

Medienmitteilung

Zürich, 24. August 2022

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Starkes Halbjahresergebnis 2022

- Reingewinn CHF 22.3 Millionen (+45.3%)
- Reingewinn exkl. Neubewertungen und Minderheitsanteile CHF 9.2 Millionen (+46.2%)
- Portfoliowert CHF 753.2 Millionen (+4.9%)
- Leerstandsquote weiterhin auf tiefen 2.4% (Stichtag: 30. Juni 2022)
- Mehrere erfolgreiche Akquisitionen und Beurkundungen

Die eingeläutete Zinswende hat eine allgemeine Verunsicherung in Hinblick auf die Stabilität und das weitere Wachstum des Immobilienmarktes ausgelöst. Die SF Urban Properties AG hat in der ersten Jahreshälfte trotz dieses veränderten Marktumfelds ein sehr gutes operatives Ergebnis erzielt. Die Gesellschaft konnte die Mietzinserträge steigern und gleichzeitig den Leerstand im Vergleich zum Jahresende 2021 von 2.6% auf 2.4% senken. Wichtige Fortschritte wurden zudem im Bereich der Entwicklungsliegenschaften erreicht. Die Gesellschaft ist weiterhin solide finanziert und arbeitet planmässig an der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Die erneuten Aufwertungen des Liegenschaftsportfolios unterstreichen die hervorragende Lagequalität der Immobilien.

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) erreicht im 1. Halbjahr 2022 ein erfreuliches Ergebnis. Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen steigt im Vorjahresvergleich um CHF 1.2 Millionen oder 9.2% auf CHF 13.8 Millionen an. Die Pandemie scheint derzeit mieterseitig überstanden und hat daher keine aussergewöhnlichen Auswirkungen auf das Ergebnis. In der Berichtsperiode wurden zahlreiche Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge und Neuabschlüsse von Mietverträgen für leerstehende Flächen realisiert. Die Verlängerungen entsprechen 6.3% und die Neuabschlüsse 2.7% der jährlichen Sollmietzinseinnahmen.

Der Beitrag der Neubewertungen der Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance hat deutlich zugenommen. In der ersten Jahreshälfte 2022 beträgt dieser CHF 15.1 Millionen gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 10.0 Millionen. Die aktuellen Aufwertungen sind die Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgreichen Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich gegenüber 31. Dezember 2021 von 2.8% auf 2.7%.

Erträge von CHF 11.4 Millionen sind den Entwicklungsliegenschaften zuzuordnen, davon erstmalig CHF 0.8 Millionen durch das Projekt an der Elsässerstrasse 1 in Basel.

Der Betriebsaufwand beträgt CHF 14.3 Millionen (Vorjahresperiode: CHF 15.1 Millionen), davon stammen CHF 9.2 Millionen aus Entwicklungsliegenschaften. Bei den übrigen Positionen stehen im Halbjahr um CHF 0.3 Millionen tiefere Verwaltungskosten dem um CHF 0.6 Millionen höheren Aufwand für Unterhalt und Reparaturen gegenüber.

Die EBIT-Marge erhöht sich auf 64.6% (Vorjahresperiode: 57.9%). Das Finanzergebnis beträgt CHF -1.7 Millionen (Vorjahresperiode: CHF -2.5 Millionen). Nach Steuern resultiert im ersten Halbjahr ein Reingewinn von CHF 22.3 Millionen. (Vorjahr: CHF 15.3 Millionen); davon sind CHF 0.9 Millionen den Minderheitsaktionären der Entwicklungsgesellschaft zuzuschreiben (Vorjahr: CHF 1.0 Millionen). Beim Gesamtergebnis, das den Aktionären der SF Urban Properties AG (SFUP) zuzurechnen ist, ist die Steigerung gegenüber dem Vorjahr um CHF 24.2 Millionen auf CHF 43.3 Millionen wesentlich. Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, der den Aktionären der SFUP zuzurechnen ist, stieg gegenüber dem Vorjahr von CHF 6.3 Millionen auf CHF 9.2 Millionen. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 2.75, per 30. Juni 2021 betrug dieser CHF 1.88.

Transaktionen

Der Akquisitionsfokus im ersten Halbjahr lag auf dem Zukauf einer Arrondierungsliegenschaft sowie weiteren Entwicklungsliegenschaften.

Bei der Akquisition der Geschäftsliegenschaft Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel handelt es sich um ein sechsstöckiges Bürogebäude. Die Akquisition ist für das Portfolio der SFUP von strategischer Bedeutung, da die Liegenschaft an die bereits im Eigentum befindlichen Liegenschaften der Binningerstrasse 7, 9, 11 und 15 angrenzt und damit einmal mehr die geplante Arrondierungsstrategie bestätigt.

Darüber hinaus investierte die Gesellschaft in zwei Entwicklungsprojekte: eines in der beliebten Seegemeinde Rüslikon, das andere im renommierten Zürcher Seefeldquartier. In der Berichtsperiode konnte die Gesellschaft für das Promotionsobjekt «maison johann» in Basel erfolgreich drei von 16 Stockwerkeigentumseinheiten beurkunden.

