

## Medienmitteilung

Zürich, 15. März 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### Erfreuliches Geschäftsjahr 2021

- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 13.5 Mio. (-43.5%)
- Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 40.5 Mio. (+76.5%)
- Liegenschaftsertrag auf CHF 27.1 Mio. deutlich gestiegen (+2.4%)
- Portfoliowert inkl. Baurechte um 12.4% auf CHF 721.5 Mio. gestiegen
- Leerstandsquote unverändert auf tiefen 2.6% (Stichtag: 31. Dezember 2021)
- Unveränderte Barausschüttung von CHF 3.60 pro kotierte Namenaktie

Die SF Urban Properties AG blickt auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2021 zurück. Die Liegenschaftserträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 26.5 Mio. auf CHF 27.1 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt eine Barausschüttung von CHF 3.60 in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagereserven pro kotierte Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2021 rund 3.6%.

#### Jahresergebnis 2021

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem starken Betriebsergebnis abgeschlossen. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg von CHF 32.0 Mio. auf CHF 57.8 Mio. und der den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnende Reingewinn erhöhte sich von CHF 23.0 Mio. auf CHF 40.5 Mio. (+76.5%).

Die Neubewertungen stiegen stark auf CHF 36.8 Mio. (VJ CHF 3.3 Mio.). Der Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und latente Steuern reduzierte sich um CHF 10.4 Mio. (-43.5%) gegenüber dem Vorjahr auf CHF 13.5 Mio. Dies ist hauptsächlich auf den Gewinn des Verkaufs der Liegenschaften an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich im Vorjahr zurückzuführen. Der Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte betrug CHF 4.03 (VJ CHF 7.14) und das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Namenaktie per 31. Dezember 2021 CHF 108.36 (VJ CHF 97.69).

## **Einfluss durch COVID-19**

Die Mietzinsreduktionen aufgrund von behördlichen Schliessungen 2020 und 2021 bis zum Stichtag 31. Dezember 2021 wurden auf max. CHF 1.9 Mio. geschätzt. Die effektiv gewährten und erfolgswirksam verbuchten Zinsreduktionen seit Beginn der Pandemie im März 2020 betragen per 31. Dezember 2021 insgesamt CHF 1.4 Mio., wovon CHF 0.5 Mio. auf den ersten Lockdown (ca. 1.7% der Nettjahres-Ist-Mieteinnahmen 2020) und CHF 0.9 Mio. auf den zweiten Lockdown (ca. 3.2% der annualisierten Nettjahres-Ist-Mieteinnahmen 2021) zurückzuführen sind. Da die Gesellschaft zwischenzeitlich sämtliche das Geschäftsjahr betreffenden Mieteranfragen beantwortet und verarbeitet hat, wird die vorhandene Rückstellung in Höhe von CHF 0.6 Mio. per 31. Dezember 2021 aufgelöst.

## **Immobilienportfolio**

Die strategische Fokussierung auf zentrale Lagen in Zürich und Basel hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 bewährt. Im Berichtsjahr akquirierte die Gesellschaft die Liegenschaften Tramstrasse 53 in Münchenstein für CHF 1.3 Mio., Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Basel für CHF 18.0 Mio. und Hegenheimerstrasse 62 in Basel für CHF 9.2 Mio. Dazu konnte eine Arrondierung an der Binningerstrasse 7 in Basel für CHF 11.3 Mio. erzielt werden.

Wesentliche neue Mietverträge kamen an der Witikonstrasse 15, an der Militärstrasse 114 und an der Asylstrasse 68 in Zürich sowie an der Binningerstrasse 15 in Basel zustande. Insgesamt ist der Portfoliowert exkl. Baurechte von CHF 638.3 Mio. auf insgesamt CHF 718.2 Mio. per 31. Dezember 2021 gestiegen (+12.5%). Der Leerstand per 31. Dezember 2021 blieb unverändert auf tiefen 2.6%.

## **Entwicklungsprojekte**

In der Berichtsperiode wurden keine Bestandsliegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten der beiden Promotionsprojekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet.

Für das im März 2021 akquirierte Grundstück an der Minervastrasse 124 in Zürich mit bestehendem Mehrfamilienhaus ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit fünf Einstellplätzen geplant. Das Bauprojekt wurde in der 2. Jahreshälfte 2021 ausgearbeitet.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg mit bestehendem Einfamilienhaus ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zwölf Einstellplätzen geplant. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021. Die Baubewilligung wurde gegen Ende des 4. Quartals 2021 erteilt.

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1+3 wurde 2019 als Entwicklungsliegenschaft umklassiert. In der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit 14 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die Baubewilligung ist im 2. Quartal 2021 in Rechtskraft erwachsen. Im 1. Halbjahr 2021 wurde eine Totalunternehmersubmission durchgeführt. Der Vermarktungsstart erfolgte im November 2021.

## **Solide Finanzierung**

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 45.9% (VJ 46.4%) robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals betrug im Berichtsjahr 1.35% (VJ 1.62%). Die durchschnittliche Zinsbindung ist leicht gesunken auf 7.72 Jahre (VJ 8.02 Jahre).

