

Medienmitteilung

Zürich, 14. März 2023

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Urban Properties AG steigert das operative Ergebnis

- Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 26.8 Mio. (-33.8%)
- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 14.7 Mio. (+32.3%)
- Liegenschaftsertrag auf CHF 28.4 Mio. deutlich gestiegen (+4.7%)
- Portfoliowert um 5.1% auf CHF 754.5 Mio. gestiegen
- Leerstandsquote signifikant reduziert auf 1.5% (Stichtag: 31. Dezember 2022)
- Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 3.60 pro kotierte Namenaktie unverändert zum Geschäftsjahr 2021

Die SF Urban Properties AG konnte trotz geänderten Marktbedingungen aufgrund ihres robusten Portfolios an ausgesuchten guten Lagen und einem sehr fokussiert arbeitenden Management das operative Ergebnis steigern. Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 3.60 pro kotierte Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2022 rund 4.0%.

Positives Jahresergebnis 2022

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) hat das Geschäftsjahr 2022 mit einem tieferen Betriebsergebnis abgeschlossen. Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) reduzierte sich von CHF 57.8 Mio. auf CHF 41.3 Mio. aufgrund von geringeren Neubewertungen in Höhe von CHF 15.2 Mio. (VJ CHF 36.8 Mio.). Damit ging der den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnende Reingewinn von CHF 40.5 Mio. auf CHF 26.8 Mio. (-33.8%) zurück.

Erfreulicherweise konnte der Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und latente Steuern um CHF 3.6 Mio. (+32.3%) gegenüber dem Vorjahr auf CHF 14.7 Mio. gesteigert werden. Dies ist hauptsächlich auf den höheren Liegenschaftsertrag und den höheren Gewinn von Entwicklungliegenschaften zurückzuführen. Der Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte betrug CHF 4.39 (VJ CHF 3.32) und das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Namenaktie per 31. Dezember 2022 CHF 120.36 (VJ CHF 108.36).

Stärkung des Renditeportfolios

Die strategische Fokussierung auf zentrale Lagen in Zürich und Basel hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 bewährt. Im Berichtsjahr 2022 akquirierte die Gesellschaft die für die Arrondierung strategisch wichtige Liegenschaft Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel für CHF 18.2 Mio.

In der Berichtsperiode konnten Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen von 13.5% des Jahresnettomietzinses erzielt werden. Insgesamt ist der Portfoliowert inkl. neue Akquisition von CHF 718.2 Mio. auf insgesamt CHF 754.5 Mio. per 31. Dezember 2022 gestiegen (+5.1%). Der Leerstand hat per 31. Dezember 2022 eine neue Bestmarke erreicht und liegt bei 1.5% (VJ 2.6%).

Ertragssteigerung der Entwicklungsprojekte

Der Gewinn aus Entwicklungsliegenschaften erhöhte sich um CHF 4.5 Mio. gegenüber dem Vorjahr auf CHF 8.3 Mio.

Um auch in den kommenden Jahren von Entwicklungsgewinnen profitieren zu können, hat die Gesellschaft im Berichtsjahr in mehrere Entwicklungsprojekte investiert.

Die Gesellschaft investierte CHF 5.7 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an präferierter Lage mit Seesicht an der Alten Landstrasse 26 in Rüslikon.

Zusätzlich wurden CHF 8.3 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes im begehrten Zürcher Seefeld-Quartier an der Seefeldstrasse 186 investiert.

Des Weiteren wurden CHF 8.6 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an idyllischer Lage am Ruchenacher 17 in Zumikon investiert.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten der beiden Entwicklungsprojekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet und an die Käuferschaft übergeben. Für die Entwicklungsliegenschaft «maison johann» in Basel konnten 14 der 16 Stockwerkeigentumseinheiten beurkundet werden.

Solide Finanzierung

Die Gesellschaft ist mit einem Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) von 44.6% (VJ 44.0%) robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten betrug im Berichtsjahr 2.01% (VJ 1.35%). Diese Zunahme im Vergleich zum Vorjahr ist auf Marktturbulenzen in der zweiten Jahreshälfte zurückzuführen. Der Netto-Finanzaufwand inkl. Wertsteigerung der Zinsderivate ist hingegen, aufgrund der Aufwertungen von Zinsabsicherungsgeschäften, auf CHF 4.8 Mio. gesunken (VJ CHF 5.2 Mio.). Die durchschnittliche Zinsbindung ist leicht gesunken auf 6.81 Jahre (VJ 7.72 Jahre).

Konkretisierung der Nachhaltigkeitsstrategie

In Hinblick auf die definierten Ziele der CO₂-Absenkungsmassnahmen hat die Gesellschaft die Überprüfung und Konkretisierung von Umsetzungsmassnahmen verstärkt. Mit der erfolgten Definition einer Wesentlichkeitsmatrix werden verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte unter Berücksichtigung eines mehrheitlich städtisch gelegenen Portfolios gewichtet. Diese Gewichtung stellt den Kompass dar, anhand welchem das Management in den kommenden Jahren spezifische Massnahmen umsetzen wird.

