SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2022

24. August 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick und Kennzahlen
2. Portfolio
3. Entwicklungen
4. Finanzen
5. Ausblick 2. Halbjahr 2022

1. Rückblick und Kennzahlen

Kennzahlen

Per 30. Juni 2022

Portfoliowert Renditeliegenschaften

753.2 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg aufgrund von Zukäufen und Neubewertungsgewinnen im Vergleich zu Ende 2021 von CHF 718.2 Mio. auf CHF 753.2 Mio.

Leerstandsquote per Stichtag

2.4 %

Die Leerstandsquote per Stichtag reduzierte sich im Vergleich zum Ende 2021 von 2.6% auf 2.4%.

EBIT

26.1 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis beträgt CHF 26.1 Mio. und stieg im Vorjahresvergleich an (CHF 20.8 Mio.). Diese Steigerung resultiert aus dem Entwicklungsgeschäft und dem Zuwachs bei Neubewertungen aus Rendite-liegenschaften.

Liegenschaftsertrag

13.8 Mio. CHF

Die Mieterträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 12.6 Mio. auf CHF 13.8 Mio. Dies ist mehrheitlich auf den Wegfall der Covid-19 bedingten Mietzinsrabatte und die Akquisition von drei Renditeliegenschaften in Basel-Stadt zurückzuführen.

Eigenkapitalquote

46.5 %

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 45.9% auf 46.5%.

Aktienkurs

95.00 CHF

Der Aktienkurs sank während der Berichtsperiode von CHF 101.00 auf CHF 95.00.

Bedeutende Ereignisse

1. Halbjahr 2022

Markt

24. Februar 2022:	**Energieversorgungssicherheit** und Klimaschutz im Fokus
28. Mai 2022:	Neue **Wohnschutzverordnung** in Basel-Stadt
16. Juni 2022:	**Leitzinsanpassung** der SNB auf minus 0.25%
Generell:	Die **COVID-19 Pandemie** ist mieterseitig überstanden.

Management

- **Akquisitionen** im Umfang von CHF **32.2** Mio.
- **Neuabschlüsse & Vertragsverlängerungen** von **9%** des Jahesnettomietzinses
- **Gewinn** aus **Immobilienentwicklungen** in Höhe von CHF **2.2** Mio.

Zielerreichung 2022 (1/2)

Stand per 30. Juni 2022

	Ziele	Fortschritte	
Portfolio allgemein	Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien sollen vorangetrieben werden.	Die Umsetzung der einzelnen Objektstrategien kommt voran. So wurden beispielweise die Renovierungsarbeiten in der Neptunstrasse 57 Ende April abgeschlossen.	✓
	Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%	Leerstandsquote per Stichtag reduzierte sich auf 2.4%.	✓
	Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden.	Zahlreiche Gewerbemietverträge konnten frühzeitig verlängert werden. Der WAULT hat sich gegenüber 31. Dezember 2021 von 4.2 Jahre auf 4.4 Jahre erhöht.	✓
	Vermietung Bürofläche am Zeltweg 67, Zürich	Die leerstehende Bürofläche im 1. OG wurde per 1. April 2022 vermietet. Die zweite, identische Fläche im 2. OG befindet sich in der Vermarktung.	✓✗
	Vermietung Bürofläche am Picassoplatz 4, Basel	Während der Berichtsperiode konnten drei Vertragsabschlüsse erzielt werden. Somit ist die Liegenschaft ab Oktober vollvermietet.	✓

Zielerreichung 2022 (2/2)

Stand per 30. Juni 2022

	Ziele	Fortschritte	
Entwicklungen	Elsässerstrasse 1+3, Basel: Reservierung aller Einheiten, Baubeginn	Per Halbjahr sind 12 von 16 Einheiten reserviert und 3 von 16 beurkundet. Der Baustart ist wie geplant im Mai 2022 erfolgt.	✓×
	Sandreuterweg 39, Riehen: Fertigstellung Bau	Die Fertigstellung ist planmässig auf Ende Juli terminiert.	✓
	Klusstrasse 38, Zürich: Fertigstellung Bau	Die Fertigstellung ist planmässig auf Ende Oktober terminiert.	✓
	Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung	Die Baubewilligung wurde gegen Ende des 4. Quartals 2021 erteilt, die Rechtskraft wird aufgrund eines im 2. Quartal bereinigten Rekurses im 3. Quartal erwartet.	×
	Minervastrasse 124, Zürich: Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung	Die Baueingabe wurde Anfang 1. Quartal eingereicht und die Bewilligung wird im 3. Quartal erwartet.	×
Akquisition und Verkauf	Weitere, attraktive Renditeobjekte akquirieren. Primär liegt der Fokus auf möglichen Arrondierungsobjekten von Bestandesliegenschaften.	Die Gesellschaft akquirierte im Rahmen einer Arrondierungsstrategie eine Renditeliegenschaft in Basel. Zusätzlich investierte SFUP in zwei neue Entwicklungsprojekte an beliebten Lagen in Zürich und Rüschlikon.	✓

2. Portfolio

Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2022

Anzahl Renditeliegenschaften

48 **Liegenschaften**

In der Berichtsperiode wurde eine Renditeliegenschaft in Basel erworben (Ende 2021: 47 Liegenschaften).

Bruttorendite

4.0 **%**

Die Bruttorendite blieb gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2021 konstant bei 4.0%.

WAULT

4.4 **Jahre**

Der WAULT hat sich gegenüber 31. Dezember 2021 von 4.2 Jahre auf 4.4 Jahre erhöht.

Realer Diskontsatz

2.70 **%**

Der reale Diskontsatz hat sich während der Berichtsperiode von 2.79% auf 2.70% reduziert.

Nominaler Diskontsatz

3.73 **%**

Der nominale Diskontsatz hat sich während der Berichtsperiode von 3.30% auf 3.73% erhöht. Dies aufgrund der Erhöhung der Teuerung von 0.50% auf 1.00%.

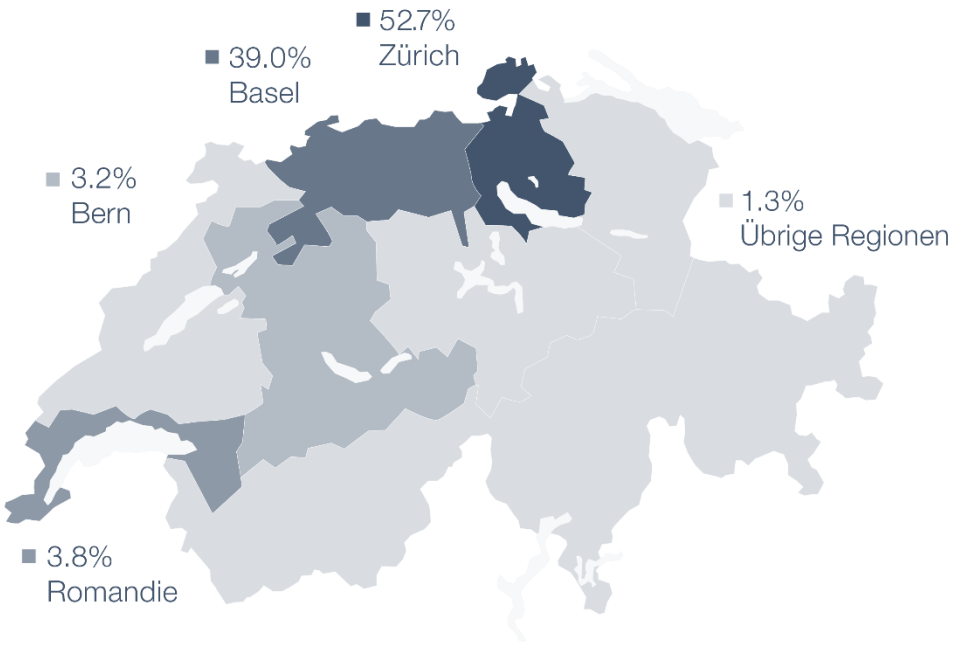
Wüest Partner Rating Qualitätsprofil

3.9

Das Qualitätsprofil gegenüber 31. Dezember 2021 blieb stabil auf hohem Niveau (Skala 1-5).

