



SF Urban Properties AG



SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2021

9. September 2021 – Publikation

Inhaltsverzeichnis

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

A photograph of a modern office interior. The scene features glass-walled meeting rooms, a large white dome-shaped pendant light, and a white conference table with black chairs. The floor is light-colored, and the ceiling has recessed lighting.

1. Rückblick und Kennzahlen

Kennzahlen

per 30. Juni 2021

Portfoliowert Renditeliegenschaften

669.3 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg aufgrund von Zukäufen und Neubewertungsgewinnen im Vergleich zu Ende 2020 von CHF 638.3 Mio. auf CHF 669.3 Mio.

Leerstandsquote per Stichtag

2.6 %

Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von 2.3% auf 2.6% und entwickelte sich im Vergleich zum Jahresende 2020 stabil.

EBIT

20.8 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis beträgt CHF 20.8 Mio. im Vergleich zu CHF 8.6 Mio. in der Vorjahresperiode. Dies aufgrund des Entwicklungsgeschäfts und Anstiegs der Neubewertungen der Renditeliegenschaften.

Liegenschaftsertrag

12.6 Mio. CHF

Die Mieterträge reduzieren sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 12.9 Mio. auf CHF 12.6 Mio. Dies ist auf den Verkauf des 50%-Miteigentumsanteils der Badenerstrasse 425-431 in Zürich per Ende August 2020 zurückzuführen.

Eigenkapitalquote

44.7 %

Die Eigenkapitalquote sank während der Berichtsperiode von 46.5% auf 44.7%.

Aktienkurs

103.00 CHF

Der Aktienkurs erhöhte sich während der Berichtsperiode von CHF 97.00 auf CHF 103.00.

Bedeutende Ereignisse

1. Halbjahr 2021



Asset Management

Beibehaltung des Leerstandziels < 3% trotz schwierigem Marktumfeld.



Akquisition

Eigentumsantritt der Renditeliegenschaften Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2, 2A in Basel und Tramstrasse 53 in Münchenstein.

Die Renditeliegenschaft Hegenheimerstrasse 62 in Basel wurde beurkundet.

In Zürich wurde die Entwicklungsliegenschaft Minervastrasse 124 akquiriert.



COVID-19

Gespräche und Einigungen für den 2. Lockdown



Entwicklungsprojekte

Klusstrasse, Zürich und Sandreuterweg, Riehen: Verkauf aller Einheiten und Start Rohbau

Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Baueingabe erfolgt

Elsässerstrasse 1+3, Basel: Erhalt des rechtskräftigen Bauentscheids

Zielerreichung (1/2)

1. Halbjahr 2021

	Ziele	Fortschritte	
Portfolio allgemein	Nachhaltige Investitionen in den Immobilienbestand gemäss 10-Jahres-Plan.	Diverse, werterhaltende Sanierungen	✓
	Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%.	Leerstandsquote per Stichtag 30.06.2021 beträgt 2.6%.	✓
	Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden.	Zahlreiche Gewerbemietverträge konnten trotz des 2. Lockdowns frühzeitig verlängert werden, unter anderem mit dem grössten Mieter des Portfolios an der Rue de Lausanne in Morges (fünf Jahre). In Basel z.B. verlängerten das Treuhandbüro in der Steinenvorstadt 67 (fünf Jahre) und der Coiffeur in der Binningerstrasse 11 (fünf Jahre).	✓
	Vermietung Bürofläche am Zeltweg 67, Zürich	Abschluss eines neuen Vermietungsmandats; Zunahme der Nachfrage. Der vermietetseitige Ausbau der Flächen ist abgeschlossen.	✗
	Vermietung Bürofläche am Picassoplatz 4, Basel	Die Sanierung der Büroflächen wurde abgeschlossen. Zunahme der Nachfrage.	✗
	Vermietung Restaurant an der Binningerstrasse 15, Basel	Für die Restaurantfläche in der Binningerstrasse 15 in Basel konnte ein innovativer Mieter gewonnen werden, der bereits unter dem Namen «La Manufacture» das Restaurant in der Hochstrasse 56 in Basel betreibt.	✓

Zielerreichung (2/2)

1. Halbjahr 2021

	Ziele	Fortschritte	
Entwicklungen	Elsässerstrasse 1+3, Basel: Rechtskräftige Baubewilligung	Rechtskräftiger Bauentscheid im 2. Quartal 2021 erhalten.	✓
	Sandreuterweg 39, Riehen: Beurkundung	Beurkundung der letzten Einheit erfolgte im Januar 2021.	✓
	Klusstrasse 38, Zürich: Beurkundung	Beurkundung der letzten Einheiten erfolgte im Januar 2021.	✓
Akquisition und Verkauf	Akquisitionstätigkeiten fokussieren sich weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel.	Eigentumsübertragung der Liegenschaften Riehentorstrasse 28, Kirchgasse 2, 2A in Basel und Tramstrasse 53 in Münchenstein. Ankauf der Entwicklungsliegenschaft Minervastrasse 124 in Zürich im 1. Halbjahr 2021.	✓

The image shows a multi-story building facade. The central portion of the building is painted a light pink color, while the sections on either side are white. The building features ornate architectural details, including decorative moldings and pilasters. There are several balconies with black metal railings. The top balcony has some potted plants, and the middle balcony has a small table and chairs. The bottom balcony has a few more chairs. The building has multiple windows with white frames. The sky is clear and blue.

2. Portfolio

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2021

Anzahl Renditeliegenschaften

45 Liegenschaften

In der Berichtsperiode wurden zwei Renditeliegenschaften in Basel und Münchenstein gekauft.

Realer Diskontsatz

2.9 %

Der reale Diskontsatz hat sich gegenüber Vorjahr von 3.0% auf 2.9% reduziert.

Nominaler Diskontsatz

3.4 %

Der nominale Diskontsatz hat sich gegenüber Vorjahr von 3.5% auf 3.4% reduziert.

Bruttorendite

4.2 %

Die Bruttorendite hat sich gegenüber dem Vorjahr von 4.4% auf 4.2% reduziert.

Leerstandquote per Stichtag

2.6 %

Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von 2.3% auf 2.6%.

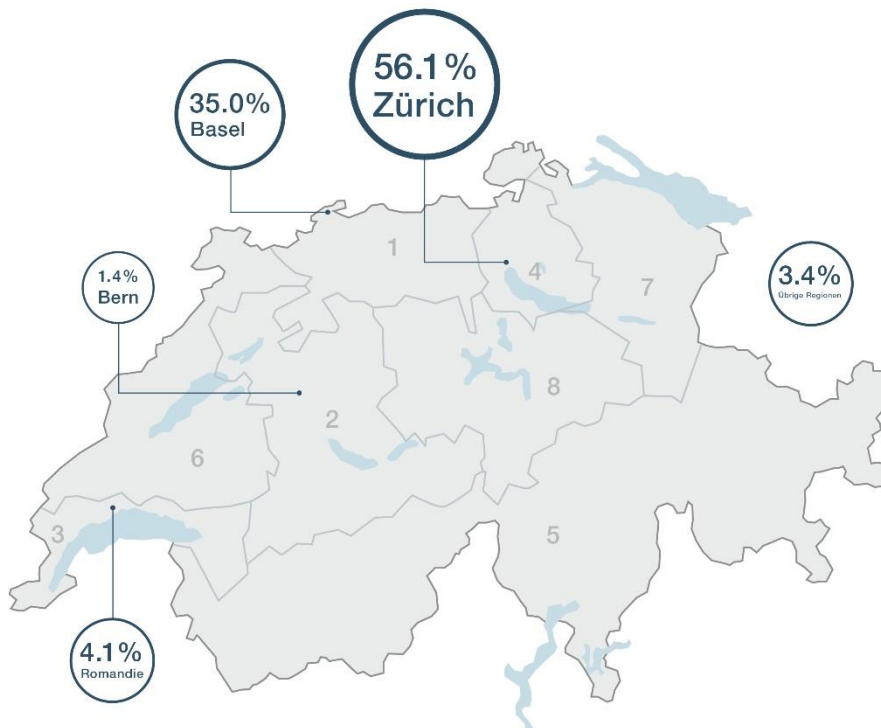
Leerstandquote per Berichtsperiode

2.6 %

Die Leerstandquote per Berichtsperiode hat sich von 2.7% auf 2.6% reduziert.

