



SF Urban Properties AG



SF Urban Properties AG

Ergebnis 1. Halbjahr 2019

August 2019

Inhalt der Präsentation

- 1. Portfolio**
2. Entwicklungen
3. Zusammenfassung
4. Finanzen
5. Ausblick 2. Halbjahr

Portfolio der SF Urban Properties AG

Kennzahlen per 30. Juni

PORTFOLIOWERT LIEGENSCHAFTEN

654.7 Mio. CHF

Der Portfoliowert konnte im 1. Halbjahr durch Zukäufe und Aufwertungen von CHF 645.3 Mio. auf CHF 654.7 Mio. gesteigert werden (exkl. Parco d'Oro).

LEERSTANDSQUOTE PER STICHTAG

2.4 %

Die Leerstandsquote konnte im 1. Halbjahr von 3.8% auf 2.4% reduziert werden.

EBIT

11.9 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis sank im 1. Halbjahr von CHF 12.0 Mio. auf CHF 11.9 Mio.

LIEGENSCHAFTSERTRAG

13.7 Mio. CHF

Der Liegenschaftsertrag konnte im 1. Halbjahr von CHF 13.1 Mio. auf CHF 13.7 Mio. gesteigert werden.

EIGENKAPITALQUOTE

45.0 %

Die Eigenkapitalquote sank im Berichtsjahr von 47.2% auf 45.0%.

AKTIENKURS PER 30. JUNI

90.00 CHF

Der Aktienkurs stieg während der Berichtsperiode von CHF 86.00 auf CHF 90.00.

Portfolio der SF Urban Properties AG

Meilensteine per 30. Juni

VIER BEDEUTENDE MEILENSTEINE

1

Devestitionen und Zukäufe mit einem strategiekonformen Fokus auf Regionen Basel und Zürich

2

Optimierung der liegenschaftsspezifischen Strategien und des Investitionsplanes

3

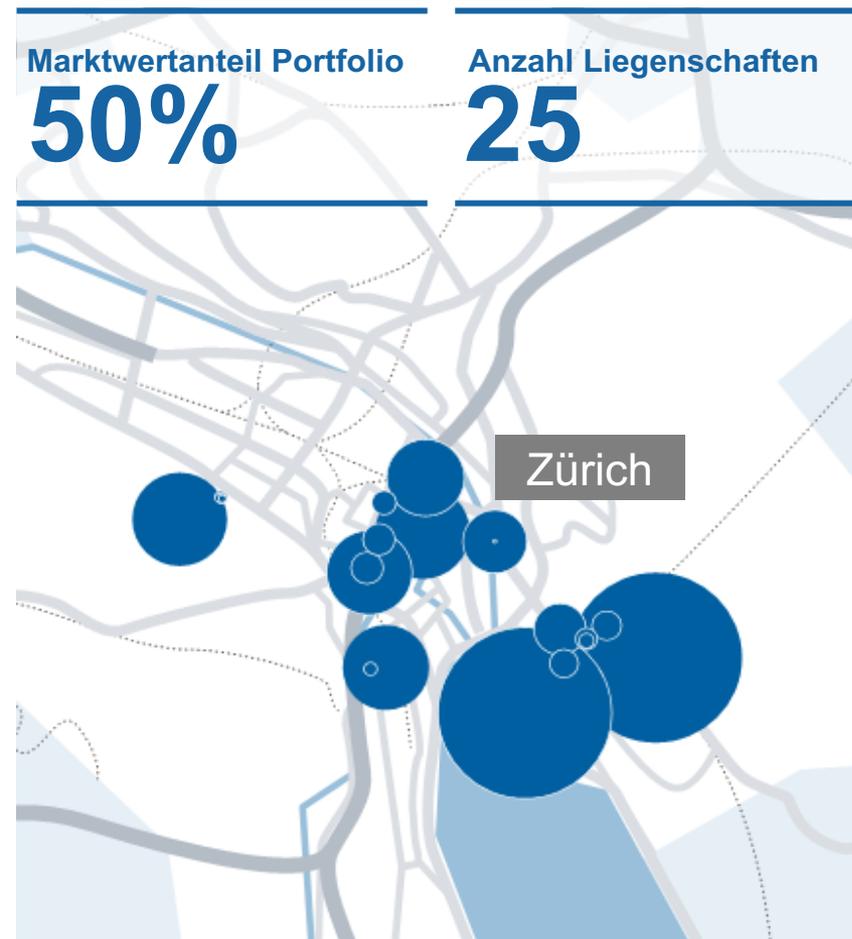
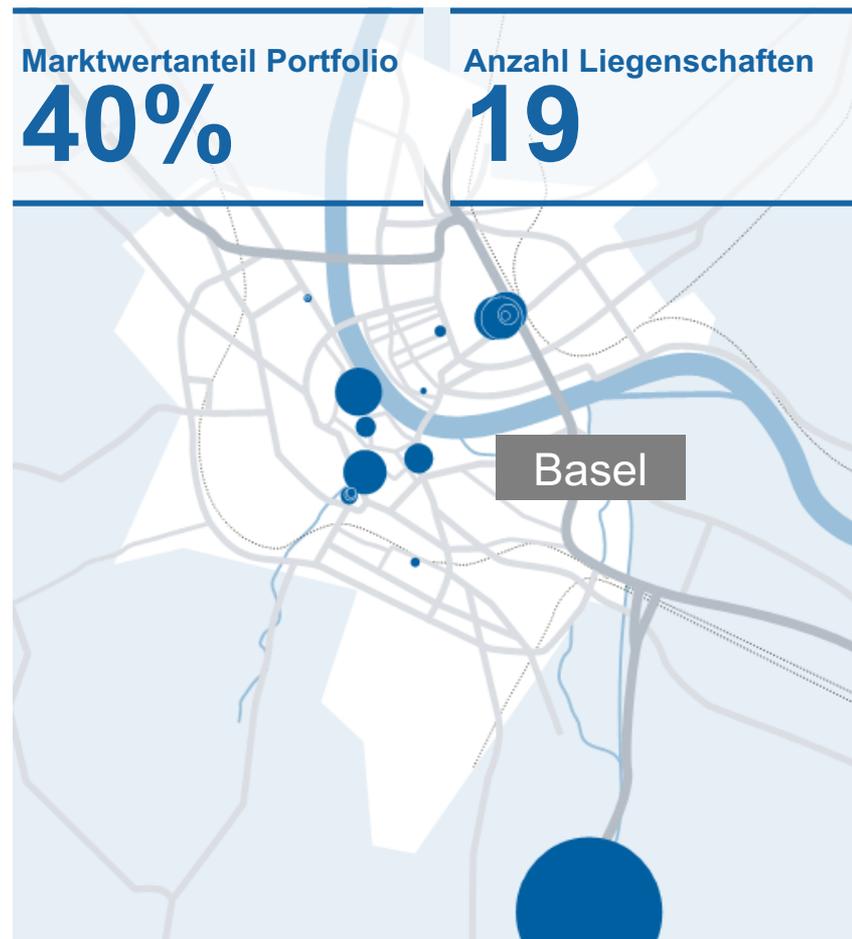
Erstellung eines 10-Jahresplans für das gesamte Portfolio und Identifizierung von Massnahmen zur Sicherstellung einer nachhaltig stabilen Ausschüttung

4

Noch engere Zusammenarbeit mit den extern beauftragten Bewirtschaftungsfirmen

Portfolio der SF Urban Properties AG

Geografische Verteilung der Renditeliegenschaften per 30. Juni



Übrige Regionen: Es befinden sich fünf weitere Liegenschaften im Portfolio mit einem Marktwertanteil von 10%

Zielerreichung (1/2)

