

Medienmitteilung

Zürich, 24. August 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Solides Halbjahresergebnis 2023

- Reinverlust CHF -1.1 Millionen (-104.6%)
- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 5.4 Millionen (-41.2%)
- Liegenschaftsertrag auf CHF 14.7 Millionen gestiegen (+6.8%)
- Portfoliowert unverändert CHF 754.4 Millionen (-0.01%)
- Leerstandsquote weiterhin auf tiefen 1.7% (Stichtag: 30. Juni 2023)

Das erste Halbjahr war durch höhere Mietzinseinnahmen und Beibehaltung einer niedrigen Leerstandsquote geprägt. Dank der Management-Leistung konnte sich das Portfolio trotz weiter gestiegenem Zinsumfeld gut behaupten.

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) erreicht im 1. Halbjahr 2023 ein solides Ergebnis.

Weitere Ertragssteigerung bei den Renditeliegenschaften

Der Liegenschaftsertrag stieg im ersten Halbjahr 2023 im Vorjahresvergleich um CHF 0.9 Millionen oder 6.8% auf CHF 14.7 Millionen. Dies ist auf den Erwerb der Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel, die Indexierung der Geschäftsmietverträge und die Wiedervermietung von Wohnungen nach erfolgreicher Umsetzung von Bauprojekten zurückzuführen. Sowohl die stichtagsbezogene wie auch die periodenbezogene Leerstandsquote nahmen im Vorjahresvergleich ab: von 2.4% auf 1.7% bzw. 2.4% auf 1.6%. Auch bei den Ertragsminderungen konnten weitere Fortschritte verbucht werden: die Inkonvenienzen nahmen um CHF 0.3 Millionen (-72.5%) ab.

Im ersten Halbjahr mussten marktbedingt Abwertungen hingenommen werden. Inklusive einer Arrondierung und wertvermehrenden Investitionen in den Bestand beträgt der Portfoliowert per Halbjahr 2023 CHF 754.4 Millionen gegenüber CHF 754.5 Millionen per 31. Dezember 2022. Der resultierende Neubewertungserfolg von CHF -8.0 Millionen bzw. -1.1% gegenüber 31. Dezember 2022 ist insbesondere eine Folge der Diskontsatzentwicklung. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz erhöhte sich im ersten Semester von 2.70% auf 2.74% (+1.4%). Dank der ausgezeichneten Lage der Liegenschaften, den höheren Erträgen, der tiefen Leerstandsquote und dem Fortschritt bei den Bauprojekten erfuhr das Portfolio insgesamt wenig Wertkorrekturen.

Höhere Marge der Entwicklungsliegenschaften

Auf Basis des aktuellen Projektfortschritts bei den Entwicklungsliegenschaften resultieren entsprechende Erträge von CHF 8.9 Millionen gegenüber Erträgen von CHF 11.4 Millionen in der Vorjahresperiode. Bei Kosten von CHF 6.5 Millionen (im Vorjahr: CHF 9.0 Millionen) resultiert ein Bruttogewinn von CHF 2.4 Millionen (im Vorjahr: CHF 2.5 Millionen).

Operativer Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte geschmälert

Der gesamthafte Betriebsaufwand (ohne Entwicklungen) betrug CHF 5.8 Millionen gegenüber CHF 5.1 Millionen in der Vorjahresperiode. Die EBIT-Marge reduzierte sich aufgrund der Neubewertung von CHF -8.0 Millionen (Vorjahr: CHF 15.1 Millionen) von 64.6% auf 22.2%. Exklusive Neubewertungen konnte die EBIT-Marge mit 61.9% fast gehalten werden (Vorjahr: 63.7%).

Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF -3.7 Millionen (Vorjahresperiode CHF -1.7 Millionen). Der Durchschnittszinssatz betrug 2.09%, im Vergleich zu 1.40% per 30. Juni 2022 und 2.01% per 31. Dezember 2022.

Der Steueraufwand sank von CHF -2.1 Millionen auf CHF -0.8 Millionen. Nach Steuern resultiert in der Berichtsperiode ein Reinverlust von CHF -1.1 Millionen (Vorjahr: Gewinn CHF 21.7 Millionen). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, der den Aktionären der SFUP zuzurechnen ist, sank gegenüber dem Vorjahr von CHF 9.2 Millionen auf CHF 5.4 Millionen.

Der Gewinn exklusive Neubewertungseffekte pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. à CHF 1.80 nominal beträgt CHF 1.62 bzw. CHF 0.32, im Vorjahr betrug dieser CHF 2.75 bzw. CHF 0.55.

Ausblick auf das 2. Halbjahr 2023

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.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2023 wird weiterhin auf Akquisitionen von Liegenschaften im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften sowie Liegenschaften für die Promotionsentwicklung fokussiert. Vor dem Hintergrund steigender Anfangsrenditen werden mögliche Ankäufe von Renditeliegenschaften in der Stadt Zürich oder Basel opportunistisch geprüft. Wie der per 2. August 2023 getätigte Verkauf der Liegenschaft in der Aarberggasse 57 in Bern werden Verkäufe spezifischer Liegenschaften, die nicht zur definierten Portfoliostrategie passen oder kein langfristiges Potenzial aufweisen, nicht ausgeschlossen.

