



Medienmitteilung der Swiss Finance & Property Investment AG

6. September 2012 - Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsergebnis 1. Halbjahr 2012

- **Steigerung des Reingewinns ohne Neubewertungseffekte um 26%**
- **Steigerung des Betriebsergebnis (EBIT) um 67%**
- **Mittelzufluss aus der Kapitalerhöhung bereits zu 70% gemäss Plan verwendet**

Zürich, 6. September 2012 - Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI, Symbol SFPN) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2012 zurück. Der Reingewinn exkl. Neubewertung konnte von TCHF 2 961 auf TCHF 3 736 (+ 26%) gesteigert werden. Das Betriebsergebnis (EBIT) ist von TCHF 5 518 auf TCHF 9 212 (+ 67%) gestiegen. Die EBIT-Marge liegt bei 79.14%. Der Liegenschaftsertrag ist von TCHF 6 083 auf TCHF 7 127 (+ 17%) gewachsen. Der Reingewinn inkl. Neubewertung hat von TCHF 3 735 auf TCHF 6 547 (+ 75%) zugelegt.

Die gute Einkaufspolitik und das umsichtige Zinsmanagement tragen Früchte

Das erste Halbjahr 2012 schliesst sich nahtlos an das erfolgreiche Geschäftsjahr 2011 an. Der Zuwachs des Liegenschaftsertrags ist im Wesentlichen den sieben in den letzten 12 Monaten zugekauften Liegenschaften zuzurechnen und ist um 17% von TCHF 6 083 auf TCHF 7 127 angestiegen. Die Neubewertungseffekte betragen in der ersten Jahreshälfte TCHF 4 335 (Vorjahr: TCHF 1 275). Darin enthalten sind positive Neubewertungseffekte der Entwicklungliegenschaften von insgesamt TCHF 1 403.

Der Portfoliowert von insgesamt TCHF 291 576 per 30. Juni 2012 ist durch den Zukauf der Liegenschaft Riehenstrasse 163/165 in Basel um TCHF 8 397, durch Investitionen in Rendite- und Entwicklungliegenschaften von TCHF 2 889 und durch Bewertungseffekte von TCHF 4 335 im ersten halben Jahr angestiegen. Durch die neu zugekaufte Liegenschaft Riehenstrasse 163/165 entstand ein Einwertungsgewinn von netto TCHF 178.

Durch die im April 2012 durchgeführte Kapitalerhöhung flossen dem Unternehmen TCHF 65 809 zu. Zur Rückzahlung der festen Vorschüsse wurden TCHF 11 300 benutzt. Die Fremdfinanzierungsquote konnte so auf 43.43% (per 31.12.2011: 55.51%) reduziert werden. Im Juli und August 2012 wurden Zukäufe in der Höhe von TCHF 38 525 und Verkäufe in der Höhe von TCHF 2 250 getätigt. Somit konnten bereits rund 70% der durch die Kapitalerhöhung im April 2012 zugeflossenen Mittel wie geplant ihrer Verwendung zugeführt werden.

Auf der Kostenseite hat sich der Verwaltungs- und Betriebsaufwand in etwa proportional zum Mietertragswachstum entwickelt. Insbesondere der durchschnittliche Zinssatz unseres Fremdkapitals von 1.38% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 6.53 Jahren verspricht eine günstige Entwicklung der Fremdkapitalzinsen.



Laufende Projekte

Der Spatenstich für das erste Neubauprojekt („Hubertus“) in der Geschichte der Gesellschaft hat Anfangs Mai 2012 stattgefunden. Die Bezugsbereitschaft für die zwei Teilprojekte ist für Herbst 2013 vorgesehen und die Vermarktung der Flächen startet ab September 2012. Bereits Mitte Mai 2012 ist ein Auktionshaus im Erdgeschoss der neu sanierten Liegenschaft Schwarzwaldallee 171 in Basel eingezogen. Die letzten Wohnungen werden im August bezugsbereit sein. Zum Berichtszeitpunkt waren bereits 85% der Wohnungen vor Bezugsbereitschaft vermietet. Für die Liegenschaft Zeltweg 67 in Zürich wurde ein Baugesuch für die Sanierung und Erweiterung des Dachgeschosses eingereicht und inzwischen bewilligt.

Ausblick auf das 2. Halbjahr 2012

Im Juli 2012 konnte ein bestimmungsrelevanter Miteigentumsanteil an der Büroliegenschaft Klausstrasse 4 in Zürich, mit allfälligem Vorkaufsrecht auf weitere zum Verkauf stehende Anteile, erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich an erstklassiger Lage im Zürcher Seefeld mit unverbaubarer Sicht und Anstoss an den Zürichsee. Momentan wird die Liegenschaft nach modernsten energetischen Gesichtspunkten saniert, und es werden erste Verhandlungen betreffend der Vermietung per Herbst 2013 geführt. Ebenfalls im Juli 2012 konnte die Wohnliegenschaft Maienstrasse 2–12 in Winterthur, in attraktiver Distanz zur Fachhochschule für Architektur und zum Stadtzentrum erworben werden.

