

Medienmitteilung

Zürich, 9. September 2021

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Erfreuliches Halbjahresergebnis 2021

- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 7.3 Millionen (+32.0%)
- Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 14.3 Millionen (+195.3%)
- Portfoliowert CHF 672.7 Millionen (+3.2%)
- Leerstandsquote weiterhin auf tiefen 2.6% (Stichtag: 30. Juni 2021)
- Mehrere erfolgreiche Akquisitionen und Beurkundungen

Die SF Urban Properties AG blickt trotz der Herausforderungen aufgrund der Pandemie auf ein erfreuliches 1. Halbjahr 2021 zurück. Die Fortschritte bei den Entwicklungsliegenschaften und die positiven Neubewertungen führten zu einem deutlich höheren Gewinn als in der Vergleichsperiode. Auch die Leerstandsquote konnte weiterhin tief gehalten werden.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis 2021

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) erreicht im 1. Halbjahr 2021 ein erfreuliches Ergebnis. Zwar sank der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen 2021 im Vorjahresvergleich um CHF 0.3 Millionen oder 2.25% auf CHF 12.6 Millionen, aufgrund der beiden pandemiebedingten Lockdowns im Frühling und Winter. Die Leerstandsquote per Stichtag blieb gegenüber Ende 2020 jedoch stabil bei 2.6%. In der Berichtsperiode wurden zahlreiche Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge und Neuabschlüsse von leerstehenden Flächen realisiert.

Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance hat zugenommen. In der ersten Jahreshälfte 2021 betrug dieser CHF 10.0 Millionen gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 0.8 Millionen. Die aktuellen Aufwertungen sind Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgreichen Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Jahr von 3.0% auf 2.9%. Erträge von CHF 13.2 Millionen sind den Entwicklungsliegenschaften zuzuordnen.

Der Betriebsaufwand beträgt CHF 15.1 Millionen (Vorjahresperiode: CHF 5.1 Millionen), davon stammen CHF 10.4 Millionen aus Entwicklungsliegenschaften. Bei den übrigen Positionen stehen 2021 um CHF 0.3 Millionen höhere Unterhaltskosten dem um CHF 0.7 Millionen tieferen übrigen Betriebsaufwand gegenüber.

Die EBIT-Marge reduzierte sich aufgrund des höheren Anteils des Entwicklungsgeschäfts auf 57.8% (Vorjahresperiode: 62.6%). Das Finanzergebnis blieb mit CHF -2.5 Millionen gegenüber der Vorjahresperiode unverändert. Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäfte beträgt 2021 1.42% (Vorjahr: 1.62%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 8.6 Jahren (Vorjahr: 8.8 Jahre). Nach Steuern resultiert im Jahr 2021 ein Reingewinn von CHF 15.3 Millionen (30. Juni 2020: 4.8 Millionen); davon sind CHF 1.0 Million den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (30. Juni 2020: 0.0 Millionen). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte und Minderheitsanteil erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 5.5 Millionen auf CHF 7.3 Millionen. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 2.17, per 30. Juni 2020 betrug dieser CHF 1.64.

Einfluss durch COVID-19

Die Gesellschaft unterstützte im ersten und zweiten Lockdown die von den behördlich angeordneten Schliessungen betroffenen Mieter mit Stundungen und punktuellen Mietzinsreduktionen. So kamen unter anderem die städtischen und kantonalen Dreidrittel-Rettungspakete in Zürich und Basel zur Anwendung.

Die bereits effektiv gewährten und erfolgswirksam verbuchten Mietminderungen seit Beginn der Pandemie im März 2020 betragen per 30. Juni 2021 insgesamt CHF 1.25 Millionen, wovon CHF 0.47 Millionen auf den ersten Lockdown (ca. 1.7% der Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2020) und CHF 0.78 Millionen auf den zweiten Lockdown (ca. 2.7% der annualisierten Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2021) zurückzuführen sind.

Das Asset Management setzt weiterhin auf permanent enge Mieterbetreuung, die regelmässige Gespräche seitens der Eigentümerschaft auf Einzelmieterbasis beinhaltet, um in allen Fällen partnerschaftliche und nachhaltige Lösungen zu finden.

Akquisitionen / Devestitionen

Die strategische Fokussierung auf zentrale Lagen in Zürich und Basel wurde auch im 1. Halbjahr 2021 fortgeführt. In den vergangenen Monaten akquirierte die SF Urban Properties AG zwei Renditeliegenschaften: die Tramstrasse 53 in Münchenstein und die Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Basel. Des Weiteren erfolgte im 1. Quartal die Beurkundung einer Renditeliegenschaft an der Hegenheimerstrasse 62 in Basel. Die Eigentumsübertragung ist per Ende Jahr vorgesehen.

