

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

8. März 2018

Ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017

- **Rückläufige Sondereffekte drücken Reingewinn auf CHF 19.3 Mio.**
- **Steigerung der EBIT-Marge von 64.1% auf 77.1%**
- **Portfolioausbau um 21.4% auf CHF 605.1 Mio.**
- **Antrag des Verwaltungsrates für eine unveränderte Barausschüttung aus den Kapitalreserven von CHF 3.60 pro Aktie**

Die Swiss Finance & Property Investment AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Das operative Ergebnis ist nochmals gestiegen, allein rückläufige Sondereffekte führten zu einem tieferen Gewinn als im Vorjahr. Das wichtigste Ereignis im letzten Jahr war die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Juli 2017 über CHF 62.7 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt eine unveränderte Barausschüttung von CHF 3.60 pro kotierte Aktie. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2017 3.79%.

Jahresergebnis 2017

Swiss Finance & Property Investment AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) hat das Geschäftsjahr 2017 abermals mit einer deutlichen Zunahme des operativen Ertrags abgeschlossen. Die EBIT-Marge stieg von 64.1% auf 77.1%. Durch rückläufige Sondereffekte sank der Betriebsertrag vor Neubewertungen von CHF 44.0 Mio. auf CHF 27.6 Mio. ab. Dementsprechend ging auch der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte von CHF 14.5 Mio. auf CHF 11.9 Mio. zurück. Geringere Aufwertungsgewinne führten 2017 mit CHF 29.8 Mio. (VJ CHF 37.4 Mio.) zu einem geringeren Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Inklusive Neubewertungseffekte betrug der Reingewinn CHF 19.3 Mio. (VJ CHF 24.4 Mio.).

Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 3.97 (VJ CHF 5.72), das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Aktie per 31. Dezember 2017 CHF 95.10 (VJ CHF 91.93) und der EPRA NAV CHF 110.43 (VJ CHF 111.06).

Immobilienportfolio

Die strategische Fokussierung auf gute Lagen in Zürich und Basel wurde auch im Geschäftsjahr 2017 weiter geführt. So ist der Portfoliowert durch acht Zukäufe in den Regionen Basel und Zürich sowie durch Neubewertungseffekte um CHF 106.5 Mio. (+21.4%) auf insgesamt CHF 605.1 Mio. per 31. Dezember 2017 angestiegen. Dabei sticht das ca. 40'000m² grosse, per 1. August 2017 für CHF 53.7 Mio. erworbene Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim heraus. Die Devestition

einer Liegenschaft in Basel erfolgte deutlich über der aktuellen Bewertung. Der Leerstand per 31. Dezember 2017 konnte nochmals auf tiefe 1.66% (VJ 2.67%) reduziert werden.

Laufende Projekte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 wurden ein Sanierungs- und Ausbauprojekt in St. Gallen und ein Neubauprojekt in Geroldswil vorbereitet. Des Weiteren wurde das Bewirtschaftungsmandat für das Portfolio neu vergeben. Beim Promotionsprojekt Residenza Parco d'Oro in Ascona sind 2017 zwei Wohnungen beurkundet worden.

Solide Finanzierung

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 49.3% (VJ 45.7%) robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt im Berichtsjahr 1.75% (VJ 1.54%). Die durchschnittliche Zinsbindung blieb nahezu unverändert bei 8.11 Jahren (VJ 8.29 Jahre).

Ausblick 2018

Die Swiss Finance & Property Investment AG ist sich des anspruchsvollen Umfeldes wohl bewusst. Angesichts der tiefen Zinsen wird die institutionelle Nachfrage nach Renditeliegenschaften weiterhin hoch bleiben. Dem wird durch eine Strategie der Arrondierung bei gleichzeitig konsequentem Ausbau der vorhandenen Potentiale begegnet. Ausgehend von einer sorgfältigen Einschätzung der Risiken und Chancen rechnen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung auch 2018 mit einem überzeugenden Unternehmensergebnis, das die bisherige attraktive und stabile Dividendenpolitik sicherstellt.

Anträge an die Generalversammlung vom 10. April 2018

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung aus den Kapitalreserven pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal von CHF 3.60 und pro Namenaktie à CHF 2.52 nominal von CHF 0.72. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.79% bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2017.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Thomas Prajer CEO

Swiss Finance & Property Investment AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
prajer@sfp.ch

Reto Schnabel CFO

Swiss Finance & Property Investment AG
Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich
schnabel@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2017 finden Sie unter:

<http://www.sfpi.ch/investoren/reporting>

Heute 8. März 2018 / 10:00 Uhr
Investoren- und Analystenkonferenz
Hotel Savoy Baur en Ville, Zürich

Thomas Prajer (CEO) und Reto Schnabel (CFO) werden das Geschäftsergebnis kommentieren.

