

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

29. August 2018

Ein erfreuliches erstes Halbjahr 2018 für Swiss Finance & Property Investment AG

- **Steigerung der EBIT-Marge von 70.7% auf 74.5%**
- **Reingewinn ohne Neubewertungseffekte steigt um 26.8% gegenüber Vorperiode auf CHF 5.3 Mio.**
- **Portfolioausbau um 6.6% auf CHF 644.8 Mio.**
- **CEO-Wechsel**

Die Swiss Finance & Property Investment AG (SFPI) (SIX Swiss Exchange: SFPN) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2018 zurück. Gezielte Zukäufe ermöglichten ein ausgezeichnetes Ergebnis. In Verbindung mit der kontinuierlichen Optimierung der Betriebsausgaben konnte dadurch der operative Ertrag deutlich gesteigert werden.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis 2018

Im ersten Halbjahr 2018 konnte die Swiss Finance & Property Investment AG den Liegenschaftenertrag um 21.9% steigern. Die EBIT-Marge ist im Vergleich zur Vorjahresperiode von 70.7% auf 74.5% angestiegen. Damit stieg der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.1 Mio. auf nunmehr CHF 5.3 Mio. Nach Jahren stetiger Preissteigerungen sind die Immobilienpreise deutlich geringer gestiegen als in den Jahren zuvor. So sank der nominale Diskontsatz in der Berichtsperiode nur noch geringfügig von 3.77% auf nunmehr 3.75%. Aus der Neubewertung des Portfolios resultierte im ersten Halbjahr 2018 eine Steigerung von noch CHF 2.9 Mio. gegenüber CHF 6.0 Mio. im Vorjahr. Inklusive Neubewertungseffekte betrug der Reingewinn CHF 7.5 Mio. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 1.57 (VJ CHF 1.55), das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Aktie per 30. Juni 2018 CHF 94.26 (VJ CHF 91.95).

Immobilienportfolio

Die strategische Fokussierung auf gute Lagen in Zürich und Basel wurde auch im Geschäftsjahr 2018 weitergeführt. So ist der Portfoliowert durch zwei Zukäufe in den Regionen Basel und Zürich sowie durch Neubewertungseffekte um CHF 39.8 Mio. (+6.6%) auf insgesamt CHF 644.8 Mio. per 30. Juni 2018 angestiegen. Der Leerstand ist per 30. Juni 2018 leicht auf immer noch sehr tiefe 3.0% (31. Dezember 2017 1.7%) gestiegen.

Laufende Projekte

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahr 2018 wurden zahlreiche Projekte vorangetrieben. Für das Projekt Elsässerstrasse 1+3 in Basel wird nach der im Frühjahr 2018 erfolgten Zustimmung der Stadtbildkommission die Baueingabe für das zweite Halbjahr vorbereitet. Ebenfalls im zweiten Halbjahr 2018 ist geplant, gemeinsam mit den örtlichen Behörden erste Überlegungen für die künftige Nutzung des nahezu vollvermieteten Walzwerk-Areals in Münchenstein/Arlesheim zu tätigen. Für das Sanierungsprojekt Neptun-/Klosbachstrasse in Zürich ist inzwischen die Baubewilligung erteilt worden, so dass das Submissionsverfahren in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen werden dürfte. Für das Neubauprojekt an der Chrummacherstr. 2 in Geroldswil wurde im Juni 2018 die Baueingabe getätigt. Hinsichtlich der Badenerstr. 425-431 in Zürich wurde eine Machbarkeitsstudie für einen Ersatzneubau in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse im zweiten Halbjahr 2018 vorliegen werden. Dann wird über das weitere Vorgehen entschieden. Beim Projekt Am Bohl in St. Gallen ist die Baubewilligung noch nicht erfolgt, so dass das Projekt in Absprache mit den Mietern auf das Frühjahr 2019 verschoben wurde. Beim Promotionsprojekt Residenza Parco d'Oro in Ascona wurde im ersten Halbjahr 2018 eine Wohnung reserviert und anschliessend im Juli 2018 beurkundet.

Solide Finanzierung

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist von 49.3% Ende 2017 auf 46.7% Ende Juni 2018 zurückgegangen. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt im Berichtszeitraum 1.71% gegenüber 1.75% Ende 2017. Die durchschnittliche Zinsbindung verringerte sich im ersten Halbjahr 2018 unerheblich von 8.1 Jahren Ende 2017 auf 7.6 Jahre Ende Juni 2018.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2018

Das Umfeld ist und bleibt anspruchsvoll. Die institutionelle Nachfrage nach Renditeliegenschaften hält angesichts der immer noch ausserordentlich tiefen Zinsen unverändert an. Die Swiss Finance & Property Investment AG konzentriert sich deshalb nach wie vor auf eine Strategie der Arrondierung, insbesondere beim Badischen Bahnhof in Basel. Der konsequente Ausbau vorhandener Potentiale sowie aktive Bewirtschaftung der wenigen vorhandenen Leerstände ist selbstverständlich. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung rechnen weiterhin mit einem überzeugenden Unternehmensergebnis 2018, das die Kontinuität der bisherigen attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

CEO-Wechsel

Thomas Prajer, CEO der SFPI, verlässt die SFPI. Der Verwaltungsrat dankt Thomas Prajer für die geleistete Arbeit und wünscht ihm für seinen weiteren Weg alles Gute. Thomas Prajer arbeitete seit 2013 für die Swiss Finance & Property AG, zuletzt als CEO der Immobilienaktiengesellschaft SFPI und als Gesamtleiter Direkte Immobilien bei der Swiss Finance & Property Funds AG und für die Swiss Finance & Property Group AG. Er scheidet aus all diesen Funktionen aus.

