



SF Urban Properties AG



SF Urban Properties AG

Jahresbericht 2021

15. März 2022

Inhaltsverzeichnis

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



1. Rückblick und Kennzahlen

Kennzahlen

Per 31. Dezember 2021

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

718.2 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg aufgrund von Zukäufen und Neubewertungsgewinnen im Vergleich zu Ende 2020 von CHF 638.3 Mio. auf CHF 718.2 Mio.

Leerstandsquote per
Stichtag

2.6 %

Die Leerstandsquote per Stichtag blieb im Vergleich zum Jahresende 2020 stabil.

EBIT

57.8 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis beträgt CHF 57.8 Mio. im Vergleich zu CHF 32.0 Mio. in der Vorjahresperiode. Das Entwicklungsgeschäft und ein Zuwachs bei Neubewertungen aus Renditeliegenschaften trugen wesentlich zur Steigerung bei.

Liegenschaftsertrag

27.1 Mio. CHF

Die Mieterträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 26.5 Mio. auf CHF 27.1 Mio. Die beiden Lockdowns im Jahr 2020 hatten das vorherige Jahr negativ beeinflusst. Zusätzlich hat die Akquisition von vier Renditeliegenschaften die Erträge im Geschäftsjahr 2021 positiv beeinflusst.

Eigenkapitalquote

45.9 %

Die Eigenkapitalquote nahm leicht ab und sank von 46.5% auf 45.9%.

Aktienkurs

101.00 CHF

Der Aktienkurs erhöhte sich während der Berichtsperiode von CHF 97.00 auf CHF 101.00.

Bedeutende Ereignisse

Geschäftsjahr 2021



Asset Management

- Beibehaltung der Leerstandsquote < 3% trotz schwierigem Marktumfeld
- Neuvermietungen Gastrobereich (Rest. Birseckerhof und Nero, Sansibar)
- Vollvermietung vor Bezug bei Neptunstrasse 57, Zürich (Totalsanierung)



Akquisition

- Münchenstein, Tramstrasse 53
- Zürich, Minervastrasse 124 (Entwicklungsliegenschaft)
- Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2A
- Basel, Binningerstrasse 7
- Basel, Hegenheimerstrasse 62



COVID-19

- Sämtliche Mieter-Anträge bearbeitet und abgeschlossen
- Keine Konkurse, einige Mieterwechsel mit höherer Mieterqualität
- Debitorenausstände konnten auf Vor-Corona-Niveau reduziert werden



Entwicklungsprojekte

- Klusstrasse 38, Zürich und Sandreuterweg 39, Riehen: Verkauf aller Einheiten, Bauprojekte laufen nach Plan
- Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Baubewilligung im Q4 erteilt
- Elsässerstrasse 1+3, Basel: Erhalt im Q2 des rechtskräftigen Bauentscheids, Vermarktungsstart im Q4

Zielerreichung (1/2)

Geschäftsjahr 2021

	Ziele	Fortschritte	
Portfolio allgemein	Nachhaltige Investitionen in den Immobilienbestand gemäss Zehn-Jahres-Plan	Diverse, werterhaltende Sanierungen, darunter die Gesamtanierung an der Neptunstrasse 57, Zürich	✓
	Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%	Leerstandsquote per Stichtag 31.12.2021 bleibt trotz COVID-19-Krise stabil bei 2.6%.	✓
	Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden	Zahlreiche Gewerbemietverträge konnten frühzeitig verlängert werden: - Grösster Mieter des Portfolios an der Rue de Lausanne in Morges bleibt (3 949 m ²) - Mehrere Mietvertragsverlängerungen von Büroflächen an der Witikonerstrasse 15, Zürich - In Basel verlängerte u.a. ein Co-Working Unternehmen am Picassoplatz 4, Basel	✓
	Vermietung Bürofläche am Zeltweg 67, Zürich	Vermieterseitiger Ausbau der Flächen ist abgeschlossen. Mietzins wurde angepasst, noch keine Vermietung	✗
	Vermietung Bürofläche am Picassoplatz 4, Basel	Die Sanierung der Büroflächen wurde abgeschlossen. Mietzins wurde angepasst, noch keine Vermietung	✗
	Schadloshaltung der Gesellschaft bei leidenden Gastromietern aufgrund COVID-19	Vertragsumschreibung der Sansibar an der Militärstrasse 114 in Zürich, Vertragsauflösung in Folge Early Break und Vertragsabschluss mit Vietal Kitchen an der Witikonerstrasse 15 in Zürich	✓

Zielerreichung (2/2)

Geschäftsjahr 2021

	Ziele	Fortschritte	
Entwicklungen	Elsässerstrasse 1+3, Basel: Rechtskräftige Baubewilligung und Vermarktungsstart	Rechtskräftiger Bauentscheid im Q2 2021 erhalten. Vermarktungsstart im Q4 2021	✓
	Sandreuterweg 39, Riehen: Beurkundung und Fertigstellung Rohbau	Beurkundung der letzten Einheit erfolgte im Januar 2021. Gebäudehülle dicht im Q4 2021	✓
	Klusstrasse 38, Zürich: Beurkundung und Fertigstellung Rohbau	Beurkundung der letzten Einheiten erfolgte im Januar 2021. Gebäudehülle dicht im Q4 2021	✓
	Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Rechtskräftige Baubewilligung	Baubewilligung im 4. Quartal 2021 erteilt (Rechtskraft im Q1 2022 erwartet)	✓ x
	Minervastrasse 124, Zürich: Projektierung	Das Bauprojekt wurde in der 2. Jahreshälfte 2021 ausgearbeitet	✓
Akquisition und Verkauf	Weitere, attraktive Renditeobjekte akquirieren. Primär liegt der Fokus auf möglichen Arrondierungen von Liegenschaften mit Erweiterungspotenzialen.	Eigentumsübertragung der Liegenschaften Riehentorstrasse 28, Kirchgasse 2/2A in Basel und Tramstrasse 53 in Münchenstein. Ankauf der Entwicklungsliegenschaft Minervastrasse 124 in Zürich. Ersteigerung der Binneringerstrasse 7 in Basel (Arrondierung)	✓



2. Portfolio

Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2021

Anzahl
Renditeliegenschaften

47 Liegenschaften

In der Berichtsperiode wurden vier Renditeliegenschaften gekauft, davon drei in Basel und eine in Münchenstein (Vorjahr: 43 Liegenschaften).

Realer Diskontsatz

2.79 %

Der reale Diskontsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr von 2.99% auf 2.79% reduziert.

Nominaler Diskontsatz

3.30 %

Der nominale Diskontsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr von 3.51% auf 3.30% reduziert.

Bruttorendite

4.0 %

Die Bruttorendite hat sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund der Neubewertungserfolge von 4.4% auf 4.0% reduziert.

Leerstandsquote
per Stichtag

2.6 %

Die Leerstandsquote blieb gegenüber der Vorjahresperiode unverändert bei 2.6%.