Transaktionen seit 31. Dezember 2018

Ziele	Fortschritt seit dem 30. Juni 2018	
Zukauf einer weiteren Wohn- oder Geschäftsliegenschaft in Zürich	Am 1. April wurde die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 6 in Zürich gekauft	✓
Zukauf eines Entwicklungsobjektes in Zürich	Am 10. April wurde der Kaufvertrag für die Klusstrasse 38 in Zürich beurkundet	✓
Zukauf einer Geschäftsliegenschaft in Basel	Das Eigentum des Baugrundstücks am Sandreuterweg 39 in Riehen konnte im 1. Quartal angetreten werden	✓
Reinvestition in Objekte mit gleichwertiger oder besserer Standortqualität sowie höherem Cashflow	Akquisition: Schaffhauserstrasse 6 Devestition: Universitätstrasse 51	✓
Verkauf der Liegenschaften Aarberggasse 57 in Bern und Chasseralstrasse 156 in Spiegel bei Bern		x
Verkauf der letzten Wohnung in Parco d'Oro in Ascona		x

Zielerreichung (2/2)

Vermietung seit 31. Dezember 2018

Ziele	Fortschritt seit dem 30. Juni 2018	
Prognostizierte Leerstandsquote per 30. Juni unter 3.0%	Die erreichte Leerstandsquote per 30. Juni beträgt 2.4%	✓
Zollikerstrasse 6, Zürich: Gastrofläche	Vermietet per 1. April	✓
Bürglistrasse 10, Zürich: 8.5-Zimmer-Wohnung	Vermietet per 1. Juni	✓
Chasseralstrasse 156, Spiegel b. Bern: Gastrofläche	Vermietet per 1. März	✓
Witikonstrasse 15, Zürich: Gastrofläche	Vermietet per 1. Februar	✓
Witikonstrasse 15, Zürich: EG Fläche	Vermietet per 1. Juni	✓
Rue de Lausanne 29-31, Morges: leere Fläche	Eine Fläche per 1. Januar vermietet, zweite Fläche noch in Vermietung	(✓)
Malerweg 4, Thun: Ladenlokal	Vermietet per 1. September	✓

Zukäufe 1.Halbjahr von CHF 21.1 Mio. (1/2)

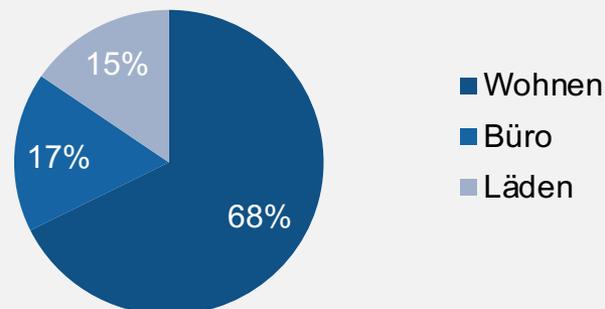
Schaffhauserstrasse 6, Zürich

Wohn- und Geschäftliegenschaft

Mietfläche	1'360 m ²
Baujahr	1912
Antritt	1. April
Bruttorendite	3.0% aktuell
Marktwert	CHF 13'750'000
Anschaffungskosten	CHF 13'011'000
Motivation	Innenstadtlage, Ausnutzungspotenzial
Strategie	Vermietung zu höheren Mietzinsen, mittel- bis langfristig Aufstockung



Nutzflächenaufteilung



Zukäufe 1.Halbjahr von CHF 21.1 Mio. (2/2)

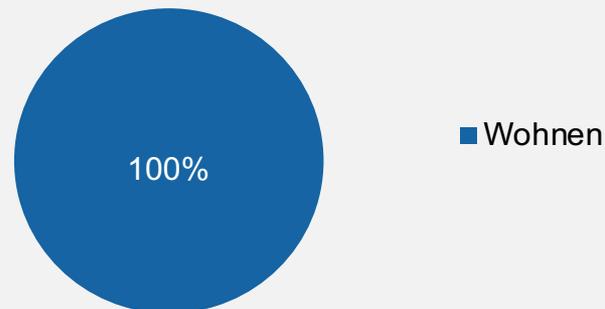
Sandreuterweg 39, Riehen

Eigentumswohnungen

Geplante Nutzfläche	~ 1'600 m ²
Baujahr	Bauprojekt
Antritt	4. Januar
Bruttorendite	-
Marktwert	CHF 8'224'000
Anschaffungskosten	CHF 8'099'000
Motivation	Beste Wohnlage, Platz für belebenden Garten
Strategie	Projektrealisierung und Verkauf der geplanten Eigentumswohnungen; Vermarktungsstart im 4. Quartal