## **Nachhaltigkeit**

Bei der SF Urban Properties AG stehen Immobilien im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Entsprechend nimmt das Unternehmen seine gesellschaftliche Verantwortung wahr und betreibt ein aktives Nachhaltigkeits- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

## **Ausblick 2022**

Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der aktualisierten Objektstrategien werden auch 2022 weiter vorangetrieben.

Der Investitionsdruck der institutionellen Anleger ist aufgrund des tiefen Zinsniveaus unverändert. Die Gesellschaft sieht keine Signale für eine Abnahme der Attraktivität des Immobilienmarktes und erwartet daher, dass der Transaktionsmarkt auch im Jahr 2022 unverändert kompetitiv bleibt. Die Auswirkungen der Pandemie werden den Immobilienmarkt durch Veränderungen der Nachfrage über das Jahr 2022 hinaus beschäftigen. Die Vermietung von kommerziellen Flächen dürfte sich weiterhin als anspruchsvoll erweisen, insbesondere für Gastro- und Verkaufsflächen.

Der Wanderungssaldo in der Schweiz bleibt positiv und die SF Urban Properties AG erwartet, dass der Wohnungsmarkt davon weiterhin profitieren wird. Daneben geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt verbessern wird, insbesondere für zeitgemässe und attraktive Flächen an zentralen Lagen. Diese Faktoren lassen die Gesellschaft optimistisch auf das Jahr 2022 blicken.

## **Ausschüttungsantrag an die Generalversammlung vom 12. April 2022**

Der Verwaltungsrat beantragt eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus der Kapital-einlagerereserve von CHF 3.60 netto pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 netto pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.6% bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2021.

## **Weitere Informationen**

**Adrian Schenker**  
**Chief Executive Officer**  
SF Urban Properties AG  
[schenker@sfp.ch](mailto:schenker@sfp.ch)

**Reto Schnabel**  
**Chief Financial Officer**  
SF Urban Properties AG  
[schnabel@sfp.ch](mailto:schnabel@sfp.ch)

## Kennzahlen 2021

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. – 31. Dez. 2021</b>	<b>1. Jan. – 31. Dez. 2020</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	27 123	26 499
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	0	12 512
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	49 683	44 738
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	36 755	3 260
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	57 800	31 954
EBIT Marge	%	66.87	66.57
Reingewinn	CHF 1 000	41 887	22 834
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	40 534	22 966
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	13 511	23 926

  

<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	793 664	704 674
Eigenkapital	CHF 1 000	364 511	327 386
Eigenkapitalquote	%	45.93	46.46
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	327 475	279 608
Fremdfinanzierungsquote	%	41.26	39.66
Fremdkapital	CHF 1 000	429 153	377 289
Fremdkapitalquote	%	54.07	53.54
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) <sup>2</sup>	%	44.00	43.10
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	12.11	7.06
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	3.91	7.40

  

<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	47	43
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	5	4
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	721 518	641 813
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	31 397	30 154
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	4.00	4.40
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.79	2.99
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.30	3.51
Leerstandsquote Periodenende	%	2.60	2.62
Laufender Leerstand Berichtsperiode <sup>5</sup>	%	2.51	2.68
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.55	0.56
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.35	1.62
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	7.7	8.0

<b>Kennzahlen pro Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>31. Dez. 2020</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal	CHF	21.67	19.54
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal	CHF	108.36	97.69
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	24.30	21.79
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	121.51	108.94
Aktienkurs	CHF	101.00	97.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-6.79	-0.70

  

	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. – 31. Dez. 2021</b>	<b>1. Jan. – 31. Dez. 2020</b>
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	2.42	1.37
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	12.09	6.85
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	0.81	1.43
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	4.03	7.14

<sup>1</sup> Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

<sup>2</sup> Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und der Investitionen in Entwicklungliegenschaften

<sup>3</sup> Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>4</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

<sup>5</sup> Leerstand der Renditeliegenschaften exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung

## Lunch-Präsentation

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Jahresergebnis 2021 wie folgt:

- **Lunch-Präsentation am Dienstag, 15. März 2022, Park Hyatt Zürich – 12:00 Uhr**
- **Lunch-Präsentation am Mittwoch, 16. März 2022, Pullman Basel Europe – 12:00 Uhr**

Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) und Adrian Murer (CEO SFP Group) werden das Geschäftsergebnis kommentieren.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2021 finden Sie unter:

<https://www.sfp.ch/produkte/sf-urban-properties-ag/downloads/>

## Agenda

Ordentliche Generalversammlung: 12. April 2022

## SF Urban Properties AG

Die SF Urban Properties AG (SFUP) 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 SF Urban Properties 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 SF Urban Properties 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.sfurban.ch](http://www.sfurban.ch)

## Disclaimer

This publication constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy securities of SF Urban Properties Ltd. 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. SF Urban Properties Ltd undertakes no obligation to publicly update or revise any information or opinions published in the publication. SF Urban Properties Ltd 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.