Marktwert nach Regionen

Per 30. Juni 2022



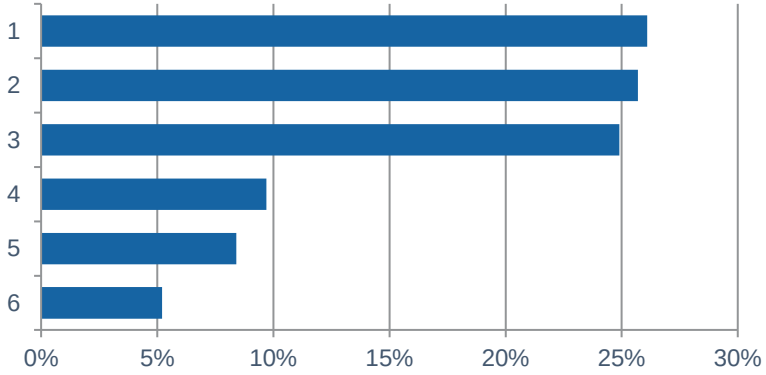
Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
Zürich	397 397 500	52.7
Basel	293 410 000	39.0
Romandie	29 000 000	3.8
Bern	23 810 000	3.2
Übrige Regionen	9 560 000	1.3
Total	**753 177 500**	**100.0**

Quelle: Wüest Partner

Portfoliostruktur

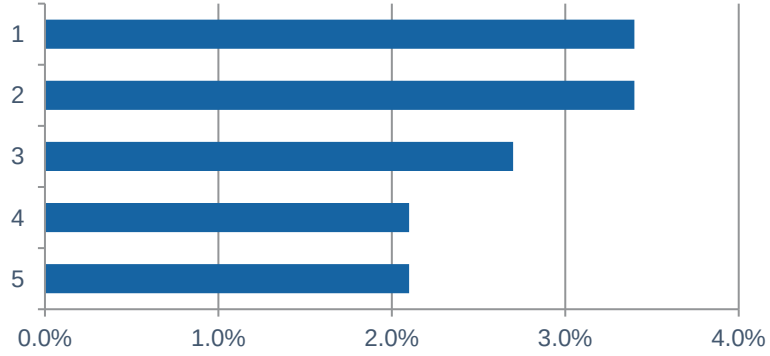
Per 30. Juni 2022

Soll-Miete netto nach Nutzung



1	Wohnen	26.1%	(Ende 2021: 25.3%)
2	Gewerbe	25.7%	(Ende 2021: 23.5%)
3	Büro	24.9%	(Ende 2021: 25.2%)
4	Gastronomie	9.7%	(Ende 2021: 10.1%)
5	Verkaufsflächen	8.4%	(Ende 2021: 8.2%)
6	Übrige	5.2%	(Ende 2021: 7.7%)

Grösste Mieter nach Netto-Mietertrag



1	Brunschwig & Cie. SA	3.4%
2	École de la transition (EdT)	3.4%
3	Dipl. Ing. Fust AG	2.7%
4	Swiss Capital Alternative Investments AG	2.1%
5	Clear Channel Schweiz AG	2.1%

Transaktionen

Akquisitionen und Devestitionen 1. Halbjahr 2022

Akquisitionen Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Eigentums-übertragung per	Marktwert in CHF bei Akq.	Kaufpreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Kaufpreis in %	Ertrag p.a. in CHF	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Kaufpreis
Basel, Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2	01.04.2022	17 200 000	18 160 000	- 960 000[1]	- 5.3%	656 560	3.8%	3.6%

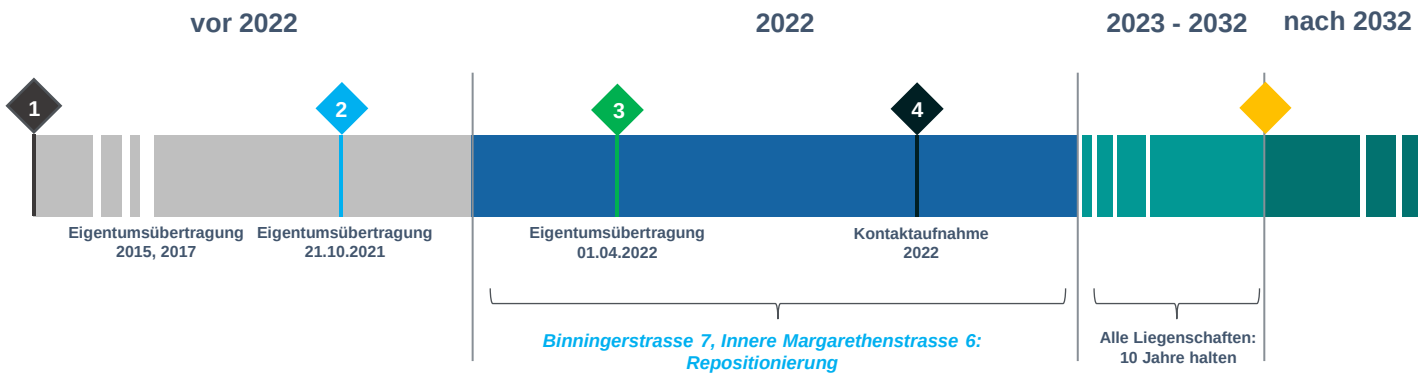
[1] Gleichzeitig wurden bei der Akquisition mit dem Voreigentümer ein Mietvertrag im Wert von CHF 334 800 und eine Mietzinsgarantie im Wert von CHF 460 000 abgeschlossen.

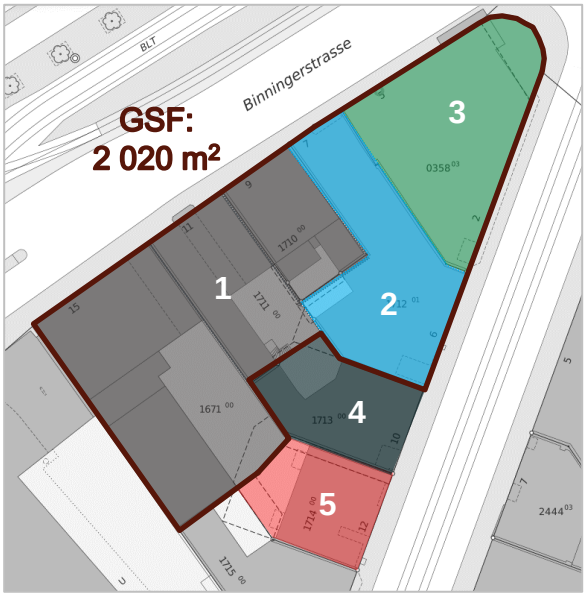
Akquisitionen Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Eigentums-übertragung per	Kaufpreis in CHF	Grundstücks-fläche in m²	HNF / BWF in m²	Geschätzte Anlagekosten in CHF	Geschätzter EBIT in CHF
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	15.06.2022	5 700 000	809	824	14 000 000	3 400 000
Zürich, Seefeldstrasse 186	22.06.2022	8 300 000	179	708	15 000 000	2 000 000
Total		**14 000 000**	988	1 532	**29 000 000**	**5 400 000**

Arrondierungsprojekt «Heuwaage»