Agenda:

Ordentliche Generalversammlung 10. April 2018

KENNZAHLEN

PER 31. DEZEMBER 2017

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2017	1. Jan. bis 31. Dez. 2016
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	23 358	19 898
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	27 645	43 988
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	10 928	14 461
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	29 751	37 437
EBIT Marge	%	77.13	64.05
Reingewinn inkl. Neubewertungseffekte ¹ / latente Steuern	CHF 1 000	19 329	24 441
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ² / latente Steuern	CHF 1 000	11 941	14 534

Bilanz		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Bilanzsumme	CHF 1 000	646 730	539 163
Eigenkapital	CHF 1 000	318 777	246 512
Eigenkapitalquote	%	49.29	45.72
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	260 628	227 528
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.30	42.20
Fremdfinanzierungsgrad	%	50.71	54.28
Fremdbelehrung der Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften ³	%	42.12	43.95
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte ⁴	%	6.84	10.61
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ⁵	%	4.22	6.31

Portfoliokennzahlen		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	48	42
Renditeliegenschaften	CHF 1 000	605 068	498 535
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	13 640	19 186
Bruttorendite ⁶	%	4.48	4.61
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.29	3.43
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.77	3.94
Leerstandsquote Periodenende	%	1.66	2.67
<i>Bestandesliegenschaften Leerstandsquote Periodenende</i>	%	<i>1.66</i>	<i>2.67</i>
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁷	%	3.55	6.05
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitals ⁸	%	0.77	0.78
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitals ⁸	%	1.75	1.54
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.11	8.29

¹ Reingewinn inklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten

² Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten und übrigen latenten Steuerpositionen

³ Zinspflichtiges Fremdkapital im Verhältnis zu Renditeliegenschaften inklusive zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

⁴ Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁵ Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten und übrigen latenten Steuerpositionen im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁶ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

⁷ Leerstand exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung

⁸ Berichtsperiode

Kennzahlen pro Aktie		31. Dez. 2017	31. Dez. 2016
Net Asset Value pro Aktie à CHF 2.52 / CHF 6.25	CHF	19.02	18.39
Net Asset Value pro Aktie à CHF 12.60 / CHF 31.25	CHF	95.10	91.93
Net Asset Value pro Aktien à CHF 2.52 / CHF 6.25 vor latenten Steuern	CHF	20.82	20.29
Net Asset Value pro Aktien à CHF 12.60 / CHF 31.25 vor latenten Steuern	CHF	104.10	101.43
Aktienkurs	CHF	95.00	90.90
Prämie (+) bzw. Discount (–) gegenüber Net Asset Value	%	–0.11	–1.12

		1. Jan. bis 31. Dez. 2017	1. Jan. bis 31. Dez. 2016
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 / CHF 6.25 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	1.28	1.92
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 / CHF 31.25 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	6.42	9.62
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 / CHF 6.25 nominal exkl. Neubewertungseffekte ²	CHF	0.79	1.14
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 / CHF 31.25 nominal exkl. Neubewertungseffekte ²	CHF	3.97	5.72

¹ Reingewinn inklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten

² Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten und übrigen latenten Steuerpositionen

Not for release, publication or distribution in the United States, Canada, Australia or Japan

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 Bestandsimmobilien und andererseits mit der Akquisition von Liegenschaften. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Swiss Finance & Property Investment AG in Geschäfts- und Wohnliegenschaften mit Entwicklungs-potential. 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 dem 17. April 2012 an der SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: SFPN, Valor: 003281613, ISIN CH0032816131). Weiterführende Informationen finden Sie auf www.sfpi.ch

Disclaimer

Diese Veröffentlichung gilt nicht als Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a OR und/oder 1156 OR oder als Kotierungsprospekt im Sinne des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren von Swiss Finance & Property Investment AG dar. Die Wertpapiere sind bereits verkauft worden.

In dieser Medienmitteilung enthaltene Informationen beinhalten teilweise in die Zukunft gerichtete Aussagen, Leser müssen beachten, dass solche in die Zukunft gerichteten Aussagen keine Gewähr für zukünftige Ergebnisse bieten und Risiken und Ungewissheiten unterliegen, und dass tatsächliche Ergebnisse wesentlich von denjenigen abweichen können, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Swiss Finance & Property Investment AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Die Swiss Finance & Property Investment AG behält sich vor, die Information jederzeit und ohne Vorwarnung zu ändern.

This publication constitutes neither a prospectus within the meaning of article 652a and/or 1156 of the Swiss Code of Obligations nor a listing prospectus within the meaning of the listing rules of the SIX Swiss Exchange. This publication constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy securities of Swiss Finance & Property Investment AG. The securities have already been sold. Some of the information published in this publication contains forward-looking statements. Users are cautioned that any such forward-looking statements are not guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially from those in the forward-looking statements as a result of various factors. Swiss Finance & Property Investment AG undertakes no obligation to publicly update or revise any information or opinions published in the publication. Swiss Finance & Property Investment AG reserves the right to amend the information at any time without prior notice.

This communication is being distributed only to, and is directed only at (i) persons outside the United Kingdom, (ii) persons 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 (the "Order") or (iii) high net worth entities, and other persons to whom it may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49(2) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). 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. Any person who is not a Relevant Person must not act or rely on this communication or any of its contents. This communication does not constitute an "offer of securities to the public" within the meaning of Directive 2003/71/EC of the European Union (the "**Prospectus Directive**") of the securities referred to in it (the "**Securities**") in any member state of the European Economic Area (the "**EEA**"). Any offers of the Securities to persons in the EEA will be made pursuant to an exemption under the Prospectus Directive, as implemented in member states of the EEA, from the requirement to produce a prospectus for offers of the Securities.

The securities referred to herein have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), and may not be offered or sold in the United States or to US persons (as such term is defined in Regulation S under the Securities Act) unless the securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. The issuer of the securities has not registered, and does not intend to register, any portion of the offering in the United States, and does not intend to conduct a public offering of securities in the United States.

This communication is not for distribution in the United States, Canada, Australia or Japan. This communication does not constitute an offer to sell, or the solicitation of an offer to buy, securities in any jurisdiction in which is unlawful to do so.