Marktwert nach Regionen

per 30. Juni 2021



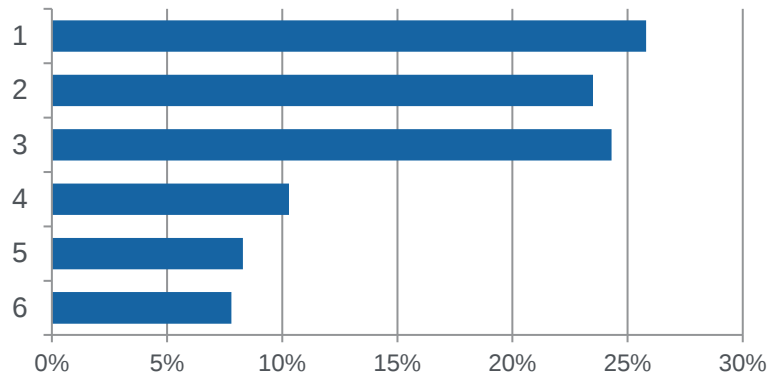
Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
Zürich	375 372 500	56.1%
Basel	234 150 000	35.0%
Romandie	27 570 000	4.1%
Bern	9 360 000	1.4%
Übrige Regionen	22 800 000	3.4%
Total	669 252 500	100.0%

Quelle: Wüest Partner

Portfoliostruktur

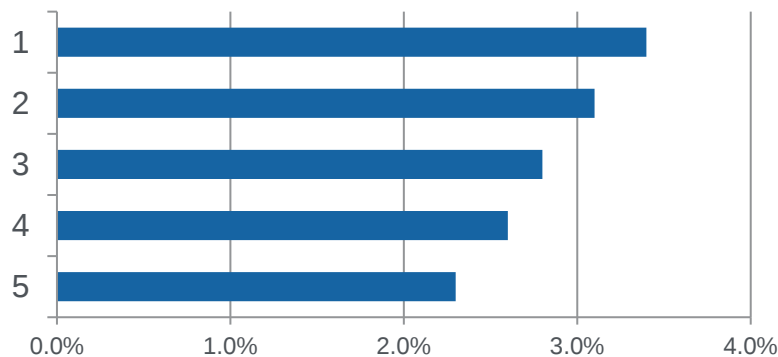
per 30. Juni 2021

Soll-Miete Netto nach Nutzung



1 Büro, 25.8%	(Vorjahr: 23.9%)
2 Gewerbe, 23.5%	(Vorjahr: 26.5%)
3 Wohnen, 24.3%	(Vorjahr: 25.2%)
4 Gastronomie, 10.3%	(Vorjahr: 11.0%)
5 Verkaufsflächen, 8.3%	(Vorjahr: 8.1%)
6 Übrige, 7.8%	(Vorjahr: 5.3%)

Grösste Mieter nach Netto-Mietertrag



1 École de la transition (EdT)	3.4%
2 Brunschwig & Cie. SA	3.1%
3 Swiss Capital Alternative Investments AG	2.8%
4 Dipl. Ing. Fust AG	2.6%
5 Witel AG	2.3%

Transaktionen 1. Halbjahr 2021

Akquisitionen und Devestitionen

Akquisitionen

Liegenschaft	Beurkundung per	Eigentums- übertragung per	Marktwert in CHF	Kaufpreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Kaufpreis	Ertrag p.a. in CHF	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Kaufpreis
Münchenstein, Tramstrasse 53	08.03.2021	01.03.2021	1 288 000	1 275 000	+13 000	1.0%	–	–	–
Zürich, Minervastr. 124	30.03.2021	30.03.2021	10 200 000	8 020 000	+2 180 000	27.2%	–	–	–
Basel, [*] Riehentorstr. 28, Kirchgasse 2/2A	26.05.2021	01.06.2021	19 100 000	18 000 000	+1 100 000	6.1%	602 625	3.2%	3.5%
Total			30 588 000	27 295 000	+3 293 000		602 625		

*Die Akquisition ermöglicht die Kompensation der Erträge des im H2 2020 getätigten Verkaufs:

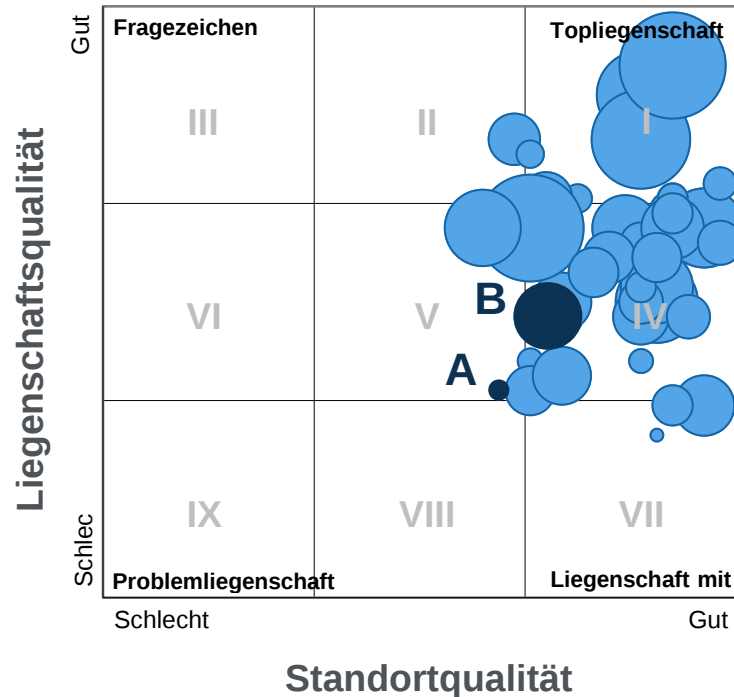
	Beurkundung per	Eigentums- übertragung per	Marktwert in CHF	Verkaufs- preis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu VK-Preis	Ertrag p.a. in CHF	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu VK-Preis
Zürich, Badenerstr. 425 - 431	28.08.2020	28.08.2020	14 430 000	27 250 000	+12 820 000	47.0%	480 000	3.3%	1.8%

Devestitionen Promotionsobjekte

- Im 1. Halbjahr hat die Gesellschaft Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet. Beim Projekt «Kluspark» konnten die restlichen elf Wohnungen im Januar 2021 beurkundet werden. Beim Projekt «Sandreutergarten» wurde die letzte Einheit im Januar 2021 beurkundet.

