

# SF Urban Properties AG

## Halbjahresbericht 2023

24. August 2023



# Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick
2. Investitionsstrategie
3. Portfolio Management
4. Finanzen
5. Ausblick

# 1. Rückblick



# Rückblick auf das 1. Halbjahr 2023

## Management



**Leerstandsmanagement** mit Anpassung der Indexierungen und Referenzzinssatz

**Akquisition von Bauland** im Sinne der Arrondierungsstrategie

**Devestition in Bern**, Eigentumsübertragung nach Stichtag

**Optimierung des Datenmanagements** im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung

## Rendite



**Bauprojekte in Zürich und Basel** gemäss Terminplan

**Wertentwicklung** des Portfolios **leicht rückläufig**

## Entwicklung



**Bewilligung** des Projektes in Rüschtikon erhalten

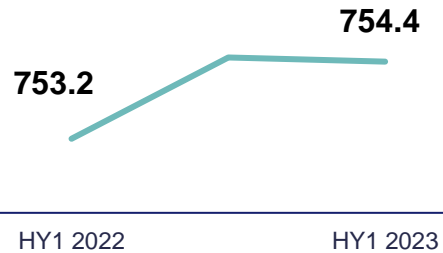
**Beurkundung** von vier Einheiten in der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

# Kennzahlen

per 30. Juni 2023 mit Veränderungen zum Vorjahr

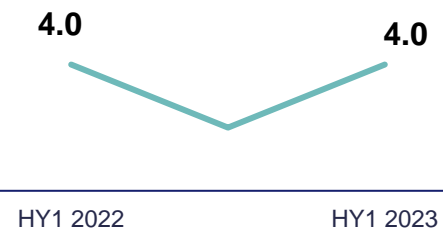
Portfoliowert  
Renditeliegenschaften

**754.4** Mio. CHF



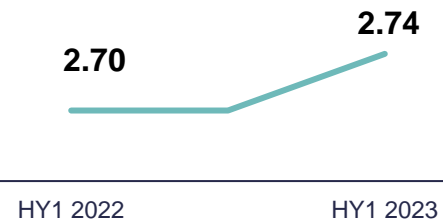
Bruttorendite

**4.0** %



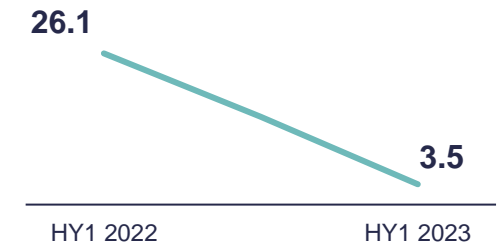
Realer Diskontsatz

**2.74** %



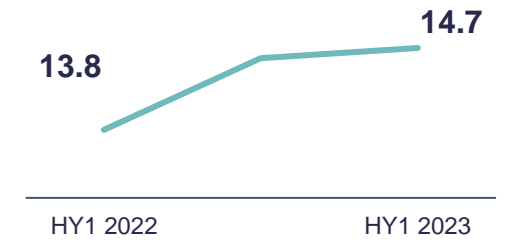
EBIT

**3.5** Mio. CHF



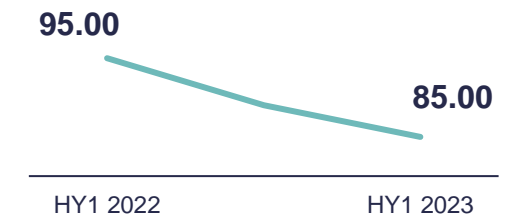
