

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

28. August 2019

Ein erfreuliches erstes Halbjahr 2019 für SF Urban Properties AG

- **Leichter Rückgang der EBIT-Marge von 74.5% auf 73.7%**
- **Reingewinn ohne Neubewertungseffekte steigt um 41.7% gegenüber Vorperiode auf CHF 7.5 Mio.**
- **Steigerung des Portfoliowertes um 1.5% auf CHF 654.7 Mio.**
- **Einmaleffekt aus Steuerreform (Steuerreform und AHV-Finanzierung; STAF)**

Die SF Urban Properties AG (SFUP) (*SIX Swiss Exchange: SFPN*) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2019 zurück. Gezielte Umschichtungen ermöglichten ein ausgezeichnetes Ergebnis. In Verbindung mit der kontinuierlichen Optimierung der Betriebsausgaben konnte der operative Ertrag deutlich gesteigert werden.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis 2019

Im ersten Halbjahr 2019 konnte SF Urban Properties AG den Liegenschaftenertrag um 4.1% erhöhen. Gleichzeitig stieg der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte im Vorjahresvergleich um CHF 2.2 Mio. auf nunmehr CHF 7.5 Mio. Erneut abgeflacht sind die Neubewertungseffekte nach Jahren stark sinkender Ankaufsrenditen. Der Beitrag der Neubewertungen zum Gesamtergebnis beträgt im ersten Halbjahr 2019 CHF 2.0 Mio. (Vorjahr: CHF 2.9). Trotz deutlich geringerer Aufwertungen konnte der Vorjahres-EBIT mit CHF 11.9 Mio. praktisch gehalten werden (VJ: CHF 12.0 Mio.), ebenso die EBIT-Marge mit 73.7% (Vorjahr: 74.5%). Im Zuge der Steuerreform (Steuerreform und AHV-Finanzierung; STAF) konnte der anwendbare Steuersatz reduziert werden. Dies führt in der Berichtsperiode als Einmaleffekt zu einer Steuerentlastung im Umfang von CHF 1.7 Mio. Erfolgsneutral verbuchte Bewertungseffekte (Other comprehensive Income) aus Zinsabsicherungsgeschäften neutralisieren das Liquiditätsergebnis. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 2.22 (VJ CHF 1.57), das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Aktie per 30. Juni 2019 CHF 91.92 (31.12.2018 CHF 94.26).

Immobilienportfolio

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel. Im Zuge der Portfoliobereinigung wurden im 1. Halbjahr zwei nicht strategische Liegenschaften für CHF 14.75 Mio. veräussert. Gleichzeitig investierte die Gesellschaft in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes am Sandreuterweg 39 in Riehen. Des Weiteren wurde eine Bestandesliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich übernommen. Der Portfoliowert konnte durch diese zwei Zukäufe sowie durch Aufwertungen von CHF 645.3 Mio. auf CHF 654.7 Mio. (exkl. Promotionsobjekt Residenza Parco d'Oro) gesteigert werden. Weiter gelang es, im 1. Halbjahr aufgrund einer proaktiven Vermietungsstrategie den periodenbezogenen Leerstand auf 3.1% zu senken (Vorjahr: 3.4%). Dies ist im Branchenvergleich sehr attraktiv und geringer als im Vorjahr. Per Stichtag 30.06.2019 beträgt der Leerstand 2.4% (Vorjahr: 3.8%).

Laufende Projekte

Bei den laufenden Projekten konnten wichtige Fortschritte erzielt werden. So ist die Planung der Elsässerstrasse 1+3 in Basel so weit fortgeschritten, dass im 3. Quartal die Baueingabe erfolgen kann. Der Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung wird Anfang 2020 erwartet. Auf dem Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim beabsichtigt die Gesellschaft, die heutige Arealnutzung im gewohnten Stil weiterzuführen und durch gezielte Investitionen sinnvoll zu ergänzen. Es werden laufend Ansiedlungen weiterer, ergänzender Nutzungen geprüft, die einen Teil des vorhandenen Ausnutzungspotenzials zu realisieren vermögen. Bei der Badenerstrasse 425-431 in Zürich, welche sich in hälftigem Miteigentum befindet, prüfen die Eigentümer die Möglichkeit zur Umsetzung einer Neuentwicklung, welche die heutige Ausnutzung nahezu verdoppeln könnte. Weiter konnte im 2. Quartal ein Grundstück an der Klusstrasse 38 in Zürich gesichert werden. Hier ist ein Promotionsobjekt mit rund 14 Wohnungen geplant. Die Baueingabe folgt im 3. Quartal und die Eigentumsübertragung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2020 erfolgen.

Solide Finanzierung

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist von 47.2% Ende 2018 auf 45.0% Ende Juni 2019 zurückgegangen. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt im Berichtszeitraum 1.75% gegenüber 1.86% per Ende 2018. Die durchschnittliche Zinsbindung verringerte sich im ersten Halbjahr 2019 unerheblich von 7.9 Jahren Ende 2018 auf 7.5 Jahre Ende Juni 2019.