Im 1. Quartal 2021 investierte die Gesellschaft zudem rund CHF 4.0 Millionen in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Minervastrasse 124 in Zürich. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von acht Eigentumswohnungen an einer urbanen, verkehrsberuhigten Lage vor. Die Erarbeitung des Vorprojektes wurde Ende des 2. Quartals lanciert.

Im 1. Halbjahr 2021 wurden keine Bestandesliegenschaften veräussert. Die SF Urban Properties AG hat jedoch Anfang Januar 2021 sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet.

Entwicklungsprojekte

Der Ende 2020 begonnene Neubau des Projekts «Sandreutergarten» in Riehen schreitet wie geplant voran.

Auch die Entwicklung der Klusstrasse 38 in Zürich verläuft nach Plan und wird im Sommer 2022 fertiggestellt.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021.

Bei der 2019 zur Entwicklungsliegenschaft umklassierten Elsässerstrasse 1+3 in Basel hat die Gesellschaft im 2. Quartal 2021 den rechtskräftigen Bauentscheid erhalten.

Solide Finanzierung

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 44.7% (Vorjahr: 46.4%) weiterhin robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals betrug per 30. Juni 2021 1.42% (30. Juni 2020: 1.62%). Die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 8.6 Jahre (30. Juni 2020: 8.8 Jahre).

Ausblick auf das 2. Halbjahr 2021

Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus und des nach wie vor grossen Nachfrageüberhangs erwartet die Gesellschaft auch im 2. Halbjahr 2021, dass der Transaktionsmarkt unverändert kompetitiv bleibt. Um das Portfolio weiter auszubauen, fokussieren sich die Akquisitionstätigkeiten weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel. Weiterhin bestehen aufgrund der Pandemie erhebliche Unsicherheiten im Vermietungsmarkt. Die SF Urban Properties AG erwartet aber, dass die starke wirtschaftliche Erholung für einen positiven Nachfrageeffekt sorgen wird. Dank der zentralen und attraktiven Lagen und einer aktiven Vermarktung der Flächen ist die Gesellschaft zuversichtlich, auch im 2. Halbjahr 2021 Vermietungserfolge zu erzielen.

Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der aktualisierten Objektstrategien werden auch im 2. Halbjahr 2021 weiter vorangetrieben.

Weitere Informationen

Adrian Schenker
Chief Executive Officer
SF Urban Properties AG
schenker@sfp.ch

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

Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. - 30. Jun. 2021	1. Jan. - 30. Jun. 2020
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	12 618	12 908
Total Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	CHF 1 000	0	0
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	25 985	12 989
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	10 041	755
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	20 817	8 552
EBIT Marge	%	57.78	62.60
Reingewinn	CHF 1 000	15 346	4 825
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	14 346	4 858
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	7 259	5 500

Bilanz	Einheit	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Bilanzsumme	CHF 1 000	750 543	705 016
Eigenkapital	CHF 1 000	335 393	327 386
Eigenkapitalquote	%	44.69	46.44
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	310 919	279 608
Fremdfinanzierungsquote	%	41.43	39.66
Fremdkapital	CHF 1 000	415 150	377 631
Fremdkapitalquote	%	55.31	53.56
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	45.00	43.10
Eigenkapitalrendite ³	%	9.26	7.06
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	4.38	7.40

Portfoliokennzahlen	Einheit	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	45	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	5	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	672 672	652 123
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	33 829	29 052
Bruttorendite ⁴	%	4.24	4.34
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.88	3.04
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.40	3.55
Leerstandsquote Periodenende	%	2.64	2.30
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.59	2.50
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.57	0.66
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.42	1.63
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.6	8.8

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 / 2.52	CHF	19.96	19.12
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 / 12.60	CHF	99.78	95.62
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 / 2.52 vor latenten Steuern	CHF	22.45	21.16
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 / 12.60 vor latenten Steuern	CHF	112.25	105.82
Aktienkurs	CHF	103.00	87.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	3.23	-9.01

	Einheit	1. Jan. - 30. Jun. 2021	1. Jan. - 30. Jun. 2020
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominal	in CHF	0.86	0.29
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominal	in CHF	4.28	1.45
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.43	0.33
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	2.17	1.64

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungsliegenschaft

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) 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 2021 wie folgt:

- **Live-Übertragung am Donnerstag, 9. September 2021, 11.00 Uhr**

Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) und Adrian Murer (CEO SFP Group) werden das Halbjahresergebnis kommentieren. Die Aufnahme wird im Anschluss an die Präsentation auf unserer Webseite www.sfp.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2021 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.