Liegenschaftsertrag

**14.7** Mio. CHF

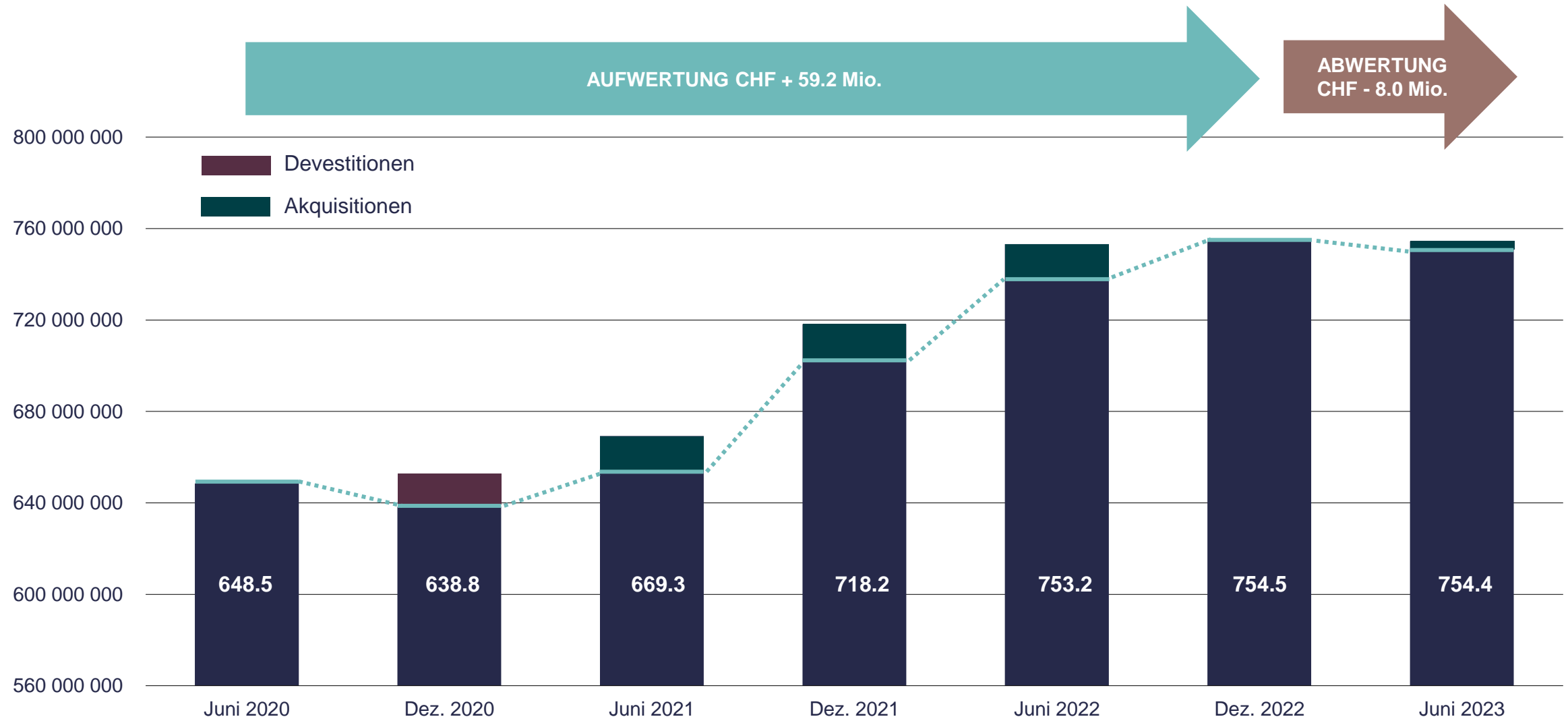


Aktienkurs

**85.00** CHF



# Portfoliowert Renditeliegenschaften



# Akquisition 1. Halbjahr 2023

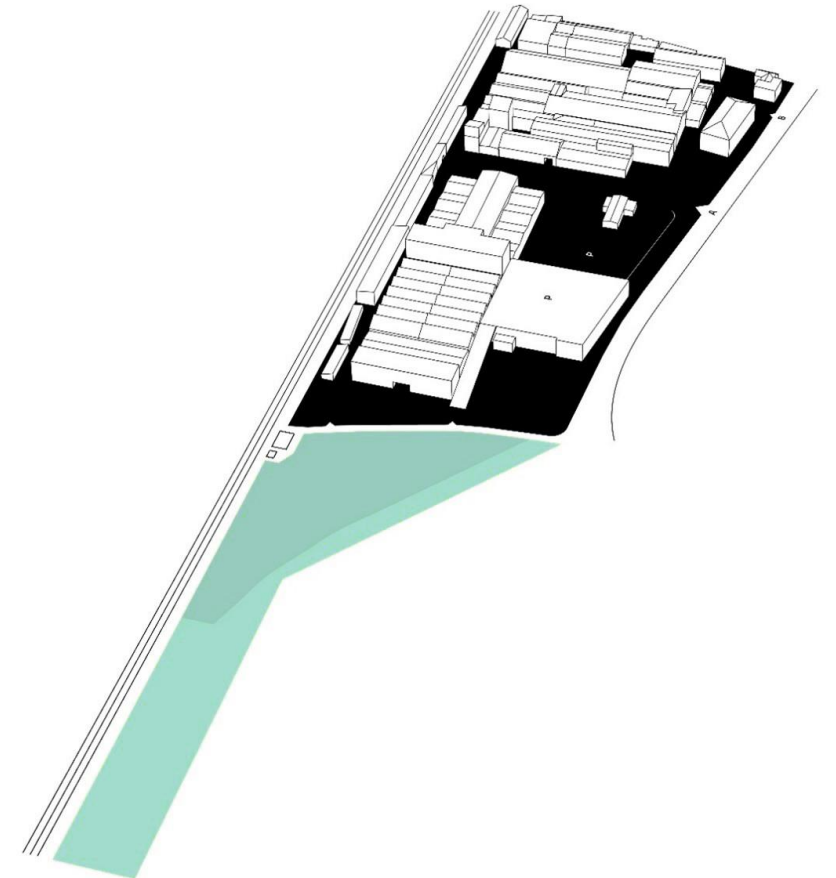


## Arrondierung: Nachbarparzelle des Walzwerk-Areals

	Handänderung per	Kaufpreis in CHF	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Landwirtschafts- zone in m <sup>2</sup>	Gewerbezone in m <sup>2</sup>
<b>Parzelle 818, Arlesheim</b>	09.01.2023	5 230 000	10 313	4 640	5 673

Das Grundstück dient vorerst als **strategische Landreserve** und wird vorerst als Zwischennutzung vermietet.

Das Grundstück wurde als Teil der Liegenschaft Walzwerk-Areal integriert und zählt darum nicht als zusätzliche Liegenschaft im Portfolio.



# Grösste Auf- und Abwertungen

per 30. Juni 2023

	Aufwertung (in %)
Zürich, Zollikerstrasse 6	+ 9.9%
Basel, Hochstrasse 56	+ 2.8%
Zürich, Letzigraben 101	+ 1.3%
Basel, Binnigerstr. 5, Innere Margarethenstr. 2	+ 1.2%
Basel, Binnigerstr. 11	+ 0.9%

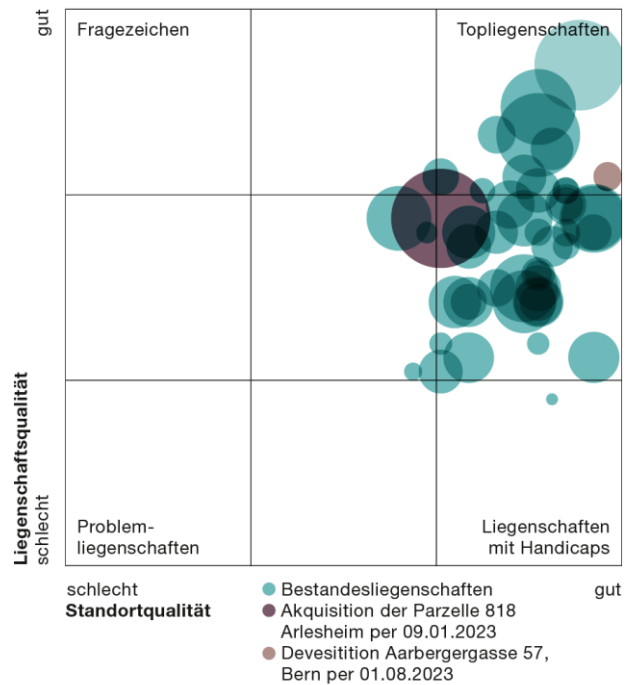
Gesamtportfolio
Realer DS
2.70%
1. Halbjahr
2.74%

	Abwertung (in %)
Spiegel bei Bern, Chasseralstrasse 156	- 20.6%
Basel, Picassoplatz 4	- 5.8%
Basel, Walzwerk	- 5.7%
Basel, Riehenstrasse 167	- 3.6%
Basel, Tramstrasse 53	- 3.6%