Der Verwaltungsrat hat Adrian Schenker zum neuen CEO der SFPI gewählt. Adrian Schenker ist Mitgründer der Swiss Finance & Property Gruppe und verfügt über langjährige Erfahrung im Immobilien- und Finanzbereich, unter anderem als CRO.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Adrian Schenker, CEO

Swiss Finance & Property Investment AG

schenker@sfp.ch

Reto Schnabel, CFO

Swiss Finance & Property Investment AG

schnabel@sfp.ch

KENNZAHLEN

PER 30. JUNI 2018

| Erfolgsrechnung | Einheit | 1. Jan. bis 30. Juni 2018 | 1. Jan. bis 30. Juni 2017 |
|---|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Liegenschaftsertrag | CHF 1 000 | 13 122 | 10 761 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertung | CHF 1 000 | 13 180 | 12 163 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften | CHF 1 000 | 2 865 | 5 967 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | CHF 1 000 | 11 954 | 12 814 |
| EBIT Marge | % | 74.5 | 70.7 |
| Reingewinn inkl. Neubewertungseffekte ¹ / latenten Steuern | CHF 1 000 | 7 503 | 8 634 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ² / latenten Steuern | CHF 1 000 | 5 261 | 4 150 |

| Bilanz | | 30. Juni 2018 | 31. Dez. 2017 |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| Bilanzsumme | CHF 1 000 | 675 861 | 646 730 |
| Eigenkapital | CHF 1 000 | 315 957 | 318 777 |
| Eigenkapitalquote | % | 46.7 | 49.3 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 289 784 | 260 628 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme | % | 42.9 | 40.3 |
| Fremdfinanzierungsgrad | % | 53.3 | 50.7 |
| Fremdbelehrung der Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften ³ | % | 44.0 | 42.1 |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte (annualisiert) ⁴ | % | 4.7 | 6.8 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte (annualisiert) ⁵ | % | 3.3 | 4.2 |

| Portfoliokennzahlen | | 30. Juni 2018 | 31. Dez. 2017 |
|---|-----------|----------------------|----------------------|
| Anzahl Liegenschaften | Anzahl | 50 | 48 |
| Renditeliegenschaften | CHF 1 000 | 644 844 | 605 068 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | CHF 1 000 | 13 330 | 13 640 |
| Bruttorendite ⁶ | % | 4.5 | 4.5 |
| Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung | % | 3.2 | 3.3 |
| Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung | % | 3.8 | 3.8 |
| Leerstandsquote Periodenende | % | 3.0 | 1.7 |
| <i>Bestandesliegenschaften Leerstandsquote Periodenende</i> | % | <i>3.0</i> | <i>1.7</i> |
| Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁷ | % | 3.4 | 3.6 |
| Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales ⁸ | % | 0.80 | 0.77 |
| Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales ⁸ | % | 1.71 | 1.75 |
| Durchschnittliche Zinsbindung | Jahre | 7.6 | 8.1 |

¹ Reingewinn inklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten

² Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften, 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, derivativen Finanzinstrumenten und übrigen latenten Steuerpositionen im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

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

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

⁸ Berichtsperiode

| Kennzahlen pro Aktie | | 30. Juni 2018 | 31. Dez. 2017 |
|--|-----|----------------------|----------------------|
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52 / CHF 2.52 | CHF | 18.85 | 19.02 |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60 / CHF 12.60 | CHF | 94.26 | 95.10 |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 2.52 / CHF 2.52 vor latente Steuern | CHF | 20.72 | 20.82 |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12.60 / CHF 12.60 vor latente Steuern | CHF | 103.60 | 104.10 |
| Aktienkurs | CHF | 91.50 | 95.00 |
| Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV | % | -2.93 | -0.11 |

| | | 1. Jan. bis 30. Juni 2018 | 1. Jan. bis 30. Juni 2017 |
|--|-----|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 / CHF 6.25 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹ | CHF | 0.45 | 0.64 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 / CHF 31.25 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹ | CHF | 2.24 | 3.22 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 / CHF 6.25 nominal exkl. Neubewertungseffekte ² | CHF | 0.31 | 0.31 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 / CHF 31.25 nominal exkl. Neubewertungseffekte ² | CHF | 1.57 | 1.55 |

¹ Reingewinn inklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten

² Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte auf Renditeliegenschaften, 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.