

## Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

Zürich, 31. August 2020

## Ein solides erstes Halbjahr 2020

- **Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 5.5 Mio. (-26.2%)**
- **Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 4.8 Mio. (-43.1%)**
- **Portfoliowert CHF 648.5 Mio. (+0.1%)**
- **Tiefer Leerstand von 2.3% (30. Juni 2020)**
- **Verkauf der Liegenschaft Badenerstr. 425-431 in Zürich nach dem Bilanzstichtag (Reingewinn ca. CHF 7 Mio.)**

Die SF Urban Properties AG (SFUP) (SIX Swiss Exchange: SFPN) blickt auf ein solides 1. Halbjahr 2020 zurück. Eine intensive Betreuung unserer Mieterschaft und die kontinuierliche Optimierung der Betriebsausgaben ermöglichten trotz aller Beeinträchtigungen durch COVID-19 ein solides Ergebnis.

### Konsolidiertes Halbjahresergebnis 2020

Aufgrund der COVID-19 Risikovorsorge von CHF 0.74 Mio. und der Bildung von Delkredere-Rückstellungen von CHF 0.2 Mio. ist der Liegenschaftsertrag im 1. Halbjahr 2020 um 5.5% zurückgegangen. Nach Jahren stark sinkender Ankaufsrenditen sind die Neubewertungseffekte geringer ausgefallen. Der Beitrag der Neubewertungen zum Gesamtergebnis beträgt im 1. Halbjahr 2020 CHF 0.8 Mio. (VJ: CHF 2.0 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte ist im Vorjahresvergleich um CHF 2.0 Mio. auf CHF 5.5 Mio. gesunken. Insgesamt hat sich der EBIT auf CHF 8.6 Mio. (VJ: CHF 11.9 Mio.) verringert. Dementsprechend reduzierte sich die EBIT-Marge auf 62.6% (VJ: 73.6%). Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte betrug CHF 1.64 (VJ: CHF 2.22), das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Aktie per 30. Juni 2020 CHF 95.62 (30. Juni 2019: CHF 91.92).

Noch ist unklar, in welcher Form die finanziellen Konsequenzen der notrechtlichen Einschränkungen und Verbote letztlich politisch gelöst werden. SFUP ist seit Beginn bemüht, mit rund 65 Mietern langfristige Lösungen zu finden, die sich an den derzeit gültigen politischen Leitlinien orientieren. Der finanzielle Impact betrug im 1. Halbjahr 2020 CHF 0.74 Mio. Auf das ganze Jahr 2020 gesehen wird ein Impact von weniger als 3% des Jahresnettomietetrages erwartet.

### **Immobilienportfolio**

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel. Der Portfoliowert ist im 1. Halbjahr 2020 durch Aufwertungen von CHF 647.8 Mio. auf CHF 648.5 Mio. leicht gestiegen. Dank der proaktiven Vermietungsstrategie konnte der periodenbezogene Leerstand im 1. Halbjahr 2020 noch weiter auf 2.5% gesenkt werden (VJ: 3.1%). Per Stichtag 30. Juni 2020 beträgt der Leerstand lediglich 2.3% (VJ: 2.4%).

### **Laufende Projekte**

Bei den laufenden Projekten konnten wichtige Fortschritte erzielt werden. Beim Entwicklungsprojekt am Sandreuterweg 39 in Riehen sind bereits zum heutigen Zeitpunkt alle 10 Wohneinheiten reserviert bzw. angezahlt. Die Eigentumsübertragung für das Grundstück an der Klusstrasse 38 in Zürich ist inzwischen erfolgt. Das Promotionsobjekt mit rund 14 Wohnungen wurde weiter entwickelt. Die Baubewilligung hierfür wurde im Juli 2020 erteilt. Für das Projekt Elsässerstrasse 1+3 in Basel wird die Baubewilligung im 3. Quartal 2020 erwartet. Auf dem Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim werden laufend weitere, ergänzende Nutzungen geprüft. Im Mai 2020 hat sich SFUP entschlossen, ihren 50%igen Miteigentumsanteil an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich zu verkaufen. Der Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von CHF 27.25 Mio. wurde am 28. August 2020 unterzeichnet. Nach Abzug der Grundstücksgewinnsteuer beträgt der Reingewinn ca. CHF 7 Mio.