Zeitplan





1 Bestandesliegenschaften:
Binningerstrasse 9, 11, 15
Halten, Fortführung der Liegenschaften

2 Arrondierung I:
Binningerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6
Repositionierung der Wohn- und Gewerbeliegenschaft

3 Arrondierung II:
Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2
Halten und Abbau des Büroleerstands (4., 5. und 6 Obergeschoss)

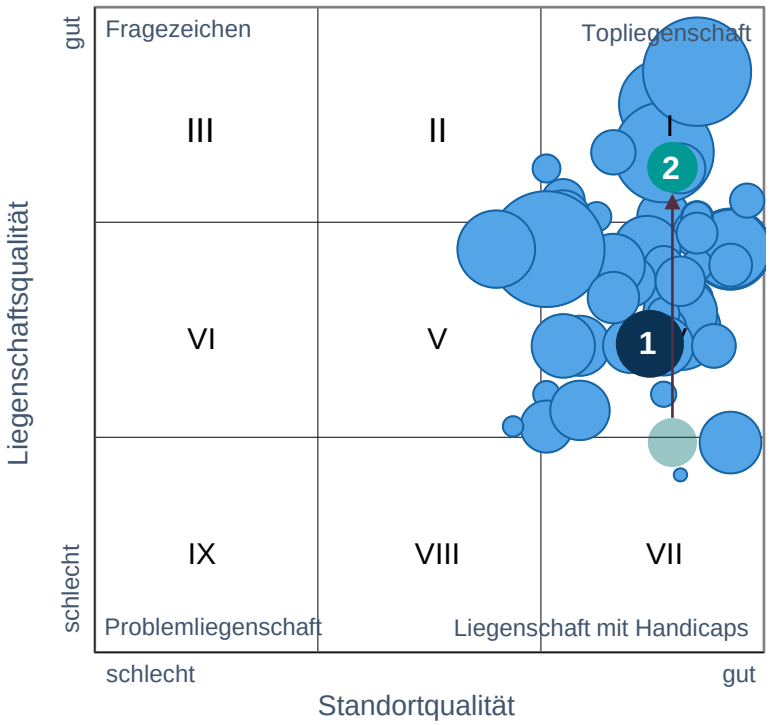
4 Arrondierung III:
Innere Margarethenstrasse 10
Kontaktaufnahme Eigentümerschaft

5 Keine Arrondierung:
Innere Margarethenstrasse 12
Stockwerkeigentümerschaft

Development / Machbarkeitsstudie:
Entwicklung über alle Liegenschaften rund um Heuwaage

Liegenschafts- und Standortqualität

Per 30. Juni 2022



Veränderungen während der Berichtsperiode

1) Kauf Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2 in Basel

- Sechsstöckiges Bürogebäude an zentralster Lage in Basel in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs SBB

2) Gesamtsanierung Neptunstrasse 57 in Zürich

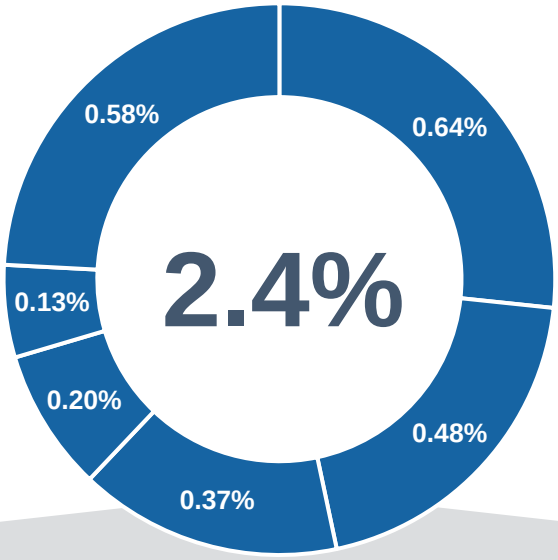
- Sanierung Haustechnik, Fassade und Neukonzeption von Wohnungen
- Neubezug und Vollvermietung seit Mai

Quelle: Wüest Partner

Leerstand

Per 30. Juni 2022

31.12.2021
2.6%



0.64% Basel, Picassoplatz 4
2 Büroflächen von 370 m² im 1. OG und 375 m² im 3. OG (vermietet per Q3/Q4)

0.48% Zürich, Zeltweg 67
1 Bürofläche von 230 m² im 2. OG

0.37% Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15
2 Büroflächen vom 120 m² im 1. OG und 115 m² im 2. OG

0.20% Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50-52
1 Wohnung (vermietet per Q3);
1 Bürofläche von 120 m2; 11 Parkplätze

0.13% Basel, Riehenstrasse 163-165
2 Wohnungen (vermietet per Q3);
3 Parkplätze

0.58% Andere Liegenschaften
Einzelne Wohnungen (temporärer Leerstand)
Nebenobjekte wie Lager und Parkplätze

Vertragsabschlüsse

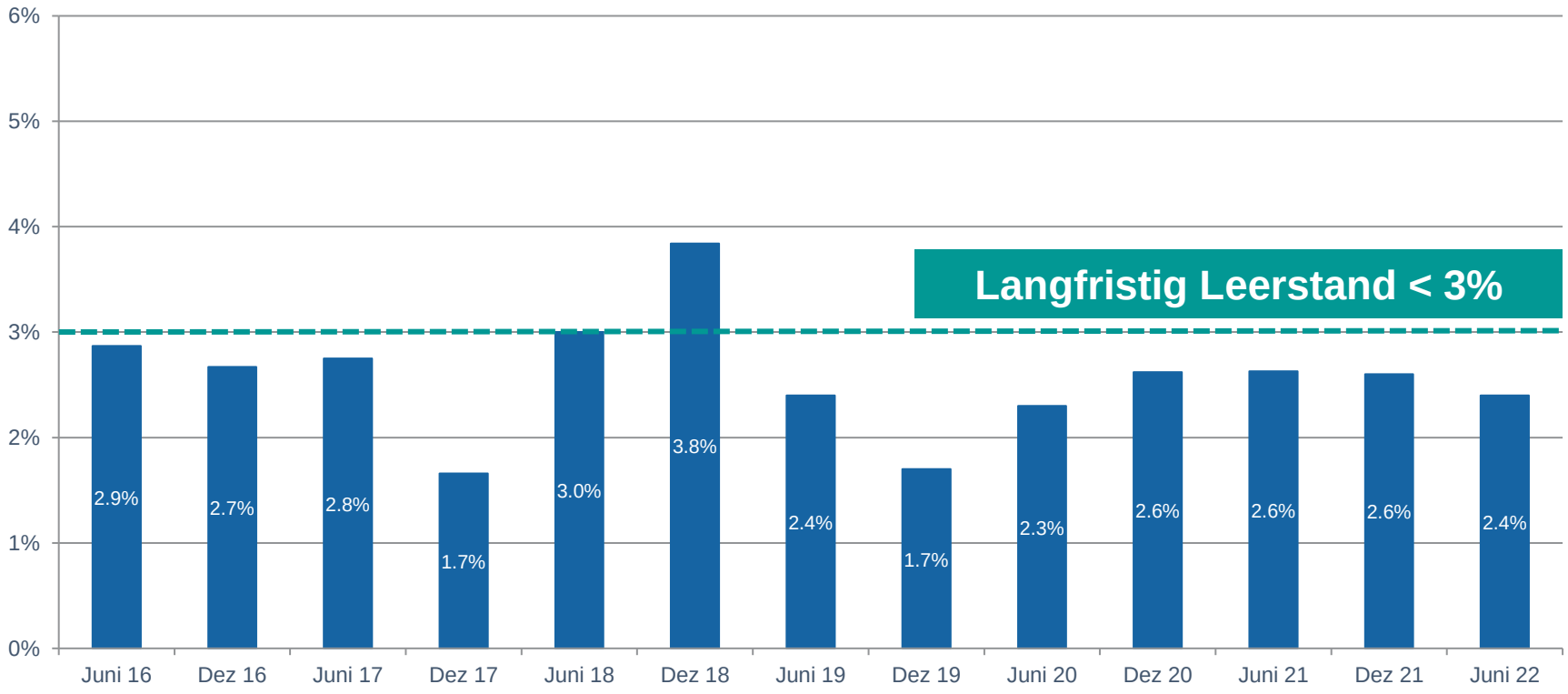
Abschluss neuer Mietverträge 1. Halbjahr 2022