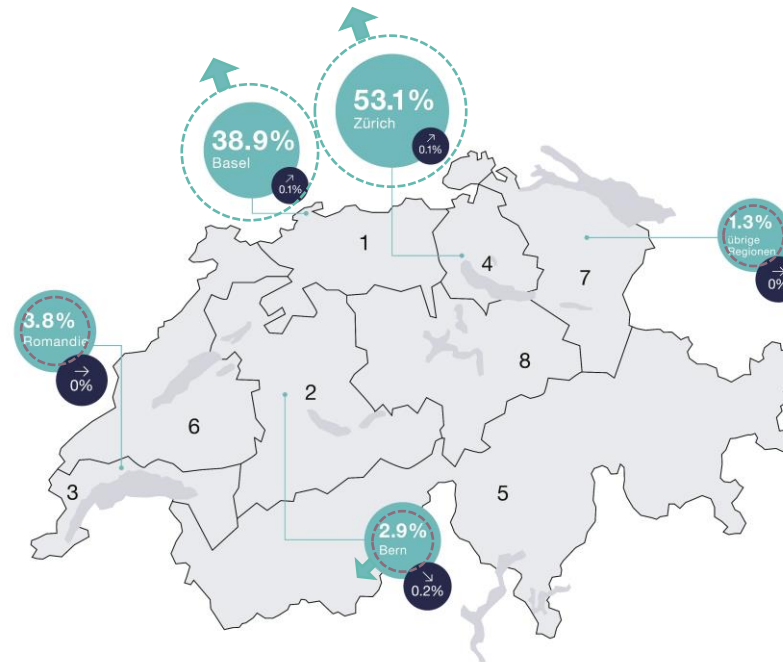


# Portfolioeigenschaften

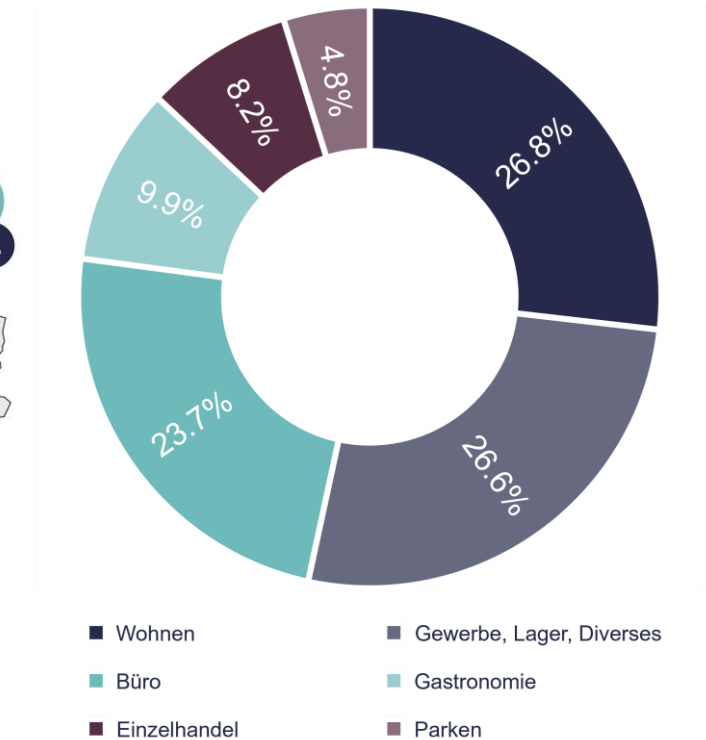
## Marktmatrix



## Marktregionen



## Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung

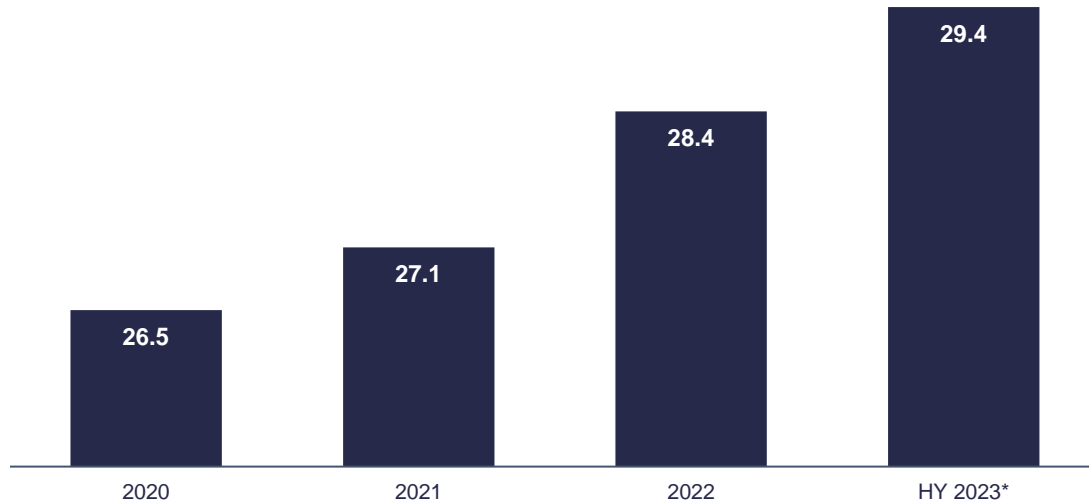


Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2023

SF Urban Properties AG

# Liegenschaftsertrag

## Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)



\* Per 30. Juni 2023 annualisiert

## Zunahme der Liegenschaftserträge

---

Indexierung Geschäftsmietverträge

---

Tiefere Leerstandsquote (periodenbezogen)

---

Vermietung Binnergerstrasse 7

---

Kauf Binnergerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2

---

Vollvermietung Neptunstrasse 57 (periodenbezogen)

---

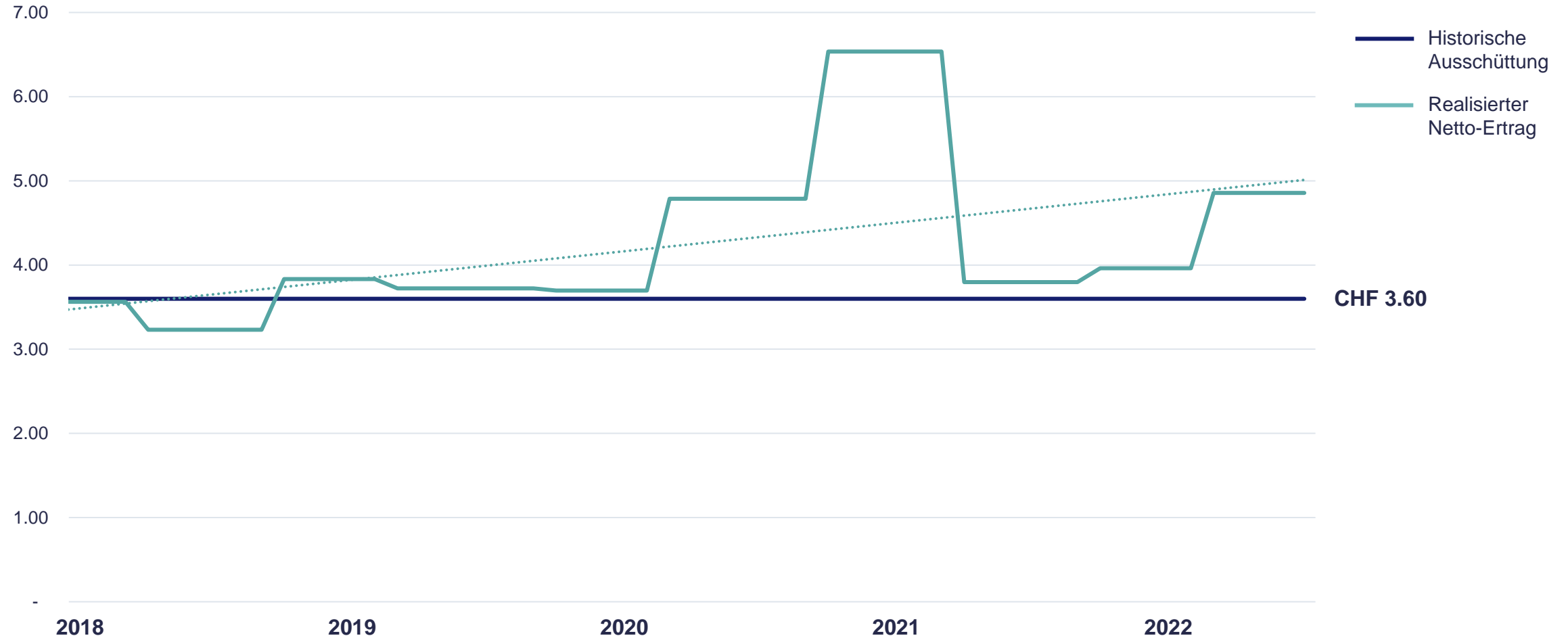
Mietzinsentwicklung  
Like-for-Like HY1 2022 / HY1 2023

**+ 3.0%**

Mietzinsentwicklung/m<sup>2</sup>:

	30.06.2022	30.06.2023
Wohnen	249	258
Büro	359	366
Gewerbe	158	163
Laden	317	326
Gastronomie	406	417