Liegenschafts- und Standortqualität

per 30. Juni 2021



A) Tramstrasse 53, Münchenstein



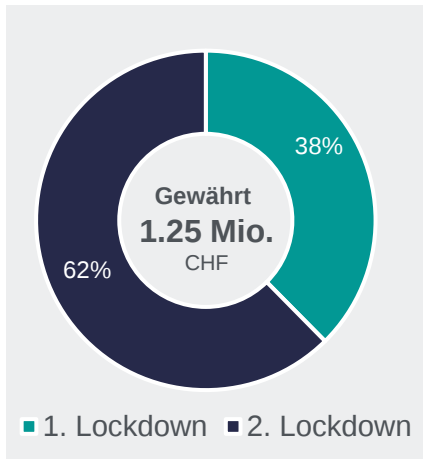
B) Riehentorstr. 28, Kirchgasse 2/2A, Basel



Quelle: Wüest Partner

Einfluss durch COVID-19

Update zum Status Quo und Haltung der Gesellschaft



Auswirkungen auf die Geschäftsjahre 2020 und 2021

- Bereits effektiv gewährte und erfolgswirksam verbuchte Mietminderungen seit Beginn der Pandemie im März 2020 betragen per 30. Juni 2021 CHF 1.25 Mio.
- Davon sind CHF 0.47 Mio. auf den 1. Lockdown (ca. 1.7% der Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2020) und CHF 0.78 Mio. auf den 2. Lockdown (ca. 2.7% der annualisierten Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2021) zurückzuführen.
- Die Risikovorsorge per 30. Juni 2021 beträgt CHF 0.64 Mio. (31. Dezember 2020: CHF 0.62 Mio.) und versteht sich als Differenz der bereits gewährten Mietminderungen und den maximalen, mutmasslichen Mietminderungen auf Basis aller betroffenen Mietern.

Haltung der Gesellschaft während der Corona-Krise

- Permanenter Direktkontakt durch das Asset Management mit den von Schliessungen betroffenen Mietern, verbunden mit regelmässigen Gesprächen auf Einzelmieterbasis.
- Unterstützung von Dreidrittelpaketen, sofern diese angeboten wurden.
(1. und 2. Lockdown im Kanton BS und 2. Lockdown in den Städten Zürich und Bern)
- Weiter wurden individuelle Vereinbarungen getroffen, falls Mieter von Massnahmen direkt betroffen waren, jedoch keine Dreidrittelregelungen angeboten wurden.
- Noch nicht verbuchte, mutmassliche Mietzinsreduktionen werden weiterhin als Rückstellung im Sinne einer Risikovorsorge fortgeführt und per Ende des Geschäftsjahres aufgelöst, sollten diese nicht mehr benötigt werden.

Einfluss durch COVID-19

Informationen zum Krisen-Management und Erkenntnisse

Aus Corona-Risiken neue Chancen kreieren

- Umsetzung von mehreren, vorzeitigen Vertragsumschreibungen und einvernehmlichen Flächenrückgaben.
- Zuvor: Anbindung eines neuen, solventen Flächennutzers.
- Vorteile: Gleichzeitige Sicherung der bisherigen Mietzinshöhe, Begleichung von offenen Posten (Voraussetzungen Umschreibung), nachhaltige Verbesserung der Mieterqualität.

Weitere Informationen per Stichtag 30. Juni 2021

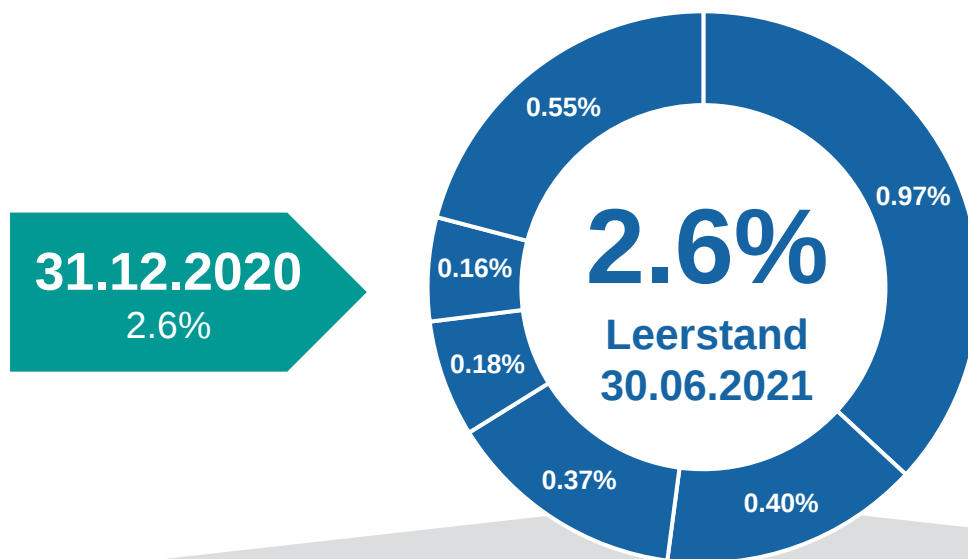
- Debitoren-Bestände nach Mietreduktionen konnten wieder auf Vor-Corona-Niveau reduziert werden.
- Bislang gibt es noch keinen Konkurs im Gastro-Bereich zu verzeichnen; Rechtsfälle in Zusammenhang mit COVID-19 konnten erfolgreich vermieden werden.
- Es gibt eine kleine Anzahl an Mietern, die nach wie vor mit Einschränkungen aufgrund von COVID-19 zu kämpfen haben (Club, Veranstaltungshalle).

Zusammenfassung der Erkenntnisse

- Diversifiziertes, gemischt genutztes Portfolio der SF Urban Properties AG zeigt sich krisenresistent.
- Mittel- bis langfristige Auswirkungen nach der Pandemie bleiben schwer abzuschätzen und sind vom weiteren Geschäftsgang der betroffenen Mieter sowie möglichen, weiteren Lockdowns abhängig.

Leerstand

Leerstandsverteilung per Stichtag 30. Juni 2021 im Vorjahresvergleich



0.97% ■ Zeltweg 67, Zürich
Leerstand 460 m² Bürofläche und Parkplätze
Rohbaufläche wurde eigentümerseitig ausgebaut
und neues Vermarktungsmandat abgeschlossen.

0.37% ■ Picassoplatz 4, Basel
Leerstand 367 m² Bürofläche
Die Fläche wurde renoviert.

0.16% ■ Witikonerstrasse 15, Zürich
18 leere Parkplätze und Lagerfläche
Vermarktung in Nachbarschaft

0.40% ■ Bürglistrasse 6-10, Zürich
Leerstand 200 m² Bürofläche und Parkplätze
Ein Vermarktungsmandat wurde abgeschlossen.

0.18% ■ Rue de Lausanne 29/31, Morges
Ein Mietvertrag wurde im 1. Halbjahr abgeschlossen. Der
Mietvertrag mit einer Ärztin versteht sich vorbehaltlich der
Erteilung der kantonale Betriebsbewilligung.

0.55% ■ Andere Liegenschaften
Einzelne Wohnungen (temporärer Leerstand)
Leerstehende Nebenobjekte wie Lager und Parkplätze

Wiedervermietungen und Leerstandsabbau

Abschluss neuer Mietverträge 1. Halbjahr 2021

Binningerstrasse 15, Basel

Vermietung von 260 m² Gastronomiefläche an eine Fast-Food-Kette in Basel, die bereits in der Liegenschaft Rebgrasse 64 ein Restaurant betreibt.

Militärstrasse 114, Zürich

Vermietung von 190 m² Restaurantfläche an einen Nachfolger für die Sansibar in Zürich. Dieser übernahm die Bar per 01. Juli 2021 vom bisherigen Mieter.