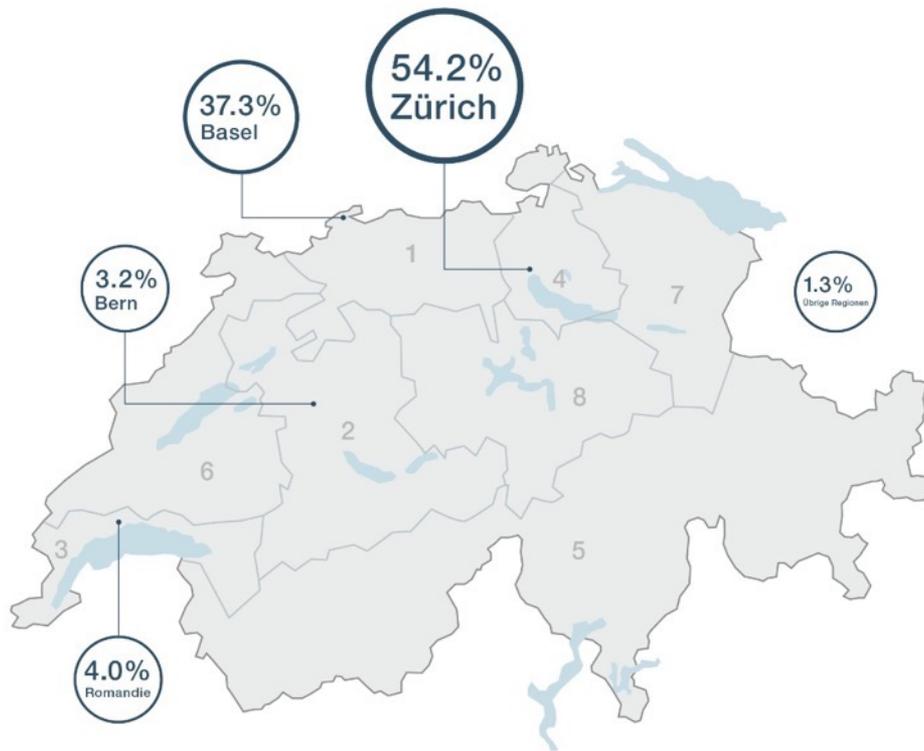
Leerstandsquote
per Berichtsperiode

2.5 %

Die Leerstandsquote per Berichtsperiode hat sich von 2.7% auf 2.5% reduziert.

Marktwert nach Regionen

Per 31. Dezember 2021

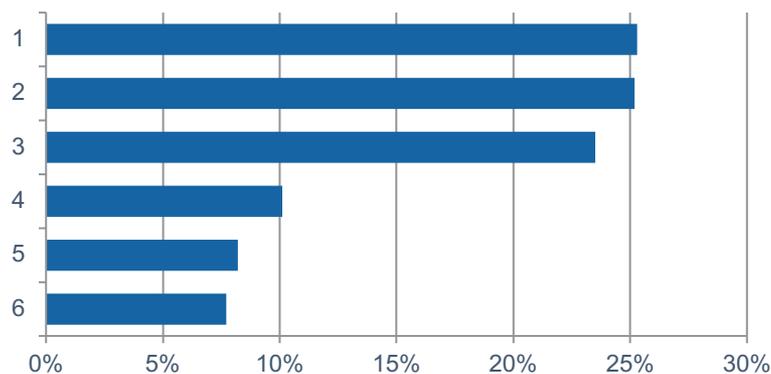


Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
Zürich	389 010 000	54.2
Basel	267 920 000	37.3
Romandie	28 560 000	4.0
Bern	23 210 000	3.2
Übrige Regionen	9 480 000	1.3
Total	718 180 000	100.0

Portfoliostruktur

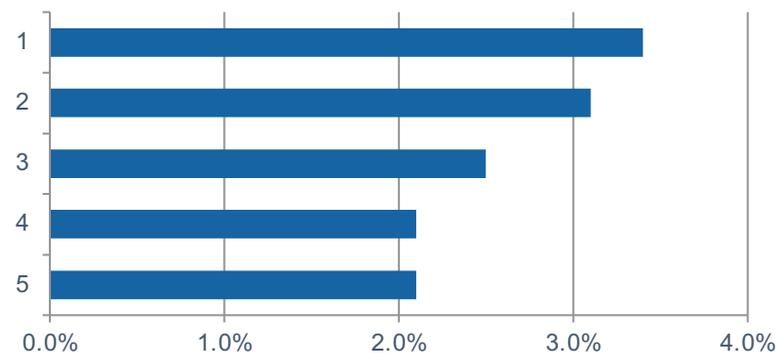
Per 31. Dezember 2021

Soll-Miete netto nach Nutzung



1	Wohnen, 25.3%	(Vorjahr: 23.8%)
2	Büro, 25.2%	(Vorjahr: 26.0%)
3	Gewerbe, 23.5%	(Vorjahr: 23.8%)
4	Gastronomie, 10.1%	(Vorjahr: 10.6%)
5	Verkaufsflächen, 8.2%	(Vorjahr: 8.0%)
6	Übrige, 7.7%	(Vorjahr: 7.7%)

Grösste Mieter nach Netto-Mietertrag



1	École de la transition (EdT)	3.4%
2	Brunschwig & Cie. SA	3.1%
3	Dipl. Ing. Fust AG	2.5%
4	Swiss Capital Alternative Investments AG	2.1%
5	Clear Channel Schweiz AG	2.1%

Transaktionen 2021

Akquisitionen und Devestitionen

Akquisitionen Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Beurkundung per	Eigentumsübertragung 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
Münchenstein, Tramstr. 53	08.03.2021	01.03.2021	1 288 000	1 275 000	+13 000	1.0%	– ¹	–	–
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%	602 652	3.2%	3.3%
Basel, Binningerstr. 7	07.10.2021 (Versteigerung)	22.10.2021	15 900 000	11 250 000	+4 650 000	41.3%	186 084	1.2% ²	1.7% ²
Basel, Hegenheimerstr. 62	25.03.2021	01.12.2021	9 400 000	9 200 000	+200 000	2.2%	310 000	3.3%	3.4%
Total			55 888 000	47 745 000	+8 143 000	17.1%	1 098 736		

