

SWISS FINANCE & PROPERTY INVESTMENT AG

INVESTORA ZÜRICH
20. SEPTEMBER 2017
THOMAS PRAJER



Swiss Finance & Property Investment AG

INHALTSVERZEICHNIS

1. Geschäftsleitung	Seite	3
2. Erstes Halbjahr 2017	Seite	4 - 12
3. Finanzkennzahlen	Seite	13 - 14
4. Ausblick 2. Halbjahr 2017	Seite	15
5. Akquisitionen / Arrondierungen	Seite	16 – 22

1. GESCHÄFTSLEITUNG

SWISS FINANCE & PROPERTY INVESTMENT AG



Thomas Prajer

Aktionär der Swiss Finance & Property AG,
Leiter Immobilien Direkt und
CEO der Swiss Finance & Property Investment AG



Stephan Ehram

CFO der Swiss Finance & Property Funds AG und der Swiss Finance & Property Investment AG,
sowie Leitung IT und Reporting

Die Swiss Finance & Property Investment AG ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie befasst sich einerseits mit der Entwicklung und Bewirtschaftung eines existierenden Immobilienportfolios und andererseits mit der Akquisition von neuen Liegenschaften. Im Rahmen ihrer Tätigkeit investiert die Swiss Finance & Property Investment AG in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften.

2. ERSTES HALBJAHR 2017 (1)

Akquisition

- Im ersten Halbjahr 2017 konnten 3 Liegenschaften akquiriert werden, welche eine hohe Qualität bezüglich Makro- und Mikrolage aufweisen.
- In Basel konnte die Elsässerstrasse 1 + 3 per 30. Juni 2017 definitiv ins Portfolio überführt werden.
- In Zürich im Kreis 6 wurde per 1. Mai 2017 eine vollvermietete Wohnliegenschaft mit Gewerbeanteil an der Universitätsstrasse erworben.

Entwicklung

- Sanierungsprojekt Neptun- / Klosbachstrasse, Zürich
- Aufstockung eines Innenhofes in St. Gallen
- Machbarkeitsstudie eines Neubauprojektes in Geroldswil
- Neupositionierung einer Gastrofläche in Zürich an der Zollikerstrasse 6

2. ERSTES HALBJAHR 2017 (2)

Verkäufe

- Im März 2017 wurde eine weitere Wohnung im Parco d'Oro im Tessin verkauft und im Mai 2017 erfolgreich an die neuen Eigentümer übergeben.

Leerstand per Stichtag

- Der Leerstand reduzierte sich von 5.7 % auf neu 4.5 % per 30. Juni 2017 und wurde somit um 20 % optimiert.
- Die Leerstandsquote beträgt somit 2.75 % per 30. Juni 2017 (2.87 % 30. Juni 2016)

Weitere operative Verbesserungen

- Steigerung des Liegenschaftenertrages um 12.7 %
- Rückgang des Betriebsertrages vor Neubewertungen um 62.1 %
- Rückgang des Reingewinnes exkl. Neubewertungseffekte / latente Steuern um 60.3 %
- Zunahme des NAV um 6.6 %

2. ERSTES HALBJAHR 2017

2.1 ZUKÄUFE (1 / 3)

Universitätsstrasse 51, Zürich

Wohnliegenschaft

– Baujahr	1906 / 2006
– Antritt per	1. Mai 2017
– Marktwert (MW)	CHF 8.68 Mio.
– Kaufpreis (KP)	CHF 9.00 Mio.
– Nettorendite MW	2.83 %
– Nettorendite KP	2.69 %
– Bruttorendite MW	3.06 %



2. ERSTES HALBJAHR 2017

2.1 ZUKÄUFE (2 / 3)

Elsässerstrasse 1 – 3

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

- Baujahr 1877 / 1879
- Antritt per 30. Juni 2017
- Marktwert (MW) CHF 6.0 Mio.
- Kaufpreis (KP) Haus 1+3: CHF 4.8 Mio.
- Bruttorendite MW 3.52 %



2. ERSTES HALBJAHR 2017

2.1 ZUKÄUFE (3 / 3)

Elsässerstrasse 1 – 3

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

- Auf dem insgesamt 537m² grossen Entwicklungsareal werden Eigentumswohnungen geplant.

