

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

11. März 2020

Stabiles Geschäftsjahr 2019

- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 12.4 Mio. (-3.6%)
- Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 18.5 Mio. (+38.4%)
- Portfolioausbau um 1.0% auf CHF 651.4 Mio.
- Leerstand auf sehr tiefen 1.66% (31. Dezember 2019)
- Unveränderte Barausschüttung von CHF 3.60 pro Stammaktie

Die SF Urban Properties AG blickt auf ein stabiles Geschäftsjahr 2019 zurück. Das operative Ergebnis ist leicht gesunken. Gleichzeitig führten höhere Neubewertungen, der sehr tiefe Leerstand und tiefere Steuern zu einem deutlich höheren Gewinn als im Vorjahr. Der Verwaltungsrat beantragt eine unveränderte Barausschüttung von CHF 3.60 in Form einer Nennwertreduktion pro kotierter Stammaktie mit einem Nennwert von CHF 12.60. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2019 3.65%.

Jahresergebnis 2019

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) hat das Geschäftsjahr 2019 mit einem leichten Rückgang des operativen Ertrags abgeschlossen. So sank der Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte/latente Steuern um TCHF 463 (-3.6%) gegenüber dem Vorjahr auf CHF 12.4 Mio. Dies ist hauptsächlich auf gesteigerte Unterhaltsaufwendungen und eine defensivere Rechnungslegung der getätigten Investitionen im Portfolio zurückzuführen. Neubewertungen trugen mit CHF 9.4 Mio. positiv zum Ergebnis bei. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg von CHF 21.9 Mio. auf CHF 27.0 Mio., und der Reingewinn inkl. Neubewertungen erhöhte sich von CHF 13.4 Mio. auf CHF 18.5 Mio. (+38.4%). Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 3.70 (VJ CHF 3.83), das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Aktie per 31. Dezember 2019 CHF 95.22 (VJ CHF 95.65) und der EPRA NAV CHF 114.92 (VJ CHF 111.35).

Immobilienportfolio

Die strategische Fokussierung auf gute Lagen in Zürich und Basel wurde auch im Geschäftsjahr 2019 weitergeführt. So konnte in Zürich die Liegenschaft Schaffhauserstr. 6 erworben und die Liegenschaft Klusstr. 38 beurkundet werden. Des Weiteren wurde in Riehen das Entwicklungsprojekt Sandreuterweg dem Portfolio hinzugefügt. Insgesamt ist der Portfoliowert (inkl. Entwicklungsliegenschaften) um CHF 20.6 Mio. (3.2%) auf insgesamt CHF 670.4 Mio. per 31. Dezember 2019 angestiegen. Der Leerstand per 31. Dezember 2019 sank auf sehr tiefe 1.66% (VJ 3.84%).

Laufende Projekte

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 standen die Ausweitung vermietbarer Flächen im Walzwerk Münchenstein und die Planung des Entwicklungsprojektes Riehen im Vordergrund. Hinzugekommen ist die Erarbeitung eines Bauprojektes für die Klusstr. 38, für das die Baueingabe bereits im 4. Quartal 2019 erfolgt ist. Nach Freigabe durch die Stadtbildkommission ist die Baueingabe für das Promotionsprojekt Elsässerstr. 1+3 in Basel ebenfalls im 4. Quartal 2019 erfolgt.

Solide Finanzierung

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 46.5% (VJ 47.2%) robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals betrug im Berichtsjahr 1.52% (VJ 1.86%). Die durchschnittliche Zinsbindung erhöhte sich spürbar auf 9.20 Jahren (VJ 7.93 Jahre).

Ausblick 2020

Angesichts der tiefen Zinsen wird die institutionelle Nachfrage nach Renditeliegenschaften weiter anhalten. Im Falle von Akquisitionen bleibt der Fokus weiterhin auf die dynamischen Wirtschaftsräume Zürich und Basel gerichtet. Angesichts der laufenden Entwicklungsprojekte rechnet der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung auch 2020 mit einem überzeugenden Unternehmensergebnis. Wegen der aktuellen Unsicherheiten bleibt der Fokus auf der Vermietung. Das Ziel ist die Leerstandsquote für 2020 unter 3% zu halten.