¹ Die Liegenschaft wurde saniert und wurde ab 1. Juli 2021 vermietet

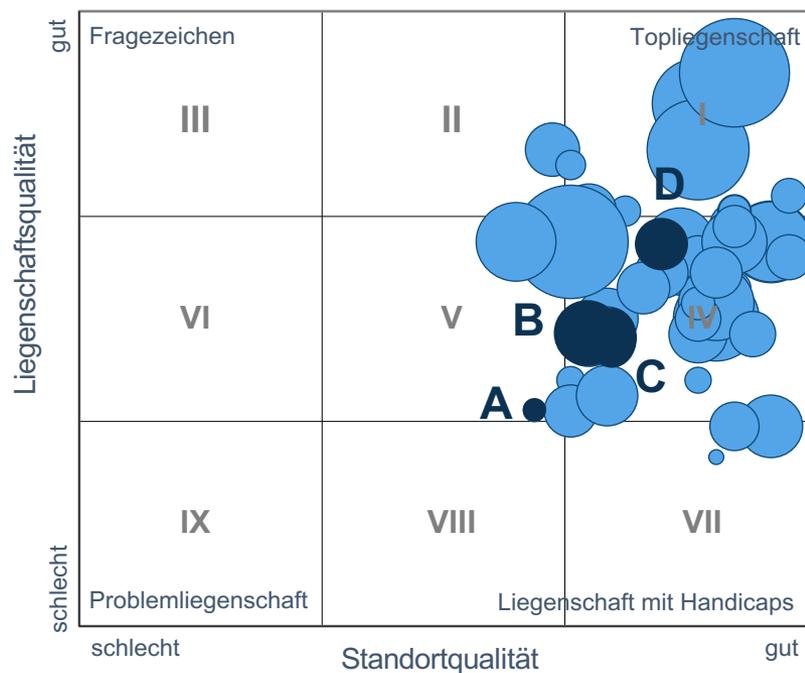
² Neupositionierung und Vermietung der Liegenschaft

Devestitionen Promotionsobjekte

Im Geschäftsjahr 2021 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 31. Dezember 2021



A) Münchenstein, Tramstrasse 53



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



C) Basel, Binningerstrasse 7



D) Basel, Hegenheimerstrasse 62



Einfluss durch COVID-19

Update Status Quo und Haltung der Gesellschaft



Auswirkungen auf die Geschäftsjahre 2020 und 2021

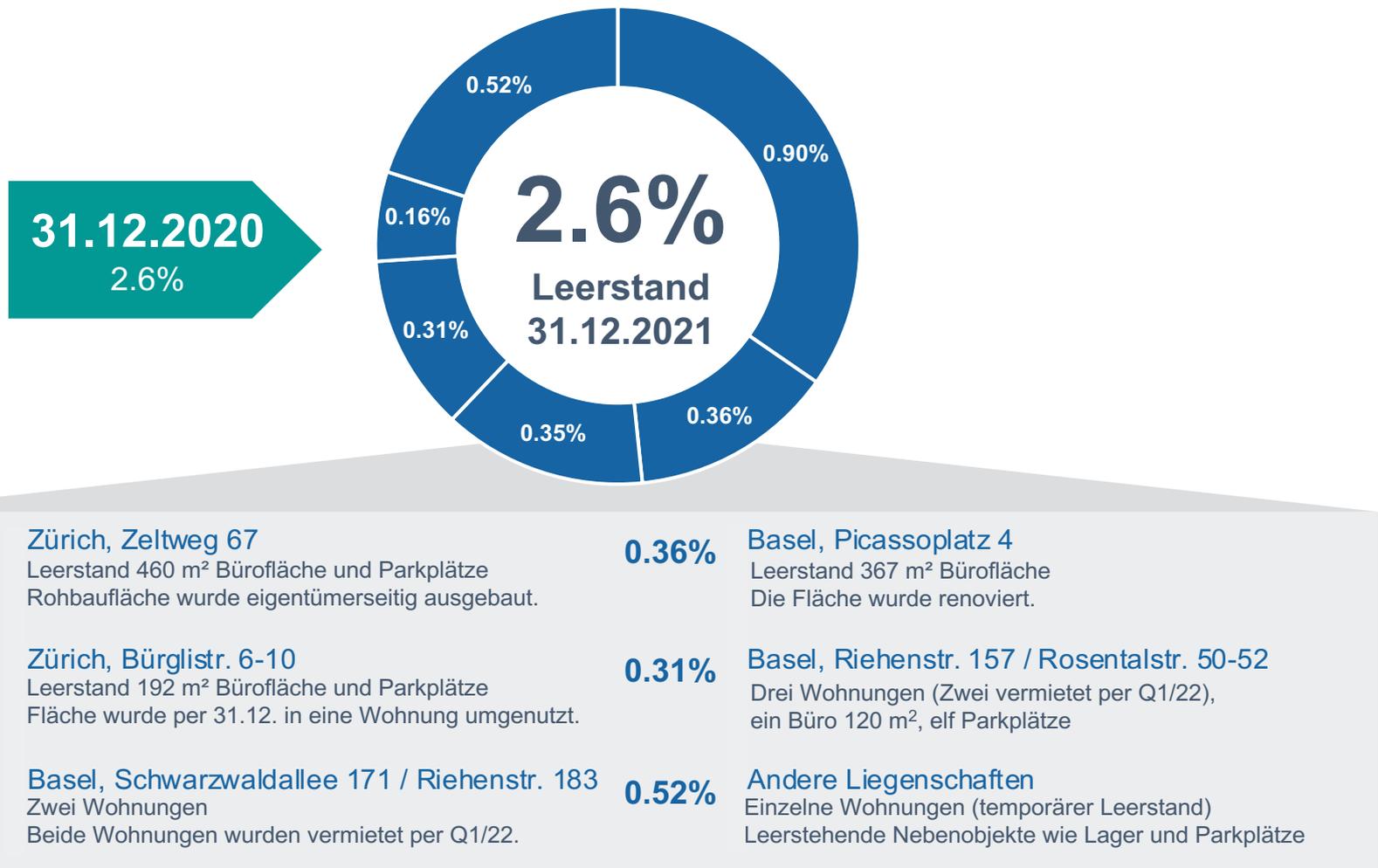
- Bereits effektiv gewährte und erfolgswirksam verbuchte Mietminderungen seit Beginn der Pandemie im März 2020 betragen per 31. Dezember 2021 CHF 1.4 Mio.
- Davon sind CHF 0.5 Mio. auf den 1. Lockdown (ca. 1.7% der Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2020) und CHF 0.9 Mio. auf den 2. Lockdown (ca. 3.2% der annualisierten Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2021) zurückzuführen.
- Da sämtliche Mieteranfragen in Zusammenhang mit der COVID-19-Krise abschliessend bearbeitet sind und derzeit keine weiteren, behördlichen Schliessungen absehbar sind, konnte die bestehende Risikovorsorge per 31. Dezember 2021 vollständig aufgelöst werden.

Haltung der Gesellschaft während der COVID-19-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.
- Weiter wurden **individuelle Vereinbarungen** getroffen, falls Mieter von Massnahmen direkt betroffen waren, jedoch keine Dreidrittelregelungen angeboten wurden.
- **Vertragsumschreibungen und Vertragsauflösungen** wurden unterstützt, sofern diese im Sinne der Gesellschaft waren. Mit dieser offenen Haltung konnte erreicht werden, dass es kein einziger Konkurs aufgrund der Corona-Krise gab und die Mieterqualität insbesondere im Gastro- und Gewerbebereich weiter verbessert werden konnte. Die Krise ist nicht nur mühsam und belastend, sie erlaubt auch das Überdenken bestehender Mietverhältnisse und ermöglicht Chancen zur Neuausrichtung.
- Auf das **Debitoren-Management** wurde grossen Wert gelegt, die Debitoren befinden sich wieder auf Vor-Krisen-Niveau.