Baubeschrieb

- Die Parzelle ist an einem Südhang gelegen. Durch die Parzellenform entstehen so zwei Baukörper mit jeweils drei grosszügige Wohnungen - alle gegen Süden ausgerichtet.
- Unter den Gebäuden befindet sich eine gemeinsame Einstellhalle über welche Sie stufenlos zum Aufzug und damit direkt in jede Wohnung gelangen.

Eckdaten

- EG Haus A und Haus B 4.5 Zi, grosse Terrasse, Keller
- OG Haus A und Haus B 5.5 Zi, grosse Terrasse, Keller
- DG Haus A und Haus B 3.5 Zi, grosse Terrasse, Keller

Varianten

- OG Haus A und Haus B 4.5 Zi, grosse Terrasse, Keller
- OG / DG Haus A und Haus B 3.5 Zi, Maisonnette, grosse
Terrasse, Keller

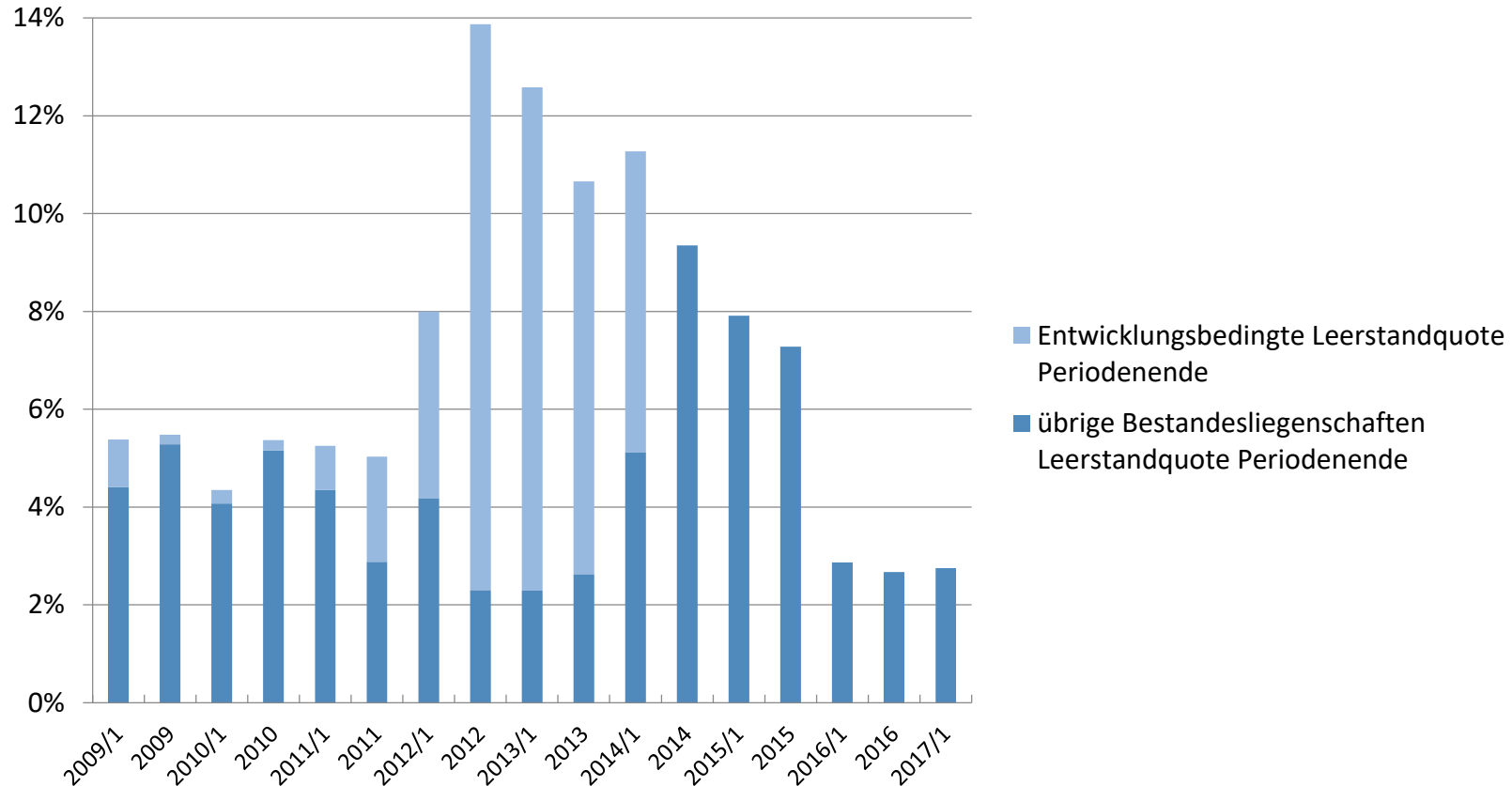
Nebenräume

- 12 – 16 Parkplätze, Velo- und Motoabstellplätze,
Lademöglichkeiten für E-Auto, Wellness- und Fitnessraum



2. ERSTES HALBJAHR 2017

2.2 LEERSTANDSENTWICKLUNG

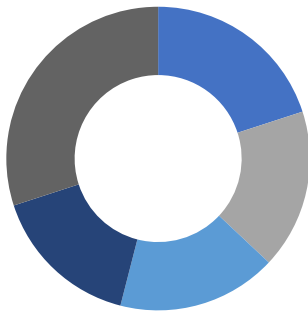


Per 30. Juni 2017 beträgt die stichtagsbezogene Leerstandsquote 2.75 % (30. Juni 2016 – 2.87 %)
Die stichtagsbezogene Leerstandsquote konnte somit um weitere 4.2 % zum Vorjahr gesenkt werden.

2. ERSTES HALBJAHR 2017

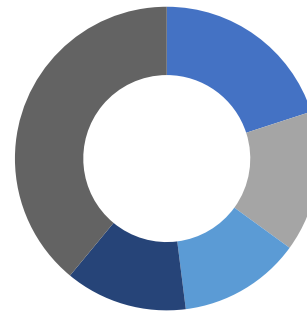
2.3 GRÖSSTE LEERSTÄNDE

31. Dezember 2016



- Klausstrasse 4, Zürich
- Witikonstrasse 15, Zürich
- Steinenvorstadt 67, Basel
- Picassoplatz 4, Basel
- Übrige

