



Medienmitteilung der Swiss Finance & Property Investment AG

2. September 2013 - Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsergebnis 1. Halbjahr 2013

- Steigerung des Reingewinns ohne Neubewertungseffekte um 10%
- Steigerung des Liegenschaftsertrages um 9%

Zürich, 2. September 2013 - Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI, Symbol SFPN) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2013 zurück. Der Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte konnte von TCHF 3 736 auf TCHF 4 098 (+ 10%) gesteigert werden. Die EBIT-Marge liegt bei 75.8%. Der Reingewinn inkl. Neubewertungseffekte ist von TCHF 6 547 auf TCHF 5 860 (-11%) zurückgegangen.

Der operative Gewinn ist erneut gestiegen

Der Reingewinn exkl. Bewertungserfolg / latenten Steuern ist um 10% auf TCHF 4 098 im ersten Halbjahr 2013 (30.Juni 2012: TCHF 3 736) gestiegen.

Der Portfoliowert von insgesamt TCHF 386 339 per 30. Juni 2013 ist durch den Zukauf von vier Liegenschaften um TCHF 34 705, dem Verkauf der Liegenschaft in Rheinfelden von TCHF – 998 (bei realisiertem Erfolg von TCHF 102), durch Investitionen in Rendite- und Entwicklungsliegenschaften von TCHF 7 808 und durch Bewertungseffekte von TCHF 3 100 im ersten halben Jahr angestiegen. Durch die neu zugekaufte Liegenschaft entstand ein Einwertungsgewinn von netto TCHF 1 475.

Der Liegenschaftsertrag im ersten Halbjahr 2013 konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 um 9% von TCHF 7 127 auf TCHF 7 785 gesteigert werden. Die Sollmieten im ersten Halbjahr 2013 von TCHF 8 963 nahmen im Vergleich zur gleichen Vorjahresperiode um 16% zu (30. Juni 2012: TCHF 7 757). Die unterproportionale Zunahme im Vergleich zur gleichen Vorjahresperiode ist im Wesentlichen durch die Leerstände in laufenden Entwicklungsprojekten zu erklären (30. Juni 2013: 10.29%/ 30. Juni 2012: 3.82%). Der Leerstand bei Bestandesliegenschaften blieb praktisch unverändert und beträgt per 30. Juni 2013 2.29%, per 31. Dezember 2012 betrug dieser 2.30%. Der Anteil des Leerstandes, der aus Entwicklungsliegenschaften resultiert, reduzierte sich von 11.57% auf 10.29%.

Finanzierung

Der Fremdfinanzierungsgrad stieg durch diese Aktivitäten im ersten Halbjahr 2013 auf 47.99% (31. Dezember 2012: 42.93%). Das Portfolio ist per 30. Juni 2013 mit 43.36% durch Hypotheken finanziert (31. Dezember 2012: 37.42%). Erfreulicherweise konnte der durchschnittliche Zinssatz unseres Fremdkapitals nochmals auf 1.41% gesenkt werden, und dies bei gleichzeitiger Verlängerung der durchschnittlichen Zinsbindung auf nunmehr 7.74 Jahren.



Ausbau des Portfolios in Zürich, Rückzug aus Rheinfelden

Im ersten Halbjahr 2013 konnte die Liegenschaft Bürglistrasse 6-10 in Zürich erworben werden. Diese freistehende Liegenschaft zeichnet sich durch ihre ruhige aber dennoch äusserst zentrale Lage oberhalb des Bahnhofs Enge aus. Ein Grossteil der 14 Wohnungen besticht durch ihre Fernsicht über die Stadt Zürich und die Gewerberäume werden durch langjährige Mieter belegt. Die grosse Anzahl an Parkplätzen gewährt auch eine gute Abdeckung der Individualverkehrsbedürfnisse. Die ebenfalls im ersten Halbjahr 2013 erworbene Brandschenkestrasse 171 in Zürich liegt am Rand des Hürlimann-Areals und ist nur wenige Gehminuten von der Bürglistrasse entfernt. Diese reine Wohnliegenschaft ist einseitig angebaut und weist sowohl Ausbau- als auch Erhöhungspotenzial bei den Mieten auf.

Die Arrondierung der Liegenschaften im Miteigentum an der Badenerstrasse 427, 429 und 431 konnte mit dem Erwerb der Nummer 425 abgeschlossen werden. Die gewünschten Grundstücke konnten somit alle erworben werden und im zweiten Halbjahr soll wie geplant die Ausarbeitung eines Baueingabeprojekts an die Hand genommen werden. Die baugesetzlichen Bestimmungen dazu wurden im ersten Halbjahr abgeklärt. Im April 2013 fand zudem die Eigentumsübertragung des Grundstückes in der Manegg statt, das für TCHF 3'717 erworben werden konnte. Es ist geplant, das Grundstück in Zusammenarbeit mit Steiner AG zu überbauen. Die Entwicklung auf dem Grundstück wird vollumfänglich durch die Steiner AG getragen.

Im Juni 2013 konnte die Stockwerkseinheit an der Marktgasse 10 in Rheinfelden über dem Marktwert an die Stadt Rheinfelden verkauft werden.