Asylstrasse 68, Zürich

Vermietung von 140 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss nach einvernehmlicher Auflösung des bisherigen Mietverhältnisses. Neuer Mieter ist ein Fitnesscenter, welches einen zweiten Standort in Zürich eröffnet.

Rue de Lausanne 29-31, Morges

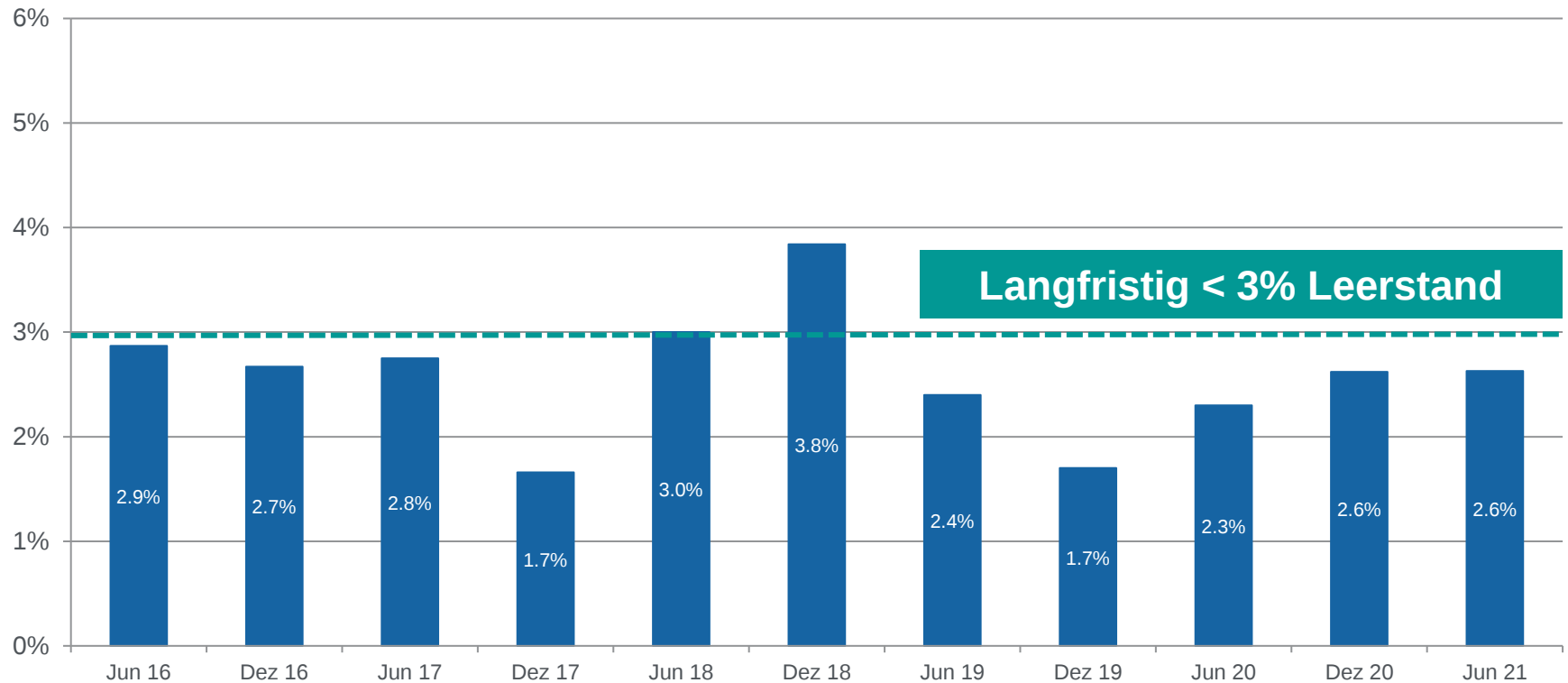
Vermietung von 180 m² Gewerbefläche an eine Ärztin. Der Mietvertrag versteht sich vorbehaltlich der Erteilung einer Betriebsbewilligung, die zum Stichtag 30. Juni 2021 noch nicht vorlag.



Der Abschluss der oben genannten Vermietungen erfolgte auf oder über Marktniveau, mit Ausnahme der Binningerstrasse 15 (Restaurant). Portfolioweit resultiert ein Mietzinswachstum like-for-like auf Ist-Ebene von +0.4% basierend auf sämtlichen Mietverträgen (vor Umsatzmieten, NK-Pauschalen, Verlusten aus Forderungen, einmaligen Mietzinsverbilligungen).

Leerstandsentwicklung 2016-2021

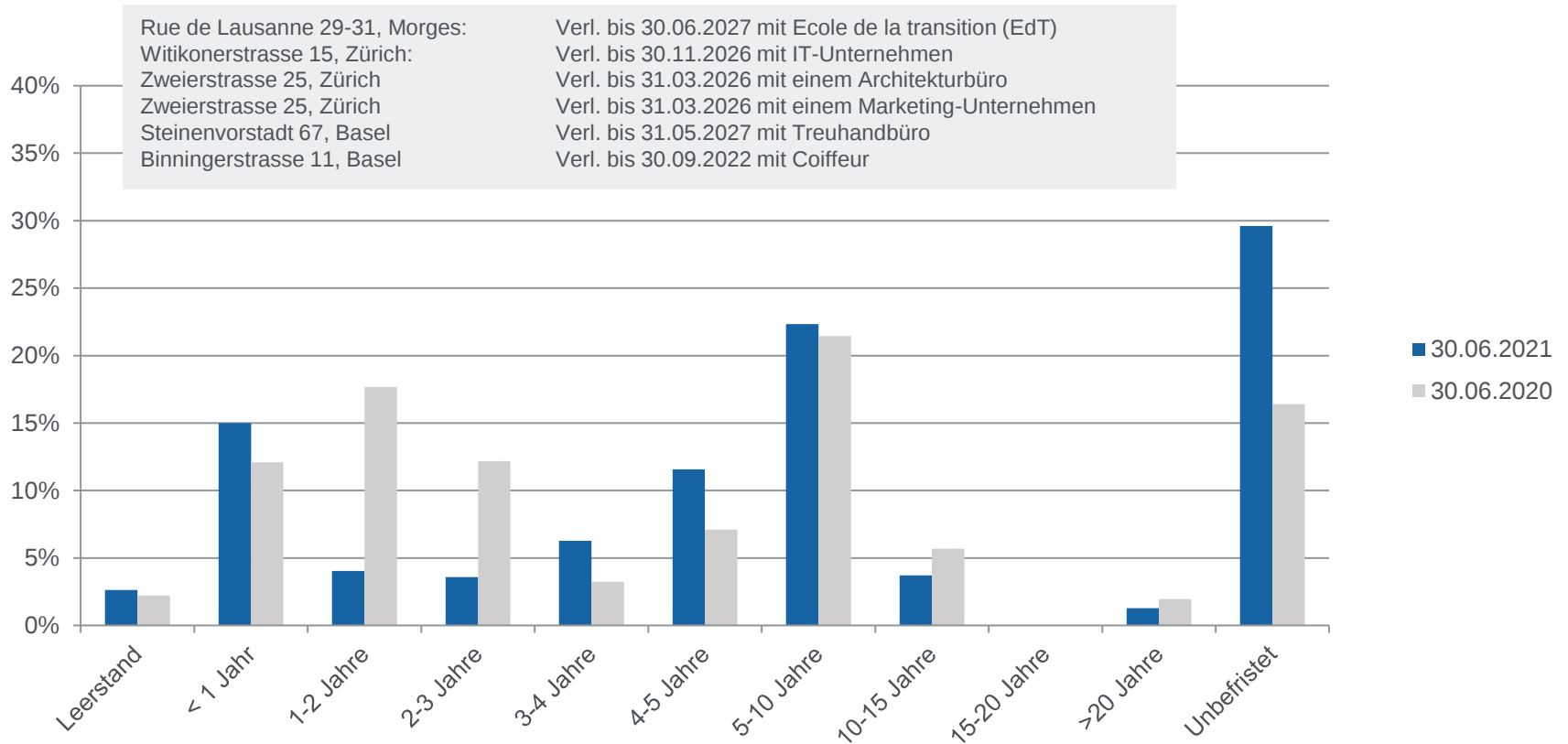
Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende (Stichtag)



- Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt per Ende Juni 2021 2.6%.
- Die periodenbezogene Leerstandsquote für das Jahr 1. Halbjahr 2021 beträgt 2.6%.
- Die budgetierte Leerstandsquote für das 1. Halbjahr 2021 beträgt 3.0%.