30. Juni 2017



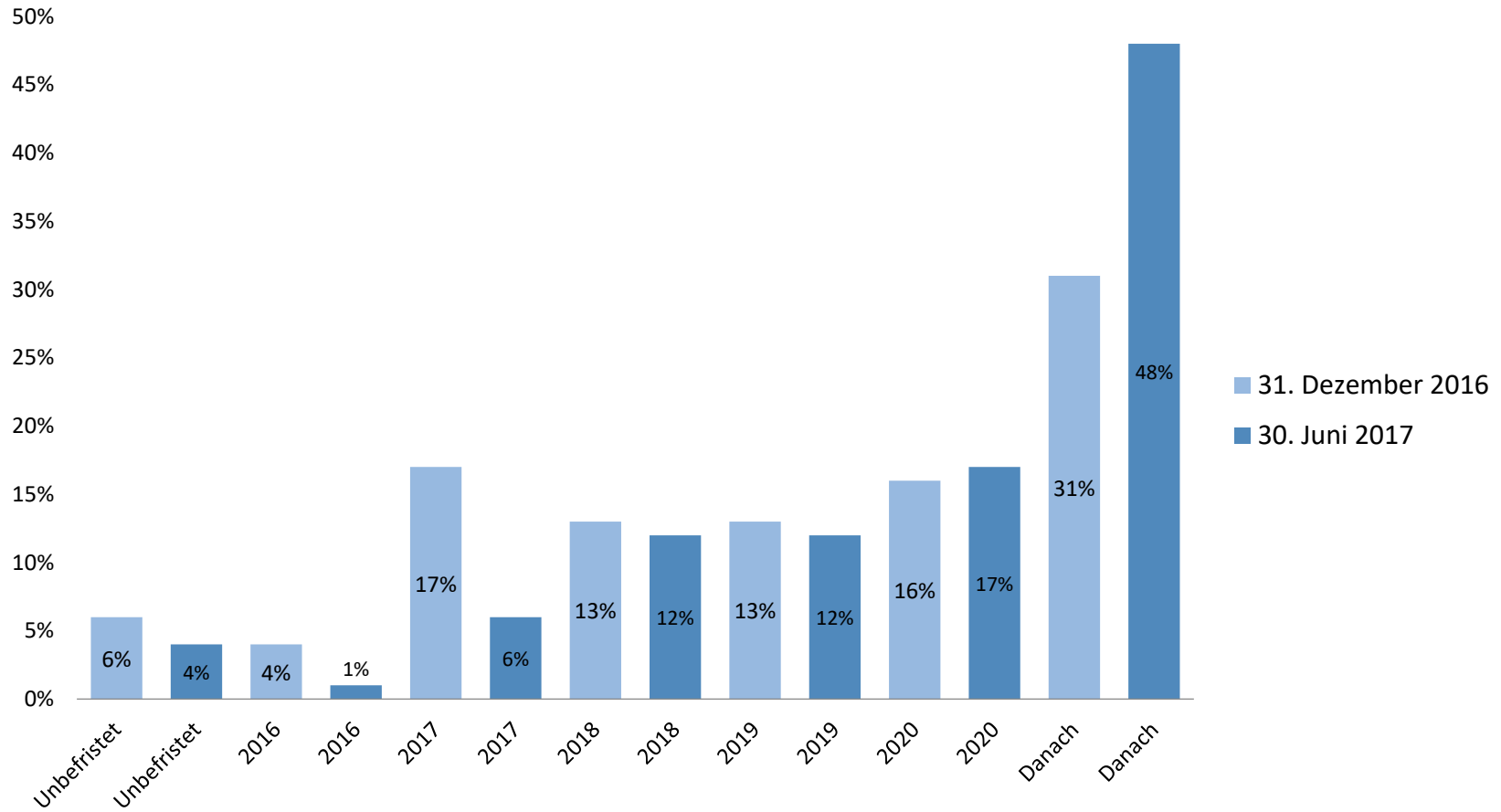
- Klausstrasse 4, Zürich
- Picassoplatz 4, Basel
- Steinenvorstadt 67, Basel
- Bürglistrasse 6-10, Zürich
- Übrige

ca. 25 % des Leerstandes resultiert aus den Liegenschaften Klausstrasse 4, Zürich und Picassoplatz 4, Basel (Büroflächen 775 m²)
ca. 60 % stammen aus kleineren Büroflächen (390 m²) diversen Wohnungen, Parkflächen sowie Nebenräumen
ca. 15 % auf pendente Sanierungsarbeiten bei zwei Liegenschaften zurückzuführen

2. ERSTES HALBJAHR 2017

2.4 FÄLLIGKEITEN PER 30. JUNI 2017

Gewichtete Fälligkeiten Mietverhältnisse Geschäftsliegenschaften



2. ERSTES 1. HALBJAHR 2017

2.5 PORTFOLIOKENNZAHLEN

PORTFOLIO		30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Anzahl Liegenschaften		45	42
Total Liegenschaftenportfolio ¹⁾	TCHF	520'489	498'535
Bruttorendite	%	4.57	4.61
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.33	3.43
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.83	4.61
Leerstandsquote Periodenende	%	2.75	7.28
Laufender Leerstand Berichtsperiode	%	4.48	6.05
Durchschnittlicher Zinssatz	%	1.68	1.54
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	7.6	8.29

