

Medienmitteilung

Zürich, 13. März 2024

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Solides Jahresergebnis 2023

- Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 0.3 Mio. (Vorjahr CHF 26.8 Mio.)
- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 15.0 Mio. (Vorjahr CHF 14.7 Mio.)
- Liegenschaftsertrag auf CHF 29.8 Mio. deutlich gestiegen (+4.8%)
- Portfoliowert um CHF -8.9 Mio. auf CHF 745.6 Mio. gesunken
- Leerstandsquote (Stichtag) erreicht historischen Tiefstand mit 1.3% (-0.2 Prozentpunkte)
- Unveränderter Ausschüttungsvorschlag von CHF 3.60 pro kotierte Namenaktie, wovon CHF 0.70 als Gewinnausschüttung und CHF 2.90 als Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven erfolgen

Der operative Fokus der SF Urban Properties AG (SFUP) im abgelaufenen Jahr galt der Steigerung von Mietzinserträgen sowie dem erfolgreichen Abschluss der Sanierungsprojekte in Zürich und Basel – beides wurde umgesetzt. Trotz Bewertungskorrekturen und gestiegenem Zinsumfeld behauptet sich das Portfolio mit seinen attraktiven, urbanen Lagen und der diversifizierten Nutzungsstruktur sehr gut.

Aufgrund der Bewertungskorrekturen hat die SFUP (SIX Swiss Exchange: SFPN) das Geschäftsjahr 2023 mit einem tieferen Betriebsergebnis abgeschlossen. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) reduzierte sich von CHF 41.3 Mio. auf CHF 5.0 Mio. Damit ging der den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnende Reingewinn von CHF 26.8 Mio. auf CHF 0.3 Mio. zurück.

Erfreulicherweise konnte der den Aktionären der SFUP zuzurechnende Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte um CHF 0.3 Mio. (+1.8%) gegenüber dem Vorjahr auf CHF 15.0 Mio. gesteigert werden. Dies ist auf die Steigerung der Liegenschaftserträge zurückzuführen, welche jedoch teilweise durch temporär höhere Betriebskosten kompensiert wurden. Der Effekt der temporär höheren Kosten widerspiegelt sich auch in der EBIT-Marge der Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte, welche sich um 0.82 Prozentpunkte auf 61.90% reduzierte (Vorjahr: 62.72%). Der Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte betrug CHF 4.47 (Vorjahr: CHF 4.39) und das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Namenaktie per 31. Dezember 2023 CHF 113.17 (Vorjahr: CHF 120.36).

Ertragssteigerung bei den Renditeliegenschaften

Der Liegenschaftsertrag stieg im Jahr 2023 im Vorjahresvergleich um CHF 1.4 Mio. oder 4.8% auf CHF 29.8 Mio. Dieses äusserst positive Ergebnis ist unter anderem auf die abgeschlossenen Sanierungsprojekte, auf die Indexierung der Geschäftsmietverträge und auf die Reduktion der Leerstandsquote um 0.2 Prozentpunkte, stichtagsbezogen von 1.5% auf 1.3% gegenüber Ende 2022, zurückzuführen.

Im Zuge einer strategischen Portfoliobereinigung hat die Gesellschaft im Berichtsjahr zwei Bestandesliegenschaften veräussert, die Aarberggasse 57 in Bern und die Rebasse 64 in Basel. Aufgrund des Gastroanteils in beiden Liegenschaften sowie anstehenden Sanierungskosten konnte mit den Verkäufen eine Risikoreduktion erzielt werden. Im Sinne der definierten Arrondierungsstrategie konnte die Gesellschaft zu Beginn des Jahres die Parzelle 818 in Arlesheim sowie kurz vor Jahresende die Wohnliegenschaft an der Rosentalstrasse 42/44 in Basel erwerben.

Der Marktwert des gesamten Renditeportfolios beläuft sich per Stichtag auf CHF 745.6 Mio. (Vorjahr: CHF 754.5 Mio.), was gegenüber dem Vorjahr einer Reduktion von CHF 8.9 Mio. oder 1.18% entspricht. Die Nettowertentwicklung des Portfolios beläuft sich nach Abzug der Investitionen von CHF 9.7 Mio. auf CHF -18.6 Mio. respektive -2.47%. Das negative Neubewertungsergebnis ist auf die durchschnittliche Erhöhung des realen Diskontierungssatzes um sechs Basispunkte von 2.70% auf 2.76% zurückzuführen. Das Portfolio umfasst per Stichtag 47 Liegenschaften (Vorjahr: 48 Liegenschaften) mit einer Bruttorendite von 4.20% (Vorjahr: 3.94%).

EBIT-Beitrag der Entwicklungliegenschaften entspricht den Erwartungen

Der Projektfortschritt bei den Entwicklungliegenschaften schlug sich positiv nieder, bei den Erträgen mit CHF 21.6 Mio. (Vorjahr: CHF 35.3 Mio.) und Aufwänden von CHF 16.5 Mio. (Vorjahr CHF 27.0 Mio.). Daraus resultiert ein EBIT-Beitrag von CHF 5.2 Mio. (Vorjahr: CHF 8.3 Mio.).