Leerstand

Per Stichtag 31. Dezember 2021



Wiedervermietungen und Leerstandsabbau

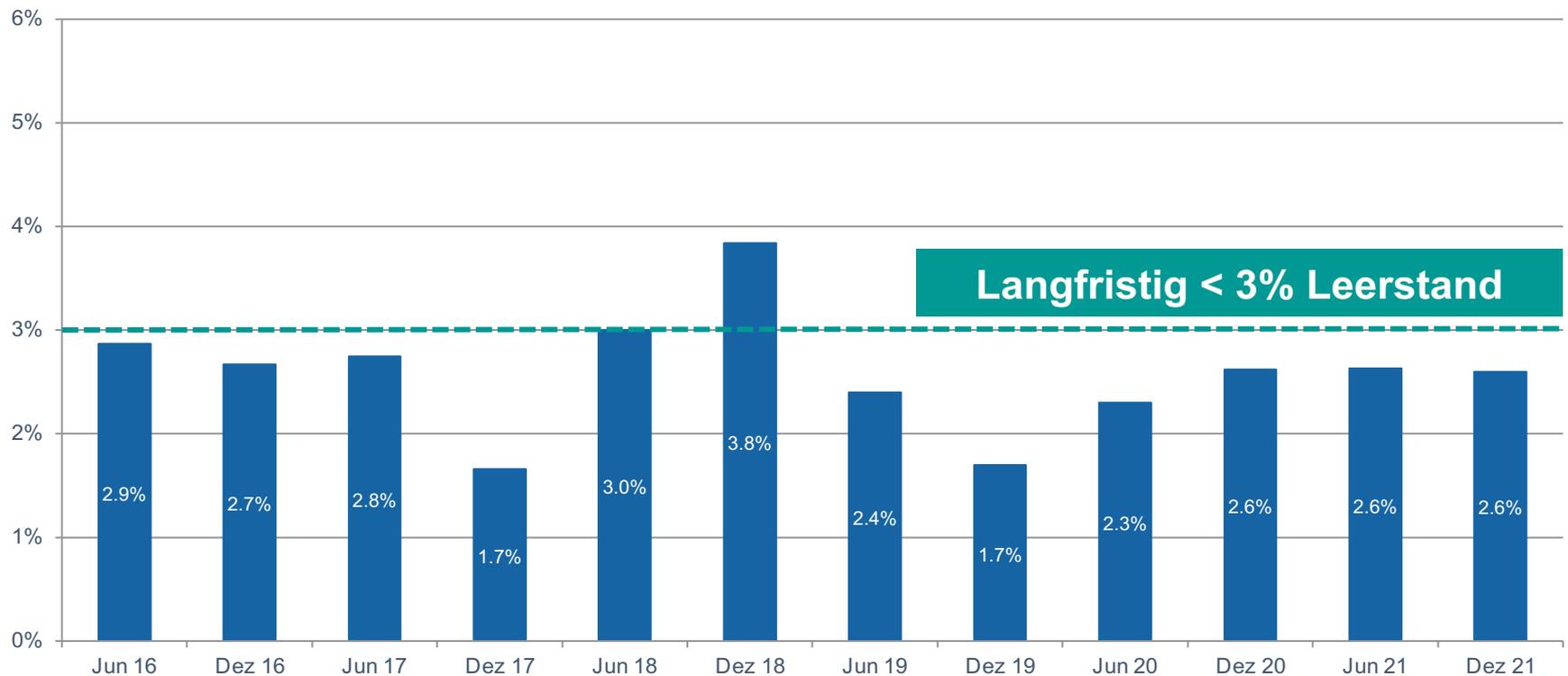
Abschluss neuer Mietverträge 2021

Witikonerstrasse 15, Zürich	Vermietung von 320 m ² Gastronomiefläche per 16.11.2021 an eine deutsche Restaurantkette, die ihren ersten Standort in der Schweiz eröffnet.
Binningerstrasse 15, Basel	Vermietung von 260 m ² Restaurantfläche per 01.06.2021 an eine Fast-Food-Kette in Basel, die bereits in der Liegenschaft Rebgrasse 64 ein Restaurant betreibt.
Gerbergasse 48, Basel	Vermietung von 215 m ² Ladenfläche per 01.04.2022 an eine Zahnarztkette, die bereits rund 30 Standorte in der Schweiz betreibt.
Militärstrasse 114, Zürich	Vermietung von 190 m ² Restaurantfläche an einen Nachfolger für die Sansibar in Zürich. Dieser übernahm die Bar per 01.07.2021 vom bisherigen Mieter.
Rue de Lausanne 29-31, Morges	Vermietung von 180 m ² Gewerbefläche an eine Ärztin. Mietbeginn war der 01.12.2021, die Liegenschaft ist damit vollvermietet.
Witikonerstrasse 15, Zürich	Vermietung von 154 m ² Gewerbefläche per 01.09.2021 an ein auf den Vertrieb von Nahrungsergänzungsmitteln spezialisiertes Unternehmen.
Asylstrasse 68, Zürich	Vermietung von 140 m ² Gewerbefläche per 16.07.2021 an ein Fitnesscenter, welches einen zweiten Standort in Zürich eröffnet.

Der Abschluss der oben genannten Vermietungen erfolgte auf oder über Marktniveau, mit Ausnahme der Binningerstrasse 15 (Restaurant). Portfolioweit resultiert eine Mietzinsentwicklung like-for-like auf Ist-Ebene von +0.1% basierend auf sämtlichen Mietverträgen (vor Umsatzmieten, NK-Pauschalen, Verlusten aus Forderungen, einmaligen Mietzinsverbilligungen, exkl. entmietete Neptunstrasse 57, Zürich).

Leerstandsentwicklung 2016 - 2021

Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende (Stichtag)



- Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt per 31. Dezember 2021 2.6%.
- Die periodenbezogene Leerstandsquote für das Jahr 2021 beträgt 2.5%.
- Die budgetierte Leerstandsquote für das Jahr 2021 betrug 3.0%.