3. FINANZKENNZAHLEN 1. HALBJAHR

- Steigerung des Liegenschaftsertrages um TCHF 1'212 (+12.7 %) gegenüber 1. Halbjahr 2016 auf TCHF 10'761
- Senkung des periodischen Leerstandes von 6.1 % im 1. Halbjahr 2016 auf 4.5 % im 1. Halbjahr 2017
- Zunahme des NAV / Aktie (kотиert) um 6.6 % auf CHF 91.95 (1. Halbjahr 2016: CHF 86.25)

3. FINANZKENNZAHLEN 1. HALBJAHR

3.1 KENNZAHLEN PRO AKTIE

	Angaben in	30. Juni 2017	30. Juni 2016	+ / -	+ / - in %
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 31.25 / CHF 31.25 nominal inkl. Neubewertungseffekte	CHF	3.22	5.23	– 2.01	– 38.43
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 31.25 / CHF 31.25 nominal exkl. Nebenbewertungseffekte	CHF	1.55	4.19	– 2.64	– 63.01
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 31.25 / CHF 31.25 nach latenten Steuern	CHF	91.95	86.25	5.70	6.61
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 31.25 / CHF 31.25 vor latenten Steuern	CHF	102.13	94.92	7.21	7.60
EPRA (NAV) pro Aktie à CHF 31.25 / CHF 31.25	CHF	111.06	87.41	23.65	27.06
Aktienkurs	CHF	97.20	87.55	9.65	11.02
Prämie (+) / Discount (-) gegenüber NAV	CHF	5.71	1.51	4.20	278.15

- Rückgang im Gewinn pro Aktie um CHF 2.01 auf CHF 3.22 per 30. Juni 2017, da im ersten Halbjahr 2017 keine Verkäufe von Bestandesliegenschaften erfolgten
- Zunahme des NAV / Aktie um 6.6 % auf CHF 91.95 (1. Halbjahr 2016: CHF 86.25)

4. AUSBLICK 2. HALBJAHR 2017

- Fokussiert auf die konsequente Weiterführung der Portfolio-Optimierungsstrategie durch gezielte Zu- und Verkäufe in den Wirtschaftszentren Zürich und Basel
- Weiterführung der Arrondierungsstrategie am Badischen Bahnhof in Basel
- Integration des rund 40'000m² gemeindeübergreifenden Areals in Münchenstein und Arlesheim, für welches per Ende Juni 2017 das Kaufsrecht gesichert wurde
- Besonderes Augenmerk wird auf die Vermietung der Büroflächen an der Klausstrasse 4 in Zürich und am Picassoplatz 4 in Basel gelegt



5. AKQUISITION / ARRONDIERUNG

5.1 BINNINGERSTRASSE 11, BASEL

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

- Baujahr 1903
- Antritt per 1. Juni 2015
- Marktwert (MW) CHF 4.0 Mio.
- Kaufpreis (KP) Haus 11 CHF 2.9 Mio
- Bruttorendite MW 3.93 %

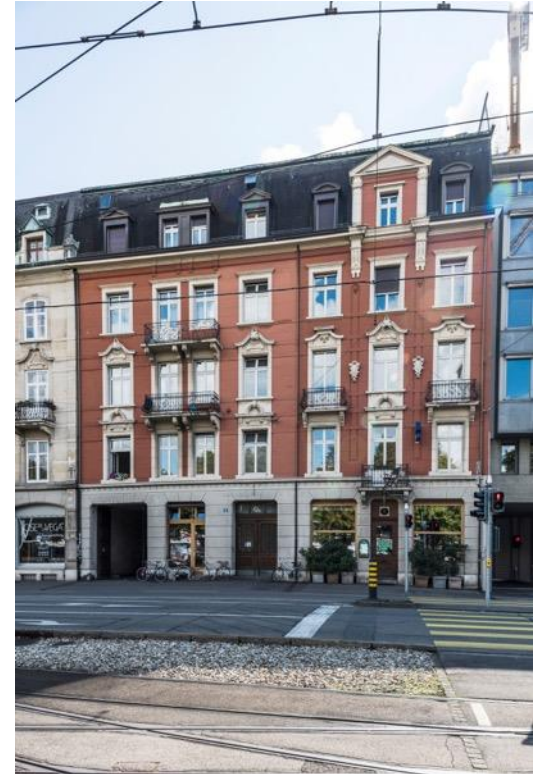


5. AKQUISITIONEN / ARRONDIERUNGEN

5.2 BINNINGERSTRASSE 15, BASEL

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

- Baujahr 1902
- Antritt per 1. Juni 2015
- Marktwert (MW) CHF 8.29 Mio.
- Kaufpreis (KP) CHF 7.75 Mio.
- Bruttorendite MW 4.56 %



