



## Medienmitteilung der Swiss Finance & Property Investment AG

8. März 2013 - Zur sofortigen Veröffentlichung

### Das Geschäftsjahr 2012

- **Erfolgreiche Kapitalerhöhung im April 2012**
- **Steigerung des Reingewinns ohne Neubewertungseffekte um 19.6%**
- **Steigerung des Betriebsergebnis (EBIT) um 59%**
- **Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie**

Zürich, 8. März 2013 - Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI, Symbol SFPN) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2012 zurück. Der Reingewinn exkl. Neubewertung konnte von TCHF 6 261 auf TCHF 7 488 (+ 19.6%) gesteigert werden. Der Reingewinn inkl. Neubewertung hat von TCHF 9 060 auf TCHF 14 916 (+ 64.6%) zugelegt. Das Betriebsergebnis (EBIT) ist von TCHF 13 088 auf TCHF 20 865 (+ 59.4%) gestiegen. Das Eigenkapital pro kotierter Aktie (NAV) betrug per 31. Dezember 2012 CHF 82.41 (2011: CHF 79.33), eine Zunahme um 3.9%. Der Verwaltungsrat beantragt eine gegenüber dem Vorjahr um 5.2% höhere Nennwertreduktion von CHF 3.00 pro kotierter Aktie (2011: CHF 2.85).

#### Immobilienportfolio

2012 schliesst nahtlos an das erfolgreiche Geschäftsjahr 2011 an. Als Markstein sind die Kapitalerhöhung im April 2012 und der gleichzeitige Wechsel an die SIX Swiss Exchange zu nennen. Durch die überzeichnete Kapitalerhöhung im Verhältnis 2:1 flossen dem Unternehmen TCHF 65 809 zu. Rund 2/3 dieser Mittel wurden innerhalb kurzer Zeit für Zukäufe und Investitionen ins Portfolio genutzt. Dabei konnte vor allem die strategische Fokussierung auf gute Lagen im Grossraum Zürich verbessert werden. Die restlichen Mittel sind für die laufenden Projektinvestitionen in diesem Jahr vorgesehen.

Der Portfoliowert von insgesamt TCHF 341 725 per 31. Dezember 2012 ist im Berichtsjahr 2012 um TCHF 65 770 angestiegen. Die Veränderung ist massgeblich durch den Zukauf von drei Liegenschaften in Zürich, Winterthur und Basel zurückzuführen. An der Badenerstrasse in Zürich wurde das Miteigentum (50%) für zwei Liegenschaften erworben. Dies bietet die Möglichkeit einer späteren Arealentwicklung. Ferner wurde in Chur eine Liegenschaft verkauft und Investitionen in Rendite- und Entwicklungsliegenschaften in Höhe von TCHF 10 022 getätigt. Die Bewertungseffekte schlagen mit TCHF 11 042 zu Buche.

Der EBIT stieg im Geschäftsjahr 2012 von TCHF 13 088 auf TCHF 20 865 (+59.4%). Dementsprechend verbesserte sich die EBIT Marge von 74.39% auf 79.55%.

Der durchschnittliche Zinssatz, 1.48%, konnte im Geschäftsjahr 2012 bei gleichzeitiger Verlängerung der durchschnittlichen Zinsbindung von 5.5 Jahren auf 6.13 Jahre erneut deutlich gesenkt werden.

#### Abgeschlossene Projekte

An der Schwarzwaldallee 171 in Basel sind die Bauarbeiten im August 2012 erfolgreich beendet worden. Die Liegenschaft ist seit Abschluss der Bauarbeiten voll vermietet und wird inzwischen von der Stadt Basel als ein gelungenes Beispiel für eine erfolgreiche Renovation städtischer Bausubstanz bezeichnet.



### **Laufende Projekte**

Der Spatenstich für das erste Neubauprojekt („Hubertus“) in der Geschichte der Gesellschaft hat Anfang Mai 2012 stattgefunden. Der Bezug des Neubaus und der sanierten Liegenschaft Letzigraben 101 ist per Ende Oktober 2013 vorgesehen. Die Vermarktung der 28 Wohnungen und des Gewerbeanteils läuft seit September 2012. Aktuell sind bereits 80% der Einheiten vermietet bzw. reserviert.

2012 wurde für die Liegenschaft Zeltweg 67 in Zürich ein Baugesuch für die Sanierung und Erweiterung des Dachgeschosses eingereicht. Das Baugesuch wurde inzwischen bewilligt, und Ende Januar 2013 wurde mit der Totalsanierung und dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen. Die Bausumme beträgt ca. TCHF 3 800. Der Neubezug ist auf Ende 2013 geplant.

Im Juli 2012 konnte ein bestimmungsrelevanter Miteigentumsanteil (40%) an der Büroliegenschaft Klausstrasse 4 in Zürich, mit Vorkaufsrecht auf weitere zum Verkauf stehende Anteile, für TCHF 20 500 erworben werden. Die Liegenschaft befindet sich an erstklassiger Lage im Zürcher Seefeld mit unverbaubarer Sicht und Anstoss an den Zürichsee. Momentan wird die prestigeträchtige Liegenschaft nach modernsten energetischen Gesichtspunkten komplett saniert. Nach Abschluss der Sanierung im Herbst 2013 werden rund 4'700 m<sup>2</sup> modernste Büroflächen zur Verfügung stehen. Erste Verhandlungen mit Mietinteressenten laufen.