Gewichtete Fälligkeiten (WAULT)

Sämtliche Renditeliegenschaften



- Der WAULT wird nicht mehr manuell für die geschäftlich genutzten Liegenschaften ausgewiesen, sondern berücksichtigt neu sämtliche Mietobjekte des Portfolios. Des Weiteren haben die unbestimmten Mietverhältnisse in der Berichtsperiode zugenommen, da mit der Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2a in Basel eine vornehmlich zum Wohnen genutzte Liegenschaft akquiriert wurde.
- Aufgrund des aktiven Asset Managements konnten diverse Mietverträge frühzeitig verlängert werden.
- Der WAULT hat sich stabil entwickelt und beträgt weiterhin 4.4 Jahre.



3. Entwicklungen

Investitionspipeline

Akquisitionen (mit Land)

Riehen, Sandreuterweg 39

Zürich, Klusstrasse 38 (Anteil SFUP 50.5%)

Herrliberg, Fuederholzstr. 8 (Anteil SFUP 50.5%)

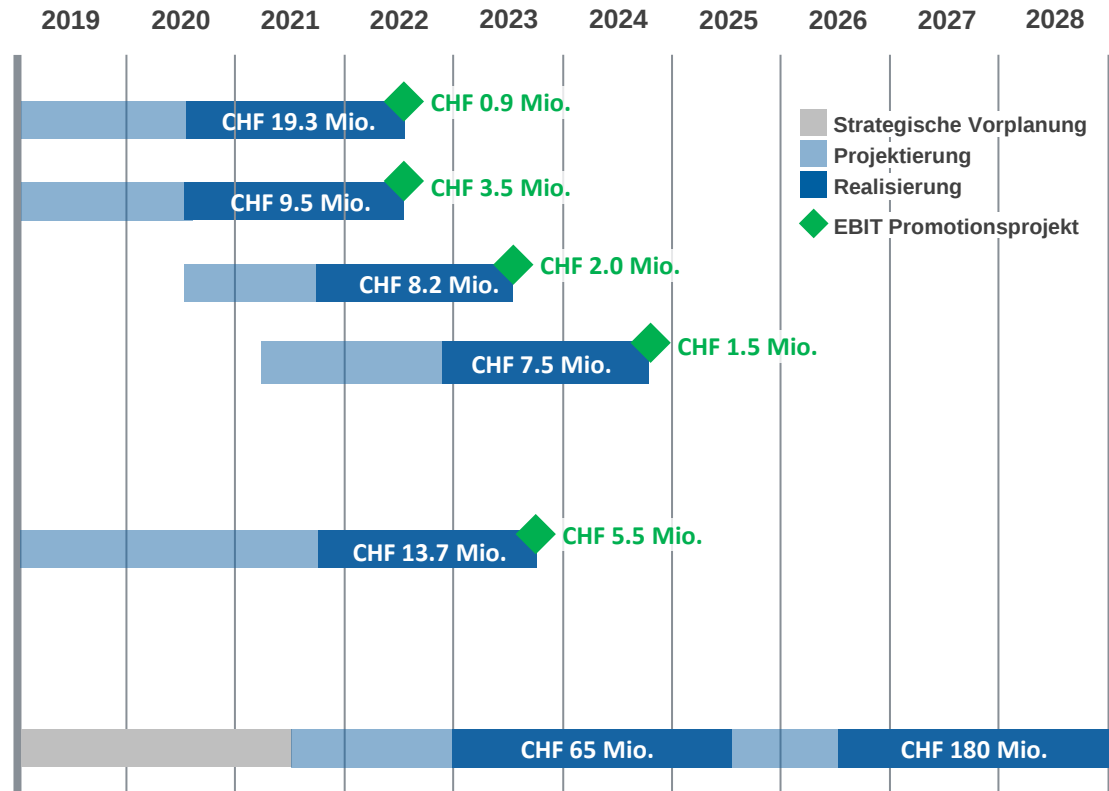
Zürich, Minervastrasse 124 (Anteil SFUP 50.5%)

Neubau (ohne Land)

Basel, Elsässerstrasse 1+3

Arealentwicklung (ohne Land)

Arlesheim/Münchenstein, Walzwerk-Areal



Riehen, Sandreuterweg 39

Bauland mit Bauprojekt

Terminplan

- Eigentumsübertragung 4. Januar 2019
- Vermarktungsstart 10. Juni 2020
- Baustart 4. Quartal 2020
- Bezug, geplant Sommer 2022

Meilensteine 1. Halbjahr 2021

- Alle Einheiten im 1. Quartal 2021 beurkundet
- Baustart Rohbau erfolgt

Zielsetzung 2. Halbjahr 2021

- Reibungsloser Bauablauf
- Rohbau Fertigstellung



Visualisierung, Stand Juni 2020



Baustellenaufnahme, Stand 13.08.2021

Zürich, Klusstrasse 38

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- Eigentumsübertragung 27. Februar 2020
- Rechtskraft Baubewilligung 27. Juli 2020
- Vermarktungsstart 4. Quartal 2020
- Baustart 4. Quartal 2020
- Bezug, geplant Sommer 2022

Meilensteine 1. Halbjahr 2021

- Alle Einheiten im 1. Quartal 2021 beurkundet
- Baustart Rohbau erfolgt

Zielsetzung 2. Halbjahr 2021

- Reibungsloser Bauablauf
- Rohbau Fertigstellung



Visualisierung, Stand November 2020



Baustellenaufnahme, Stand 10.08.2021

Herrliberg, Fuederholzstrasse 8

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| – Eigentumsübertragung | 1. Oktober 2020 |
| – Baueingabe | 1. Juni 2021 |
| – Rechtskraft Baubewilligung, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Vermarktungsstart, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Baustart, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Bezug, geplant | Sommer 2023 |

Meilensteine 1. Halbjahr 2021

- Baueingabe

Zielsetzung 2. Halbjahr 2021

- Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung
- Vermarktungsstart



Vorabzug Aussenvisualisierung, Juli 2021

Zürich, Minervastrasse 124

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| – Eigentumsübertragung | 30. März 2021 |
| – Baueingabe, geplant | 1. Quartal 2022 |
| – Rechtskraft Baubewilligung, geplant | 3. Quartal 2022 |
| – Vermarktungsstart, geplant | 4. Quartal 2022 |
| – Baustart, geplant | 4. Quartal 2022 |
| – Bezug, geplant | Sommer 2024 |