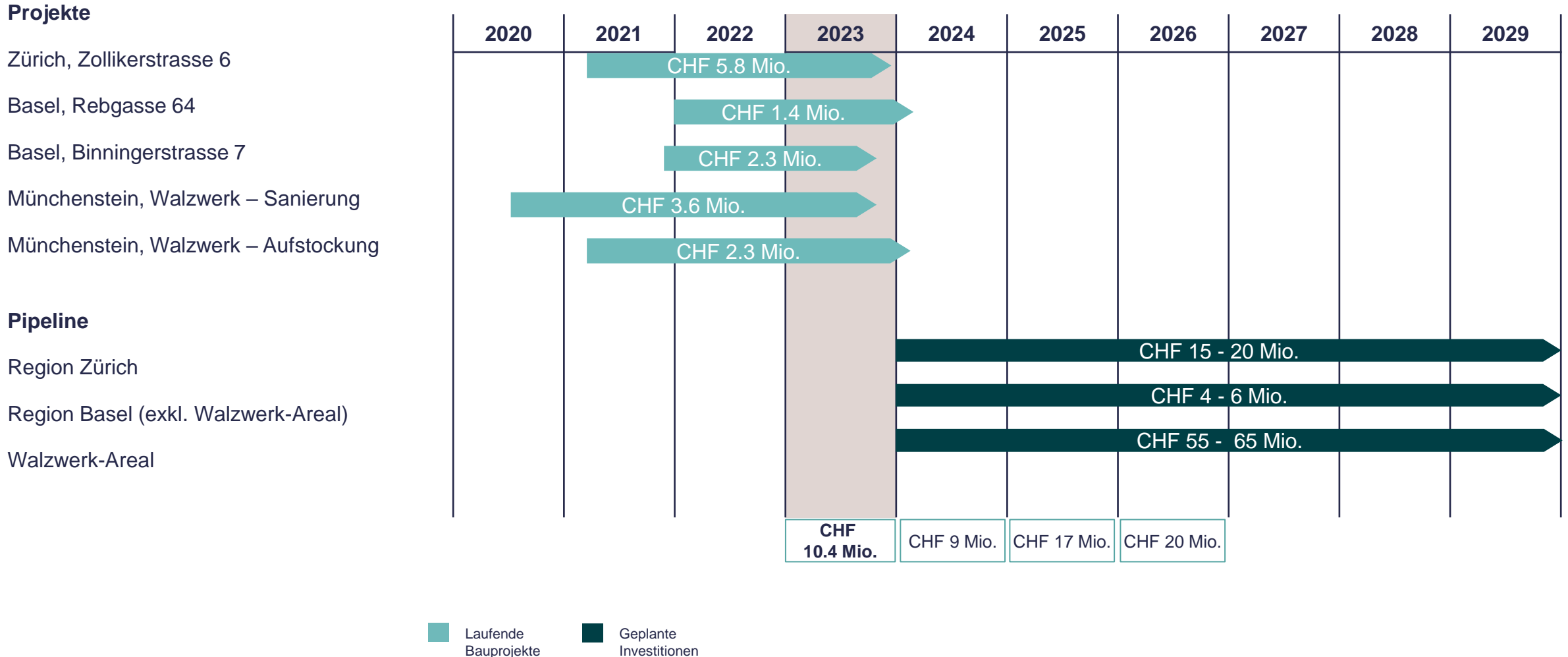
# Operativ verdiente Ausschüttung



## 2. Investitionsstrategie



# Übersicht Bauprojekte der Renditeliegenschaften



# Bauprojekte



**Baukosten**  
Mio. CHF

**Vermietungsgrad**  
in %

**5.9**      **0**

Soll-Mietertrag	567 000
SIA-Phase	Ausführung
Baustart	August 2022
Bauende	Q4 2023
Massnahmen	Umnutzung in Wohnen

**Baukosten**  
Mio. CHF

**Vermietungsgrad**  
in %

**2.3**      **71**

Soll-Mietertrag*	271 000
SIA-Phase	Ausführung
Baustart	August 2022
Bauende	Q4. 2023
Massnahmen	GAB Gewerbe, Sanierung (8 Whg.)

**Baukosten**  
Mio. CHF

**Vermietungsgrad**  
in %

**3.6**      **63**

Soll-Mietertrag*	128 180
SIA-Phase	Ausführung
Baustart	August 2022
Bauende	Q4 2023
Massnahmen	Gesamt-sanierung + Umnutzung

**Baukosten**  
Mio. CHF

**Vermietungsgrad**  
in %

**2.3**      **100**

Soll-Mietertrag*	92 840
SIA-Phase	Ausführung
Baustart	Mai 2023
Bauende	Q1 2024
Massnahmen	Aufstockung

\* Zusätzlich generierter Soll-Mietertrag durch Bauprojekt.

# Pipeline Entwicklungsliegenschaften

## Akquisitionen (mit Land)

Herrliberg, Fuederholzstr. 8 (Anteil SFUP 50.5%)

Zürich, Minervastrasse 124 (Anteil SFUP 50.5%)

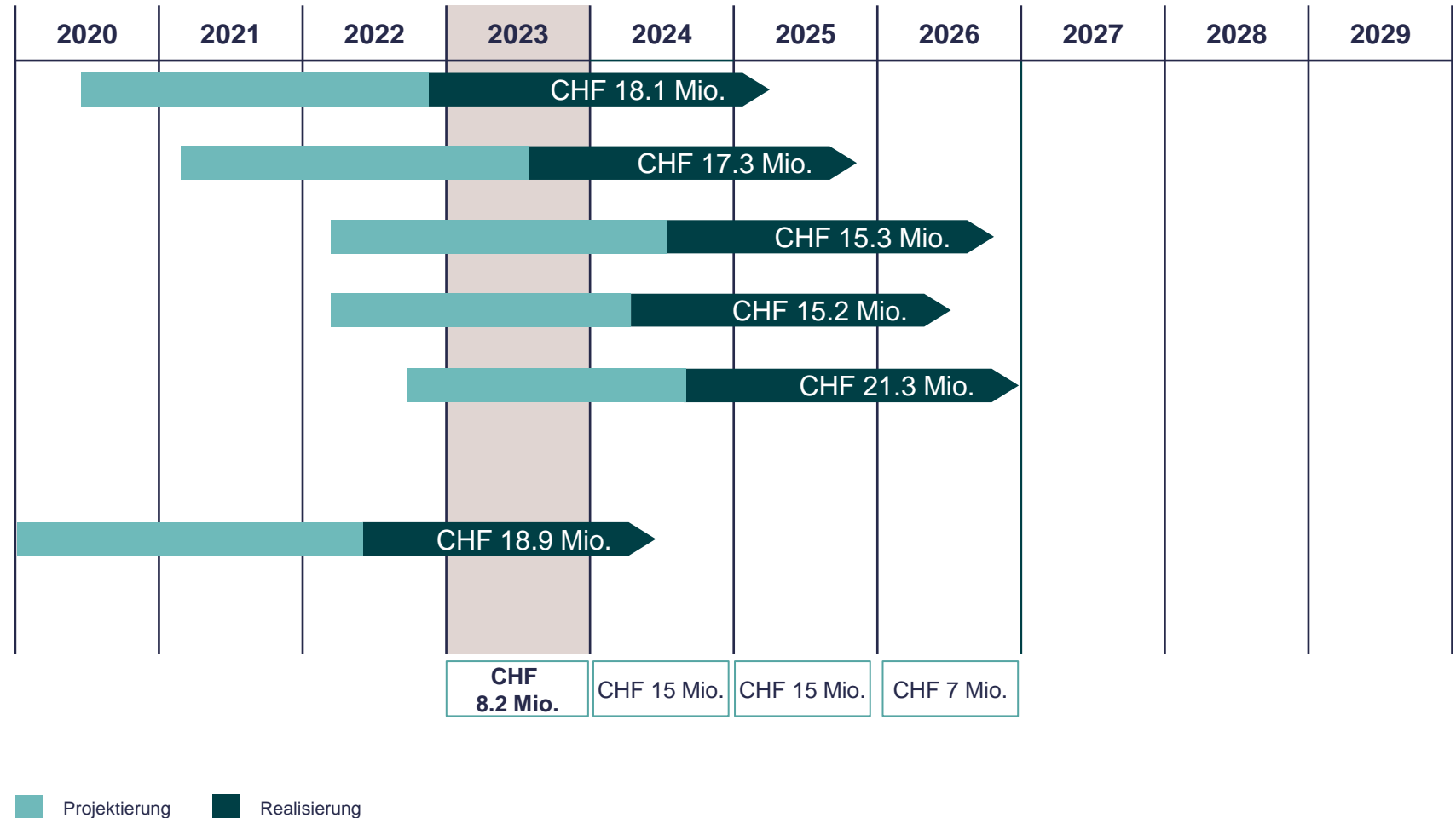
Zürich, Seefeldstrasse 186

Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Zumikon, Ruchenacher 17

## Neubau (ohne Land)

Basel, Elsässerstrasse 1 + 3



# Entwicklungsliegenschaften

## Projekte und Vermarktungsstand

### PROJEKTIERUNG

#### Alte Landstrasse, Rüschlikon



Fertigstellung  
**2026**

Vermarktung  
**0/4 Einheiten**

#### Ruchenacher, Zumikon



Fertigstellung  
**2026**

Vermarktung  
**0/6 Einheiten**

#### Seefeldstrasse, Zürich



Fertigstellung  
**2026**

Vermarktung  
**0/6 Einheiten**

### AUSSCHREIBUNG

#### Minervastrasse, Zürich



Fertigstellung  
**2025**

Vermarktung  
**0/8 Einheiten**

### REALISIERUNG

#### Elsässerstrasse, Basel



Fertigstellung  
**2024**

Vermarktung  
**14/16 Einheiten**

#### Fuederholzstrasse, Herrliberg



Fertigstellung  
**2025**

Vermarktung  
**4/6 Einheiten**



A modern, minimalist gallery space with white walls and a light-colored floor. In the foreground, a large, white, rectangular reception desk is partially visible. On top of the desk sits a white bowl containing several green plants, including a Monstera and a smaller leafy plant. To the right, a long, low, white bench with a dark grey top and thin black legs is positioned against the wall. In the background, a glass-walled room is visible, and a framed portrait of a woman is displayed on the wall. The ceiling features exposed silver ductwork and track lighting. A large, dark-skinned hand is visible on the right edge of the frame, holding a small white object. A semi-transparent dark blue banner with a teal underline is overlaid on the left side of the image.