Standort	Nutzung	Fläche in m²	Vermietung per	Branche
Zeltweg 67 Zürich	Büro	230	01.04.2022	Start-up aus dem Logistikbereich
Gerbergasse 48 Basel	Verkauf	215	01.04.2022	Zahnarztkette mit bereits rund 30 Standorten in der Schweiz
Schwarzwaldallee 175 Basel	Gastronomie /Restaurant	550	01.04.2022	Weltweit vertretenes indisches Franchiseunternehmen
Picassoplatz 4 Basel	Büro	370	01.08.2022	Internationales Engineering-Unternehmen
Zweierstrasse 25 Zürich	Verkauf	100	01.08.2022	Café, welches an diesem Standort Delikatessen verkaufen wird.
Zweierstrasse 25 Zürich	Büro	2 x 215	01.09.2022	Zwei Architekturbüros
Picassoplatz 4 Basel	Büro	375	01.10.2022	Unternehmen aus dem Bereich HR Solutions und Headhunting
Hutgasse 6 Basel	Büro	190	01.03.2023	Marketingunternehmen
Total Ertrag (2 460 m²)	**CHF 734 445 p.a. = 2.7% Anteil am Gesamtertrag annualisiert**			

Portfolioweit resultieren folgende Mietzinsentwicklungen like-for-like:
- Gegenüber 30. Juni 2021: keine Veränderung
- Unter Berücksichtigung der Zukäufe im 1. Halbjahr 2021: 2%

Leerstandsentwicklung 2016 - 2022

Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende (Stichtag)

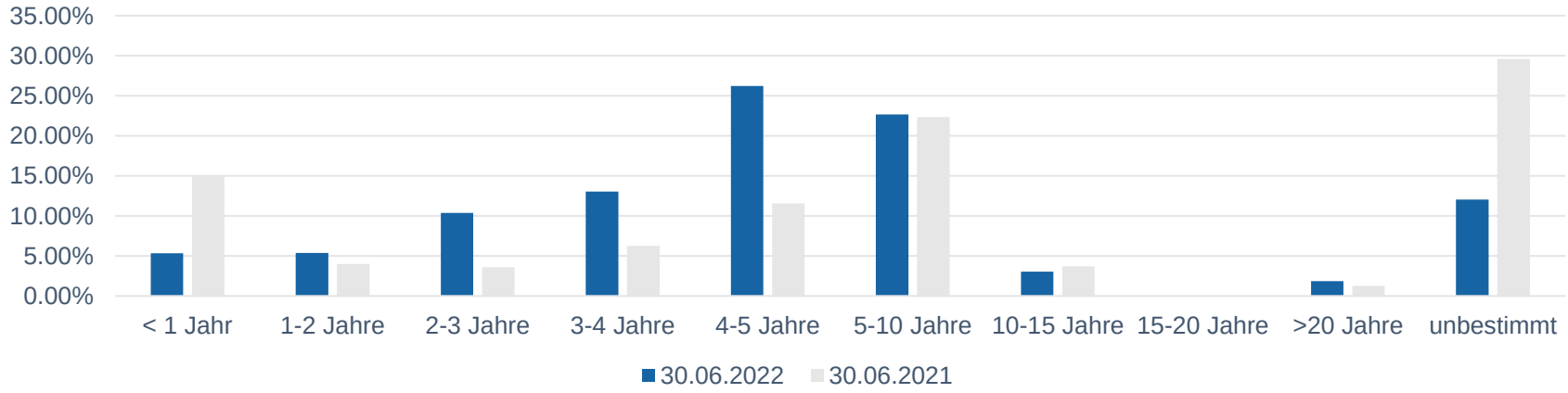


- Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt per 30. Juni 2022 2.4%.
- Die periodenbezogene Leerstandsquote per 30. Juni 2022 beträgt 2.4%.

Gewichtete Fälligkeiten (WAULT)

Sämtliche Gewerbeflächen

Vertragsverlängerungen			
Standort	Nutzung	Fläche in m²	Verlängerung bis
Haus zum Tanz, Basel	Gewerbe (Verkauf)	2 578	2027
Binningerstrasse 9, Basel	Gastronomie	255	2027
Aarbergergasse 57, Bern	Gastronomie	230	2032
Witikonerstrasse 15, Zürich	Verkauf	164	2028
Witikonerstrasse 15, Zürich	Gewerbe	465	2035
Witikonerstrasse 15, Zürich	Büro	982	2027
Total Ertrag (4 674 m²)	**CHF 1 735 855 p.a. = 6.3% Anteil am Gesamtertrag annualisiert**		



- Der WAULT beträgt per 30. Juni 2022 4.4 Jahre.
- Hinweis: Das WAULT-Diagramm berücksichtigt ausschliesslich die Fristen von geschäftlich genutzten Mietobjekten. Per 1. Halbjahr 2021 wurden auch befristete Wohnobjekte berücksichtigt.

3. Entwicklungen

Investitionspipeline

Akquisitionen (mit Land)

Riehen, Sandreuterweg 39

Zürich, Klusstrasse 38 (Anteil SFUP 50.5%)

Herrliberg, Fuederholzstr. 8 (Anteil SFUP 50.5%)

Zürich, Minervastrasse 124 (Anteil SFUP 50.5%)