In der Folge dieser zahlreichen Projekte ist der Leerstand für das gesamte Portfolio über das ganze Jahr hinweg von 4.2% in 2011 auf 13.0% 2012 gestiegen. Die Leerstandsquote ohne Entwicklungen hingegen ist von 2.88% auf 2.30% gesunken.

### **Jahresergebnis 2012**

Der Reingewinn exkl. Neubewertung konnte von TCHF 6 261 auf TCHF 7 488 (+ 19.6%) gesteigert werden. Vor allem durch die Neuzugänge erhöhte sich der Liegenschaftsertrag um TCHF 1 668 von TCHF 13 121 auf TCHF 14 789 (+12.7%). Dies entspricht CHF 3.36 pro Aktie.

Der Reingewinn inkl. Neubewertung hat von TCHF 9 060 auf TCHF 14 916 (+ 64.6%) zugelegt, bzw. CHF 6.69 pro Aktie. Das Eigenkapital pro kotierter Aktie (NAV) betrug somit per 31. Dezember 2012 CHF 82.41 (2011: CHF 79.33), was einer Zunahme um 3.9% entspricht.

### **Anträge an die Generalversammlung vom 10. April 2013**

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2012 eine Kapitalrückzahlung von CHF 3.00 pro Aktie (2011: CHF 2.85). In Relation zum Reingewinn ohne Neubewertung entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 89.3%. Auf Basis des Schlusskurses per 31. Dezember 2012 beträgt die Ausschüttungsrendite von 3.7%.

### **Ausblick auf 2013**

Mit den bislang getätigten Zukäufen hat die SFPI ihre strategische Ausrichtung auf die Zentren Zürich, Basel, Bern weiter gestärkt. Durch die kontinuierliche Investitionsstrategie sind wir vermehrt in der Lage, neuwertige Räumlichkeiten an bevorzugten Lagen anbieten zu können. Gleichzeitig werden wir weiterhin das sehr tiefe Zinsumfeld für eine kontinuierliche Verlängerung der Zinsbindung ausnutzen. Dies sollte es ermöglichen, auch im Fall einer eventuellen konjunkturellen Beruhigung die Ertragskraft unserer Investitionen weiter zu entwickeln.

Den vollständigen Bericht zum Geschäftsjahr 2012 finden Sie unter <http://www.sfpi.ch/index.php?id=172>  
Weiterführende Informationen finden Sie auf [www.sfpi.ch](http://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 dem 17. April 2012 an der SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: SFPN, Valor: 003281613, ISIN CH0032816131).

## **Ansprechpartner:**

Stephan Ehrsam, 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](mailto:info@swissfp.com)

Website: [www.sfpi.ch](http://www.sfpi.ch)



# KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Januar bis	1. Januar bis
		31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1000	15 186	13 308
Erfolg aus Neubewertung	CHF 1000	11 042	4 287
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1000	20 865	13 088
EBIT Marge	%	79.55	74.39
Reingewinn inkl. Bewertungserfolge <sup>1)</sup> /latenten Steuern	CHF 1000	14 916	9 060
Reingewinn exkl. Bewertungserfolge <sup>1)</sup> /latenten Steuern	CHF 1000	7 488	6 261

Bilanz		31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
Bilanzsumme	CHF 1000	360 151	296 506
Eigenkapital	CHF 1000	205 556	131 912
Eigenkapitalquote	%	57.07	44.49
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1000	127 866	145 236
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.50	48.98
Fremdfinanzierungsgrad	%	42.93	55.51
Fremdbelehrung der Liegenschaften	%	37.42	52.63
Eigenkapitalrendite inkl. Bewertungserfolge (annualisiert) <sup>2)</sup>	%	8.84	6.92
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungserfolge (annualisiert) <sup>2)</sup>	%	4.44	4.79

Portfoliokennzahlen		31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	39	35
Total Liegenschaftenportfolio	CHF 1000	341 725	275 955
Bruttorendite <sup>4)</sup>	%	5.31	5.31
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	4.14	4.29
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	5.18	5.34
Leerstandsquote Periodenende	%	13.87	5.03
<i>Bestandesliegenschaften Leerstandsquote Periodenende</i>	%	2.30	2.88
<i>Entwicklungsbedingte Leerstandsquote Periodenende</i>	%	11.57	2.15
Laufender Leerstand Berichtsperiode	%	12.97	4.21
Durchschnittlicher Zinssatz	%	1.47	2.02
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.13	5.50

Kennzahlen pro Aktie		31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 8.17/8.74	CHF	16.48	15.87
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 40.85/43.70	CHF	82.41	79.33
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 8.17/8.74 vor latenten Steuern	CHF	17.46	16.93
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 40.85/43.70 vor latenten Steuern	CHF	87.31	84.64
Aktienkurs	CHF	81.00	81.50
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-1.71	2.74
		1. Januar bis	1. Januar bis
		31. Dezember 2012	31. Dezember 2011
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 8.17/8.74 nominal inkl. Neubewertung	CHF	1.34	1.09
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 40.85/43.70 nominal inkl. Neubewertung	CHF	6.69	5.45
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 8.17/8.74 nominal exkl. Neubewertung	CHF	0.67	0.75
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 40.85/43.70 nominal exkl. Neubewertung	CHF	3.36	3.77

<sup>1)</sup> Erfolg aus Neubewertung

<sup>2)</sup> Gewinn in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>3)</sup> Gewinn abzüglich Bewertungserfolge (aus Bewertung Liegenschaften und Derivativen Finanzinstrumenten) zuzüglich zurechenbare latente Steuern im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>4)</sup> 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.