Solide Finanzierung

Die Gesellschaft ist mit einem Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) von 46.0% (Vorjahr: 44.6%) robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 2.07% per Stichtag verzeichnet einen marginalen Anstieg zum Vorjahr von 2.01%, womit innerhalb des Portfolios der Höhepunkt erreicht sein dürfte. Die durchschnittliche Zinsbindung ist leicht auf 6.2 Jahre (Vorjahr: 6.8 Jahre) gesunken.

Erste Veröffentlichung des GRESB-Ergebnisses

Das Portfolio der SF Urban Properties AG ist in der ersten offiziellen Berichtsperiode des GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Reports mit 4 von 5 Sternen bewertet worden. Dies ist ein erfreuliches Resultat und unterstreicht den Anspruch der Gesellschaft, mit dem Portfolio einen positiven Beitrag für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu leisten.

Ausblick auf das Jahr 2024

Durch die abflachende Inflation und das zuletzt unveränderte Zinsumfeld im Jahr 2024 sieht die Gesellschaft eine Richtungsänderung der Leitzinsen als wahrscheinlich an. Ausschlaggebend hierfür wird sein, ob sich die Prognose einer gemässigten, stabilen Inflation bestätigt und der Preisdruck generell nachlässt.

Es bleibt abzuwarten, ob und wie sich 2024 das erwartungsgemäss sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. Das Management geht davon aus, dass es interessante Möglichkeiten für den Abschluss neuer Fremdfinanzierungsverträge geben wird.

Die Mietzinserhöhungen der Bestandesmieten infolge des im Dezember 2023 erneut angestiegenen Referenzzinssatzes treten per 1. April 2024 in Kraft. Durch die bestehende Indexierung der kommerziellen Mietverträge wird eine inflationsbedingte Erhöhung der Mietzinseinnahmen im Jahresverlauf erwartet. Beide Effekte resultieren in einem voraussichtlichen Mehrertrag für 2024 von mindestens TCHF 200. Zusätzlich wird die Gesellschaft im Jahr 2024 von den im Berichtsjahr fertiggestellten Sanierungsprojekten an der Zollikerstrasse 6 in Zürich sowie auf dem Walzwerk-Areal von einem Mehrertrag im Vergleich zum Jahr 2023 von rund TCHF 700 profitieren.

Der Fokus der SFUP richtet sich grundsätzlich auf den Kauf von Liegenschaften im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften und Promotionsobjekte. Etwaige Kaufopportunitäten werden laufend geprüft; genauso wie Verkäufe von nicht strategiekonformen Liegenschaften.

Ausschüttungsantrag an die Generalversammlung vom 11. April 2024

Der Verwaltungsrat beantragt den Aktionären eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.70 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.14 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal sowie eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 2.90 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.58 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten SFPN Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.9%, bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2023.

Weitere Informationen

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

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

Kennzahlen 2023

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. - 31. Dez. 2023	1. Jan. - 31. Dez. 2022
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	29 763	28 390
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	51 870	63 987
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	-18 606	15 236
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	4 984	41 322
EBIT Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte	%	61.90	62.72
Reingewinn	CHF 1 000	696	28 490
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	320	26 814
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	14 988	14 718

Bilanz	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Bilanzsumme	CHF 1 000	836 464	861 380
Eigenkapital	CHF 1 000	379 967	406 420
Eigenkapitalquote	%	45.43	47.18
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	370 535	358 183
Fremdfinanzierungsquote	%	44.30	41.58
Fremdkapital	CHF 1 000	456 496	454 960
Fremdkapitalquote	%	54.57	52.82
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	45.96	44.60
Eigenkapitalrendite ³	%	0.08	6.96
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	3.81	3.82

Portfoliokennzahlen	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	47	48
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	6	6
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	748 610	757 600
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	37 928	44 092
Bruttorendite ⁴	%	4.20	3.94
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.76	2.70
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	4.05	3.72
Leerstandsquote Periodenende	%	1.26	1.51
Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	1.71	2.37
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	2.07	2.01
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	6.22	6.81

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80	CHF	22.63	24.07
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	113.17	120.36
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	25.67	27.46
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	128.33	137.32
Aktienkurs	CHF	93.00	89.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-17.82	-26.06

	Einheit	1. Jan. - 31. Dez. 2023	1. Jan. - 31. Dez. 2022
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	0.02	1.60
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	0.10	8.00
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.89	0.88
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	4.47	4.39

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und deren Steuereffekte

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungsliegenschaft

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietzinsertrag (SOLL) per Stichtag in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

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

Präsentation

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Jahresergebnis 2023 wie folgt:

- **Präsentation am Mittwoch, 13. März 2024, 12.00 Uhr, Hotel Mandarin Oriental Savoy, Zürich**

Bruno Kurz (CEO), Sascha Küng (CFO) und Micaela Dal Santo-Venzi (Portfolio Manager) werden das Geschäftsergebnis kommentieren.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2023 finden Sie unter: <https://www.sfurban.ch/investoren/geschaeftsberichte>.

SF Urban Properties AG

Die SF Urban Properties AG (SFUP) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie investiert in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Die Strategie ist auf Wirtschaftsräume und Lagen ausgerichtet, die aufgrund demographischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen oder deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Die SFUP übernimmt die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren. Weiterführende Informationen finden Sie auf 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.