Zürich, Seefeldstrasse 186

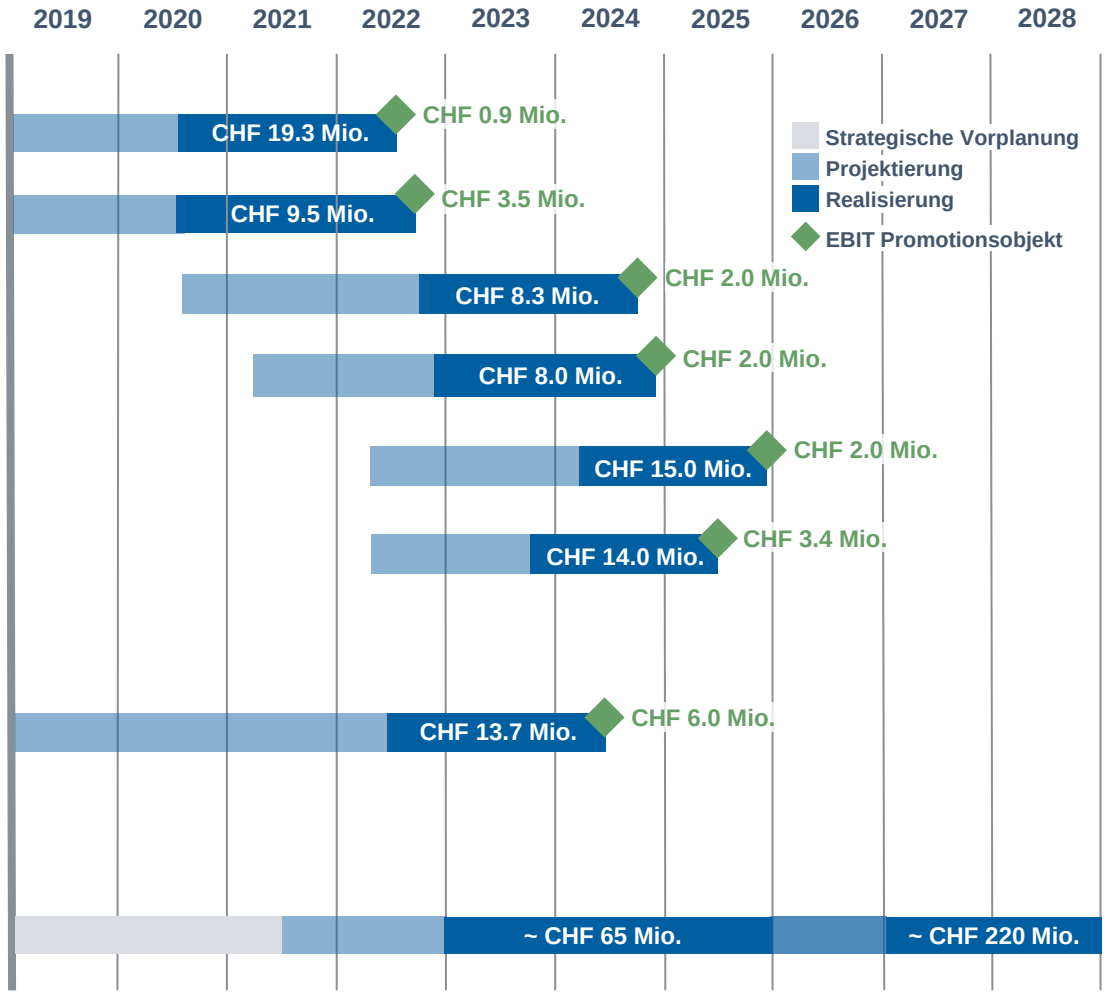
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Neubau (ohne Land)

Basel, Elsässerstrasse 1

Arealentwicklung (ohne Land)

Arlesheim/Münchenstein, Walzwerk-Areal



Riehen, Sandreuterweg 39

Bauland mit Bauprojekt als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	4 EFH + 6 DEFH 22 Parkplätze
– HNF / BWF	1 636 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	11 791 CHF / m^2

Terminplan

– Planung	Rechtskraft Bewilligung
– Vermarktung	10 / 10 beurkundet
– Realisierung	2021 - 2022

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Reibungsloser Bauablauf

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Fertigstellung und Eigentumsübertragung Käufer im August

«Der **SANDREUTERGARTEN** an besonnter Lage, mitten im Villenquartier südlich oberhalb des Ortszentrums von Riehen, bietet Individualität mit hoher Aussenraumqualität, eingebunden in einen naturnah angelegten Garten.»

Basel, Elsässerstrasse 1

Ersatzneubauprojekt als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	14 Wohnungen / 1 Wohnatelier 1 Gewerbe / 5 Parkplätze
– HNF / BWF	1 852 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	14 300 CHF / m^2

Terminplan

– Planung	Rechtskraft Bewilligung
– Vermarktung	3 / 16 beurkundet
– Realisierung	2022 - 2024

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Baustart im Mai

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Beurkundung aller Einheiten

– Reibungsloser Bauablauf

«Mitten im St. Johanns-Quartier entsteht das Gebäude **MAISON JOHANN**, welches durch seine schlichte Eleganz und klare Formensprache an prominenter Lage überzeugt.»

Zürich, Klusstrasse 38

Neubau als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	13 Wohnungen 12 Parkplätze
– HNF / BWF	1 237 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	20 559 CHF / m^2

Terminplan

– Planung	Rechtskraft Bewilligung
– Vermarktung	13 / 13 beurkundet
– Realisierung	2021 - 2022

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Reibungsloser Bauablauf

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Fertigstellung und Eigentumsübertragung Käufer im Oktober

«An zentraler Lage in Zürichs Kreis 7 gelegen, bieten die Wohnungen im **KLUSPARK** urbane Lebensqualität auf höchstem Niveau und vermitteln das Gefühl vom Wohnen im Park.»

Herrliberg, Fuederholzstrasse 8

Neubau als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	6 Wohnungen 10 Parkplätze
– HNF / BWF	1 224 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	Folgt

Terminplan

– Planung	Bewilligungsverfahren
– Vermarktung	0 / 0 reserviert
– Realisierung	2022 - 2024

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Bereinigung Rekurs

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Erhalt Rechtskraft Baubewilligung

– Vermarktungsstart

– Beurkundung 50% der Einheiten

– Baustart / Abbrucharbeiten

«An der gleichnamigen Privatstrasse, am oberen Siedlungsrand von Herrliberg, bietet die **FUEDERHOLZSTRASSE 8** fulminante Aussichten und exklusives Wohnen an einer absolut begehrten Lage.»

Zürich, Minervastrasse 124

Neubau als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	8 Wohnungen 6 Parkplätze
– HNF / BWF	856 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	Folgt

Terminplan

– Planung	Bewilligungsverfahren
– Vermarktung	0 / 0 reserviert
– Realisierung	2022 - 2024

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Baueingabe Januar

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Erhalt Rechtskraft Baubewilligung

– Vermarktungsstart

– Beurkundung 50% der Einheiten

– Baustart / Abbrucharbeiten

«Das Neubauprojekt an der **MINERVASTRASSE 124** bettet sich gewandt in die bestehende Umgebung ein und bietet urbanes Wohnen für höchste Wohnansprüche mitten in der Metropole Zürich.»

Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Neubau als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	4 Wohnungen 11 Parkplätze
– HNF / BWF	824 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	Folgt

Terminplan

– Planung	Vorprojekt
– Vermarktung	0 / 0 reserviert
– Realisierung	2023 - 2025

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Eigentumsübertragung

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Baueingabe

«An der **ALTE LANDSTRASSE 26** entsteht exklusives Wohneigentum mit einmaliger See- und Weitsicht. Ein Neubauprojekt als einzigartige Kombination von herausragender Lage und hochwertigem Wohnen.»

Zürich, Seefeldstrasse 186

Neubau als Promotionsobjekt

Eckdaten

– Produkt / Verkaufsobjekte	5 Wohnungen / 1 Wohnatelier
– HNF / BWF	708 m^2
– Ø Verkaufspreise (exkl. PP)	Folgt

Terminplan

– Planung	Vorprojekt
– Vermarktung	0 / 0 reserviert
– Realisierung	2024 - 2025

Meilensteine 1. Halbjahr 2022

– Eigentumsübertragung

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

– Bauprojekt abschliessen

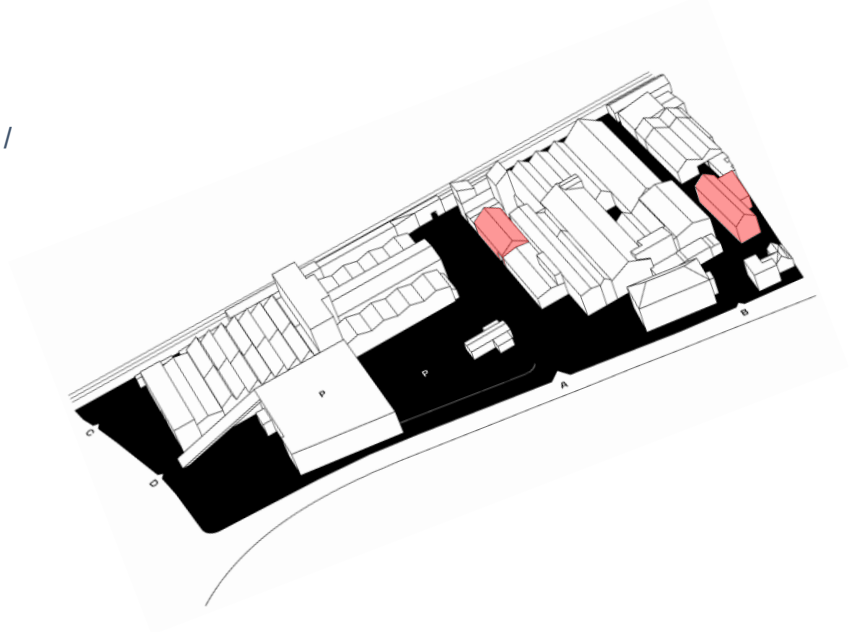
«In einem der begehrtesten Quartiere Zürichs entstehen an der **SEEFELDSTRASSE 186** attraktive Wohnungen mit gehobenem Ausbaustandard an einer perfekt erschlossenen Lage.»

