregelung von der Registrierungsverpflichtung nicht in den USA zum Kauf angeboten, verkauft oder geliefert werden. Dieses Dokument ist nur an Personen gerichtet, (i) die ausserhalb des Vereinigten Königreichs sind oder (ii) die Branchenerfahrung mit Investitionen im Sinne von Artikel 19 (5) der U.K. Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (in ihrer jetzigen Fassung) (die "Order") haben oder (iii) die von Artikel 49 (2) (a) bis (d) der Order ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") erfasst sind (alle solche Personen im folgenden "Relevante Personen" genannt). Jede Person, die keine Relevante Person ist, darf nicht auf Grund dieser Mitteilung oder ihres Inhaltes tätig werden oder auf diese vertrauen. Jede Investition oder Investitionstätigkeit, auf die sich diese Mitteilung bezieht, steht nur Relevanten Personen zur Verfügung und wird nur mit Relevanten Personen unternommen.

This press release serves information purposes and constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy any securities. This press release does not constitute an offering prospectus within the meaning of Article 652a of the Swiss Code of Obligations nor a listing prospectus within the meaning of the listing rules of SIX Swiss Exchange and/or BX Berne eXchange. If a public offer of securities of Swiss Finance & Property Investment AG is made, a prospectus prepared in accordance with Swiss laws will be published by making it available free of charge at Swiss Finance & Property Investment AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zurich. This press release is not being issued in the United States of America ("United States"), Australia, Canada or Japan and must not be distributed into such countries or via publications with a general circulation in such countries. This press release does not constitute an offer or invitation to purchase any securities in the United States. The securities of Swiss Finance & Property Investment AG have not been registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended, ("Securities Act") and may not be offered, sold or delivered within the United States absent from registration under or an applicable exemption from the registration requirements of the United States securities laws. This document is directed only at persons (i) who are outside the United Kingdom or (ii) who have professional experience in matters relating to investments falling within Article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (as amended) (the "Order") or (iii) who fall within Article 49(2)(a) to (d) ("high net worth companies, unincorporated associations etc.") of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). Any person who is not a Relevant Person must not act or rely on this communication or any of its contents. Any investment or investment activity to which this communication relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons.