

## Medienmitteilung

Zürich, 8. März 2021

### **Erfreuliches Geschäftsjahr 2020 trotz Herausforderungen aufgrund der Pandemie**

- Reingewinn exkl. Neubewertungen CHF 23.9 Mio. (+92.8%)
- Reingewinn inkl. Neubewertungen CHF 23.0 Mio. (+23.8%)
- Portfoliowert aufgrund Objektverkauf um -1.5% auf CHF 638.3 Mio. gesunken
- Leerstandsquote auf tiefen 2.62% (Stichtag: 31. Dezember 2020)
- Unveränderte Barausschüttung von CHF 3.60 pro kotierte Stammaktie

Die SF Urban Properties AG blickt trotz der Herausforderungen aufgrund der Pandemie auf ein erfreuliches Geschäftsjahr 2020 zurück. Der Verkauf eines Objektes und der nach wie vor tiefe Leerstand führten zu einem deutlich höheren Gewinn als im Vorjahr. Die Mieterträge sind nur leicht gesunken. Der Verwaltungsrat beantragt eine unveränderte Barausschüttung von CHF 3.60, überwiegend in Form einer Ausschüttung von Kapitaleinlagereserven pro kotierte Stammaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2020 rund 3.7%.

#### **Jahresergebnis 2020**

Die SF Urban Properties AG (SIX Swiss Exchange: SFPN) hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem starken Anstieg des operativen Ertrags abgeschlossen. So erhöhte sich der Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte/latente Steuern um CHF 11.5 Mio. (+92.8%) gegenüber dem Vorjahr auf CHF 23.9 Mio. Dies ist hauptsächlich auf eine getätigte Verkaufstransaktion zurückzuführen.

Die Neubewertungen trugen mit CHF 3.3 Mio. leicht positiv zum Ergebnis bei (VJ CHF 9.4 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg von CHF 27.0 Mio. auf CHF 32.0 Mio., und der Reingewinn inkl. Neubewertungen erhöhte sich von CHF 18.5 Mio. auf CHF 23.0 Mio. (+23.8%). Der Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte betrug CHF 7.14 (VJ CHF 3.70) und das Eigenkapital (NAV) pro kotierte Stammaktie per 31. Dezember 2020 CHF 97.69 (VJ CHF 95.22).

## **Einfluss durch COVID-19**

Per 2. Quartal des Berichtsjahrs wurde von einem unmittelbaren, direkt durch den ersten Lockdown verursachten Minderertrag fürs Geschäftsjahr von unter 3% ausgegangen. Diese Prognose hat sich per Ende Jahr bestätigt. Für das Berichtsjahr schätzt man Ertragseinbussen in der Höhe von rund CHF 0.76 Mio. (1. Lockdown) bzw. CHF 0.11 Mio. (2. Lockdown). Dies entspricht ca. 2.7% bzw. 0.4% der Nettojahresmieteinnahmen. Darüber hinaus wurde unabhängig von erwarteten oder gewährten Mietzinsreduktionen das ordentliche Delkredere um CHF 0.5 Mio. erhöht.

## **Immobilienportfolio**

Die strategische Fokussierung auf zentrale Lagen in Zürich und Basel hat sich auch im Geschäftsjahr 2020 bewährt. Der Miteigentumsanteil der Grundstücke an der Badenerstrasse 425 – 431 in Zürich wurde erfolgreich veräussert. Ausserdem konnte das Projekt Parco d'Oro mit dem Verkauf der letzten Eigentumswohnung abgeschlossen werden. Wesentliche neue Mietverträge kamen an der Klausstrasse 4 und an der Limmatstrasse 65 in Zürich sowie am Badischen Bahnhof, an der Steinenvorstadt 67 und an der Schwarzwaldallee in Basel zustande. Insgesamt ist der Portfoliowert von CHF 647.8 Mio. auf insgesamt CHF 638.3 Mio. per 31. Dezember 2020 leicht gesunken (-1.5%). Der Leerstand per 31. Dezember 2020 blieb auf tiefen 2.62% (VJ 1.66%).

## **Entwicklungsprojekte**

Die Vermarktung der geplanten Wohnüberbauung «Sandreutergarten» am Sandreuterweg 39 in Riehen war erfolgreich. Innerhalb weniger Wochen wurden alle Einheiten reserviert und neun von zehn Einheiten konnten im Dezember beurkundet werden. Der Baustart ist Ende 2020 erfolgt und die Fertigstellung ist auf Herbst 2022 terminiert.

Für das Entwicklungsprojekt an der Klusstrasse 38 in Zürich wurde anfangs des 3. Quartals 2020 die rechtskräftige Baubewilligung erteilt. Im November 2020 konnten 12 von 13 Einheiten reserviert und im Dezember 2020 die Kaufverträge von zwei Einheiten beurkundet werden. Der Baustart erfolgte im 4. Quartal des Berichtsjahrs und die Fertigstellung ist für Mitte 2022 geplant.

Für das im Oktober akquirierte Grundstück an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit 6 Wohnungen geplant. Die Baueingabe ist auf Ende 1. Quartal 2021 terminiert.

Bei der 2019 zur Entwicklungsliegenschaft umklassierten Elsässerstrasse 1+3 in Basel ist die Gesellschaft nach erfolgter Baueingabe im 4. Quartal 2019 zuversichtlich, dass die eingegangenen Einsprachen im 1. Halbjahr 2021 bereinigt werden.

## **Solide Finanzierung**

Die Gesellschaft ist mit einer Eigenkapitalquote von 46.4% (VJ 46.5%) robust finanziert. Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Swaps des zinspflichtigen Fremdkapitals betrug im Berichtsjahr 1.62% (VJ 1.52%). Die durchschnittliche Zinsbindung ist leicht gesunken auf 8.02 Jahre (VJ 9.20 Jahre).

## **Ausblick 2021**

Auf dem Transaktionsmarkt stellt SF Urban Properties AG trotz der Pandemie einen nach wie vor grossen Nachfrageüberhang fest. Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus erwartet die Gesellschaft auch im Jahr 2021, dass der Transaktionsmarkt unverändert kompetitiv bleibt.

Um das Portfolio weiter auszubauen, fokussieren sich die Akquisitionstätigkeiten weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel. Primär liegt der Fokus dabei auf mögliche Arrondierungen von Liegenschaften mit Erweiterungspotenzialen.

Für das Jahr 2021 rechnet die SF Urban Properties AG damit, dass der Büro- und Verkaufsflächenmarkt vor allem in der Region Basel anspruchsvoll bleibt. Dank den zentralen und attraktiven Lagen und einer aktiven Vermarktung der Flächen ist die Gesellschaft dennoch positiv gestimmt, auch im Jahr 2021 grössere Vermietungserfolge erzielen zu können.

Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der aktualisierten Objektstrategien werden auch 2021 weiter vorangetrieben.

## **Ausschüttungsanträge an die Generalversammlung vom 30. März 2021**

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.45 sowie aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.15 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.09 und von CHF 0.63 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 3.7% bezogen auf den Aktienkurs am 31. Dezember 2020.

## **Weitere Informationen**

**Adrian Schenker**  
**Chief Executive Officer**  
SF Urban Properties AG  
[schenker@sfp.ch](mailto:schenker@sfp.ch)

**Reto Schnabel**  
**Chief Financial Officer**  
SF Urban Properties AG  
[schnabel@sfp.ch](mailto:schnabel@sfp.ch)

## Kennzahlen 2020

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. - 31. Dez. 2020</b>	<b>1. Jan. - 31. Dez. 2019</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	26 499	27 284
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	12 512	517
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	44 738	28 030
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	3 260	9 369
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	31 954	26 971
EBIT Marge	%	66.57	72.12
Reingewinn	CHF 1 000	22 834	18 527
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	22 966	18 549
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	23 926	12 387

<b>Bilanz</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2020</b>	<b>31. Dez. 2019</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	705 016	686 026
Eigenkapital	CHF 1 000	327 386	319 259
Eigenkapitalquote	%	46.44	46.54
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	279 608	280 684
Fremdfinanzierungsquote	%	39.66	40.91
Fremdkapital	CHF 1 000	377 631	366 767
Fremdkapitalquote	%	53.56	53.46
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) <sup>2</sup>	%	43.10	43.90
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	7.06	5.79
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	7.40	3.87

<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2020</b>	<b>31. Dez. 2019</b>
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	43	47
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	Anzahl	4	4
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	641 813	651 445
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	30 154	18 974
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	4.40	4.27
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.99	3.08
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.51	3.60
Leerstandsquote Periodenende	%	2.62	1.66
Laufender Leerstand Berichtsperiode <sup>5</sup>	%	2.68	2.64
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.56	0.58
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.62	1.52
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.02	9.20

<b>Kennzahlen pro Aktie</b>	<b>Einheit</b>	<b>31. Dez. 2020</b>	<b>31. Dez. 2019</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal	CHF	19.54	19.04
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal	CHF	97.69	95.22
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal vor latenten Steuern	CHF	21.79	21.04
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal vor latenten Steuern	CHF	108.94	105.21
Aktienkurs	CHF	97.00	98.50
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-0.70	3.44

  

		<b>1. Jan. - 31. Dez. 2020</b>	<b>1. Jan. - 31. Dez. 2019</b>
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal	in CHF	1.37	1.11
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal	in CHF	6.85	5.53
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	1.43	0.74
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	7.14	3.70

<sup>1</sup> Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

<sup>2</sup> Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungliegenschaft

<sup>3</sup> Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>4</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

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

## Live-Übertragung

Das Management Team der SF Urban Properties AG präsentiert das Jahresergebnis 2020 wie folgt:

- **Live-Übertragung am Montag, 8. März 2021, 11.00 Uhr**
- **[www.sfp.ch/sf-urban-login](http://www.sfp.ch/sf-urban-login)**

Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) und Adrian Murer (CEO SFP Group) werden das Geschäftsergebnis kommentieren. Die Aufnahme wird im Anschluss an die Präsentation auf unserer Webseite [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch) aufgeschaltet. Wir danken Ihnen für Ihr Interesse.

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2020 finden Sie unter: [www.sfp.ch/produkte/sf-urban-properties-ag/downloads/](http://www.sfp.ch/produkte/sf-urban-properties-ag/downloads/)

## Agenda

Ordentliche Generalversammlung 30. März 2021

**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](http://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.