Gewichtete Fälligkeiten (WAULT)

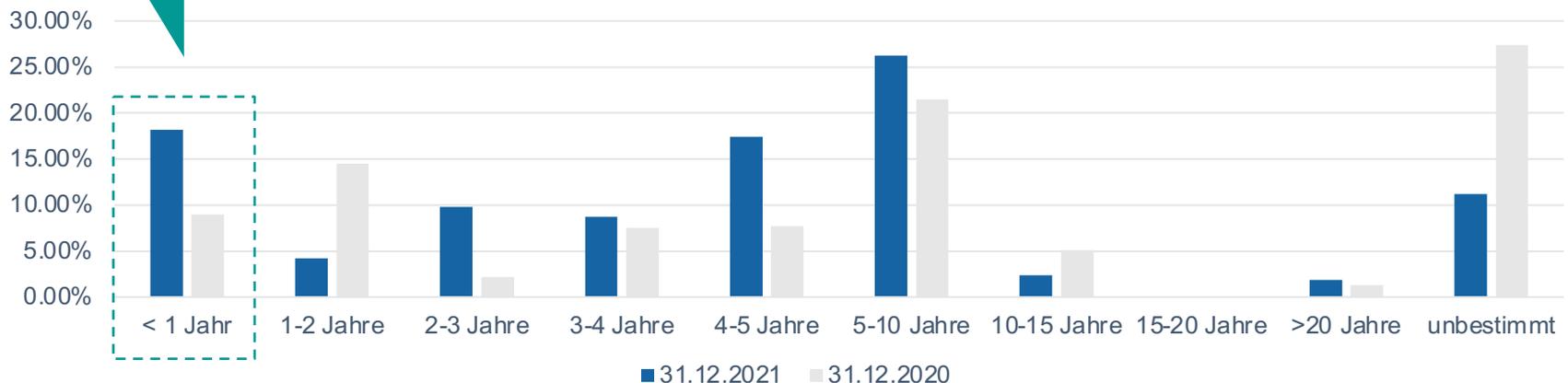
Sämtliche Gewerbeflächen in Renditeliegenschaften

Erläuterung zur Kategorie «<1 Jahr»

Der Grossteil der Mietverhältnisse in der Kategorie «<1 Jahr» konnte nach dem Bilanzstichtag verlängert resp. vermietet werden, darunter das Haus zum Tanz in Basel (24.8%) oder die Gerbergasse 48 in Basel (4.8%). Weiter werden die per 28.02.2022 auslaufenden Mietverhältnisse an der Zollikerstrasse 6 in Zürich (10.7%) aufgrund von baulichen Interventionen nicht verlängert. Das Gleiche gilt für auslaufende Verträge auf dem Walzwerk (7.6%).

Auswahl von Vertragsverlängerungen im Jahr 2021

Rue de Lausanne 29-31, Morges	Verl. bis 2027 mit Ecole de la transition (EdT)
Steinenvorstadt 67, Basel	Verl. bis 2027 mit Treuhandbüro
Picassoplatz 4, Basel	Verl. bis 2027 mit Co-Working Unternehmen
Picassoplatz 4, Basel	Verl. bis 2027 mit Coiffeur
Witikonstrasse 15, Zürich	Verl. bis 2026 mit zwei IT-Unternehmen
Zweierstrasse 25, Zürich	Verl. bis 2026 mit einem Architekturbüro
Zweierstrasse 25, Zürich	Verl. bis 2026 mit einem Marketing-Unternehmen
Riehentorstr. 28, Kirchgasse 2/2A, Basel	Verl. bis 2026 mit Lebensmittelladen
Schwarzwaldallee 171, Basel	Verl. bis 2023 mit Auktionshaus
Riehenstrasse 167, Basel	Verl. bis 2023 mit Fitnessstudio
Binningerstrasse 11, Basel	Verl. bis 2022 mit Coiffeur



- Hinweis: Das WAULT-Diagramm berücksichtigt ausschliesslich die Fristigkeiten von geschäftlich genutzten Mietobjekten. Zuvor wurden auch befristete Wohnobjekte berücksichtigt.
- Der WAULT hat sich stabil entwickelt und beträgt 4.2 Jahre (Vorjahr: 4.4 Jahre).

Nachhaltigkeit

ESG und Nachhaltigkeitsbericht

Bei der Swiss Finance & Property Group stehen Immobilien im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit. Daraus ergibt sich unsere besondere Verantwortung für den Klimaschutz, denn Immobilien sind für rund ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz verantwortlich. Unsere Liegenschaften sollen in den nächsten Jahren kontinuierlich verbessert werden und weniger Treibhausgase produzieren. Wir setzen uns in diesem Bereich ehrgeizige Klimaziele und streben Netto-Null-CO₂-Emissionen bis 2050 an.

Vorgehen SFUP

- Ermittlung des CO₂-Absenkpfad und Berücksichtigung des Themas Nachhaltigkeit bei bevorstehenden, grosszyklischen Sanierungen.
- Die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie für SFUP steht im Vordergrund. Damit wird die Basis für die Festlegung und das Monitoring weiterer Nachhaltigkeitsaspekte in allen drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie gelegt.