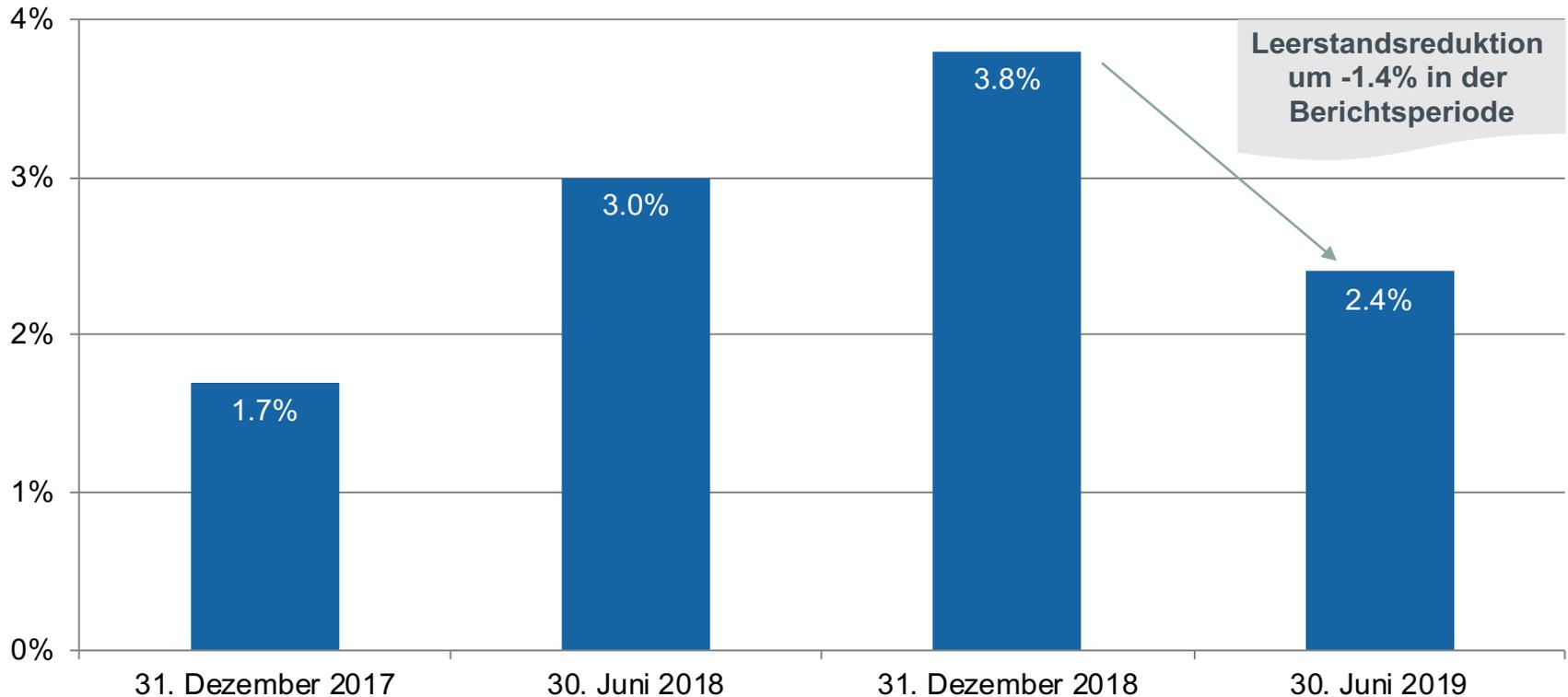


Nutzflächenaufteilung



Leerstandsentwicklung 2017-2019

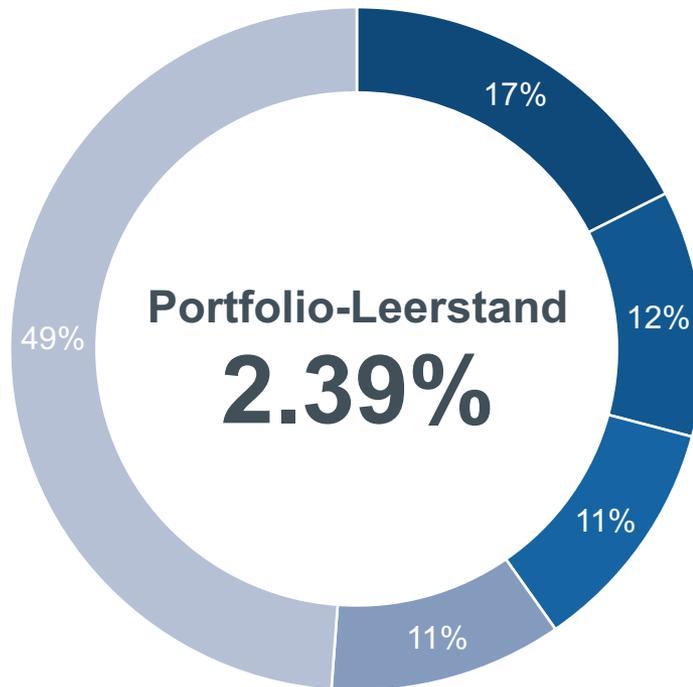
Entwicklung Leerstandsquote per Stichtag



– Der periodenbezogene Leerstand für das 1. Halbjahr beträgt 3.1% (1. Halbjahr 2018: 3.4%)

Leerstandsquote per 30. Juni

Auf Basis Nettomiete; Aufteilung auf die Liegenschaften



- Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50-52
- Zürich, Schaffhauserstrasse 6
- Zürich, Witikonstrasse 15
- Thun, Malerweg 4
- Übrige

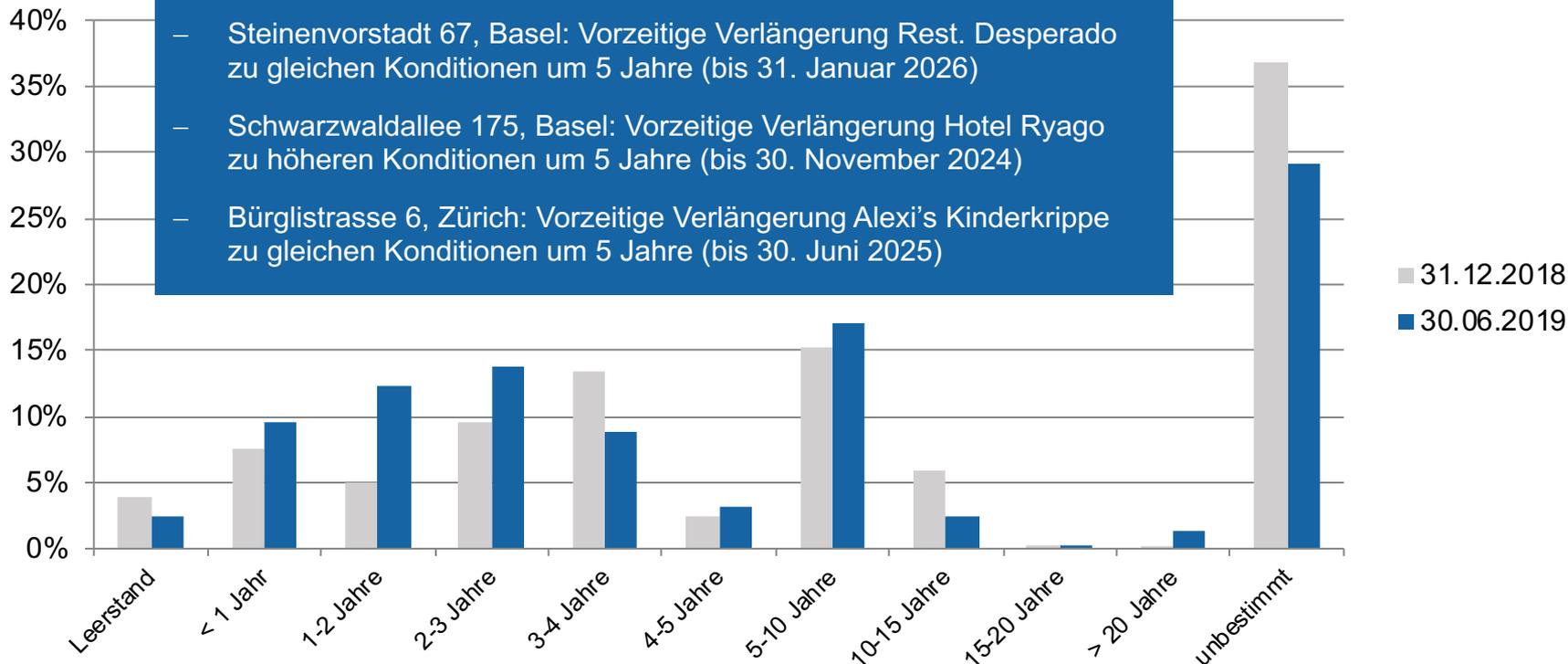
- Der grösste Einzel-Leerstand ist die Gewerbefläche mit 187 m² an der Rue de Lausanne, Morges (CHF 4'052 / Mt.) Eigentümerseitiger Rückbau zur Ermöglichung von Open Space-Fläche im Gange
- Der zweitgrösste Leerstand ist der Ladenraum mit 343 m² im Malerweg 4, Thun (CHF 3'911 / Mt.); vermietet 01.09.
- Der übrige Leerstand setzt sich aus Wohnungen und kleineren Positionen zusammen

Fälligkeiten per 30. Juni

Geschäftsliegenschaften

Auszug erfolgreicher Mietvertragsverlängerungen im 1. Halbjahr

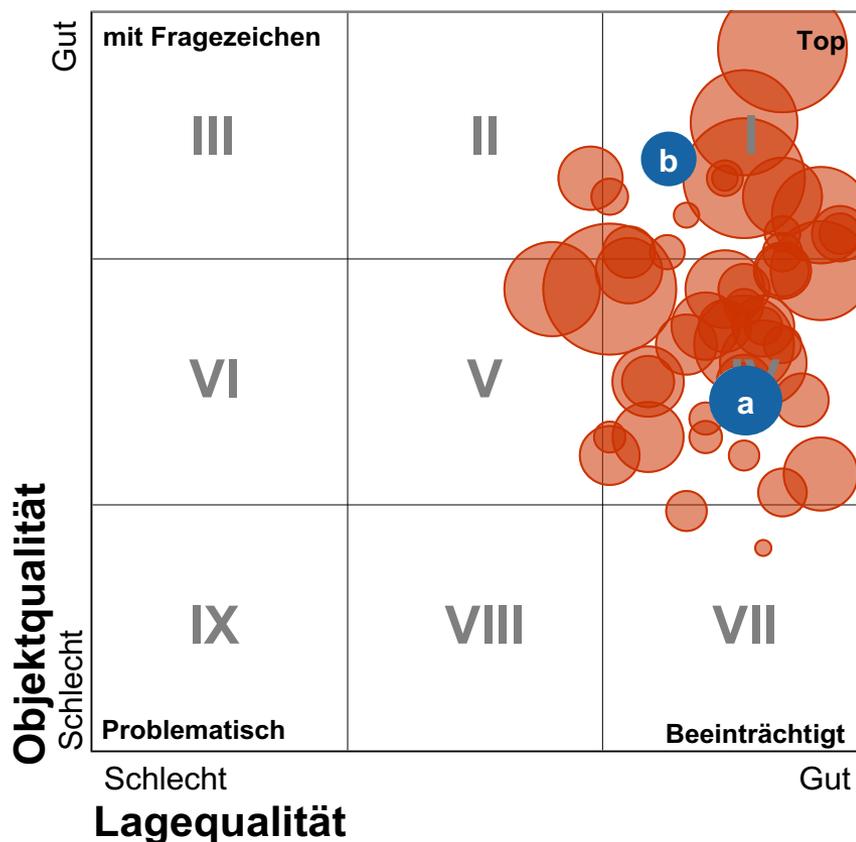
- Steinenvorstadt 67, Basel: Vorzeitige Verlängerung Rest. Desperado zu gleichen Konditionen um 5 Jahre (bis 31. Januar 2026)
- Schwarzwaldallee 175, Basel: Vorzeitige Verlängerung Hotel Ryago zu höheren Konditionen um 5 Jahre (bis 30. November 2024)
- Bürglistrasse 6, Zürich: Vorzeitige Verlängerung Alexi's Kinderkrippe zu gleichen Konditionen um 5 Jahre (bis 30. Juni 2025)