Arlesheim/Münchenstein, Walzwerk-Areal

Arealentwicklung mit zonenkonformen Projekten

Eckdaten

– Produkt / Renditenobjekt	ca. 160 Gewerbeflächen / 350 Parkplätze
– Grundstück	40 000 m^2



Meilensteine 1. Halbjahr 2022

- Rechtskraft Baubewilligung Sanierung Haus J3
- Baueingabe einer Aufstockung Haus C

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

- Baustart der Sanierung J3
- Rechtskraft Baubewilligung und Baustart der Aufstockung C
- Vorprojekt Perimeter Südost
- Vorprojekt Tiefbau, Medienerschliessung

Haus J3

Haus C

4. Finanzen

Erfolgsrechnung

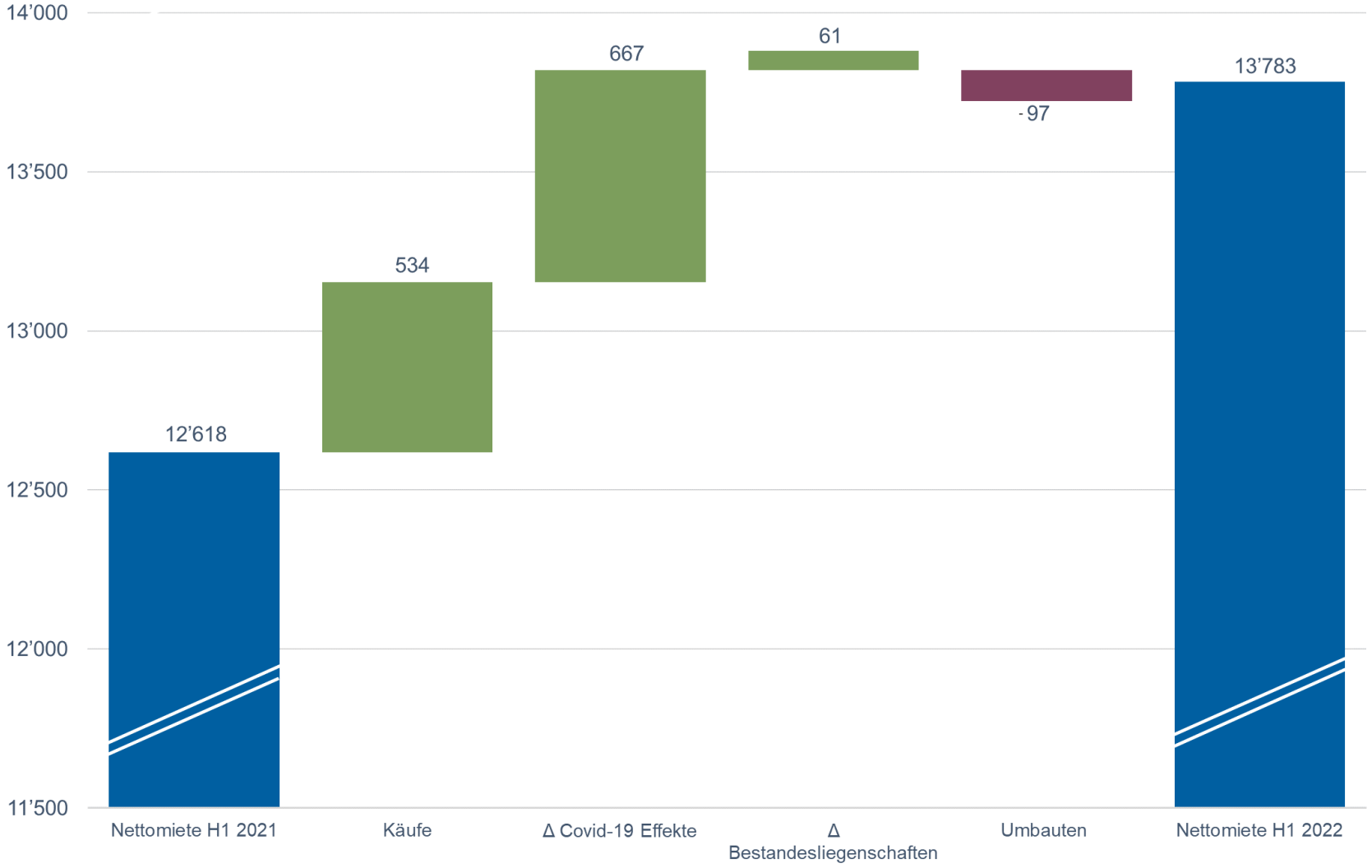
Beträge in CHF 1'000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	Veränderung in %
Liegenschaftsertrag Renditeliegenschaften	13’783	12’618	9.2%
Neubewertung Renditeliegenschaften	15’128	10’041	50.7%
Betriebsaufwand (exkl. Aufwand aus Entwicklung)	-5’050	-4’721	7.0%
Erfolg aus Immobilienentwicklung (netto)*	2’182	2’812	-22.4%
Übriger Ertrag	54	67	-19.4%
EBIT	26’097	20’817	25.4%
Finanzergebnis	-1’711	-2’486	-31.2%
Steuern	-2’085	-2’984	-30.1%
Reingewinn	22’301	15’347	45.3%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte	10’156	7’312	38.9%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte / Minderheitsanteile	9’225	6’312	46.2%

Profitabilitätskennzahlen	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	Veränderung in %
EBIT Marge	64.62%	57.91%	11.6%
EBIT Marge Renditeliegenschaften	82.56%	79.22%	4.2%
EBIT Marge Immobilienentwicklung	19.10%	21.28%	-10.2%

- Zunahme der Liegenschaftserträge
- Margenverbesserung im Anlagegeschäft
- Markante Aufwertungen durch Diskontsatzsenkung und Entwicklungspotentiale
- Gesunkene Finanz- und Steueraufwendungen
- Starkes Gewinnwachstum trotz leichtem Rückgang des Entwicklungsgeschäfts