Laufende Projekte und Ausblick auf das 2. Halbjahr 2013

Im Februar 2013 wurde der Rohbau des „Hubertus“ am Letzigraben 101 in Zürich fertiggestellt. Im Moment werden die in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege vereinbarten Erneuerungsarbeiten umgesetzt. Die im 4.Quartal 2012 gestartete Vermarktung ist weitgehend abgeschlossen und bis auf wenige Nebenobjekte sind alle Flächen auf den Bezugstermin zum 1. November 2013 vermietet.

Die Bauarbeiten für die Repositionierung und erweiterte Nutzung der Liegenschaft Zeltweg 67 in Zürich verlaufen wunschgemäss. Die Erneuerung der Fassade ist zu einem grossen Teil abgeschlossen, und die Arbeiten im Inneren des Gebäudes sind in vollem Gange. Der Bezug ist ab dem 1. Dezember 2013 möglich.

Die Sanierung der Liegenschaft Klausstrasse 4 in Zürich erfolgt in offener Abrechnung mit einem Generalplaner. Die Fertigstellung ist auf Ende 2013 geplant. Um eine optimale Vermarktung der Flächen zu gewährleisten, sind sowohl eine Single- als auch eine Multitenant-Aufteilung möglich. Dies wird mittels Umgestaltung des Gebäudekerns erreicht. Gleichzeitig erfolgen eine Erweiterung der Mietflächen und ein Grundausbau mit Doppelboden. Die Vermarktung der Mietflächen erfordert besondere Aufmerksamkeit. Zudem hat der Verwaltungsrat entschieden selektiv in Neubauprojekte zu investieren.

Mit den bislang getätigten Zukäufen hat die SFPI ihre strategische Ausrichtung auf die Zentren Zürich, Basel, Bern weiter gestärkt. Die volle Ertragskraft des Portfolios wird im Berichtsjahr 2014 nach Abschluss und Vermietung der drei Entwicklungsprojekte gezeigt werden können. Angesichts



der bisherigen Gewinnentwicklung sollte einer gegenüber dem Vorjahr mindestens unveränderten Ausschüttung nichts im Wege stehen.

Am 24. Juni 2013 wurde die Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung von TCHF 7 483 vollzogen.

Den vollständigen Halbjahresbericht per 30. Juni 2013 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 Mietverhältnisse 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
Jonathan van Gelder, Head Portfoliomanagement
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

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.



KENNZAHLEN

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2012
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1000	7 939	7 306
Erfolg aus Neubewertung	CHF 1000	3 100	4 335
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1000	8 366	9 212
EBIT Marge	%	75.78	79.14
Reingewinn inkl. Bewertungserfolge ¹⁾ /latenten Steuern	CHF 1000	5 860	6 547
Reingewinn exkl. Bewertungserfolge ¹⁾ /latenten Steuern	CHF 1000	4 098	3 736

Bilanz		30. Juni 2013	31. Dezember 2012
Bilanzsumme	CHF 1000	400 463	360 151
Eigenkapital	CHF 1000	208 278	205 556
Eigenkapitalquote	%	52.01	57.07
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1000	167 513	127 866
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	41.83	35.50
Fremdfinanzierungsgrad	%	47.99	42.93
Fremdbelehrung der Liegenschaften	%	43.36	37.42
Eigenkapitalrendite inkl. Bewertungserfolge (annualisiert) ²⁾	%	5.66	8.84
Eigenkapitalrendite exkl. Bewertungserfolge (annualisiert) ³⁾	%	3.96	4.44

Portfoliokennzahlen		30. Juni 2013	31. Dezember 2012
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	42	39
Total Liegenschaftenportfolio	CHF 1000	386 339	341 725
Bruttorendite ⁴⁾	%	5.17	5.31
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.95	4.14
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	5.05	5.18
Leerstandsquote Periodenende	%	12.58	13.87
<i>Bestandesliegenschaften Leerstandsquote Periodenende</i>	%	2.29	2.30
<i>Entwicklungsliegenschaften Leerstandsquote Periodenende</i>	%	10.29	11.57
Laufender Leerstand Berichtsperiode	%	13.03	12.97
Durchschnittlicher Zinssatz	%	1.41	1.47
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	7.74	6.13

Kennzahlen pro Aktie		30. Juni 2013	30. Juni 2012
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 7.57/8.17	CHF	16.70	15.80
Net asset value (NAV) pro Aktie à CHF 37.85/40.85	CHF	83.50	79.00
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 7.57/8.17 vor latenter Steuern	CHF	17.89	16.60
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 37.85/40.85 vor latenter Steuern	CHF	89.47	82.98
Aktienkurs	CHF	78.00	83.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-6.59	5.06
		1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2012
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 7.57/8.17 nominal inkl. Neubewertung	CHF	0.47	0.52
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 37.85/40.85 nominal inkl. Neubewertung	CHF	2.35	2.62
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 7.57/8.17 nominal exkl. Neubewertung	CHF	0.33	0.30
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 37.85/40.85 nominal exkl. Neubewertung	CHF	1.64	1.50

¹⁾ Erfolg aus Neubewertung

²⁾ Gewinn in Relation zum durchschnittlichen Eigenkapital

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

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