- Die unbestimmten Mietverhältnisse konnten während der Berichtsperiode wie geplant reduziert werden
- Weiter konnten durch aktives Asset Management frühzeitige Mietvertragsverlängerungen vereinbart werden

Liegenschafts- und Standortqualität

per 30. Juni



Liegenschafts- und Standortqualität der Einkäufe

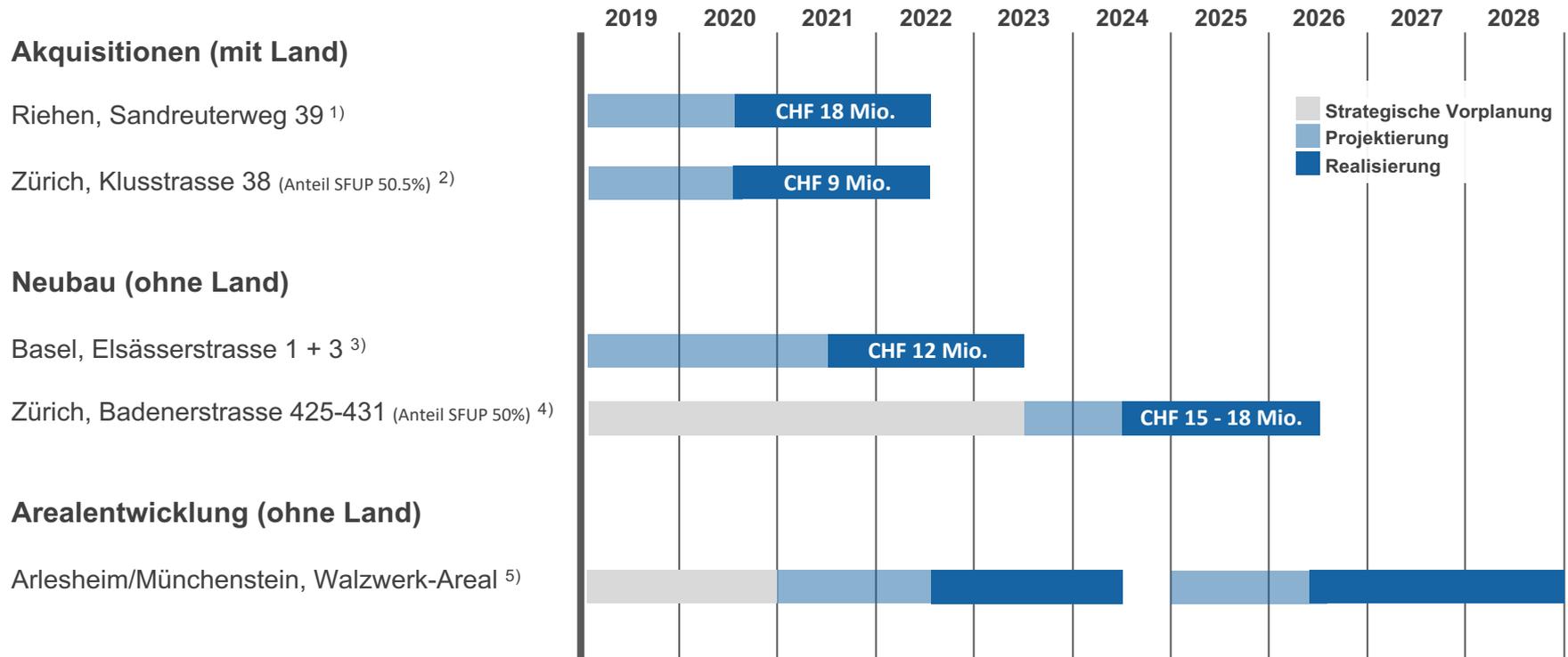
- a) **Schaffhauserstrasse 6, Zürich**
Strategiekonforme Ersatzinvestition durch den Kauf der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich für die verkauften Liegenschaften Universitätsstrasse 51 und Chapfstrasse 48, die nicht ins Portfolio passten.
- b) **Sandreuterweg 39, Riehen**
Weiter wurde mit dem Sandreuterweg in Riehen ein vielversprechendes Entwicklungsprojekt eingekauft, welches in den kommenden Jahren entwickelt wird.

Quelle: Wüest Partner

Inhalt der Präsentation

1. Portfolio
- 2. Entwicklungen**
3. Zusammenfassung
4. Finanzen
5. Ausblick 2. Halbjahr

Investitionspipeline



1) Promotionsprojekt: Rechtskraft Baubewilligung vorliegend, Antritt Eigentum im Januar 2019

2) Promotionsprojekt: Beurkundung April 2019, Eigentumsübertragung Februar 2020, frühester Baustart 2.Q 2020

3) Promotionsprojekt: Baueingabe 3.Q.2019, frühester Baustart im 2.Q 2021

4) Annahme Promotionsprojekt: 50% der Anlagekosten (Projektpartner Ledermann Entwicklung AG), Studienauftrag geplant, frühester Baustart im 2024/25

5) Ausarbeitung Quartierplan bis 2022, danach Projektierung und Realisierung in zwei Etappen

Riehen, Sandreuterweg

Bauland mit Bauprojekt

Timeline

- Antritt Eigentum 4. Januar 2019
- Finalisierung Bauprojekt Juni 2019
- TU Submission 3./4. Quartal 2019
- Vermarktungsstart, geplant 4. Quartal 2019
- Baustart, geplant Ab 2020

Zielsetzung SFUP

- Landabtretung 257 m² GSF an Gemeinde Riehen für total CHF 77'100 (Bestätigung Gemeinderat vom 23.07.2019)
- Erstellung von vier freistehende Einfamilienhäusern und sechs Doppelfamilienhäusern mit rund 1'600 m² Wohnfläche



Rohfassung Visualisierung, Stand Juli 2019



Umgebungsplan

Zürich, Klusstrasse 38

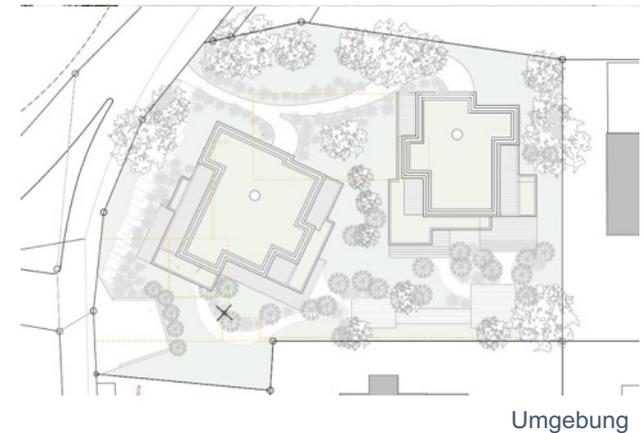
Neubau als Promotionsobjekt

Timeline

- Beurkundung 10. April 2019
- Abschluss Bauprojekt Juli / August 2019
- Projektvorstellung direkte Nachbarschaft August 2019
- Einreichung Baueingabe 3. Quartal 2019
- Vermarktungsstart Nach Baueingabe
- Eigentumsübertragung 2020 Bis Ende Februar
- Baustart, geplant April 2020

Zielsetzung SFUP

- Anstelle des bestehenden Objektes plant die SFUP einen Neubau
- An bester Lage im Kreis 7 sollen rund 14 Eigentumswohnungen in einem gehobenen Standard entstehen