Mit den bislang getätigten Zukäufen hat die SFPI ihre strategische Ausrichtung auf die Zentren Zürich, Basel, Bern weiter gestärkt. Angesichts der bisherigen Gewinnentwicklung sollte einer gegenüber dem Vorjahr mindestens unveränderten Ausschüttung nichts im Wege stehen.

Den vollständigen Halbjahresbericht per 30. Juni 2012 finden Sie unter <http://www.sfpi.ch/index.php?id=172>
Weiterführende Informationen finden Sie auf www.sfpi.ch.

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 April 2012 an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: SFPN, Valor: 3281613, ISIN CH0032816131).

Ansprechpartner:

Stephan Ehram, CFO
Adrian Schenker, Head Investor Relations
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

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Januar bis	1. Januar bis
		30. Juni 2012	30. Juni 2011
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1000	7 306	6 093
Erfolg aus Neubewertung	CHF 1000	4 335	1 275
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1000	9 212	5 518
EBIT Marge	%	79.14	74.89
Reingewinn inkl. Bewertungserfolge ¹⁾ / latenten Steuern	CHF 1000	6 547	3 735
Reingewinn exkl. Bewertungserfolge ¹⁾ / latenten Steuern	CHF 1000	3 736	2 961

Bilanz		30. Juni 2012	31. Dezember 2011
		Einheit	
Bilanzsumme	CHF 1000	348 329	296 506
Eigenkapital	CHF 1000	197 063	131 912
Eigenkapitalquote	%	56.57	44.49
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1000	129 204	145 236
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	37.09	48.98
Fremdfinanzierungsgrad	%	43.43	55.51
Fremdbelehrung der Liegenschaften	%	44.31	52.63
Eigenkapitalrendite inkl. Bewertungserfolge (annualisiert) ²⁾	%	7.96	6.92
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungserfolge (annualisiert) ³⁾	%	4.54	4.79

Portfoliokennzahlen		30. Juni 2012	31. Dezember 2011
		Einheit	
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	36	35
Total Liegenschaftenportfolio	CHF 1000	291 576	275 955
Bruttorendite ⁴⁾	%	5.43	5.31
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	4.23	4.29
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	5.27	5.34
Entwicklungsbedingte Leerstandsquote Periodenende	%	3.82	2.15
Laufende Leerstandsquote Periodenende	%	4.18	2.88
Leerstand gesamte Periode	%	7.19	4.21
Durchschnittlicher Zinssatz	%	1.38	1.91
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.53	3.08

Kennzahlen pro Aktie		30. Juni 2012	30. Juni 2011
		Einheit	
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 8.17/8.74	CHF	15.80	15.56
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 40.85/43.70	CHF	79.00	77.79
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 8.17/8.74 vor latenten Steuern	CHF	16.60	16.54
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 40.85/43.70 vor latenten Steuern	CHF	82.98	82.70
Aktienkurs	CHF	83.00	85.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	5.06	9.27
		1. Januar bis	1. Januar bis
		30. Juni 2012	30. Juni 2011
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 8.17/8.74 nominal inkl. Neubewertung	CHF	0.52	0.45
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 40.85/43.70 nominal inkl. Neubewertung	CHF	2.62	2.25
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 8.17/8.74 nominal exkl. Neubewertung	CHF	0.30	0.36
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 40.85/43.70 nominal exkl. Neubewertung	CHF	1.50	1.78

¹⁾ Erfolg aus Neubewertung

²⁾ Gewinn in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

³⁾ Gewinn abzüglich Bewertungserfolge (aus Bewertung Liegenschaften) zuzüglich zurechenbare latente Steuern im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴⁾ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

**DISCLAIMER**

This press release is not being issued in the United States of America and should not be distributed to U.S. persons or publications with a general circulation in the United States. This press release does not constitute an offer or invitation to subscribe for, exchange or purchase any securities. In addition, the securities of Swiss Finance & Property Investment AG have not been and will not be registered under the United States securities act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or any State securities laws and may not be offered, sold or delivered within the United States or to U.S. persons absent registration under or an applicable Exemption from the registration requirements of the United States securities laws.

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend der Zukunft enthalten. Solche Aussagen sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Sämtliche auf die Zukunft gerichtete Aussagen in dieser Medienmitteilung beruhen auf Daten, die Swiss Finance & Property Investment AG zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Medienmitteilung vorlagen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in dieser Medienmitteilung zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.