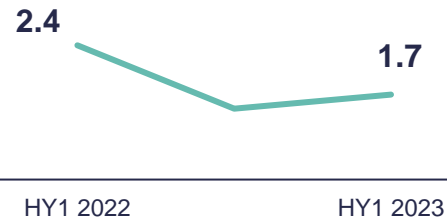
### 3. Portfolio Management

# Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2023 mit Veränderungen zum Vorjahr

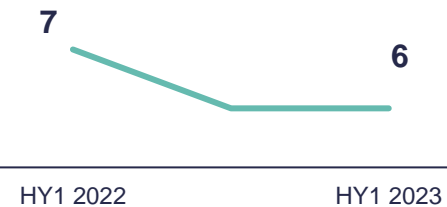
Leerstandsquote  
per Stichtag

**1.7 %**



Anzahl  
Promotionsprojekte

**6**



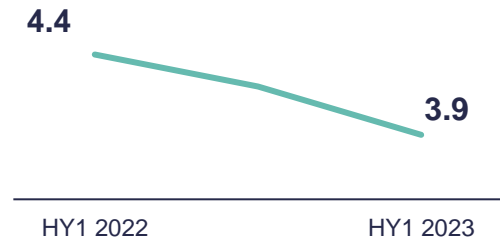
Wüest Partner  
Qualitätsprofil

**3.9**



WAULT

**3.9 Jahre**



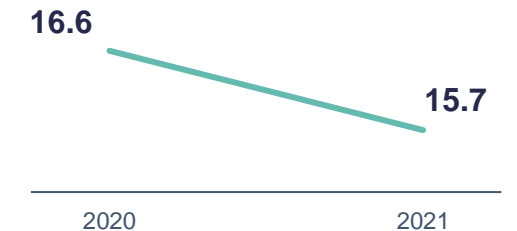
Anzahl Bauprojekte  
Renditeliegenschaften

**6**

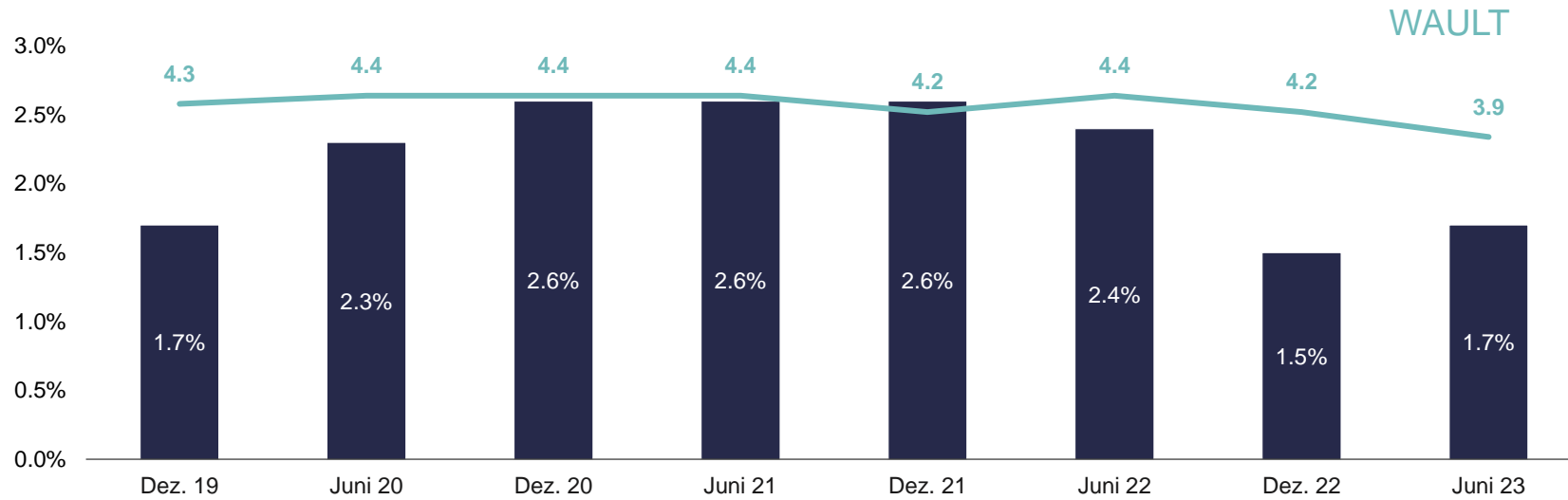


Treibhausgasemissionen

**15.7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr**



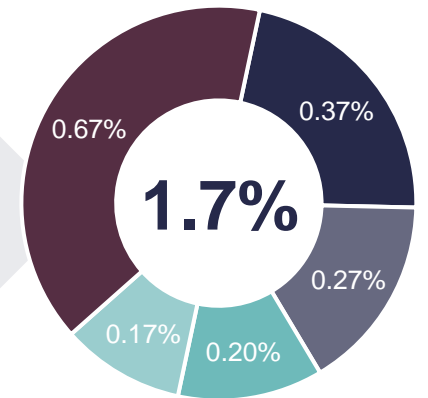
# Leerstandsentwicklung und WAULT



Mietzinsausfallquote  
periodenbezogen

## 1.92%

- 0.37%** Binningerstr. 7 / Innere Margarethenstr. 6, Basel      5 Wohnungen
- 0.27%** Picassoplatz 4, Basel      1 Bürofläche mit 375 m<sup>2</sup>
- 0.20%** Riehentorstr. 28, Kirchgasse 2/2A, Basel      3 Wohnungen
- 0.17%** Steinenvorstadt 67, Basel      1 Bürofläche mit 240 m<sup>2</sup>
- 0.67%** Übriger Leerstand



# Vertragsabschlüsse 1. Halbjahr 2023

## Neuvermietungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	1 245	131 644
Büro	550	154 042
Gastronomie	330	57 300
Verkauf	192	93 004
<b>TOTAL</b>		<b>435 990</b>

**1.5%**

Anteil an annualisiertem  
Gesamtertrag

## Vertragsverlängerungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	1 982	468 660
Büro	1 368	407 788
Gastronomie	-	-
Verkauf	388	263 484
<b>TOTAL</b>		<b>1 139 932</b>

**3.8%**

Anteil an annualisiertem  
Gesamtertrag

# Nachhaltigkeit

«Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in alle Management-Prozesse will die SFUP langfristig ihren Anteil an Mehrwerten für Gesellschaft und Umwelt schaffen.»



Erstmalige Publikation im Herbst 2023 zur Schaffung von mehr Transparenz für Investoren



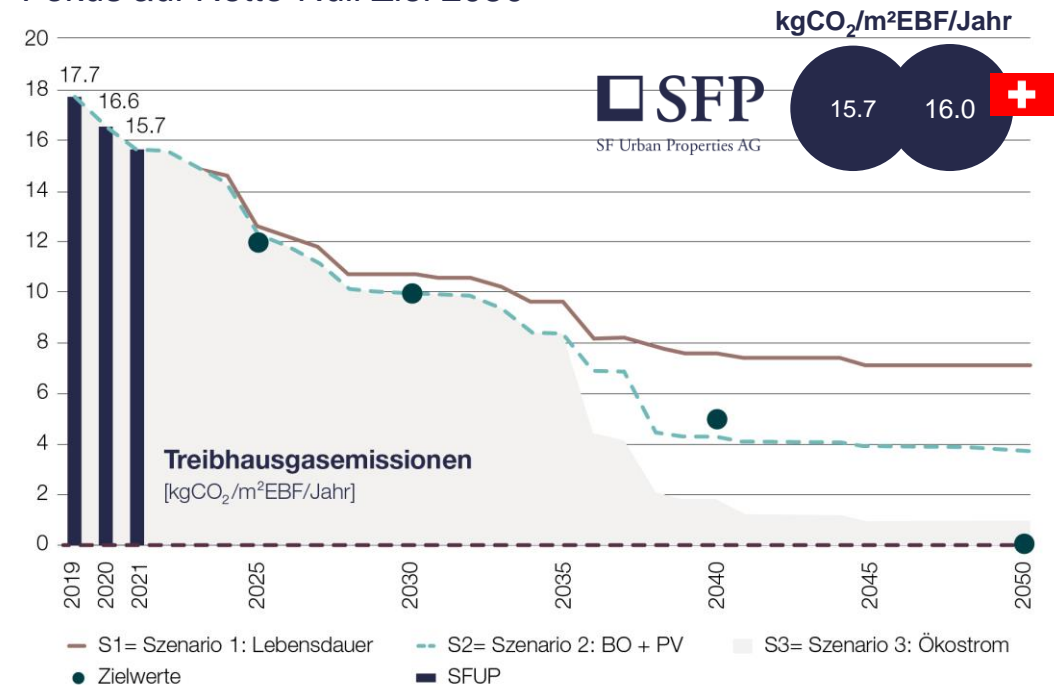
Erstmaliges ESG Rating ZKB mit dem Ergebnis überwiegend ESG-konform