Basel, Elässerstrasse 1+3

Ersatzneubau als Promotionsobjekt

Timeline

- Freigabe Stadtbildkommission 7. Mai 2019
- Bauprojekt abgeschlossen mit KV Ende Juli 2019
- Überprüfung / Optimierung KV Ende August 2019
- Vorinformation Nachbarschaft / Mieter Ende August 2019
- Baueingabe 3. Quartal 2019
- Vermarktung Nach Baueingabe
- Realisierung, geplant 2. Quartal 2021

Zielsetzung SFUP

- An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit exzellenter Park- und Rheinsicht plant SFUP die Erstellung eines Ersatzneubaus mit ca. 1'800 m² Wohnfläche im Stockwerkeigentum
- Anfang 2019 wurde eine Einigung mit dem bestehenden Gastromieter gefunden. Dies ermöglicht die Terminierung der Realisierung



Fassade Stand Bauprojekt



Bestand heute

Zürich, Badenerstrasse 425 – 431

Ersatzneubau aus dem Bestand

Timeline

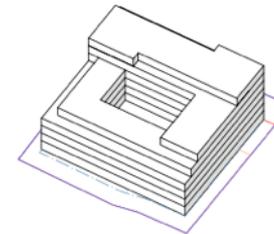
- | | |
|--|--------------------|
| - Machbarkeitsstudie | September 2019 |
| - Vorstellung Hochhausanfrage AfS | 13. August 2019 |
| - Vorstellung Hochhausanfrage Baukollegium | 20. September 2019 |
| - Strategieentscheid Realisierung | Ende 2019 |
| - Chinese Option (Kauf / Verkauf) | ab 1. Januar 2020 |

Zielsetzung SFUP

- Die SFUP besitzt die Liegenschaften im hälftigen Miteigentum
- Durch die im 2018 erfolgte BZO-Revision der Stadt Zürich wurden die Liegenschaften in die Zone W6 aufgezont und in Folge dessen auf ihr Entwicklungspotential untersucht
- Die heutige Ausnutzung des Bestandes kann durch eine Neuentwicklung nahezu verdoppelt werden
- Im Rahmen der im 2018 durchgeführten Machbarkeitsstudie prüft SFUP die Möglichkeit der Umsetzung der Typologien Regelüberbauung und Hochhaus

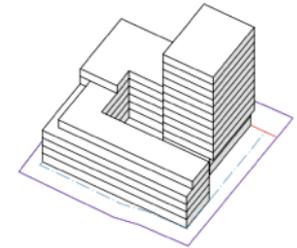
Regelbauweise

HNF: 6'177 m²

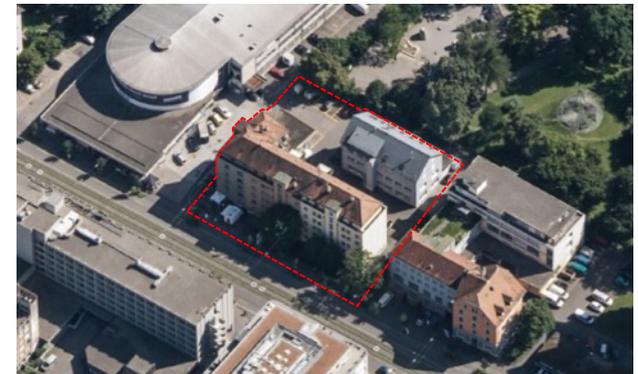


Hochhaus (<40m)

HNF: 6'560 m²



Machbarkeitsstudie Z2G, Stand 03.09.2018



Bestand heute - Luftbild

Münchenstein/Arlesheim, Walzwerk-Areal

Arealentwicklung

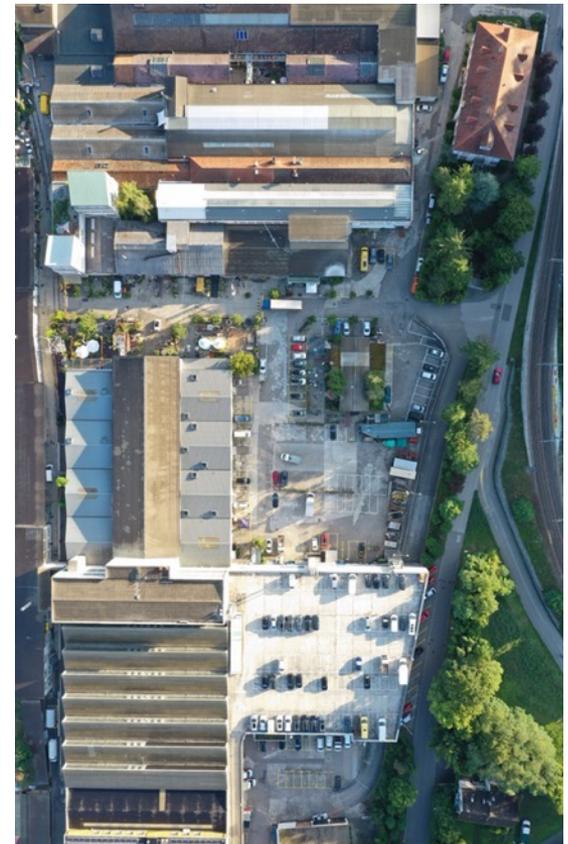
Timeline

- Machbarkeitsstudie 1. Halbjahr 2018
- Erste Behördengänge 2. Halbjahr 2018
- Gründung Lenkungsausschuss Anfang 2019
- Markenbildung / Positionierung 3. Quartal 2019
- Festlegung Nutzungsvision SFUP Ende 2019

Zielsetzung SFUP

- Das Areal weist Ausnutzungsreserven auf, welche mittel- bis langfristig ausgeschöpft werden sollen
- Lebendiger Mietermix aus Kunst, Gewerbe, Kultur, Soziales, Gastronomie, Freizeit soll erhalten bleiben

Das Areal macht stichtagsbezogen per Mitte 2019 rund 8 % des Portfoliowertes aus und verfügt über eine **Bruttorendite von über 5.2 %**



Luftbild von Tobias Sutter / Andreas Zimmermann

Inhalt der Präsentation

1. Portfolio
2. Entwicklungen
- 3. Zusammenfassung**
4. Finanzen
5. Ausblick 2. Halbjahr

Zusammenfassung

Wichtigste Ereignisse im 1. Halbjahr

Portfolio

Stabile Portfoliogrösse mit 50 Liegenschaften und leicht gesteigerter Marktwert von rund CHF 654.7 Mio. (exkl. Entwicklung Parco d'Oro)

Leerstände

Leerstandsquote Stichtag 30. Juni: 2.4% (Vorjahr: 3.0%)
Periodenbezogener Leerstand: 3.1% (Vorjahr: 3.4%)

Entwicklungen

Sandreuterweg 39, Riehen:
Revidiertes Bauprojekt von der Ortsbildkommission gutgeheissen

Elsässerstrasse 1+3, Basel:
Revidiertes Bauprojekt von der Ortsbildkommission gutgeheissen

Walzwerk, Münchenstein/Arlesheim:
Ansiedlung weiterer ergänzenden Nutzungen

MEG Badenerstrasse, Zürich:
Eigentümer prüfen Möglichkeit von Ersatzneubauten
Denkbar: Umsetzung Regelüberbauung oder Hochhaus

Akquisitionen

Im 1. Halbjahr wurden zwei Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 21.1 Mio. erworben