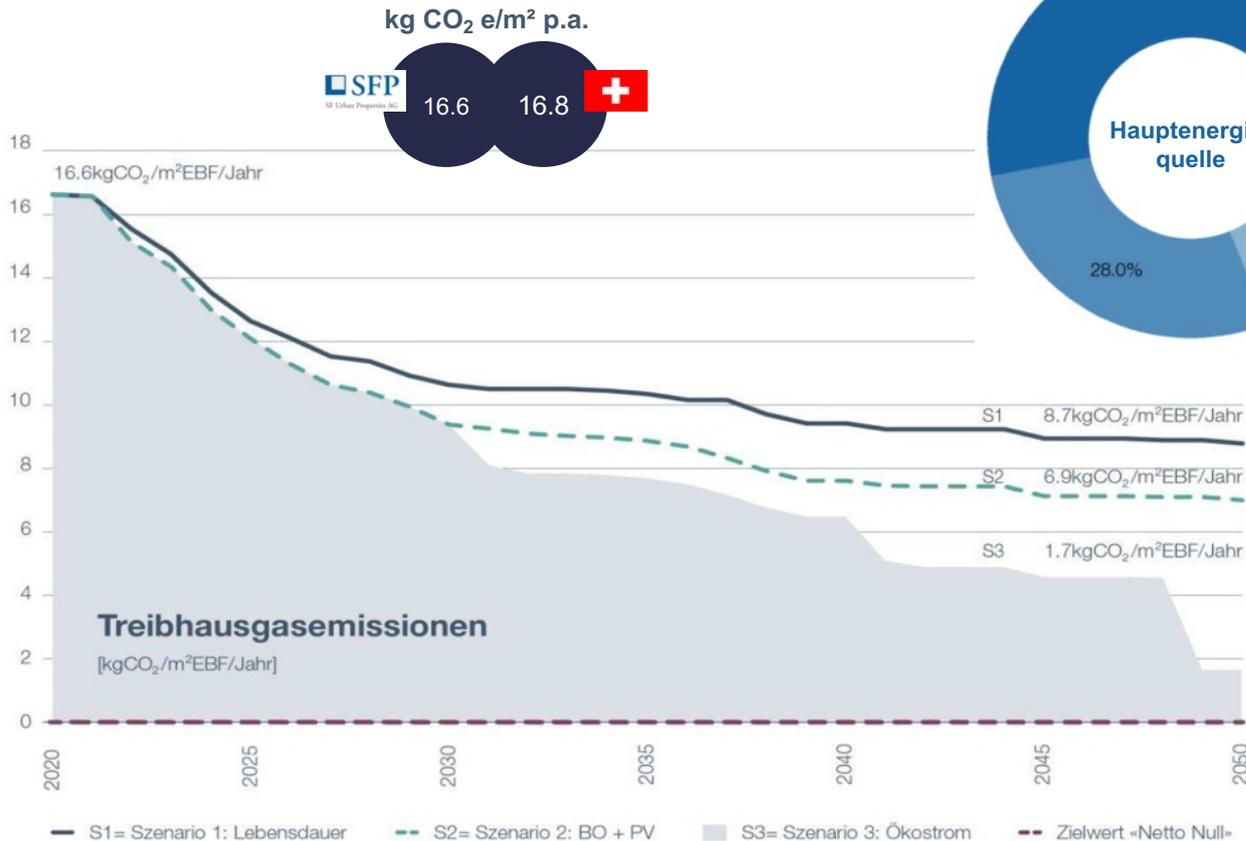
September
2021

2. Ausgabe



Nachhaltigkeit

CO₂-Absenkpfad



Fazit der Analyse

- Der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften ist hoch.
- Die anstehenden Sanierungen bieten grosse Chancen.
- Die Lücke muss durch zusätzliche, noch nicht existierende Optimierungsmassnahmen geschlossen werden.

Portfoliostrategie

Weiterentwicklung der Objektstrategien



- Ziel ist es, die Gebäude mittels einer dynamischen Zehn-Jahres-Planung fit für die Zukunft zu halten (Best-use-Prinzip).
- Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien wurden auch im Jahr 2021 plangemäss vorangetrieben.

Portfoliostrategie

Beispiel: Bauprojekt Neptunstrasse 57, Zürich

Massnahmen

- Sanierung Haustechnik, Änderung Fassadenbild, Neukonzeption Wohnungen und Grundrisse optimiert (neun Wohneinheiten)
- Die Sanierung wird in unbewohntem Zustand durchgeführt, davon ausgenommen ist das Restaurant im EG (Vertrag mit Suan Long Enge AG wurde vor Beginn der Sanierung bis 2032 verlängert).

Eckdaten

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| – Baukosten (gem. KV, ± 10%) | CHF 2.27 Mio. |
| – Bruttoertrag bevor | CHF 0.23 Mio. |
| – Bruttoertrag danach (gem. MV) | CHF 0.32 Mio. |

Terminplan

- | | |
|------------|----------------|
| – Baustart | 1. Mai 2021 |
| – Bauende | 30. April 2022 |
| – Neubezug | 1. Mai 2022 |

Meilensteine 2021

- Die Vermarktung der Wohnungen wurde im 4. Quartal 2021 gestartet. Erfreulicherweise konnten noch vor Jahresende alle Wohnungen vermietet werden.



Visualisierung, Stand Juni 2020



Visualisierung, Stand Juni 2020



Visualisierung, Stand Juni 2020

Portfoliostrategie

Beispiel: Bauprojekt Zollikerstrasse 6, Zürich

Massnahmen

- Das Bürogebäude mit Restaurant im EG wird zu einem attraktiven Wohnhaus umgebaut. Neu entstehen insgesamt zehn Wohnungen sowie zwei Ateliers im EG.
- Die rundum erneuerte und an die heutigen Marktbedürfnisse angepasste Liegenschaft soll sich nach Fertigstellung selbstbewusst in das Umfeld des Zürcher Seefelds einfügen.

Eckdaten

- Baukosten (gem. KS, \pm 25%) CHF 5.38 Mio.
- Bruttoertrag bevor CHF 0.40 Mio.
- Bruttoertrag danach (gem. WP) CHF 0.51 Mio.

Terminplan

- Baustart Mai 2022
- Bauende Q2 2023
- Neubezug Q2 2023

Meilensteine 2021

- Mit dem Ankermieter der Bürogeschosse und dem Restaurantmieter hat die Gesellschaft Auflösungsvereinbarungen unterzeichnet.
- Die Baueingabe des Projekts ist im Q3 2021 erfolgt, die rechtskräftige Baubewilligung wird im Q1 2022 erwartet.



Aufnahme Aussenansicht



Grundrisse, Stand Januar 2022

A modern, multi-story residential building with a light-colored facade and large windows. The building features several balconies with metal railings. In the foreground, there is a paved patio area with a table and chairs, surrounded by greenery and flowers. The building is set on a grassy slope with trees in the background.

3. Entwicklungen

Investitionspipeline

Akquisitionen (mit Land)

Riehen, Sandreuterweg 39

Zürich, Klusstrasse 38 (Anteil SFUP 50.5%)

Herrliberg, Fuederholzstr. 8 (Anteil SFUP 50.5%)

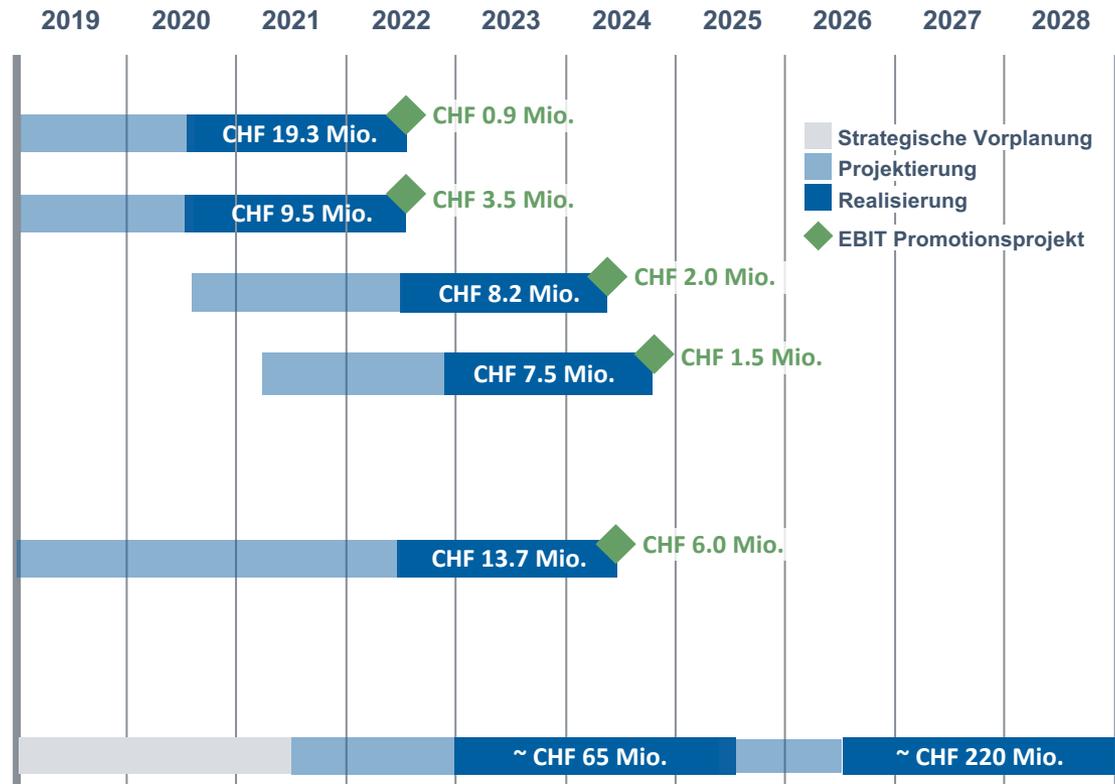
Zürich, Minervastrasse 124 (Anteil SFUP 50.5%)