Steigende Liegenschaftserträge

Auf der Mietertragsseite blickt die Gesellschaft positiv auf den weiteren Jahresverlauf 2023. Das Asset Management wird weiterhin intensiv Leerstandsmanagement betreiben, um die Leerstandsquote per Ende Jahr unter 2% zu halten. Zusätzlich, aufgrund des höheren Referenzzinssatzes, werden die Bestandsmieten per Oktober im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angepasst. Die Erhöhung betrifft rund 55% aller Wohnmietverträge des Portfolios. Über diesen Anteil der Mietverträge wird eine Ertragssteigerung von rund CHF 255 000 pro Jahr bzw. 0.9% des gesamten Liegenschaftenertrags erwartet. Bis zum Jahresende werden ausserdem die aktuell laufenden Bauprojekte Zollikerstrasse 6 in Zürich, Binneringerstrasse 7 in Basel sowie ein Umbauprojekt auf dem Walzwerk-Areal fertiggestellt und neuvermietet.

Positiver Einfluss der Entwicklungserträge hält an

Die Erträge aus den Promotionsentwicklungen werden erwartungsgemäss unter den Vorjahresergebnissen liegen. Das Betriebsergebnis wird trotzdem von einem positiven Anteil in der Grössenordnung von CHF 2.4 Millionen profitieren.

Betreffend der in den vergangenen zwölf Monaten gestiegenen Baukosten wird davon ausgegangen, dass der Höhepunkt per Mitte Jahr erreicht ist und sich die Situation bei den Material- und Energiepreisen weiter entspannen wird.

Insgesamt rechnet die Gesellschaft mit einem positiven Jahresergebnis, welches eine Ausschüttung in der bisherigen Grössenordnung zulassen sollte.

Erste Veröffentlichung des GRESB-Ergebnisses

Ein wichtiger Meilenstein ist für die zweite Jahreshälfte geplant: nach Einreichung des GRESB-Reportings (Global Real Estate Sustainability Benchmark) wird die SF Urban Properties AG im vierten Quartal erstmals ihr Ergebnis veröffentlichen. Unabhängig zur ESG-Berichterstattung konzentriert sich die Gesellschaft auf die stetige Umsetzung baulicher Massnahmen zur Senkung der Emissionswerte des Immobilienbestandes.

Weitere Informationen

Bruno Kurz

CEO

SF Urban Properties AG

kurz@sfp.ch

Reto Schnabel

CFO

SF Urban Properties AG

schnabel@sfp.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. - 30. Jun. 2023	1. Jan. - 30. Jun. 2022
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	14 725	13 783
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	23 766	25 338
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	-7 967	15 128
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	3 494	26 097
EBIT Marge	%	22.24	64.62
Reingewinn	CHF 1 000	-1 026	22 301
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	-1 145	21 369
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	5 423	9 225

Bilanz	Einheit	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Bilanzsumme	CHF 1 000	852 870	861 380
Eigenkapital	CHF 1 000	387 370	406 420
Eigenkapitalquote	%	45.42	47.18
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	371 270	358 183
Fremdfinanzierungsquote	%	43.53	41.58
Fremdkapital	CHF 1 000	465 499	454 960
Fremdkapitalquote	%	54.6	52.8
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	45.9	44.6
Eigenkapitalrendite ³	%	-0.58	6.96
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	2.73	3.82

Portfoliokennzahlen	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	48	48
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	6	7
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	757 447	756 436
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	41 817	41 994
Bruttorendite ⁴	%	4.02	4.00
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.74	2.70
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	4.03	3.73
Leerstandsquote Periodenende	%	1.69	2.40
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	1.69	2.36
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	2.09	1.40
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.4	6.9

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80	CHF	23.09	23.53
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	115.46	117.67
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	26.47	26.61
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	132.35	133.05
Aktienkurs	CHF	85.00	95.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-26.4	-19.3

	Einheit	1. Jan. - 30. Jun. 2023	1. Jan. - 30. Jun. 2022
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	-0.07	1.28
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	-0.34	6.38
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.32	0.55
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	1.62	2.75

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und deren Steuereffekte

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungsliegenschaft

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietzinsbetrag (SOLL) per Stichtag in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

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

Live-Übertragung

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Halbjahresergebnis 2023 wie folgt:

– **Live-Übertragung am Donnerstag, 24. August 2023, 10.30 – 11.30 Uhr**

Bruno Kurz (CEO) und Reto Schnabel (CFO) werden das Geschäftsergebnis kommentieren.

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2023 finden Sie unter: <https://www.sfurban.ch>.

SF Urban Properties AG

Die SF Urban Properties AG (SFUP) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie investiert in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Die Strategie ist auf Wirtschaftsräume und Lagen ausgerichtet, die aufgrund demographischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen oder deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Die SFUP übernimmt die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren. 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.