Inhalt der Präsentation

1. Portfolio
2. Entwicklungen
3. Zusammenfassung
- 4. Finanzen**
5. Ausblick 2. Halbjahr

Finanzen

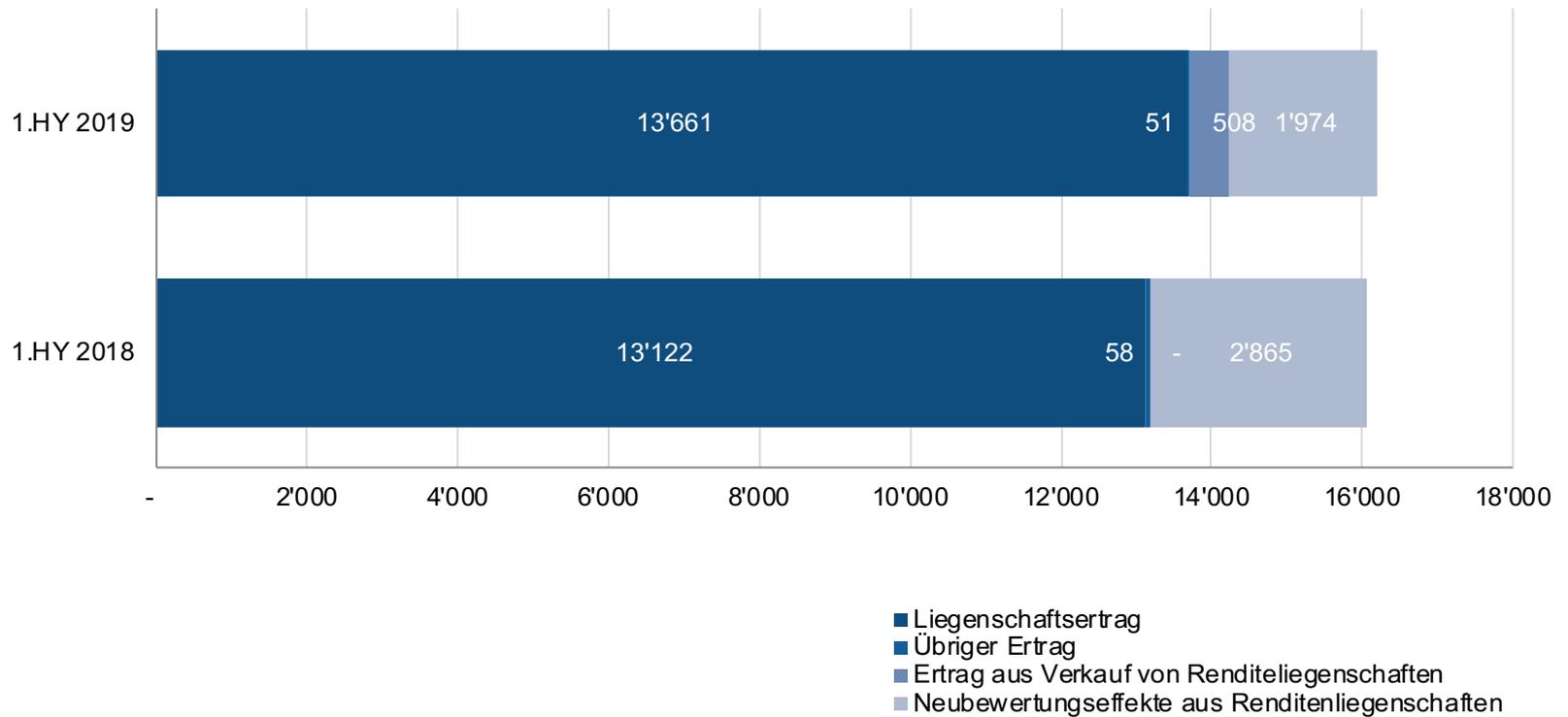
Kennzahlen der Erfolgsrechnung

	Angaben in	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018	Abweichung	Veränderung in %
Liegenschaftsertrag	CHF 1'000	13'661	13'122	539	4.1%
Total Betriebsertrag vor Neubewertung Renditeliegenschaft	CHF 1'000	14'220	13'180	1'040	7.9%
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1'000	1'974	2'865	-891	-31.1%
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1'000	11'926	11'954	-28	-0.2%
EBIT Marge	%	73.7	74.5	-0.8	-1.1%
Reingewinn	CHF 1'000	8'485	7'503	982	13.1%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren sowie weitere Steuereffekte	CHF 1'000	7'455	5'261	2'194	41.7%

- Die Umschichtungen im Portfolio resultieren in einem Zuwachs im Liegenschaftsertrag um TCHF 539
- Höhere Aufwände im Unterhalt kompensieren diesen Zuwachs, so dass das Betriebsergebnis (EBIT) praktisch konstant zur Vorjahresperiode ausgewiesen wird
- Daraus resultiert eine leicht tiefere EBIT Marge
- Positive Steuereffekte kompensieren die um CHF 1 Mio. tiefere Neubewertung