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 November 2020
- Bezug, geplant August 2022

Meilensteine 2021

- Alle Einheiten im 1. Quartal 2021 beurkundet
- Baustart Rohbau Anfang 2021
- Gebäudehülle dicht im Dezember 2021

Zielsetzung 2022

- Reibungsloser Bauablauf
- Fertigstellung im August 2022



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 September 2022

Meilensteine 2021

- Alle Einheiten im 1. Quartal 2021 beurkundet
- Baustart Rohbau Anfang 2021
- Gebäudehülle dicht im Dezember 2021

Zielsetzung 2022

- Reibungsloser Bauablauf
- Fertigstellung im September 2022



Visualisierung, Stand November 2020



Baustellenaufnahme, Stand Oktober 2021

Herrliberg, Fuederholzstrasse 8

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| – Eigentumsübertragung | 1. Oktober 2020 |
| – Baueingabe | 1. Juni 2021 |
| – Rechtskraft Baubewilligung, geplant | 1. Quartal 2022 |
| – Vermarktungsstart, geplant | 2. Quartal 2022 |
| – Baustart, geplant | 2. Quartal 2022 |
| – Bezug, geplant | Frühling 2024 |

Meilensteine 2021

- Baueingabe
- Erhalt Baubewilligung

Zielsetzung 2022

- Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung
- Vermarktungsstart
- Baustart



Visualisierung, Stand November 2021



Visualisierung, Stand Dezember 2021

Zürich, Minervastrasse 124

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

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

Meilensteine 2021

- Eigentumsübertragung
- Einholung baurechtlicher Vorentscheid
- Projektierung

Zielsetzung 2022

- Rechtskraft Baubewilligung
- Vermarktungsstart
- Baustart



Ansicht Nordost, Farb- u. Materialisierungskonzept 2022

Basel, Elsässerstrasse 1+3

Ersatzneubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- Baueingabe Oktober 2019
- Rechtskraft Baubewilligung Mai 2021
- Vermarktungsstart November 2021
- Baustart, geplant Mai 2022
- Bezug, geplant Mitte 2024

Meilensteine 2021

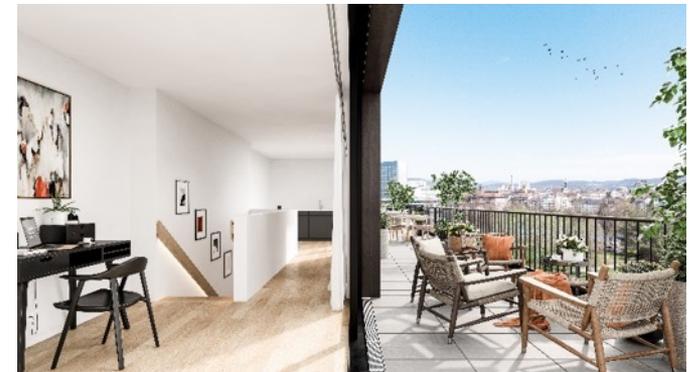
- Rechtskraft Baubewilligung erhalten
- TU-Werkvertrag unterzeichnet
- Vermarktungsstart erfolgt

Zielsetzung 2022

- Baustart im Mai 2022
- Abbruch und Aushub
- Rohbauarbeiten UG und EG



Visualisierung Bauprojekt



Visualisierung Attika – Maisonette

Arlesheim/Münchenstein, Walzwerk-Areal

Arealentwicklung mit Zonenkonformen Projekten

Terminplan

- Vorprojekt Perimeter Südost ab Q2 2022
- Vorprojekt Tiefbau, Medienschliessung ab Q2 2022

Zielsetzung 1. Halbjahr 2022

- Anlieferung, Tiefgarage, Etappierung, Baulogistik, Erschliessung / Verkehr 1. Quartal 2022
- Haus B: Projektierung auslösen 1. Quartal 2022
- Grundstückentscheid BLT 1. Quartal 2022
- Abklärung des Ressourcenbedarfs mit RR BL 2. Quartal 2022
- Haus N2: Projektierung auslösen 2. Quartal 2022

Zielsetzung 2. Halbjahr 2022

- Follow-Up Mieterinformation 3. Quartal 2022
- Haus J3: Baustart 3. Quartal 2022
- Haus C: Projektübergabe an SFUP 4. Quartal 2022
- Haus N2: Bewilligung / Auflageprojekt 4. Quartal 2022



Bestandesobjekt, Frühling 2021

A photograph of a multi-story building with a facade of orange and white. The building features numerous windows with white frames and several dormer windows on the roof. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text "4. Finanzen" in blue. The sky is visible in the background, and some greenery is seen in the lower right corner.

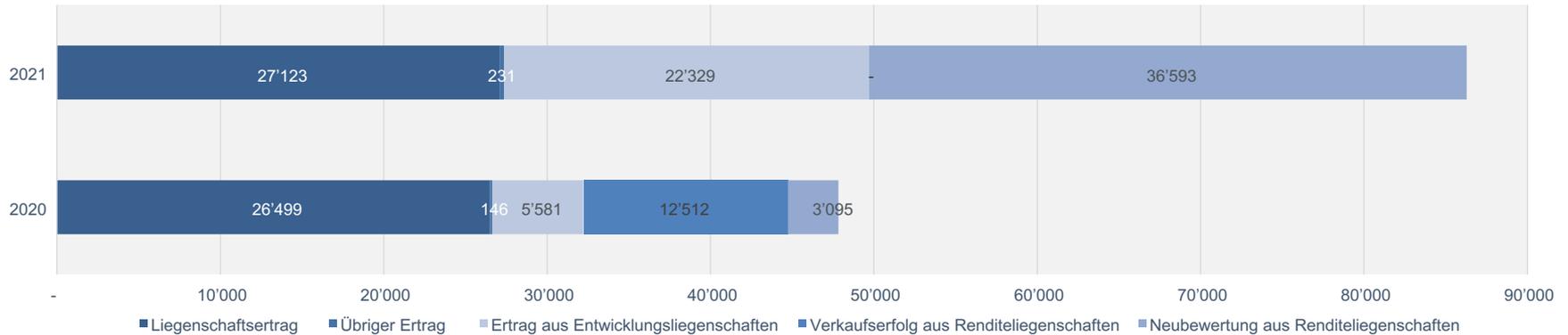
4. Finanzen

Kennzahlen der Erfolgsrechnung

	Angaben in	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	Abweichung	Veränderung in %
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	27'123	26'499	624	2.4%
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	49'683	44'738	4'945	11.1%
Neubewertung aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	36'755	3'260	33'495	1027.4%
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, EBIT	CHF 1 000	57'800	31'954	25'846	80.9%
EBIT Marge	%	66.9	66.6	0.3	0.4%
Reingewinn	CHF 1 000	41'887	22'834	19'053	83.4%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte	CHF 1 000	13'511	23'926	-10'414	-43.5%

