

# Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

9. März 2017

## Ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2016

- **Deutliche Steigerung des Reingewinns exklusive Neubewertungseffekte um 15.3% auf CHF 14.5 Mio. bzw. CHF 5.72 pro Aktie**
- **Substanzielle Steigerung des Betriebsertrages vor Neubewertung um 38.8% auf CHF 44.0 Mio.**
- **Steigerung des EBIT um 20.6% auf CHF 37.4 Mio.**
- **Portfolioausbau um 11.4% auf CHF 498.5 Mio.**
- **Antrag des Verwaltungsrates für eine um CHF 0.20 erhöhte Barausschüttung aus den Kapitalreserven von CHF 3.60 pro Aktie**

Die Swiss Finance & Property Investment AG blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurück. Das bereits hervorragende Ergebnis des Vorjahres konnte sogar deutlich übertroffen werden. Der Verwaltungsrat beantragt eine um CHF 0.20 höhere Barausschüttung von CHF 3.60 pro kotierte Aktie. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite, bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2016, attraktive 3.96%.

### Jahresergebnis 2016

Swiss Finance & Property Investment AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) hat das Geschäftsjahr 2016 abermals mit einem deutlichen Gewinnsprung abgeschlossen. Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte stieg um 15.3% von CHF 12.6 Mio. auf CHF 14.5 Mio. Der Betriebsertrag vor Neubewertungen nahm um 38.8%, von CHF 31.7 Mio. auf CHF 44.0 Mio. zu. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Geschäftsjahr 2016 bei CHF 37.4 Mio. (VJ CHF 31.0 Mio.) und der Reingewinn bei CHF 24.4 Mio. (VJ CHF 22.7 Mio.). Die Zunahme des EBIT und des Reingewinns ist durch Neubewertungs- und Verkaufserfolge begünstigt worden. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 5.72 (VJ CHF 5.05), das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Aktie per 31. Dezember 2016 CHF 91.93 (VJ CHF 85.82) und der EPRA NAV CHF 117.16 (VJ CHF 108.56).

### Immobilienportfolio

Im Geschäftsjahr 2016 ist der Portfoliowert durch vier Zukäufe in den Regionen Basel und Zürich sowie durch Neubewertungseffekte um CHF 51.2 Mio. (+11.45%) auf insgesamt CHF 498.5 Mio. per 31. Dezember 2016 angestiegen. Die Devestition einer Liegenschaft in Winterthur erfolgte deutlich über der aktuellen Bewertung. Mit diesen Transaktionen konnte die strategische Fokussierung auf gute Lagen von Zürich und Basel weiter gefestigt werden. Der Leerstand per

31. Dezember 2016 konnte dank nachhaltiger Anstrengungen seitens des Asset-Managers auf sehr tiefe 2.67% (VJ 7.28%) reduziert werden, wobei sich die Effekte der Reduktion teilweise erst im Folgejahr niederschlagen.

### **Laufende Projekte**

Die Arbeiten an der Steinenvorstadt 67 in Basel wurden per Ende Juni 2016 erfolgreich abgeschlossen. In der Klausstrasse 4 in Zürich konnte ebenfalls der hochwertige Ausbau von 1 184 m<sup>2</sup> termingerecht übergeben werden. Das Promotionsprojekt Residenza Parco d'Oro in Ascona wurde per Mitte September 2016 abgeschlossen und die verkauften Wohnungen den neuen Eigentümern übergeben.

### **Solide Finanzierung**

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 45.7% (VJ 42.47%) sehr solide finanziert. Die Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte beträgt 10.61% (VJ 10.95%). Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt im Berichtsjahr 1.54% (VJ 1.53%). Zusätzlich wurde das günstige Zinsumfeld weiter ausgenutzt und die durchschnittliche Zinsbindung von 7.52 auf 8.29 Jahre verlängert.

### **Ausblick 2017**

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, so dass für gut erschlossene Standorte nach wie vor von einem Verkäufermarkt auszugehen ist. 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 2017 mit einem überzeugenden Unternehmensergebnis, das die bisherige attraktive und stabile Dividendenpolitik sicherstellt.