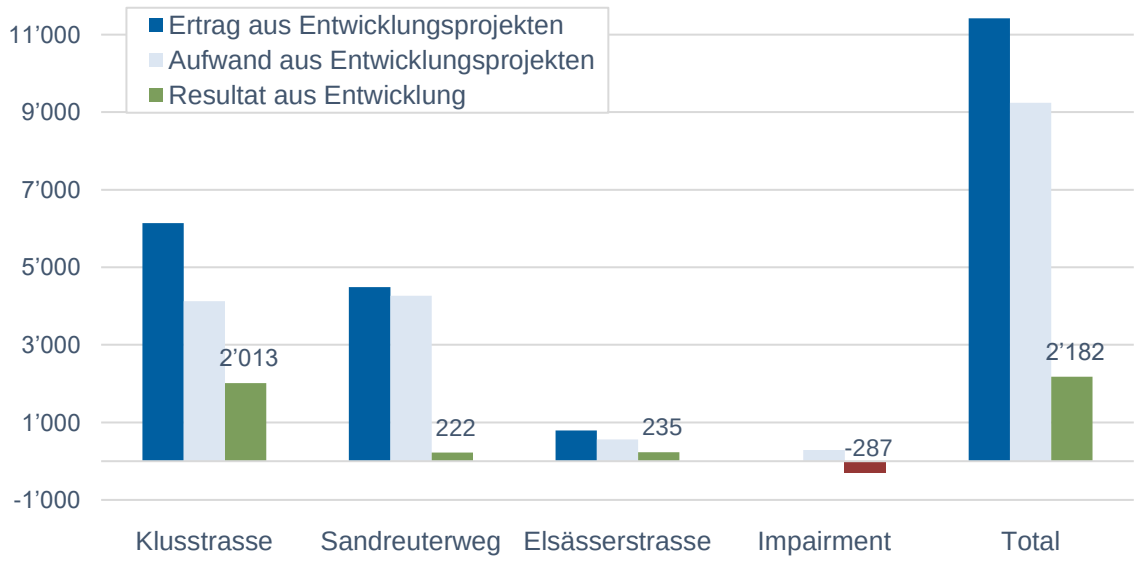
Veränderung Liegenschaftsertrag

In CHF 1’000



Entwicklungsbeitrag im 1. Halbjahr 2022

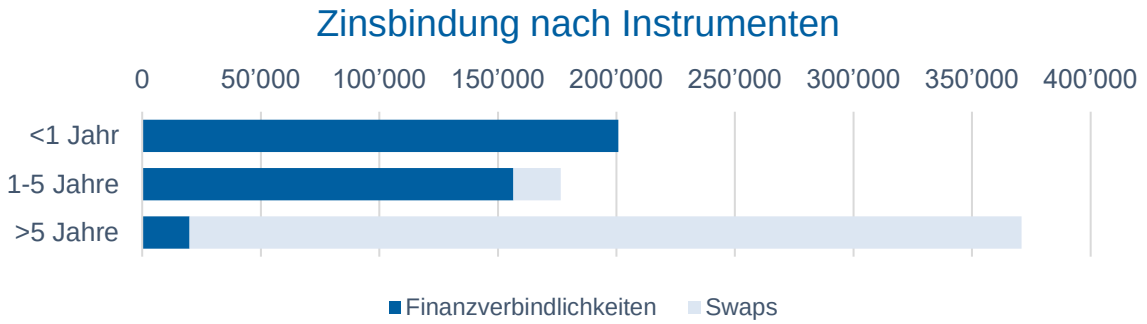
In CHF 1’000



- «maison johann» (Elsässerstrasse) erstmals ergebniswirksam
- EBIT Beitrag TCHF 2 182 (H1 2021: TCHF 2 812)
- EBIT Marge aus Immobilienentwicklung von 19.10% im H1 2022 (H1 2021: 21.27%)
- Wertberichtigung betrifft Einwertungsverlust aus Ankauf Entwicklungsliegenschaft

Finanzverbindlichkeiten und Finanzierung

In CHF 1’000



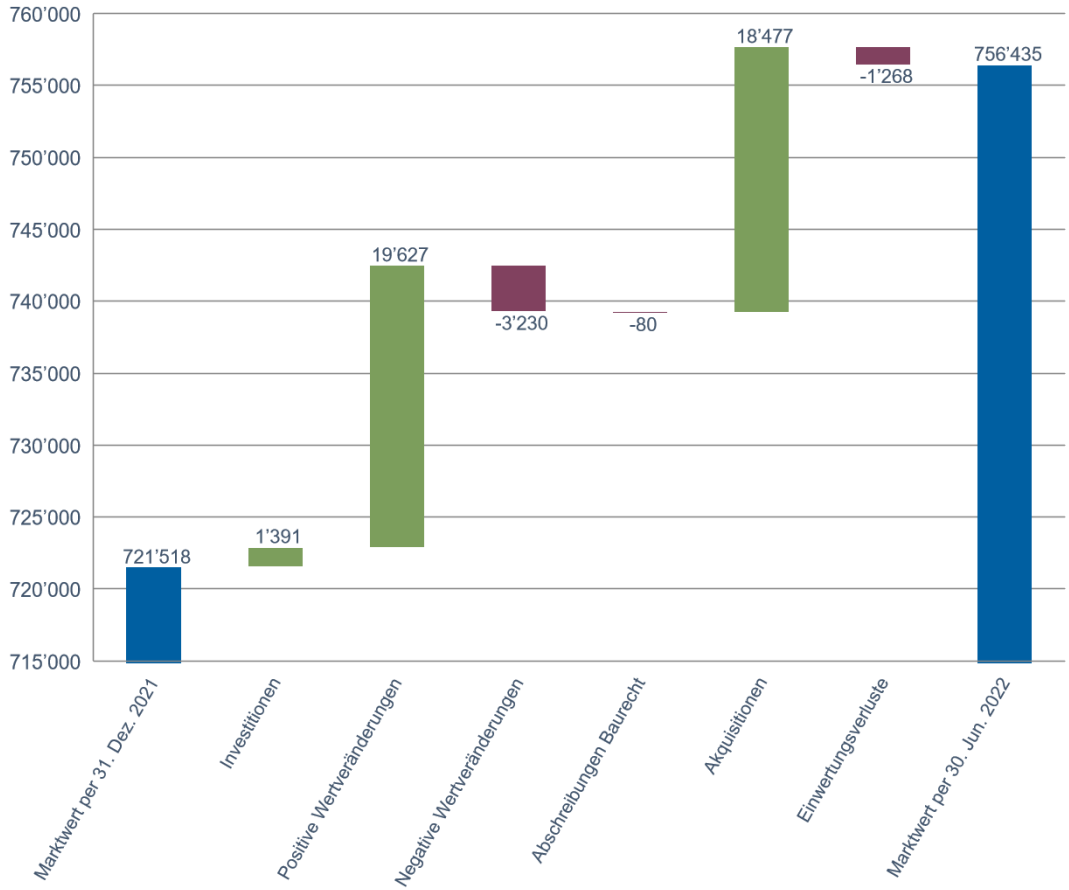
Finanzverbindlichkeiten	H1 2022	GJ 2021	Veränderung in %
Finanzverbindlichkeiten (in 1'000 CHF)	375’629	327’475	14.7%
Finanzergebnis (in 1'000 CHF)	-1’711	-2'486*	-31.2%
Ø Zinssatz inklusive Swaps (in %)	1.40	1.35	3.7%
Ø Zinsbindungsdauer (in Jahren)	6.86	7.72	-11.1%
Loan-to-Value (in %)	45.80	44.00	4.1%

* per H1 2021

- Leichte Erhöhung des Loan-to-Value um 4.1% u.a. bedingt durch Finanzierung von Zukäufen mit zusätzlichem Fremdkapital.
- Leichte Reduktion der durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 7.72 auf 6.82 Jahre
- Zinsbindung innerhalb eines strategischen Zielbandes von 5 - 10 Jahren
- Die mehrheitlich kurze Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten (Hypothekarportfolio) wird durch die Swapgeschäfte verlängert.
- Nettofinanzaufwand sinkt und liegt bei TCHF 1 711 (Vorjahr: TCHF 2 486) wegen Bewertungen der Swapgeschäfte.