ESG-Rating: ★★☆☆☆



LGT Sustainability Rating: bewertet die Nachhaltigkeit von Unternehmen auf der Basis von ESG Kriterien; im Durchschnitt der Rubrik Real Estate Management & Development

## Fokus auf Netto-Null Ziel 2050



Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich im Geschäftsbericht veröffentlicht.

## 4. Finanzen

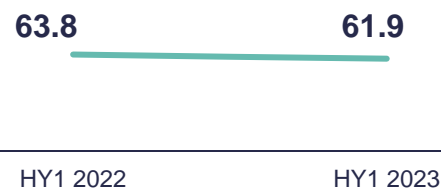


# Finanzkennzahlen

per 30. Juni 2023 mit Veränderungen zum Vorjahr

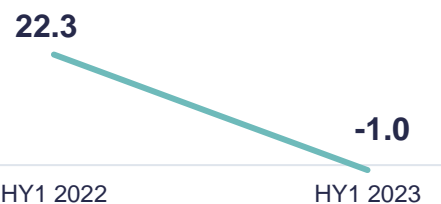
EBIT-Marge Rendite-  
liegenschaften exkl.  
Neubewertungseffekte

**61.9 %**



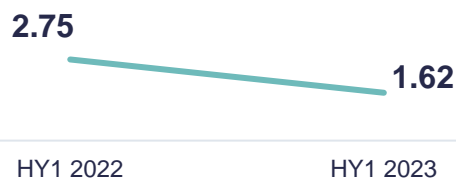
Reinverlust (-) /  
-gewinn (+)

**-1.0 Mio. CHF**



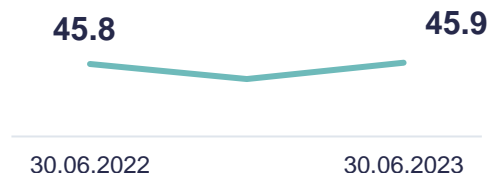
Reingewinn pro Aktie  
exkl. Neubewertungseff.

**1.62 CHF**



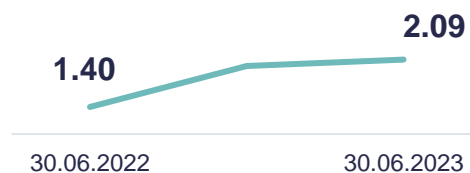
LTV  
(Loan-to-Value)

**45.9 %**



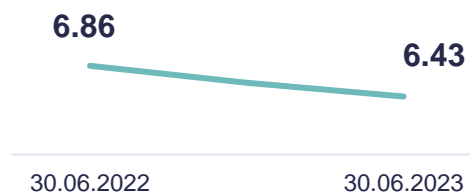
Ø Zinssatz

**2.09 %**



Ø Zinsbindungsdauer

**6.43 Jahre**



# Erfolgsrechnung

Beträge in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Juni 2023	1. Jan. bis 30. Juni 2022	Veränderung
Liegenschaftsertrag Renditeliegenschaften	14 725	13 783	6.8%
Neubewertung Renditeliegenschaften	-7 967	15 128	-152.7%
Betriebsaufwand (exkl. Aufwand aus Entwicklung)	-5 765	-5 130	12.4%
Erfolg aus Immobilienentwicklung (netto)	2 346	2 182	7.5%
Übriger Ertrag	155	133	16.5%
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, EBIT</b>	<b>3 494</b>	<b>26 097</b>	<b>-86.6%</b>
Finanzaufwand (netto)	-3 745	-1 711	118.9%
Ertragssteuern	-775	-2 085	-62.8%
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+)</b>	<b>-1 026</b>	<b>22 301</b>	<b>-104.6%</b>
<b>Gewinn ohne Neubewertung / latente Steuern</b>	<b>5 541</b>	<b>10 156</b>	<b>-45.4%</b>
<b>Gewinn ohne Neubewertung / latente Steuern / Minderheiten</b>	<b>5 423</b>	<b>9 225</b>	<b>-41.2%</b>

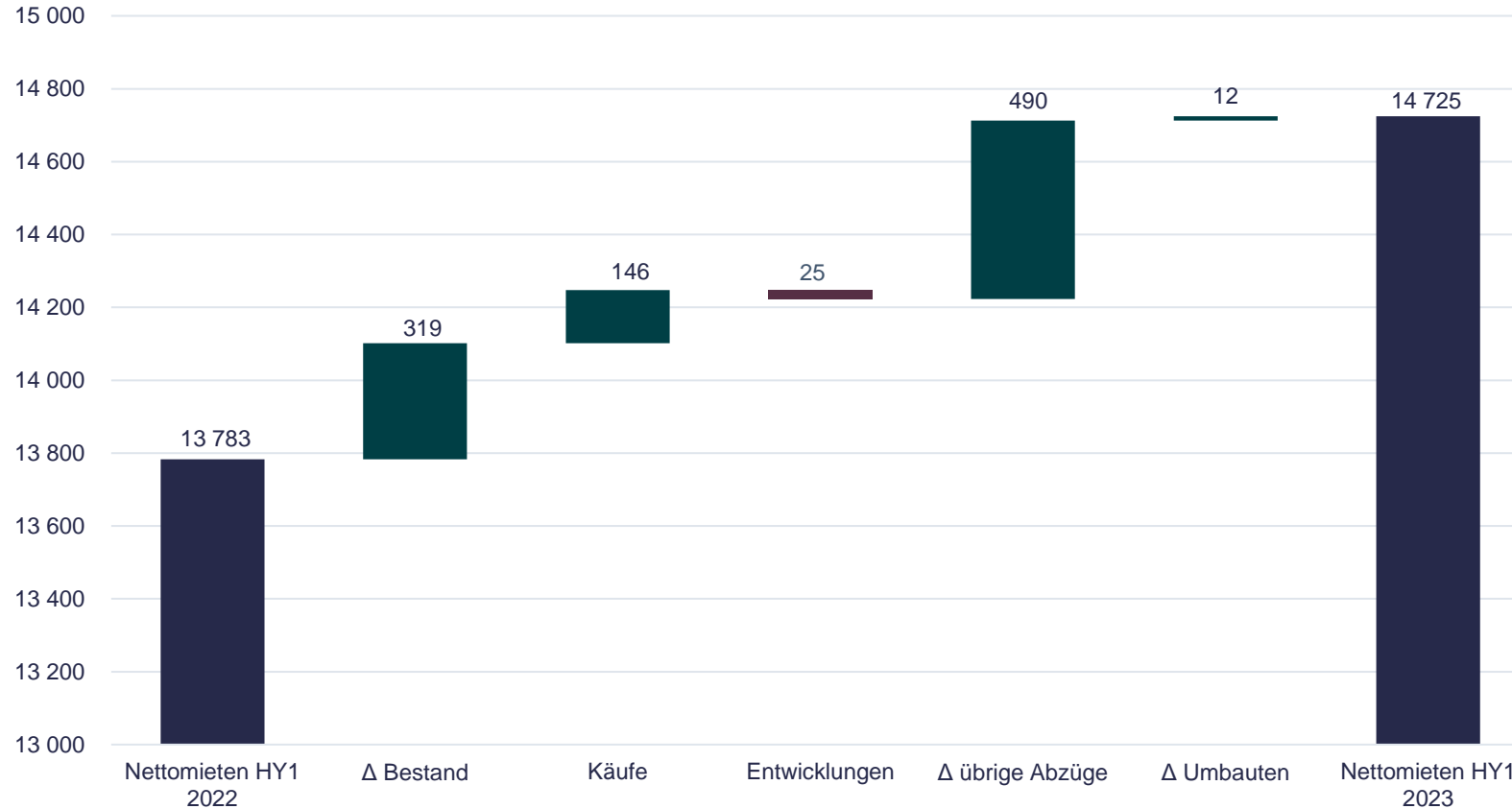
Profitabilitätskennzahlen	1. Jan. bis 30. Juni 2023	1. Jan. bis 30. Juni 2022	Veränderung
Gesamt EBIT-Marge	22.2%	64.6%	-65.6%
EBIT-Marge Renditeliegenschaften	16.8%	82.6%	-79.6%
EBIT-Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertung	61.9%	63.8%	-2.9%
EBIT-Marge Immobilienentwicklung	26.4%	19.1%	38.2%