Im Jahr 2023 wird sich die Gesellschaft unter anderem auf die Installation von ersten Photovoltaikanlagen und die Einreichung des GRESB-Berichts (Global Real Estate Sustainability Benchmark) konzentrieren.

Ausblick 2023

Der Ausblick für das Jahr 2023 ist zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, des bislang unklaren Trends weiteren Wirtschaftswachstums und der gestiegenen Energie- und Baupreise herausfordernd. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach Renditeliegenschaften konstant bleibt und Renditeliegenschaften mit einer stabilen Cashflow-Rendite weiterhin eine interessante Anlageform sein werden.

In der Schweiz herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Auch der Zuwanderungssaldo steigt weiter. Die Situation in den Städten Zürich und Basel wird sich im Jahr 2023 voraussichtlich weiter verschärfen, denn die Bautätigkeit nimmt aufgrund der komplexen Regulierungsvorschriften und erhöhten Finanzierungs- und Baukosten ab. Wir erwarten daher tendenziell steigende Wohnungsmieten vor allem in der Stadt Zürich, aber auch in Basel.

Für die Mietverträge unserer kommerziellen Objekte, die rund 70% unseres Liegenschaften-Ertrags ausmachen, besteht eine Absicherung der Teuerung durch vertraglich geregelte Indexierung. Über diesen Anteil der Mietverträge erwarten wir eine Ertragssteigerung von 1.9% des Liegenschaften-Ertrags im Jahr 2023. Die Nachfrage nach zeitgemässen und attraktiven Geschäftsflächen sollte im Jahr 2023 stabil bleiben.

Die geplanten Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften werden auch im Jahr 2023 vorangetrieben und es wird erwartet, dass die Entwicklungsobjekte das Betriebsergebnis deutlich positiv beeinflussen werden. Betreffend die weitere Entwicklung von Baukosten gehen wir davon aus, den Höhepunkt im abgelaufenen Jahr überschritten zu haben. Nichtsdestotrotz bleibt die Situation schwer vorhersagbar, weshalb wir einen besonderen Fokus auf unsere Bauprojekte und deren möglichst flexible Planung legen.

Das Management blickt weiterhin zuversichtlich auf den erwarteten Geschäftsverlauf des Jahres 2023.

Ausschüttungsantrag an die Generalversammlung vom 5. April 2023

Der Verwaltungsrat beantragt eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 3.60 netto pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 netto pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 4.0% bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2022.

Weitere Informationen

Bruno Kurz
Chief Executive Officer
SF Urban Properties AG
kurz@sfp.ch

Reto Schnabel
Chief Financial Officer
SF Urban Properties AG
schnabel@sfp.ch

Kennzahlen 2022

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. – 31. Dez. 2022	1. Jan. – 31. Dez. 2021
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	28 390	27 123
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	63 987	49 683
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	15 236	36 755
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	41 322	57 800
EBIT Marge	%	52.29	66.87
Reingewinn	CHF 1 000	28 490	41 887
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	26 814	40 534
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	14 718	11 123

Bilanz	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bilanzsumme	CHF 1 000	861 380	793 664
Eigenkapital	CHF 1 000	406 420	364 511
Eigenkapitalquote	%	47.18	45.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	358 183	327 475
Fremdfinanzierungsquote	%	41.58	41.26
Fremdkapital	CHF 1 000	454 960	429 153
Fremdkapitalquote	%	52.82	54.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	44.60	44.00
Eigenkapitalrendite ³	%	6.96	12.11
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	3.82	3.22

Portfoliokennzahlen	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	48	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	6	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	757 600	721 518
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	44 092	31 397
Bruttorendite ⁴	%	3.94	4.00
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.70	2.79
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.72	3.30
Leerstandsquote Periodenende	%	1.51	2.60
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.37	2.51
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	2.01	1.35
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.8	7.7

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80	CHF	24.07	21.67
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	120.36	108.36
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	27.46	24.30
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	137.32	121.51
Aktienkurs	CHF	89.00	101.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-26.06	-6.79

	Einheit	1. Jan. – 31. Dez. 2022	1. Jan. – 31. Dez. 2021
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	1.60	2.42
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	8.00	12.09
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.88	0.66
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	4.39	3.32

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und deren Steuereffekte

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungliegenschaft

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietzins ertrag (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

Lunch-Präsentation

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Jahresergebnis 2022 wie folgt:

- **Lunch-Präsentation am Dienstag, 14. März 2023, Park Hyatt Zürich – 12 Uhr**
- **Lunch-Präsentation am Mittwoch, 15. März 2023, Grand Hotel Les Trois Rois Basel – 12 Uhr**

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

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2022 finden Sie unter: <https://www.sfp.ch/produkte/sf-urban-properties-ag/downloads/>.

Agenda

Ordentliche Generalversammlung: 5. April 2023

Ordentliche Generalversammlung: 10. April 2024

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

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.