### **Solide Finanzierung**

Die Eigenkapitalquote der Gesellschaft ist von 46.5% Ende 2019 auf 46.0% Ende Juni 2020 leicht zurückgegangen. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals beträgt im Berichtszeitraum 1.63% gegenüber 1.52% per Ende 2019. Die durchschnittliche Zinsbindung verringerte sich im 1. Halbjahr 2020 unerheblich von 9.2 Jahren Ende 2019 auf 8.8 Jahre Ende Juni 2020.

## **Ausblick auf das 2. Halbjahr 2020**

Im Fokus des 2. Halbjahres steht die Beibehaltung der sehr niedrigen Leerstandsquote. Bei den Entwicklungsprojekten steht in den nächsten sechs Monaten die Vermarktung im Vordergrund. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass mit den getroffenen Massnahmen genügend Vorsorge für das 2. Halbjahr 2020 getroffen wurde. Es wird nach wie vor mit einem überzeugenden Unternehmensergebnis 2020 gerechnet, welches die Kontinuität der bisherigen attraktiven Dividendenpolitik ermöglicht.

Eine umfassende Berichterstattung und den Halbjahresbericht 2020 finden Sie unter:

[www.sfurban.ch](http://www.sfurban.ch)

[Download Halbjahresbericht 2020](#)

[Download Investorenpräsentation 2020](#)

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

**Adrian Schenker, CEO**

SF Urban Properties AG

[schenker@sfp.ch](mailto:schenker@sfp.ch)

**Reto Schnabel, CFO**

SF Urban Properties AG

[schnabel@sfp.ch](mailto:schnabel@sfp.ch)

# Kennzahlen (per 30. Juni 2020)

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2020</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2019</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	12 908	13 661
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	0	508
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	12 989	14 220
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	755	1 974
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	8 552	11 926
EBIT Marge	%	62.2	73.6
Reingewinn	CHF 1 000	4 825	8 485
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	4 858	8 485
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	5 500	7 455

<b>Bilanz</b>		<b>30. Jun. 2020</b>	<b>31. Dez. 2019</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	697 310	686 026
Eigenkapital	CHF 1 000	320 556	319 259
Eigenkapitalquote	%	46.0	46.5
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	286 317	280 684
Fremdfinanzierungsquote	%	41.1	40.9
Fremdkapital	CHF 1 000	376 754	366 767
Fremdfinanzierungsgrad	%	54.0	53.5
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) <sup>2</sup>	%	44.0	43.9
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	3.0	5.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	3.4	3.9

<b>Portfoliokennzahlen</b>		<b>30. Jun. 2020</b>	<b>30. Jun. 2019</b>
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	47	50
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	5	0
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	652 123	654 726
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	29 052	4 544
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	4.3	4.4
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.0	3.1
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.6	3.7
Leerstandsquote Periodenende	%	2.3	2.4
Laufender Leerstand Berichtsperiode <sup>5</sup>	%	2.5	3.1
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.66	0.89
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.63	1.75
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.8	7.5

<b>Kennzahlen pro Aktie</b>		<b>30. Jun. 2020</b>	<b>30. Jun. 2019</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52	CHF	19.12	18.38
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60	CHF	95.62	91.92
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 2.52 vor latenten Steuern	CHF	21.16	20.23
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12.60 vor latenten Steuern	CHF	105.82	101.14
Aktienkurs	CHF	87.00	90.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-9.01	-2.09

		<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2020</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2019</b>
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal	in CHF	0.29	0.51
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal	in CHF	1.45	2.53
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	0.33	0.44
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	1.64	2.22

<sup>1</sup> Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 32

<sup>2</sup> Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungsliegenschaft - Vgl. Anhang 13

<sup>3</sup> Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>4</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

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

**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](http://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.