- Zunahme der Liegenschaftserträge durch Ankauf Binningerstrasse 5 in Basel, Mietsteigerung im Bestand und geringere Abzüge
- Marktbedingte Abwertungen von 1.1%
- Temporär erhöhte Betriebskostenquote
- Profitabilität im Entwicklungsgeschäft gesteigert
- Gestiegener Finanzaufwand
- Reingewinn nach Minderheitsanteilen und exkl. Bewertungseffekte von CHF 1.62 pro Aktie



# Veränderung Liegenschaftsertrag

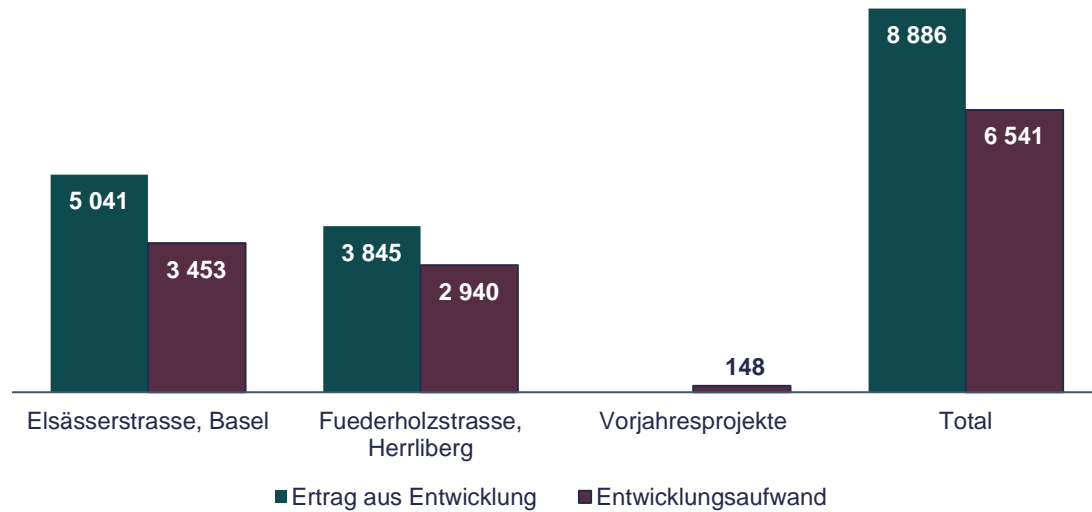
in CHF 1 000



- Mietsteigerungen im Bestand (> TCHF 300)
- Mietsteigerungen durch Ankauf der Binneringerstrasse 5 in Basel
- Entwicklungen: Sinkende Mieterträge aufgrund des Wegfalls der Elsässerstrasse in Basel
- Übrige Abzüge: Deutlich geringere Leerstandsverluste (-TCHF 168) und Inkonvenienzen (-TCHF 314)
- Umbauten: Neptunstrasse wiedervermietet, Zollikerstrasse entmietet

# Entwicklungsbeitrag 2023

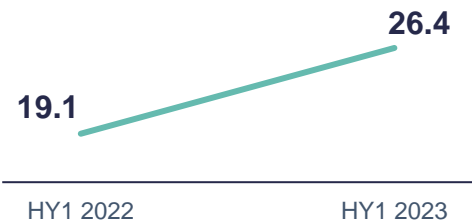
in CHF 1 000



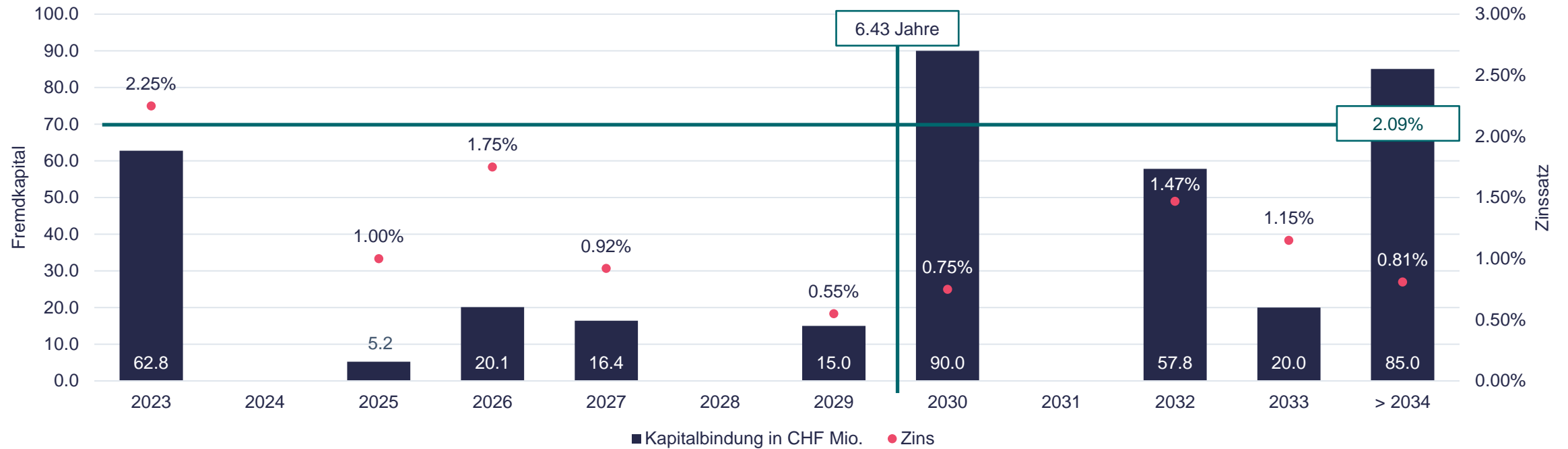
- Elsässerstrasse 1 in Basel mit EBIT-Marge von 31.5%
- Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg mit EBIT-Marge von 23.5%
- EBIT-Beitrag mit TCHF 2 345 (Vorjahr: TCHF 2 469) praktisch gehalten

EBIT-Marge  
Immobilienentwicklung  
HY1 2023

**26.4 %**



# Finanzierung



		31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	30. Juni 2023
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	7.72	6.81	6.43
Verzinsung Fremdfinanzierungen per Stichtag	%	1.35	2.01	2.09

## Risikogerechte Finanzierung

Permanente Asset-/Liability-Analyse für die risikogerechte Zinsbindungsdauer. Aktuelle Zinsbindungsdauer liegt innerhalb des Zielbandes von 5.0 – 9.0 Jahren.

