SF Urban Properties AG

Medienmitteilung

Zürich, 27. August 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Urban Properties AG
Halbjahresergebnis 2026: Abgeschlossene Portfoliorotation und positive Neubewertungen

Mit positiven Neubewertungen sowie einem stabilen operativen Ergebnis blickt die SF Urban Properties AG auf ein solides erstes Halbjahr 2026 zurück und bestätigt die Jahresziele. Der Abschluss der Portfoliorotation schärft den Fokus des Anlageportfolios auf die urbanen Lagen von Zürich und Basel. Zwei erfolgreich abgeschlossene Promotionsprojekte leisteten erneut einen positiven Ergebnisbeitrag.

- **Reingewinn (inkl. Neubewertungen): CHF 20.89 Mio. (30.06.2025: CHF 21.55 Mio.)**
- **Reingewinn (exkl. Neubewertungen): CHF 8.32 Mio. (30.06.2025: CHF 8.23 Mio.)**
- **Portfoliowert gestiegen von CHF 823.10 Mio. auf CHF 837.62 Mio. (+1.76%)**
- **Stichtagsbezogene Leerstandsquote auf 1.78% gesenkt (30.06.2025: 1.98%)**

Das Halbjahresergebnis 2026 der SF Urban Properties AG unterstreicht die Qualität des auf die urbanen Lagen von Zürich und Basel fokussierten Anlageportfolios sowie die erfolgreiche Umsetzung der Core-/Satellite-Strategie.

«Das Anlageportfolio zeigt seine Stärken im aktuellen Marktumfeld: Steigende Neubewertungen und ein stabiler, tiefer Leerstand unterstreichen die Lage- und Objektqualitäten», sagt Bruno Kurz, CEO der SF Urban Properties AG.

Abschluss der Portfoliorotation und deutliche Wertsteigerung

Im ersten Halbjahr 2026 schloss die SF Urban Properties AG die im Jahr 2024 angestossene Portfoliorotation erfolgreich ab. Die Liegenschaften an der Uitikonerstrasse 17 in Schlieren und am Bohl 4 in St. Gallen wurden mit einem hohen, geplanten Verkaufsgewinn von CHF 3.63 Mio. (nach latenten Steuern) veräussert. Dies ergibt einen Gewinnbeitrag von CHF 1.08 pro Namenaktie. Mit Ausnahme einer im Baurecht gehaltenen Liegenschaft in Bern ist das Anlageportfolio damit zu gut 61% in Zürich und zu rund 38% in Basel investiert.

Der Marktwert des Anlageportfolios ist im Vergleich zu Ende Jahr 2025 um brutto CHF 14.52 Mio. oder 1.76% gestiegen. Like-for-like, nach Abzug der Investitionen, ergibt sich eine Nettowertveränderung von CHF 15.80 Mio. bzw. 1.96%**.** Der durchschnittliche gewichtete reale Diskontsatz sank im ersten Halbjahr von 2.64% auf 2.61%. Der Bilanzwert des Anlageportfolios erhöhte sich per 30. Juni 2026 auf CHF 837.62 Mio. (31.12.2025: CHF 823.10 Mio.).

SF Urban Properties AG Seefeldstrasse 275, CH-8008 Zürich
+41 43 344 61 31, www.sfurban.ch

Solides operatives Ergebnis und erfolgreiche Promotionsprojekte

Der Liegenschaftsertrag lag mit CHF 15.45 Mio. leicht unter dem Wert der Vorjahresperiode von CHF 15.93 Mio. Ausschlaggebend hierfür war die im Berichtsjahr geplante und vollzogene Portfoliorotation.

Im Segment der Promotionsliegenschaften wurden die Projekte an der Minervastrasse 124 in Zürich und an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon planmässig an die neuen Eigentümer übertragen und somit erfolgreich abgeschlossen. Der EBIT-Beitrag des Promotionssegments belief sich auf CHF 1.58 Mio. (30.06.2025: CHF 2.74 Mio.).

Der Reingewinn belief sich auf CHF 20.89 Mio. (30.06.2025: CHF 21.55 Mio.). Exklusive Neubewertungseffekte stieg er leicht auf CHF 8.32 Mio. (30.06.2025: CHF 8.23 Mio.). Der Reingewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte konnte von CHF 2.17 auf CHF 2.39 gesteigert werden. Das Eigenkapital (NAV) pro Aktie erhöhte sich per 30. Juni 2026 auf CHF 124.49 (31.12.2025: CHF 122.16).

Ausblick 2026

Betreffend das Anlageportfolio stehen im zweiten Halbjahr das fokussierte Leerstandsmanagement sowie die planmässige Umsetzung der Sanierungen und Ersatzneubauten im Zentrum. Für die Liegenschaften an der Seefeldstrasse 186 und der Genferstrasse 21 in Zürich ist der Baubeginn im zweiten Halbjahr vorgesehen. Für die Asylstrasse 68 und die Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich sollen die Baugesuche eingereicht werden.