Meilensteine 1. Halbjahr 2021

- Eigentumsübertragung

Zielsetzung 2. Halbjahr 2021

- Projektierung



Bestandesobjekt, Sommer 2021

Basel, Elsässerstrasse 1+3

Ersatzneubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| – Baueingabe | 4. Quartal 2019 |
| – TU Submission | 1. Quartal 2021 |
| – Rechtskraft Baubewilligung | 2. Quartal 2021 |
| – Vermarktungsstart, geplant | 3. Quartal 2021 |
| – Baustart, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Bezug, geplant | Mitte 2023 |

Meilensteine 1. Halbjahr 2021

- Rechtskraft Baubewilligung erhalten
- TU Vergabe

Zielsetzung 2. Halbjahr 2021

- Abschluss TU Werkvertrag
- Vermarktungsstart



Visualisierung Bauprojekt



Visualisierung Wohnatelier

Arlesheim/Münchenstein, Walzwerk-Areal

«Arealentwicklung mit Quartierplan»

Terminplan

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| – Koordination mit Behörden | 2020/2021 |
| – Ausarbeitung Richtprojekt | ab 2022/2023 |
| – Eingabe Quartierplan | ab 2023/2024 |

Meilensteine 1. Halbjahr 2021

- | | |
|---|-----------------|
| – Mietergespräche und Aufnahme Mieterbedürfnisse | 1. Quartal 2020 |
| – Auslösung Überarbeitung III: Machbarkeitsstudie zonenkonforme Bauprojekte (Gewerbe) | 1. Quartal 2021 |
| – Koordination mit Gemeinderat Arlesheim | 27. April 2021 |

Zielsetzung 2. Halbjahr 2021

- | | |
|---|-----------------|
| – Abschluss Überarbeitung III | 3. Quartal 2021 |
| – Auslösung neuer zonenkonformer Bauprojekte | 4. Quartal 2021 |
| – Vorstellung bei Gemeinderäten und Koordinationsgremium beider Gemeinden | 4. Quartal 2021 |



Bestandesobjekt, Frühling 2021

A photograph of a multi-story building with a facade of orange and white. The building has many windows, some with white frames and others with dark frames. The roof is dark, and there are several dormer windows. A tree is visible in the bottom right corner. The text "4. Finanzen" is overlaid in the center of the image.

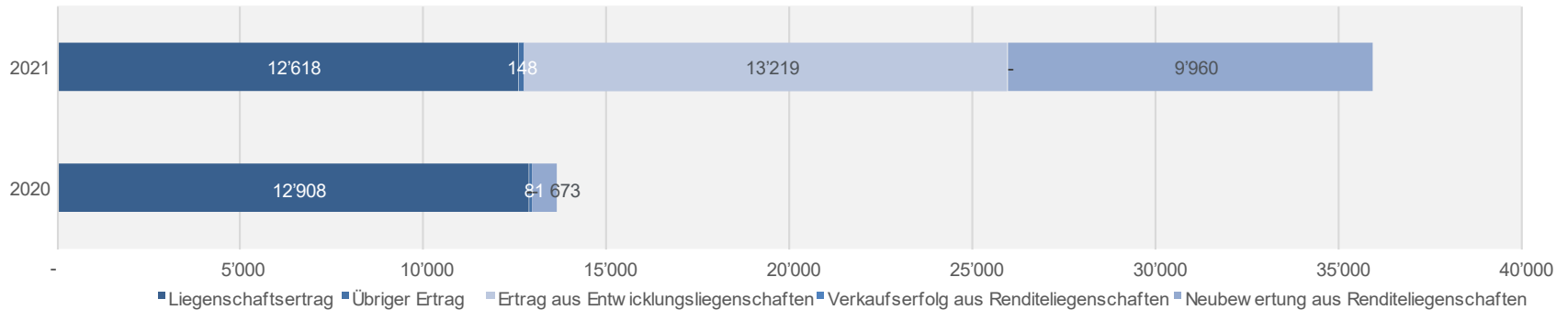
4. Finanzen

Kennzahlen der Erfolgsrechnung

	Angaben in	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	Abweichung	Veränderung in %
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	12'618	12'908	-291	-2.3%
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	25'985	12'989	12'996	100.1%
Neubewertung aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	10'041	755	9'286	1229.5%
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, EBIT	CHF 1 000	20'817	8'552	12'265	143.4%
EBIT Marge	%	57.8	62.6	-4.8	-7.7%
Reingewinn	CHF 1 000	15'346	4'825	10'521	218.0%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte	CHF 1 000	7'259	5'500	1'759	32.0%

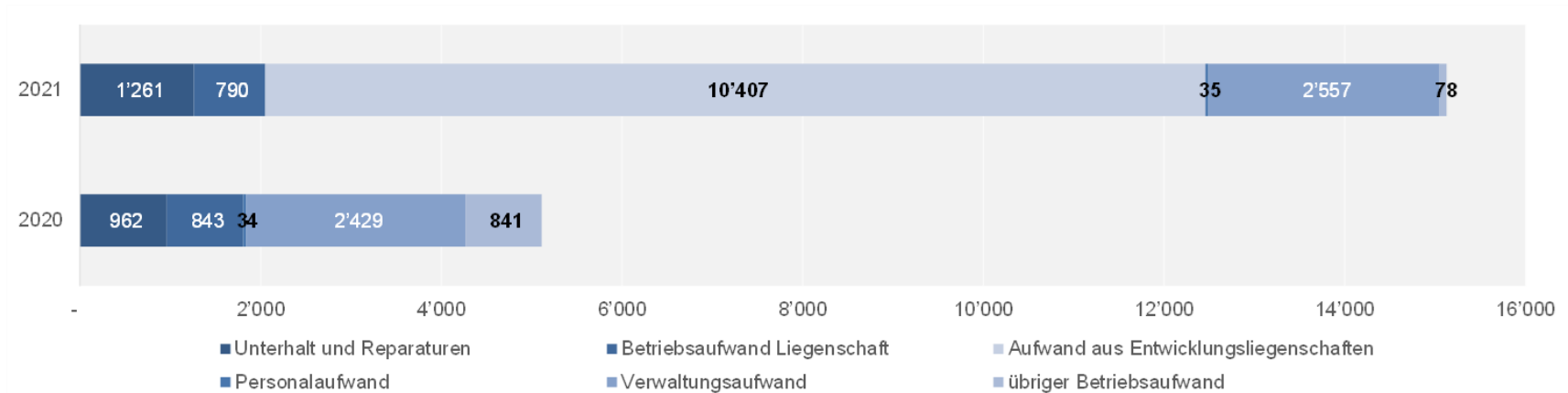
- Mieterlasse im Zusammenhang mit COVID-19 zu Lasten des Liegenschaftsertrags von CHF 1 161 000.
- Promotionsgeschäft erhöht mit Erträgen von CHF 13 219 000 den Betriebsertrag und den EBIT erheblich.
- Andererseits reduziert das Entwicklungsgeschäft die (kombinierte) EBIT Marge.
- Ohne Bewertungs-/Steuereffekte resultiert ein Nettoergebnis von CHF 7 259 000 oder CHF 2.17 pro Aktie.