### **Anträge an die Generalversammlung vom 12. April 2017**

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung aus den Kapitalreserven pro Namenaktie à CHF 31.25 nominal von CHF 3.60 und pro Namenaktie à CHF 6.25 nominal von CHF 0.72. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 31.25 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.96 % bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2016.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

#### **Thomas Prajer CEO**

Swiss Finance & Property Investment AG  
Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich  
Tel. +41 43 344 62 96  
[prajer@sfp.ch](mailto:prajer@sfp.ch)

#### **Stephan Ehram CFO**

Swiss Finance & Property Investment AG  
Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich  
Tel. +41 43 344 61 36  
[ehram@sfp.ch](mailto:ehram@sfp.ch)

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2016 finden Sie unter:

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

**Heute 9.3.2017 / 12:00 Uhr**  
**Investoren- und Analystenkonferenz**  
**Hotel Savoy Baur en Ville, Zürich**

Thomas Prajer (CEO) und Stephan Ehram (CFO) werden das Geschäftsergebnis kommentieren.

**Agenda:**

Ordentliche Generalversammlung 12. April 2017

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2016</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2015</b>
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000		43 988	31 694
Neubewertungseffekte Liegenschaften	CHF 1 000		14 461	15 393
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000		37 437	31 046
EBIT Marge	%		64.05	65.93
Reingewinn inkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup> / latenten Steuern	CHF 1 000		24 441	22 682
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte <sup>2</sup> / latenten Steuern	CHF 1 000		14 534	12 600
<b>Bilanz</b>			<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000		539 163	504 057
Eigenkapital	CHF 1 000		246 512	214 074
Eigenkapitalquote	%		45.72	42.47
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000		227 528	228 479
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%		42.20	45.33
Fremdfinanzierungsgrad	%		54.28	57.53
Fremdbelehrung der Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften <sup>3</sup>	%		43.95	48.09
Eigenkapitalrendite inklusive Neubewertungseffekte (annualisiert) <sup>4</sup>	%		10.61	10.95
Eigenkapitalrendite exklusive Neubewertungseffekte (annualisiert) <sup>5</sup>	%		6.31	6.08
<b>Portfoliokennzahlen</b>			<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
Anzahl Liegenschaften	Anzahl		42	40
Total Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften	CHF 1 000		498 535	447 313
Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000		19 186	27 801
Bruttorendite <sup>6</sup>	%		4.61	4.82
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%		3.43	3.61
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%		3.94	4.61
Leerstandsquote Periodenende	%		2.67	7.28
<i>Bestandesliegenschaften Leerstandsquote Periodenende</i>	%		2.67	7.28
Laufender Leerstand Berichtsperiode <sup>7</sup>	%		6.05	10.13
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des Zinspflichtigen Fremdkapitales	%		0.78	0.76
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales	%		1.54	1.53
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre		8.29	7.52
<b>Kennzahlen Pro Aktie</b>			<b>31. Dez. 2016</b>	<b>31. Dez. 2015</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 6.25 / CHF 6.93	CHF		18.39	17.16
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 31.25 / CHF 34.65	CHF		91.93	85.82
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 6.25 / CHF 6.93 vor latenten Steuern	CHF		20.29	18.86
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 31.25 / CHF 34.65 vor latenten Steuern	CHF		101.43	94.29
Aktienkurs	CHF		90.90	84.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%		- 1.12	- 2.12
			<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2016</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2015</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 6.25 / CHF 6.93 nominal inkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF		1.92	1.82
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 31.25 / CHF 34.65 nominal inkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF		9.62	9.09
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 6.25 / CHF 6.93 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>2</sup>	CHF		1.14	1.01
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 31.25 / CHF 34.65 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>2</sup>	CHF		5.72	5.05

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 Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung / Leerstandsquote Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte

**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 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 dem 17. April 2012 an der SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: SFPN, Valor: 003281613, ISIN CH0032816131). Weiterführende Informationen finden Sie auf [www.sfpi.ch](http://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.