# Veränderung Portfolio

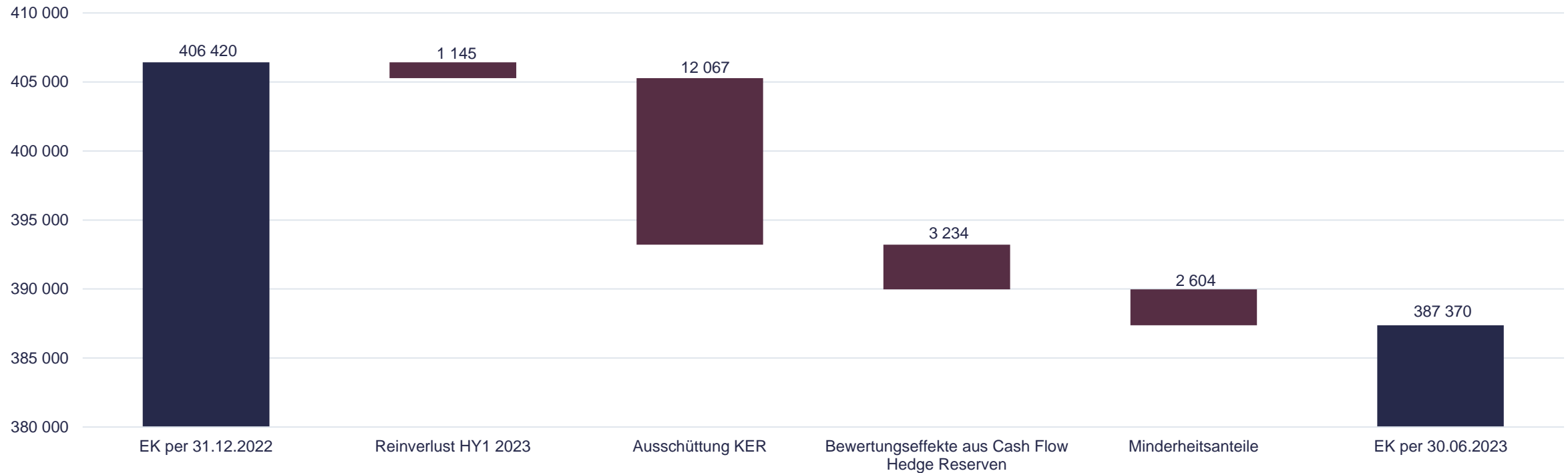
in CHF 1 000



- Abwertungen von netto TCHF 7 967
- Ankauf der Parzelle 818, Arlesheim (Arrondierung Walzwerk) TCHF 5 240

# Veränderung des Eigenkapitals

in CHF 1 000



– Gesamtergebnis von TCHF -4 379 oder CHF -1.30 verringert nach Ausschüttung den NAV pro Aktie um CHF 4.90 auf CHF 115.46.

# Fazit Finanzen



## **Anlagegeschäft**

Deutliche Mietertragssteigerungen und Senkung der Leerstände



## **Promotionsgeschäft**

Ursprüngliche Gewinnannahmen bestätigt, leichte Verzögerung im Projektfortschritt



## **Kostenquoten**

Leichter, temporärer Anstieg der Betriebs- und Verwaltungskosten



## **Finanzaufwand**

Abflachung des Anstiegs

---

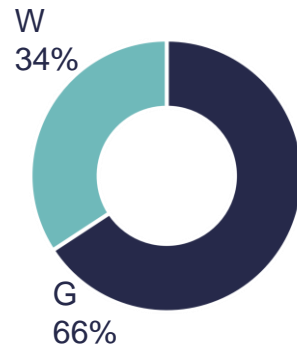
## 5. Ausblick



# Bedeutende Ereignisse nach Bilanzstichtag

## Devestition Renditeliegenschaft

Liegenschaft	Eigentums- übertragung per	Marktwert in CHF per 30.06.2023	Verkaufspreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Marktwert	Ertrag p.a. in CHF	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Verkaufspreis
Bern, Aarberggasse 57	1. August 2023	5 680 000	6 000 000	+ 320 000	+ 5.33%	225 408	4.0%	3.8%



Verkaufspreis CHF 6 000 000

Bruttogewinn CHF 953 000

Verkauf eines nicht strategiekonformen  
Aussenstandortes

Reduktion Gastro-Anteil



# Bedeutende Ereignisse nach Bilanzstichtag

Renditeliegenschaft

Vollvermietung  
von 675 m<sup>2</sup>



**Schwarzwaldallee 175-179,  
Basel**

Renditeliegenschaft / Bauprojekt

3 / 12  
Einheiten  
vermietet



**Zollikerstrasse 6, Zürich**

Bauprojekt

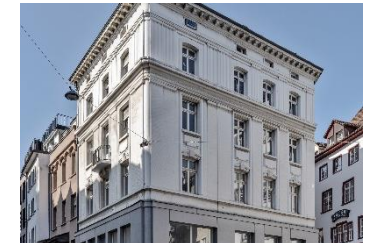
Fertigstellung  
Ausbau  
Gewerbe  
Okt. 2023



**Binningerstrasse 7,  
Innere Margarethenstrasse  
6, Basel**

Bauprojekt

Fertigstellung  
Ausbau  
Gewerbe  
Aug. 2023



**Gerbergasse 48, Basel**

Entwicklung

5 / 8  
Einheiten  
reserviert



**Minervastrasse 124, Zürich**







Entwicklung

1 / 1  
Einheiten  
reserviert  
15 / 16  
Einheiten  
beurkundet  
(Stichtag 15.  
Aug. 2023)



**Elsässerstrasse 1+3, Basel**

# Ausblick 2. Halbjahr 2023

	<b>Akquisition</b>	Vor dem Hintergrund steigender Anfangsrenditen werden mögliche Ankäufe von Renditeliegenschaften in der Stadt Zürich oder Basel opportunistisch geprüft. Der Fokus liegt auf Entwicklungsliegenschaften.	<b>CHF 15 - 20 Mio.</b>
	<b>Vermietung</b>	Wir werden weiterhin intensiv Leerstandsmanagement betreiben, um die Leerstandsquote per Ende Jahr tief zu halten.	<b>Ziel &lt; 2.0%</b>
	<b>Bauprojekte</b>	Bis zum Jahresende werden die aktuell laufenden Bauprojekte Zollikerstrasse 6 in Zürich, Binnergerstrasse 7 in Basel sowie ein Umbau auf dem Walzwerk Areal fertiggestellt und neuvermietet.	<b>Planmässige Umsetzung</b>
	<b>Nachhaltigkeit</b>	Nach Einreichung des GRESB-Berichts (Global Real Estate Sustainability Benchmark) werden wir im vierten Quartal erstmals unser Ergebnis veröffentlichen.	<b>GRESB Resultat</b>
	<b>Entwicklung</b>	Die Erträge aus den Promotionsentwicklungen werden erwartungsgemäss unter den Vorjahresergebnissen liegen. Das Betriebsergebnis wird trotzdem von einem positiven Anteil profitieren.	<b>CHF &gt; 2.0 Mio.</b>
	<b>Referenzzins</b>	Aufgrund des höheren Referenzzinssatzes, werden die Bestandsmieten per Oktober im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angepasst. Über diesen Anteil der Mietverträge erwarten wir eine Ertragssteigerung von rund CHF 255 000 pro Jahr.	<b>+ 0.9% p.a.</b>

Wir rechnen mit der Erzielung eines Gesamtergebnisses per Jahresende, welches eine Ausschüttung auf dem Niveau der Vorjahre ermöglichen sollte.

# Agenda 2023 / 2024



**17. August 2023**

Go-Live  
Website SFUP



**Oktober 2023**

Bekanntgabe des  
GRESB-Resultats



**13. März 2024**

Publikation  
Jahresbericht 2023



**11. April 2024**

Ordentliche  
General-  
versammlung

# Adresse



## **SF Urban Properties AG**

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

[info@sforban.ch](mailto:info@sforban.ch)

[www.sforban.ch](http://www.sforban.ch)

# 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 Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 652 a 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, the Key Information Document (PRIIPS-KID) 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 Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd 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 Ltd 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 Ltd and/or its affiliates Swiss Finance & Property Ltd 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 Ltd 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 Ltd 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 Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd 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 - 2023, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.