Anträge an die Generalversammlung vom 7. April 2020

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung von CHF 3.60 in Form einer Nennwertreduktion pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal und von CHF 0.72 pro Namenaktie à CHF 2.52 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.65% bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2019.

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 Geschäftsbericht 2019 finden Sie unter:

<http://www.sfup.ch/investoren/reporting>

Aufgrund der aktuellen Situation bezüglich des Coronavirus werden einzelne Veranstaltungen der SF Urban Properties AG in Form einer Live-Übertragung stattfinden. Dies gilt für die folgenden Veranstaltung:

- Mittwoch, 11. März 2020 – Zunfthaus zur Saffran in Zürich

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Jahresergebnis 2019 wie folgt:

Live-Übertragung am:

Mittwoch, 11. März 2020 – 11:00 Uhr

Link: <https://live.starleaf.com/ODM5Nzl6MTkyMjl5>

Adrian Schenker (CEO) und Reto Schnabel (CFO) werden das Geschäftsergebnis kommentieren.

Die Aufnahme wird im Anschluss an die Präsentation auf unserer Webseite www.sfp.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Agenda: Ordentliche Generalversammlung 7. April 2020

Wichtigste Kennzahlen (per 31.12.2019)

Erfolgsrechnung	Einheit	1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	27 284	26 680
Total Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	CHF 1 000	517	0
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	28 030	36 092
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	9 369	3 236
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	26 971	21 895
EBIT Marge	%	72.12	55.67
Reingewinn ¹	CHF 1 000	18 527	13 387
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen ¹	CHF 1 000	18 549	13 387
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, deren sowie weitere Steuereffekte ¹	CHF 1 000	12 387	12 850

Bilanz		31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	CHF 1 000	686 026	679 107
Eigenkapital	CHF 1 000	319 259	320 604
Eigenkapitalquote	%	46.54	47.21
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	280 684	283 872
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.91	41.80
Fremdfinanzierungsgrad	%	53.46	52.79
Fremdbelehnung der Renditeliegenschaften und Entwicklungliegenschaften ²	%	41.87	43.68
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte ³	%	5.79	4.19
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ⁴	%	3.87	4.02

Kennzahlen pro Aktie		1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52	CHF	19.04	19.13
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60	CHF	95.22	95.65
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52 vor latenten Steuern	CHF	21.04	21.08
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60 vor latenten Steuern	CHF	105.21	105.42
Aktienkurs	CHF	98.50	86.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	3.44	(10.09)

		1.1. - 31.12.2019	1.1. - 31.12.2018
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	1.11	0.80
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	5.53	3.99
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.74	0.77
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	3.70	3.83

Portfoliokennzahlen		31.12.2019	31.12.2018
Renditeliegenschaften	Anzahl	47	50
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften	Anzahl	4	0
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	651 445	645 274
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften	CHF 1 000	18 974	4 546
Bruttorendite ⁵	%	4.27	4.41
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.08	3.21
Leerstandsquote Periodenende	%	1.66	3.84
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁶	%	2.64	3.88
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales	%	0.58	0.64
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales	%	1.52	1.86
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	9.20	7.93

¹ Vgl. Finanzbericht 2019 Anhang 21 Kennzahlen pro Aktie sowie Anhang 22 Herleitung, Seite 43-44.

² Zinspflichtiges Fremdkapital im Verhältnis zu Renditeliegenschaften inklusive zum Verkauf bestimmte Rendite- und Entwicklungliegenschaften

³ Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

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

Vgl. Finanzbericht 2019 Anhang 22 Herleitung, Seite 43

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

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

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 Entwicklungs-potential. 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.