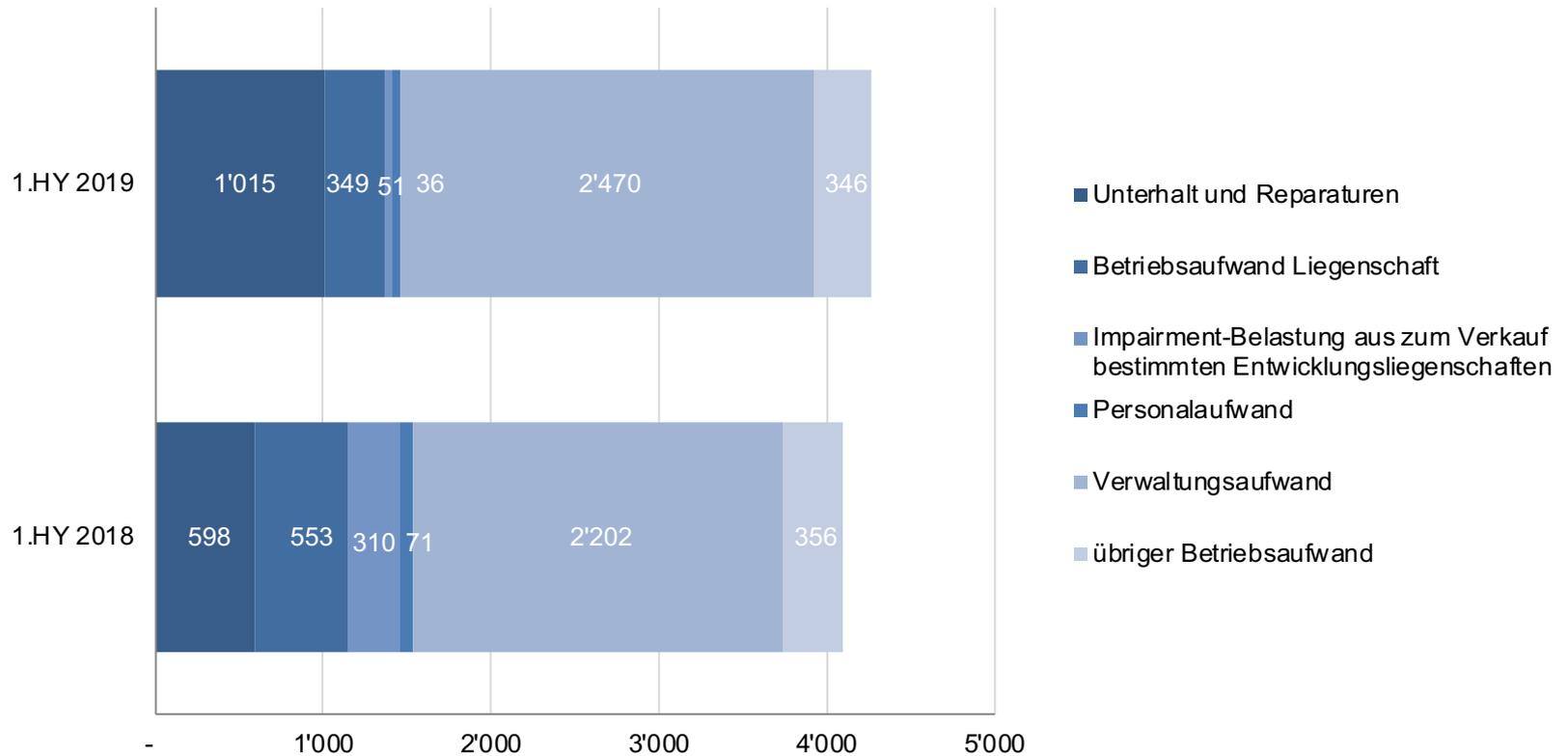
Finanzen

Betriebsertrag



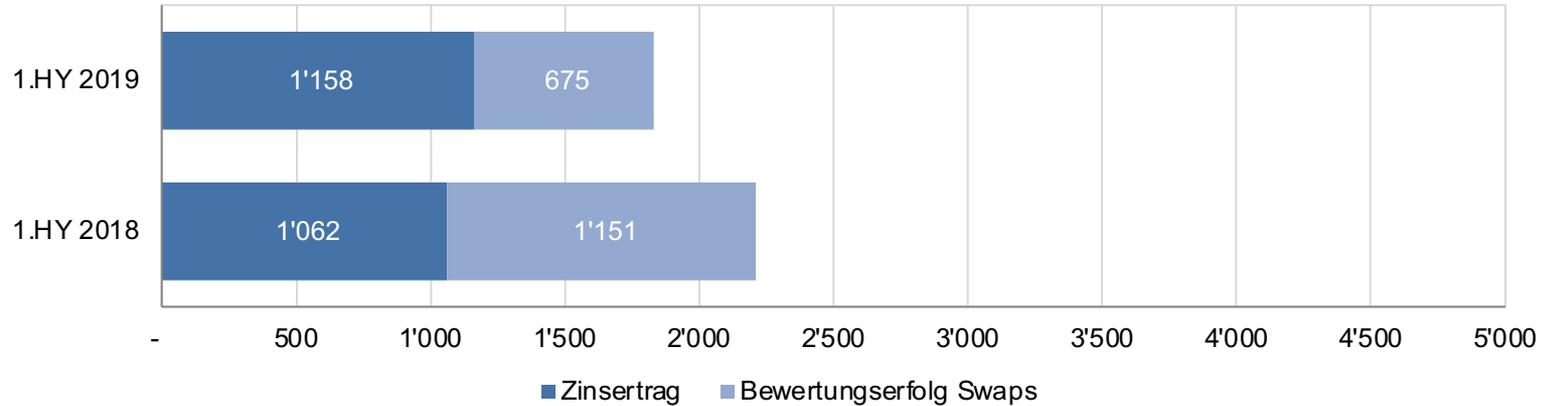
Finanzen

Betriebsaufwand



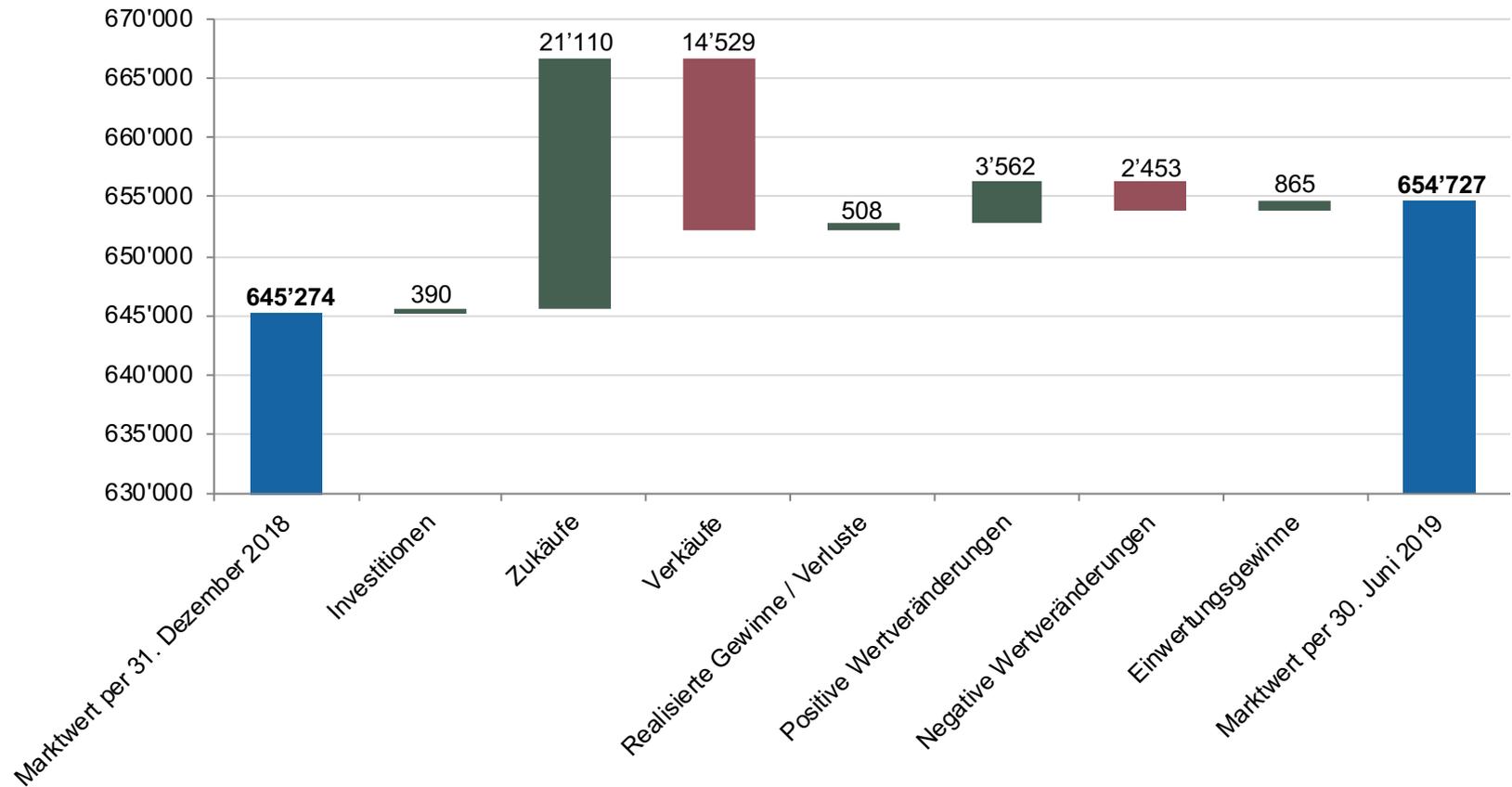
Finanzen

Finanzertrag und Finanzaufwand



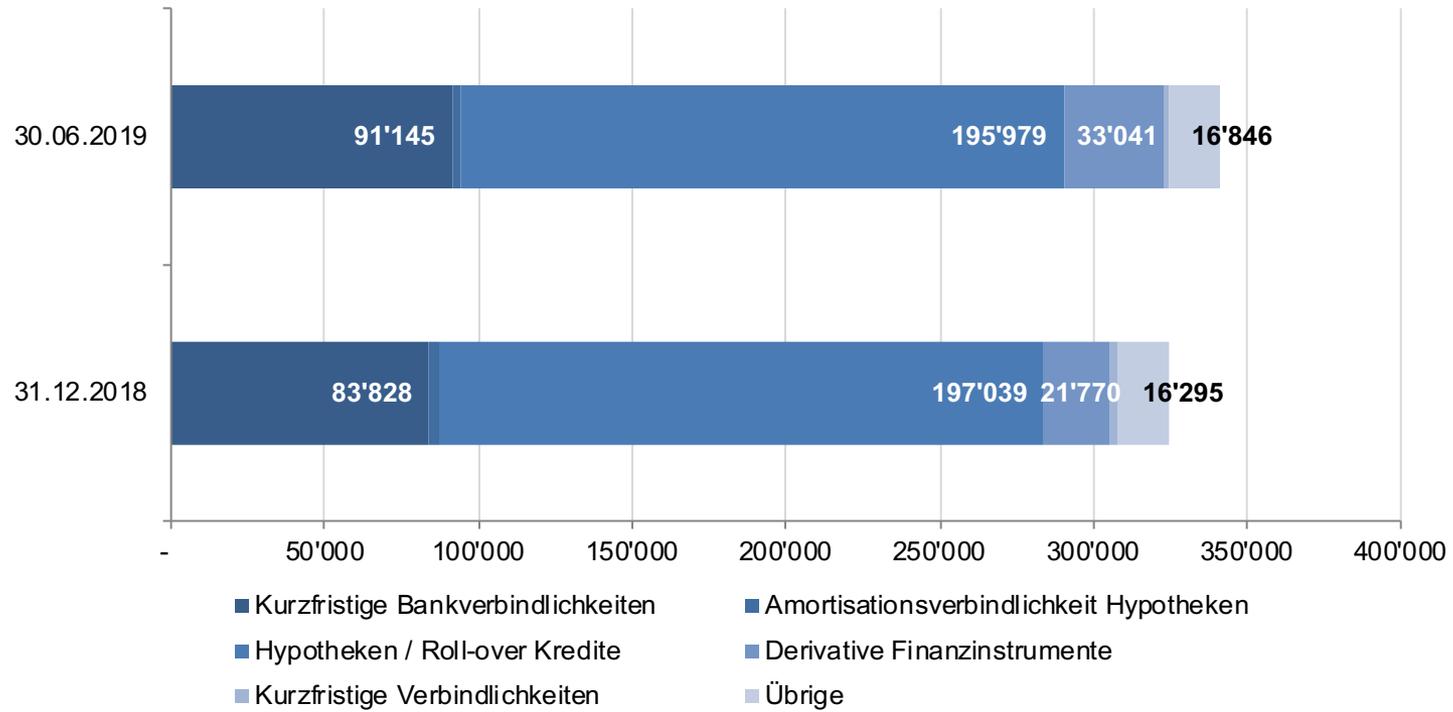
Finanzen

Entwicklung Portfolio



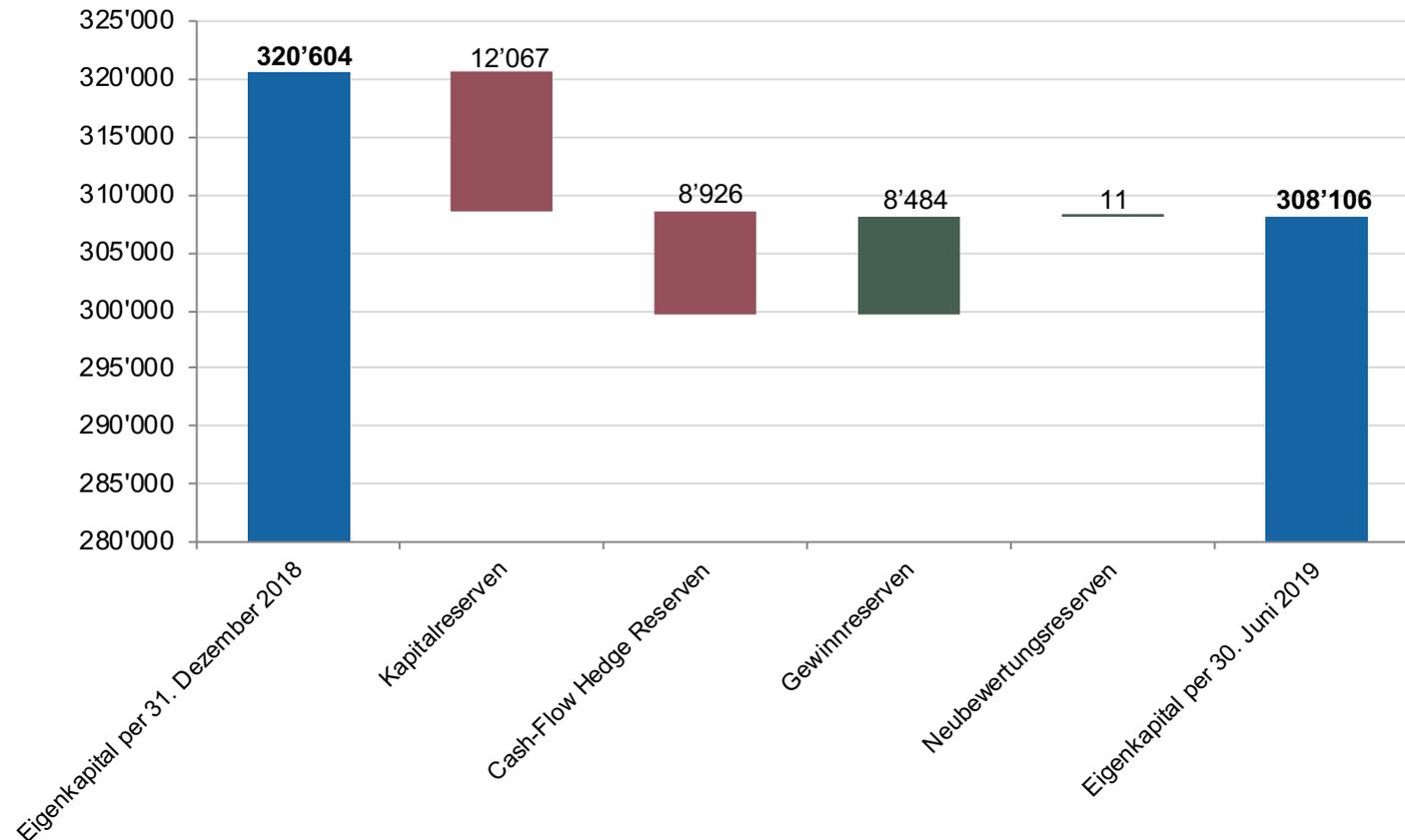
Finanzen

Finanzierungsstruktur



Finanzen

Entwicklung Eigenkapital



Kennzahlen pro Aktie

in CHF	01.01. bis 30.06.2019	01.01. bis 30.06.2018
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal inkl. Neubewertungseffekte	2.53	2.24
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte	2.22	1.57
EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 12.60	2.05	1.66
	30.06.2019	31.12.2018
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60 nach latenten Steuern	91.92	95.65
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12.60 vor latenten Steuern	101.14	105.42
EPRA (NAV) pro Aktie à CHF 12.60	110.81	111.35
Aktienkurs	90.00	86.00
Prämie (+) / Discount (–) gegenüber NAV in %	-2.09	-10.09

Inhalt der Präsentation

1. Portfolio
2. Entwicklungen
3. Zusammenfassung
4. Finanzen
- 5. Ausblick 2. Halbjahr**

Ausblick 2. Halbjahr

Wichtigste Punkte im Überblick

Portfolio allgemein

- Investitionsmöglichkeiten für Bestandesliegenschaften werden geprüft (Neptunstrasse 57, Niederdorfstrasse 70)
- Stabile Ausschüttung von CHF 3.60 angestrebt
- Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%
- Fremdfinanzierungsgrad zwischen 45 und 50 %

Vermietung

- Fokus auf die Reduktion der leerstehenden Wohnungen rund um den Badischen Bahnhof in Basel
- Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden
- Reduktion der leerstehenden Nebenobjekte im Portfolio angestrebt
- Verlängerung beide Mietverträge an der Gerbergasse 48
- Beibehaltung Vollvermietung Walzwerk
- Vermietung Fläche EG Asylstrasse 68

Entwicklungen

- Elsässerstrasse 1+3, Basel: Baueingabe im 3. Quartal
- Walzwerk, Münchenstein/Arlesheim: Fokus auf Entwicklung im Bestand
- Badenerstrasse 425-431, Zürich: Entscheid Baukollegium bis Ende Jahr
- Klusstrasse 38, Zürich: Baueingabe im 3. Quartal

Akquisition und Verkauf

- Akquisitionstätigkeiten fokussieren sich weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel
- Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht mehr zur Portfoliostrategie passen (Aarberggasse 57 in Bern und Chasseralstrasse 156 Spiegel bei Bern)
- Parco d'Oro, Ascona: Verkauf der letzten Wohnung

Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31
F +41 43 344 61 30

info@sforban.ch

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 AG and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art. 652a 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, simplified prospectus or a Key Investor Information Document (KIID) 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 AG and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property AG 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 AG 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 AG and/or its affiliates. Swiss Finance & Property AG 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 AG 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 AG 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 AG and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property AG 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 – 2019, Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. All rights reserved.