Betriebsertrag



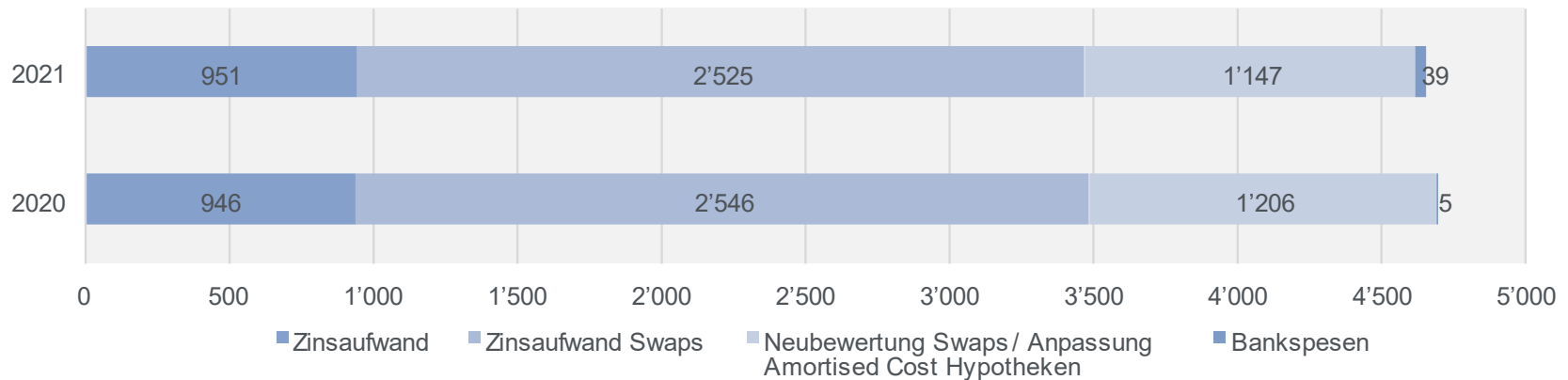
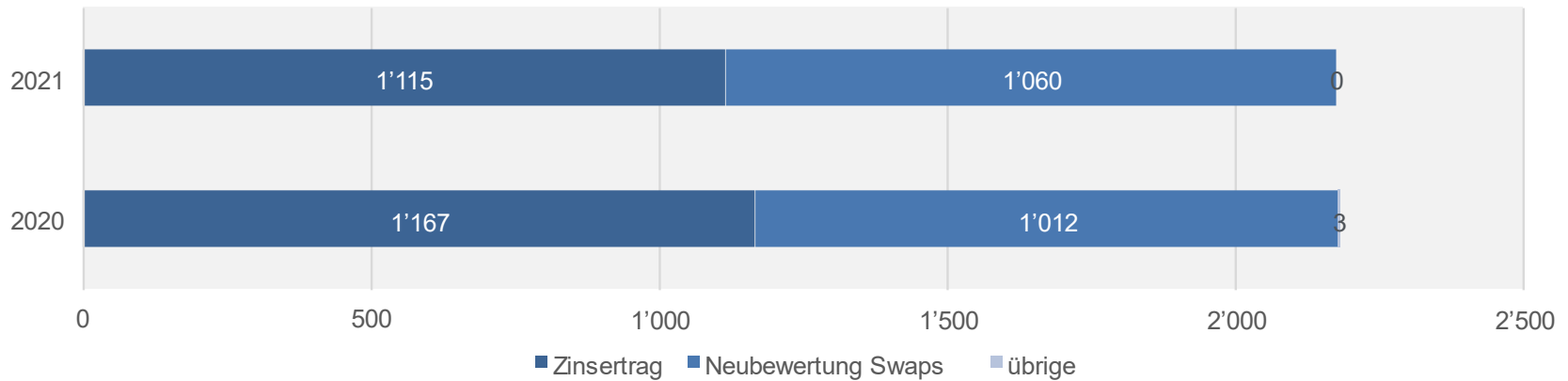
- Im Periodenvergleich reduzierte Soll-Mieten durch Verkauf von Renditeliegenschaften in 2020.
- Ersatzinvestition kompensiert fehlende Mieterträge ab Mai 2021 (Mehr-Miete von CHF 120 000 p.a.).
- Einfluss COVID-19 inkl. Erhöhung COVID-Delkredere auf Liegenschaftsertrag: -CHF 1 182 000 (VJ: -CHF 740 000)
- Deutlich reduzierte Debitorenverluste von +CHF 53 000 (VJ: -CHF 988 000)
- Vermietungsquote von stabil > 97%
- Wiedereinsetzendes Promotionsgeschäft: Ertrag CHF 13 219 000 (VJ: 0); Aufwand TCHF 10 407 000 (VJ: 0)
- Weitere Reduktion des gewichteten Diskontsatzes um elf Basispunkte führt zu deutlichen Wertsteigerungen.

Betriebsaufwand



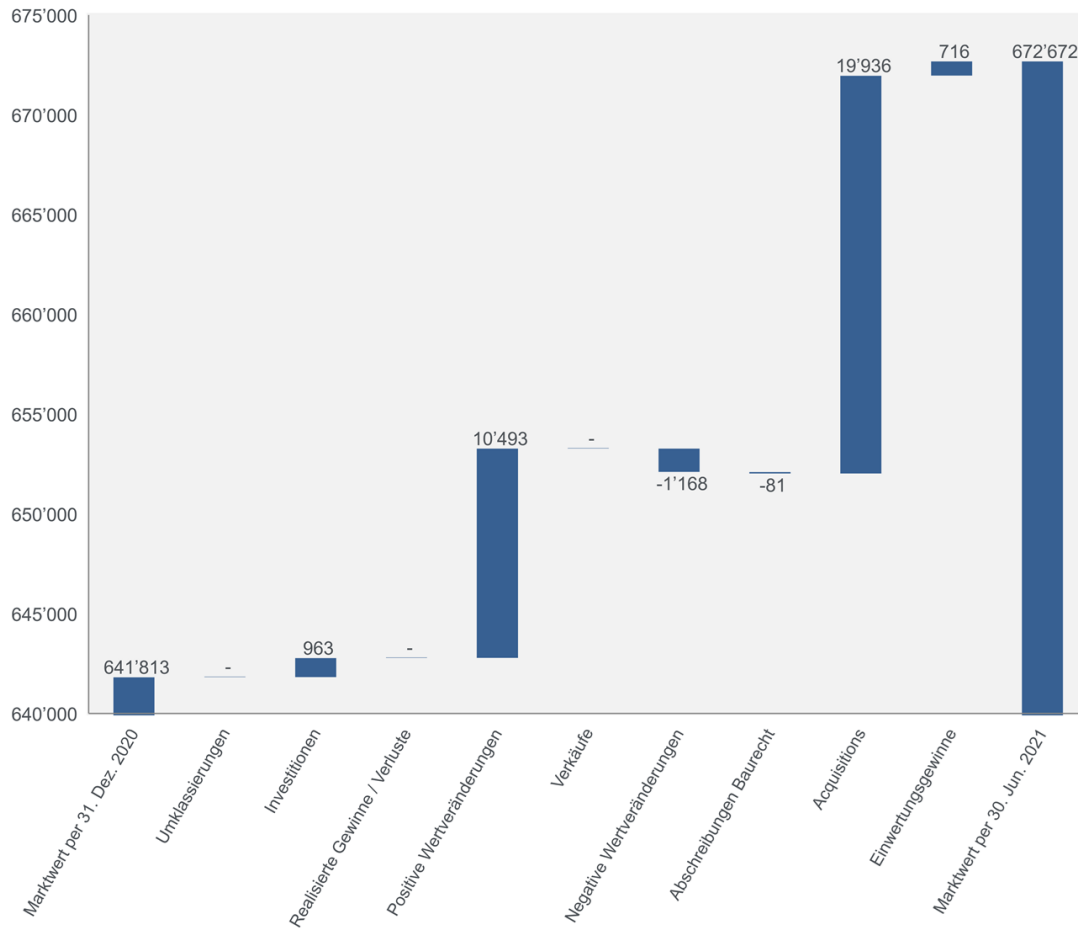
- Gesteigerte Promotionsaufwendungen
- Höherer Unterhaltsaufwand aufgrund von Unterhaltsanteil von Sanierungen (insbesondere Neptunstrasse)
- Übriger Betriebsaufwand im Vorjahr betraf Steuerposition aus dem Abverkauf von Renditeliegenschaften.