Veränderung Portfolio

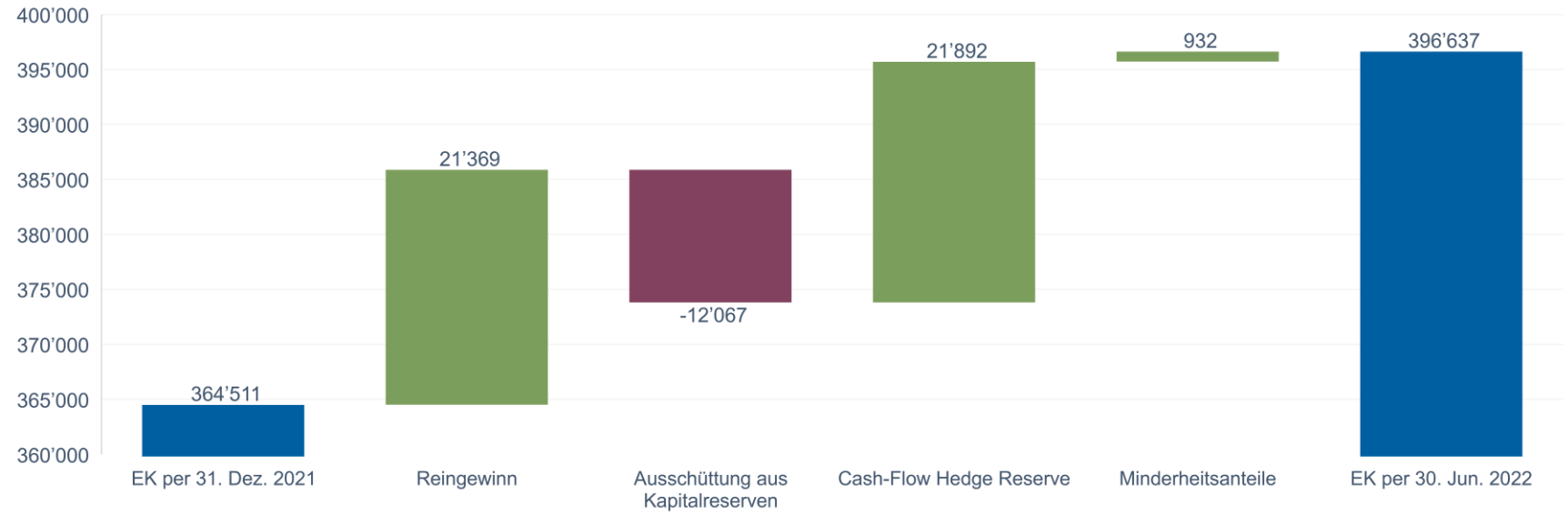
In CHF 1’000



– Wachstum insbesondere durch Aufwertungen und Zukäufe

Veränderung des Eigenkapitals

In CHF 1’000



– Gesamtergebnis von TCHF 43 261 erhöht NAV pro Aktie um CHF 9.31 auf CHF 117.67.

Kennzahlen pro Aktie

Beträge in CHF	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	6.38	4.28
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte	2.75	1.88
EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 9.00	2.38	1.23
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	117.67	99.78
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 vor latenten Steuern	133.05	112.25
EPRA (NRV) pro Aktie à CHF 9.00	140.78	125.42
EPRA (NTA) pro Aktie à CHF 9.00	140.78	125.42
EPRA (NDV) pro Aktie à CHF 9.00	124.74	101.08
Aktienkurs	95.00	103.00
Prämie (+) / Discount (–) gegenüber NAV (in %)	-19.26	3.23

5. Ausblick 2. Halbjahr 2022

Bedeutende Ereignisse

Nach Bilanzstichtag

Zollikerstrasse 6
Zürich

– Rechtskräftige Baubewilligung für die Umnutzung in Wohnungen und Baustart

Elsässerstrasse 1
Basel

– 11 / 16 Einheiten reserviert
– 9 / 16 Einheiten beurkundet

Walzwerk Areal
Arlesheim /
Münchenstein

– Baustart Umnutzung Haus J3

Zeltweg 67
Zürich

– Vollvermietung per 1. September 2022

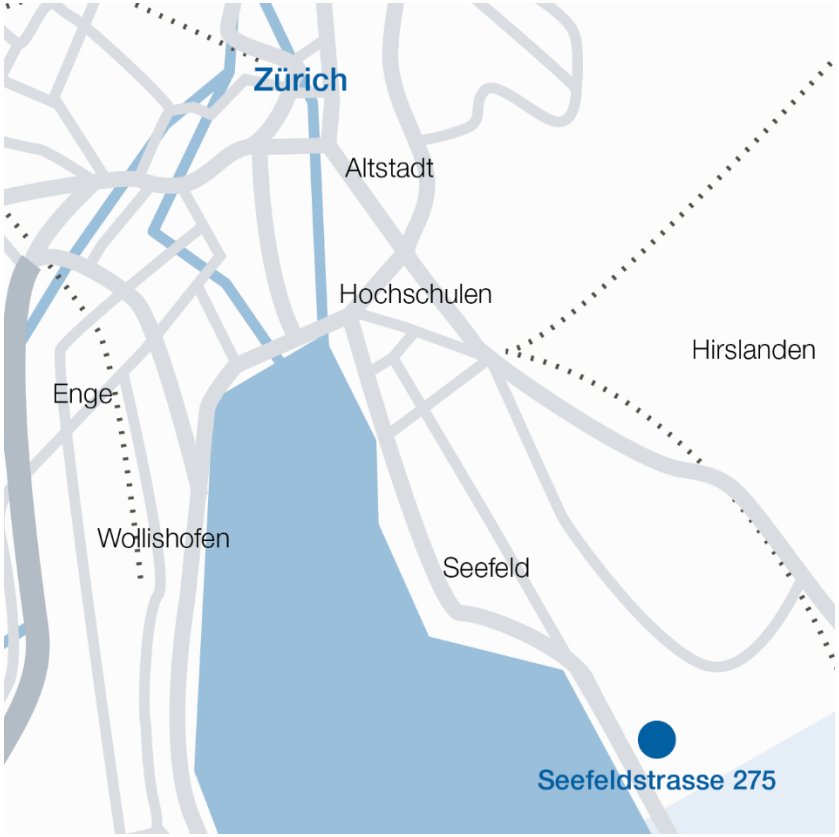
Ausblick 2. Halbjahr 2022

Zusammenfassung

Akquisition	konstant	Immobilien mit einer stabilen Cashflow-Rendite werden weiterhin für Investoren attraktiv sein.
Vermietung	optimistisch	Der Wohnungsmarkt wird von der Zuwanderung profitieren. Wir erwarten eine stabile Nachfrage von Geschäftsflächen an guten Lagen.
Construction	planmässig	Die Renovationen und Umnutzungen werden unter Berücksichtigung der Senkung der CO_2-Emissionen im Portfolio vorangetrieben.
Nachhaltigkeit	vorausschauend	Eine interne Arbeitsgruppe wird Massnahmen formulieren und Kosten der nachhaltigen Investitionen pro Kategorie erörtern.
Entwicklung	konstant	Wir erwarten weiterhin äusserst positive Gewinnbeiträge des Entwicklungsgeschäftes.
Inflation	vorausschauend	Gegenüber steigenden Zinsen sehen wir uns als gut bis sehr gut vorbereitet. Aufgrund von Lieferengpässen rechnen wir mit erhöhten Energie- und Baukosten in den kommenden 12 bis 18 Monaten.

In diesem Marktumfeld sieht sich SF Urban Properties AG weiterhin als sehr gut aufgestellt und wird sich auch in Zukunft als stabile Anlage für ihre Aktionärinnen und Aktionäre beweisen.

Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31
info@sfurban.ch

www.sfurban.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 652 a and Art 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, simplified prospectus or a Key Investor Information Document (KIID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.

© Copyright 2003 - 2022, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.