Ausblick auf das zweite Halbjahr 2019

Im Fokus des 2. Halbjahres steht die Beibehaltung der sehr niedrigen Leerstandsquote. Bei den Entwicklungsprojekten wird in den nächsten sechs Monaten das Erreichen wichtiger Meilensteine erwartet. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung rechnen mit einem überzeugenden Unternehmensergebnis 2019, das die Kontinuität der bisherigen attraktiven Dividendenpolitik ermöglichen sollte.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Adrian Schenker, CEO
SF Urban Properties AG
schenker@sfp.ch

Reto Schnabel, CFO
SF Urban Properties AG
schnabel@sfp.ch

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2019 finden Sie unter
<http://www.sfp.ch/>

[Download Halbjahresbericht 2019](#)

[Download Präsentation Halbjahreszahlen 2019](#)

Telefonkonferenz, 28. August 2019

Einwahldaten*: Telefon +41 58 262 07 11, Zugangscode: 205458

* Während der Konferenz sind die Teilnehmer stumm geschaltet.
Während der Fragerunde können mittels Tastenfolge *14 Fragen gestellt werden.
Um Fragen zurückziehen nutzen Sie die Tastenfolge *15.

Programm Telefonkonferenz:

09.30 – 10.00 Uhr

Präsentation Halbjahreszahlen 2019
Adrian Schenker, CEO SF Urban Properties AG
Reto Schnabel, CFO SF Urban Properties AG

10.00 – 10.15 Uhr

Q&A und Verabschiedung

KENNZAHLEN

PER 30. JUNI 2019

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	13 661	13 122
Total Betriebsertrag vor Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	14 220	13 180
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	1 974	2 865
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	11 926	11 954
EBIT Marge	%	73.7	74.5
Reingewinn	CHF 1 000	8 485	7 503
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren sowie weitere Steuereffekte ¹	CHF 1 000	7 455	5 261

Bilanz		30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Bilanzsumme	CHF 1 000	684 863	679 107
Eigenkapital	CHF 1 000	308 106	320 604
Eigenkapitalquote	%	45.0	47.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	290 130	283 872
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	42.4	41.8
Fremdfinanzierungsgrad	%	55.0	52.8
Fremdbelehrung der Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften ²	%	44.0	43.7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte (annualisiert) ³	%	5.4	4.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte (annualisiert) ⁴	%	4.7	4.0

Portfoliokennzahlen		30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	50	50
Renditeliegenschaften	CHF 1 000	654 726	645 274
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	4 544	4 546
Bruttorendite ⁵	%	4.4	4.4
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.1	3.2
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.7	3.7
Leerstandsquote Periodenende	%	2.4	3.8
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁶	%	3.1	3.9
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales ⁷	%	0.89	0.64
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales ⁷	%	1.75	1.86
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	7.5	7.9

¹ Vgl. 10. Kennzahlen pro Aktie, Seite 46.

² Zinspflichtiges Fremdkapital im Verhältnis zu Renditeliegenschaften inklusive zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

³ Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁵ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des gewichteten Marktwertes (Fair Value)

⁶ Leerstand exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung

⁷ Berichtsperiode

Kennzahlen pro Aktie		30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2,52	CHF	18,38	19,13
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12,60	CHF	91,92	95,65
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 2,52 vor latente Steuern	CHF	20,23	21,08
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12,60 vor latente Steuern	CHF	101,14	105,42
Aktienkurs	CHF	90,00	86,00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-2,09	-10,09

		1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2,52 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	0,51	0,45
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12,60 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	2,53	2,24
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2,52 nominal exkl. Neubewertungseffekte ²	CHF	0,44	0,31
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12,60 nominal exkl. Neubewertungseffekte ²	CHF	2,22	1,57

¹ Reingewinn inklusive Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

² Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

Not for release, publication or distribution in the United States, Canada, Australia or Japan

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

Diese Veröffentlichung gilt nicht als Emissionsprospekt im Sinne von Art. 652a OR und/oder 1156 OR oder als Kotierungsprospekt im Sinne des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Diese Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren von SF Urban Properties AG dar. Die Wertpapiere sind bereits verkauft worden. In dieser Medienmitteilung enthaltene Informationen beinhalten teilweise in die Zukunft gerichtete Aussagen, Leser müssen beachten, dass solche in die Zukunft gerichteten Aussagen keine Gewähr für zukünftige Ergebnisse bieten und Risiken und Ungewissheiten unterliegen, und dass tatsächliche Ergebnisse wesentlich von denjenigen abweichen können, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. SF Urban Properties AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Die SF Urban Properties AG behält sich vor, die Information jederzeit und ohne Vorwarnung zu ändern.

This publication constitutes neither a prospectus within the meaning of article 652a and/or 1156 of the Swiss Code of Obligations nor a listing prospectus within the meaning of the listing rules of the SIX Swiss Exchange. This publication constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy securities of SF Urban Properties AG. 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 AG undertakes no obligation to publicly update or revise any information or opinions published in the publication. SF Urban Properties AG 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.