Finanzertrag und -aufwand



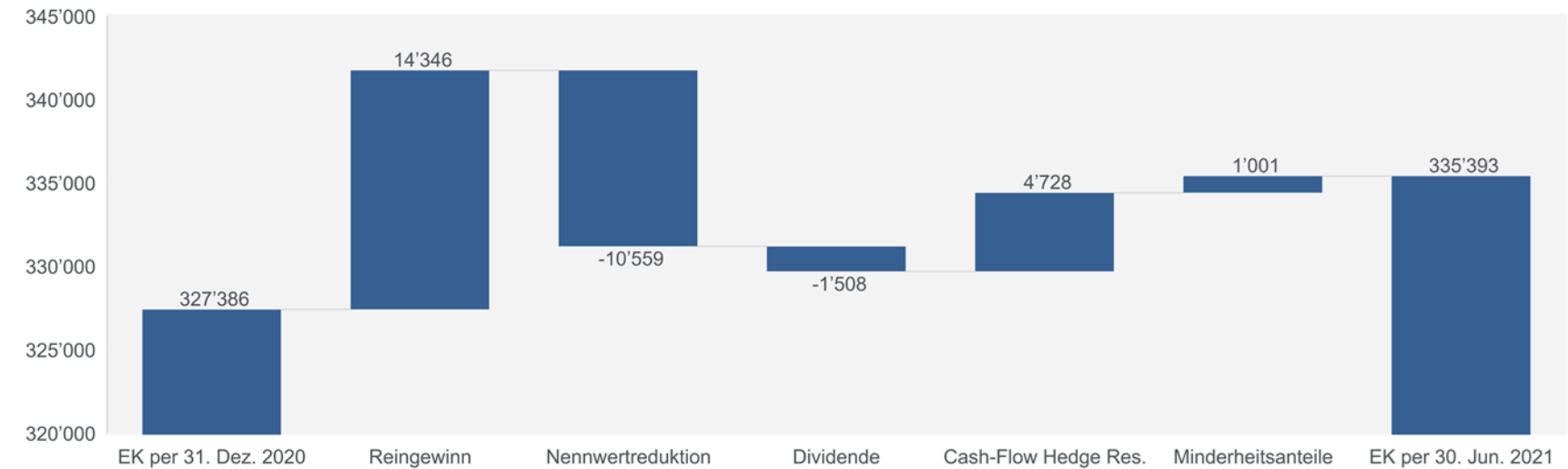
- Reduzierter Netto-Finanzaufwand von CHF 2 486 000 (VJ: TCHF 2 522 000)
- Durchschnittlicher Zinssatz (inkl./exkl. Swaps): 1.42% / 0.57% (VJ: 1.62% / 0.56%)
- Durchschnittliche Zinsbindung 8.6 Jahre (VJ: 8.8 Jahre)

Entwicklung Portfolio



– Wachstum insbesondere durch Aufwertungen und Zukäufe

Entwicklung Eigenkapital



- Gesamterfolg von CHF 19 074 000 im 1. Halbjahr übersteigt Ausschüttung von CHF 12 067 000
- NAV Wachstum von 2.45%

Kennzahlen pro Aktie

	Angaben in	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominal	CHF	4.28	1.45
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte	CHF	2.17	1.64
EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 9.00 / 12.60	CHF	1.52	1.32
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 / 12.60	CHF	99.78	95.62
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 / 12.60 vor latenten Steuern	CHF	112.25	105.82
EPRA (NRV) pro Aktie à CHF 9.00 / 12.60	CHF	125.38	116.99
EPRA (NTA) pro Aktie à CHF 9.00 / 12.60	CHF	125.42	116.99
EPRA (NDV) pro Aktie à CHF 9.00 / 12.60	CHF	101.08	94.69
Aktienkurs	CHF	103.00	87.00
Prämie (+) / Discount (–) gegenüber NAV	%	3.23	-9.01



5. Ausblick zweites Halbjahr

Bedeutende Ereignisse

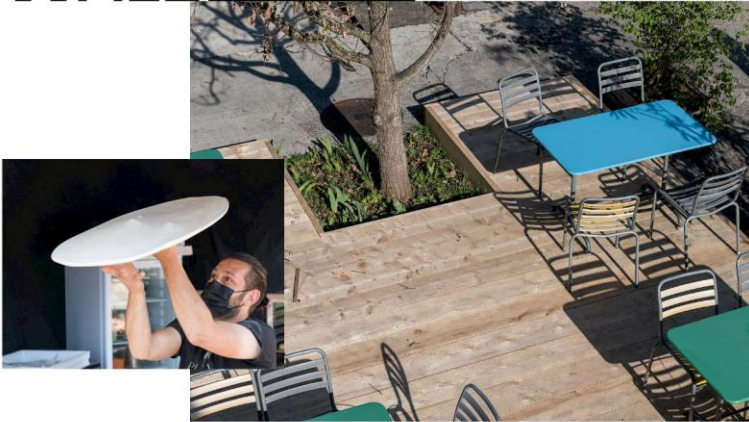
Nach Bilanzstichtag

Portfolio und Asset Management

- Erfolgreiche Wiedervermietung der Liegenschaft «Haus zum Tanz» am Fischmarkt in Basel an einen neuen Mieter per 01.02.2022.
- Seit dem 14. Juli 2021 ist die neue Walzwerk-Webseite online: www.walzwerk.ch.
- Die Sanierung der neu akquirierte Tramstrasse 53 in Münchenstein wurde abgeschlossen und ist per 1. Juli 2021 vermietet.

WALZWERK

MENU



RE-OPENING: ERSTER STOCK



Ausblick 2. Halbjahr

Zusammenfassung

Ziele

Portfolio allgemein

Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%

Der Verkaufsflächen- und Büroflächenmarkt – insbesondere in der Region Basel – bleiben anspruchsvoll. Die Gesellschaft erwartet aber, dass die starke wirtschaftliche Erholung für einen positiven Nachfrageeffekt sorgen wird.

Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden.

Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien werden auch im 2. Halbjahr 2021 vorangetrieben.

Entwicklungen

Elsässerstrasse 1+3, Basel: Abschluss TU Werkvertrag, Vermarktungsstart

Sandreuterweg 39, Riehen: Fertigstellung Rohbau

Klusstrasse 38, Zürich: Fertigstellung Rohbau

Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung, Vermarktungsstart

Minervastrasse 124, Zürich: Projektierung

Akquisition / Devestitionen

Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus und des nach wie vor grossen Nachfrageüberhangs erwartet die Gesellschaft auch im 2. Halbjahr 2021, dass der Transaktionsmarkt unverändert kompetitiv bleibt.

Ziel ist es, nach Möglichkeit weitere, attraktive Renditeobjekte zu akquirieren. Primär liegt der Fokus auf möglichen Arrondierungen von Liegenschaften mit Erweiterungspotenzialen.

Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

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

www.sforban.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 – 2021, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.