5. AKQUISITIONEN / ARRONDIERUNGEN

5.3 BINNINGERSTRASSE 9, BASEL

Wohnhaus inkl. Restaurant

- Baujahr 1903
- Antritt per 29. Dezember 2017
- Marktwert (MW) CHF 4.73 Mio.
- Kaufpreis (KP) CHF 5.0 Mio.
- Bruttorendite MW 4.62 %



5. AKQUISITIONEN / ARRONDIERUNGEN

5.4 NEPTUNSTRASSE 57 / KLOSBACHSTRASSE 44, ZÜRICH

Wohnhaus mit Restaurant

- Baujahr 1881
- Antritt per 31. Oktober 2011
- Marktwert (MW) CHF 7.26 Mio.
- Kaufpreis (KP) CHF 6.4 Mio.
- Bruttorendite MW 5.02 %



5. AKQUISITIONEN / ARRONDIERUNGEN

5.5 NEPTUNSTRASSE 59, ZÜRICH

Wohnhaus mit Restaurant

- Baujahr 1879 / 2008
- Antritt per 1. September 2017
- Marktwert (MW) CHF 4.33 Mio.
- Kaufpreis (KP) CHF 4.4 Mio.
- Bruttorendite MW 3.63 %



5. AKQUISITIONEN / ARRONDIERUNGEN

5.6 RUND UM DEN BADISCHEN BAHNHOF, BASEL

Wohn- und Geschäftsliegenschaft

- | | |
|---|-------------------|
| – Baujahr | 1914 |
| – Antritt per | offen |
| – Sanierung | ca. CHF 17.0 Mio. |
| – Kaufpreis (KP) | offen |
| – Rosentalstrasse 56 – 60 | 1 |
| – Rosentalstrasse 68 | 2 |
| – Fischmarkt 10
Eigentümer Durchgang | 3 |
| – Schwarzwaldallee 173 | 4 |
| – Rosentalstrasse 175 – 179
Rosentalstrasse 75 | 5 |
| – Schwarzwaldallee 171 | 6 |
| – Riehenstrasse 163 / 165 / 167 | 7 |
| – Riehenstrasse 157
Rosentalstrasse 50 / 52 | 8 |



Eingefärbte Gebäude
im Besitz von SFPI



5. AKQUISITIONEN / ARRONDIERUNGEN

5.7 WALZWERK, MÜNCHENSTEIN / ARLESHEIM

Gewerbe- und Industriepark

- Baujahre 1910 – 1920
1953 – 1956
1964 – 1967
1974
2009
- Antritt per 1. August 2017
- Parzellenfläche 40'000 m²
- Marktwert (MW) CHF 52.53 Mio.
- Kaufpreis (KP) CHF 53.70 Mio.
- Mietzinseinnahmen CHF 2.75 Mio.
- Bruttorendite MW 5.24 %



KONTAKT

Swiss Finance & Property Investment AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

Phone +41 43 344 61 31

Fax +41 43 344 61 30

info@sfpi.ch

www.sfpi.ch

DISCLAIMER

Disclaimer - The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates. This document does not constitute an issue and / or an issue prospectus pursuant to Art. 652a and Art. 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art. 27 et seqq. of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, simplified prospectus or a Key Investor Information Document (KIID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property AG and / or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates. Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and / or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. © Copyright 2003 – 2017, Swiss Finance & Property AG and / or its affiliates. All rights reserved.

© Copyright 2003 – 2017, Swiss Finance & Property AG. All rights reserved.