Solide Finanzierung

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 46.5% (per 31. Dezember 2021: 45.9%) weiterhin robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt per 30. Juni 2022 1.40% (per 30. Juni 2021: 1.42%). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 6.9 Jahre (per 30. Juni 2021: 8.6 Jahre).

Ausblick auf das 2. Halbjahr 2022

Aufgrund der Leitzinserhöhungen sowie der Unsicherheit in ein rezessives volkswirtschaftliches Umfeld zu geraten, wird von der SFUP eine Überprüfung der bisherigen Immobilienquoten durch institutionelle Investoren erwartet. Grundsätzlich geht die Gesellschaft davon aus, dass Immobilien mit einer stabilen Cashflow-Rendite weiterhin als attraktiv für Investoren gelten werden.

In der zweiten Jahreshälfte wird der Fokus auf gezielte Akquisitionen gelegt. Primär sind dies Arrondierungen im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften sowie Liegenschaften für die

Promotionsentwicklung. Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht zur definierten Portfoliostrategie passen oder kein erkennbares Potenzial aufweisen.

Aufgrund des 2022 markant gestiegenen Zuwanderungssaldos in die Schweiz erwartet die Gesellschaft, dass die Nachfrage nach Wohnraum wieder zunehmen wird. Daneben geht die Gesellschaft davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt stabil verhalten wird, insbesondere für zeitgemässe und attraktive Flächen an zentralen Lagen.

Unter Berücksichtigung der Senkung von CO₂-Emissionen werden die geplanten Renovationen von ausgewählten Liegenschaften auch in der zweiten Jahreshälfte vorangetrieben. Eine interne interdisziplinäre Arbeitsgruppe zum Thema Nachhaltigkeit wird geeignete Massnahmen, welche die gesetzlichen Rahmenbedingungen und möglichen Verschärfungen berücksichtigen, formulieren.

Aufgrund der erwarteten weiteren Meilensteine bis Jahresende wird angenommen, dass das Entwicklungsgeschäft weiterhin das Betriebsergebnis äusserst positiv beeinflussen wird.

Das ertragsstarke SFUP-Portfolio mit einer tiefen Leerstandsquote, zentralen Lagen, einem vielfältigen Nutzungsmix und einer wertschöpfungsreichen Entwicklungspipeline ermöglicht der Gesellschaft auch weiterhin einen positiven Ausblick auf das zweite Halbjahr zu geben.

Weitere Informationen

Bruno Kurz
Chief Executive Officer
SF Urban Properties AG
kurz@sfp.ch

Reto Schnabel
Chief Financial Officer
SF Urban Properties AG
schnabel@sfp.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. – 30. Jun. 2022	1. Jan. – 30. Jun. 2021
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	13 783	12 618
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	25 338	25 985
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	15 128	10 041
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	26 097	20 817
EBIT Marge	%	64.62	57.91
Reingewinn	CHF 1 000	22 301	15 346
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	21 369	14 346
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	9 225	6 312

Bilanz	Einheit	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
Bilanzsumme	CHF 1 000	852 504	793 664
Eigenkapital	CHF 1 000	396 637	364 511
Eigenkapitalquote	%	46.53	45.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	375 629	327 475
Fremdfinanzierungsquote	%	44.06	41.26
Fremdkapital	CHF 1 000	455 867	429 153
Fremdkapitalquote	%	53.47	54.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	45.80	44.00
Eigenkapitalrendite ³	%	11.23	8.29
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	4.85	3.65

Portfoliokennzahlen	Einheit	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	48	45
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	7	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	756 436	672 672
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	41 994	33 829
Bruttorendite ⁴	%	4.00	4.24
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.70	2.88
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.73	3.40
Leerstandsquote Periodenende	%	2.40	2.64
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.36	2.59
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.70	0.57
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.40	1.42
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.9	8.6

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80	CHF	23.53	19.96
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	117.67	99.78
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	26.61	22.45
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	133.05	112.25
Aktienkurs	CHF	95.00	103.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-19.26	3.23

	Einheit	1. Jan. – 30. Jun. 2022	1. Jan. – 30. Jun. 2021
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	1.28	0.86
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	6.38	4.28
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.55	0.38
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	2.75	1.88

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und deren Steuereffekte

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften

³ Annualisierter Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes der Renditeliegenschaften (Fair Value)

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

Roadshows

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Halbjahresergebnis 2022 wie folgt:

- **Lunch-Veranstaltung am Mittwoch, 24. August 2022, 12.00 bis 13.30 Uhr, Hotel Widder, Zürich**
- **Frühstücks-Veranstaltung am Freitag, 26. August 2022, 08.15 bis 09.30 Uhr, Hotel Märthof, Basel**

Bruno Kurz (CEO) und Reto Schnabel (CFO) werden das Halbjahresergebnis kommentieren. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und ihr zahlreiches Erscheinen.

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2022 finden Sie [hier](#).

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

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.