Die Gesellschaft treibt auch die Promotionspipeline weiter voran und plant bis Ende 2026 die Baugesuche für die Projekte an der Zollikerstrasse 132/134 in Zürich und an der Weidstrasse 29/31 in Rüschlikon einzureichen. Für das Jahr 2026 erwartet das Management aus dem Promotionssegment einen EBIT von rund CHF 1.8 Mio.

Das von der Generalversammlung genehmigte Kapital für die Durchführung einer ordentlichen Kapitalerhöhung sollte für den Kauf einer attraktiven Gewerbeliegenschaft in Zürich genutzt werden. Wider Erwarten konnte diese Transaktion nicht erfolgreich abgeschlossen werden. Trotz intensiver Prüfung alternativer Ankaufsmöglichkeiten wurde kein ausreichend attraktiver Ersatz gefunden. Vor diesem Hintergrund hat sich der Verwaltungsrat entschieden, auf die Durchführung der ordentlichen Kapitalerhöhung zu verzichten.

Das Management bestätigt die Ziele für 2026 und erwartet beim Reingewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte ein Ergebnis auf dem Niveau des Geschäftsjahrs 2024, wie bereits im Geschäftsbericht 2025 angekündigt.

Kontakt

Bruno Kurz
CEO
SF Urban Properties AG
kurz@sfp.ch

Sascha Küng
CFO
SF Urban Properties AG
kueng@sfp.ch

SF Urban Properties AG

Kennzahlen 1. Halbjahr 2026

Erfolgsrechnung	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	15 445	15 928
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	29 939	31 969
Neubewertung Anlageliegenschaften	CHF 1 000	15 606	16 547
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	30 729	30 722
EBIT Marge Anlageliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte [6]	%	59.94	65.86
Reingewinn	CHF 1 000	20 887	21 552
Reingewinn, exkl. Neubewertungseffekte[1]	CHF 1 000	8 324	8 232
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	20 574	20 599
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte[1]	CHF 1 000	8 011	7 279

Bilanz	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Bilanzsumme	CHF 1 000	931 164	949 582
Eigenkapital	CHF 1 000	417 779	410 905
Eigenkapitalquote	%	44.87	43.27
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	409 067	436 929
Fremdkapital	CHF 1 000	513 385	538 677
Fremdkapitalquote	%	55.13	56.73
Fremdbelehnungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) [2]	%	45.51	47.23
Eigenkapitalrendite p.a. [3]	%	9.95	10.90
Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte [1/3]	%	3.88	3.00

Portfoliokennzahlen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	49	50
Anzahl Promotionsliegenschaften	Anzahl	4	7
Anlageliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	840 182	825 740
Promotionsliegenschaften	CHF 1 000	61 179	77 353
Bruttorendite [4]	%	3.74	3.90
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.61	2.64
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.63	3.67
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.78	1.85
Leerstand Berichtsperiode [5]	%	2.36	1.94
CO_2e-Emissionsintensität [7]	kgCO_2e/m^{2}EBF/Jahr	12.70	12.70
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	1.77	1.69
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	5.70	5.41

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF1.80	CHF	24.90	24.43
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	28.97	28.27
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	124.49	122.16
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	144.83	141.35
Aktienkurs per Stichtag	CHF	99.20	100.50
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-20.31	-17.73

	Einheit	30. Jun. 2026	30. Jun. 2025
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	1.23	1.23
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte [1]	in CHF	0.48	0.43
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	6.14	6.15
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte [1]	in CHF	2.39	2.17

[1] Neubewertungseffekte: Neubewertungen und deren Steuereffekte
[2] Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Anlageliegenschaften und der Promotionsliegenschaften
[3] Den SFUP Aktionären zuzurechnender Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital
[4] Bruttorendite entspricht dem Mietzinsertrag (SOLL) per Stichtag in Prozent des Marktwertes (Fair Value)
[5] Leerstand der Anlageliegenschaften exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung
[6] Infolge der Einführung der Segmentberichterstattung wird die EBIT-Marge des Renditeportfolios nun anhand des Segmentes gerechnet. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.
[7] Der gemäss REIDA für 42 Liegenschaften ermittelte Wert.

Livestream

Bruno Kurz (CEO), Sascha Küng (CFO) und Micaela Dal Santo-Venzi (Portfolio Manager) präsentieren das Halbjahresergebnis 2026 wie folgt:

– **Livestream auf Deutsch am Donnerstag, 27. August 2026, 10.00 Uhr**

Die Aufnahmen, die Präsentation zu den Halbjahresergebnissen und der Halbjahresbericht 2026 werden im Anschluss an die Präsentation auf unserer Website www.sfurban.ch aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

SF Urban Properties AG

Die SF Urban Properties AG (SFUP) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft verfolgt einen Core-/Satellite Investmentansatz. Die Gesellschaft investiert mehrheitlich in ein Anlageportfolio von Renditeliegenschaften an urbanen Lagen in den Städten Zürich und Basel. Daneben entwickelt und verkauft sie Eigentumswohnungen über aus-gewählte Projekte von Promotionsliegenschaften entlang des Zürcher Seebeckens. Die Investitionsstrategie konzentriert sich darüber hinaus auf Lagen, die aufgrund demografischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen ein überdurchschnittliches Entwicklungs- resp. Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

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, United States, Canada, Australia and Japan, (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.