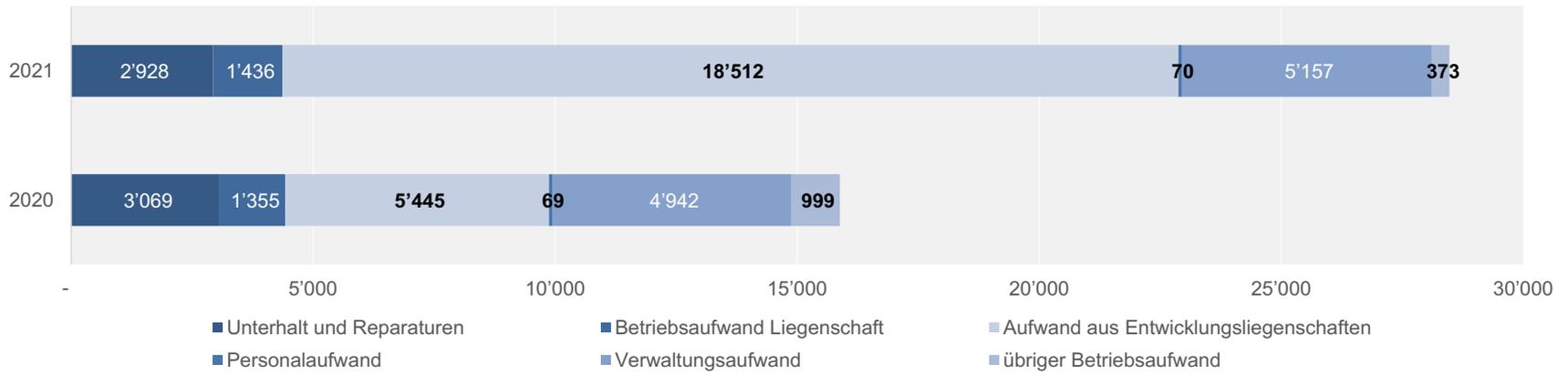
- Ertrag aus Neuakquisitionen kompensieren Mieterträge aus verkauften Objekten Badenerstrasse
- Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften erhöht Betriebsertrag vor Neubewertung
- Aufwertungen im Bestand von rund 5.5%
- Reingewinn ohne Bewertungs-/Steuereffekte von TCHF 13 511 oder CHF 4.03 pro Aktie
- Bereinigte EBIT Marge von 63.4% (VJ: 60.6%)

Betriebsertrag



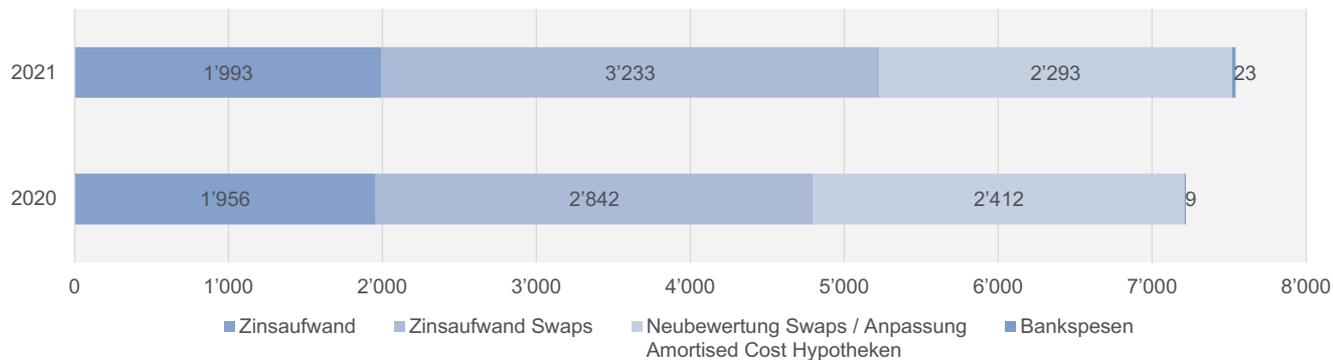
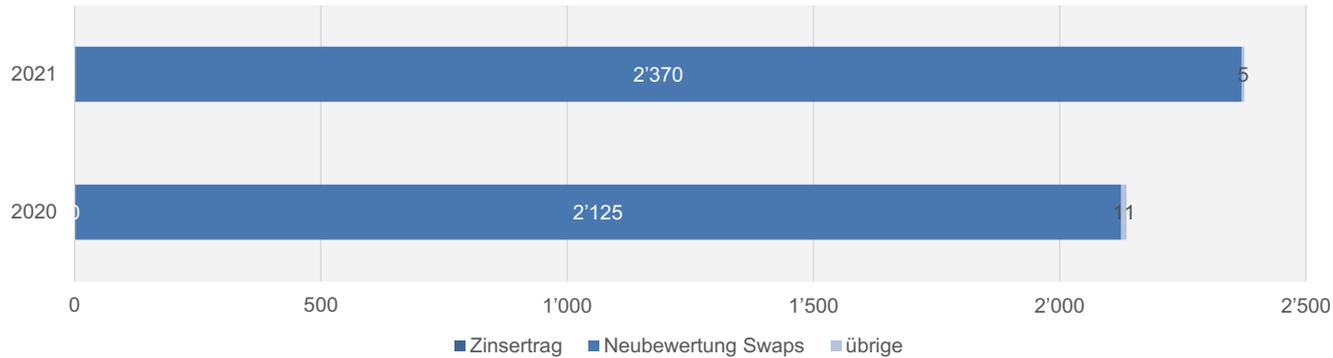
- Neuakquisitionen tragen im Geschäftsjahr TCHF 374 zum Liegenschaftsertrag bei und kompensieren damit bereits unterjährig die wegfallenden Erträge aus den verkauften Objekten Badenerstrasse (TCHF 320 in 2020)
- Auf Jahresbasis betragen die neuen Mieterträge rund TCHF 1 100 (Badenerstrasse TCHF 480)
- Geringere Ergebnisbelastung durch COVID TCHF 505 (VJ: TCHF 875) und Debitorenverluste
- Temporär fehlende Mieterträge durch Gesamtanierung Neptunstrasse TCHF 248
- Stabiles Mietniveau (like-for-like +0.1%) und Vermietungsstand 97.4% (unverändert)
- Ergebnis aus Promotion: Ertrag TCHF 22 329 (VJ: TCHF 5 581); Aufwand TCHF 18 512 (VJ: TCHF 5 445)
- Weitere Reduktion des Diskontsatzes um 20 Basispunkte führt zu deutlichen Wertsteigerungen

Betriebsaufwand



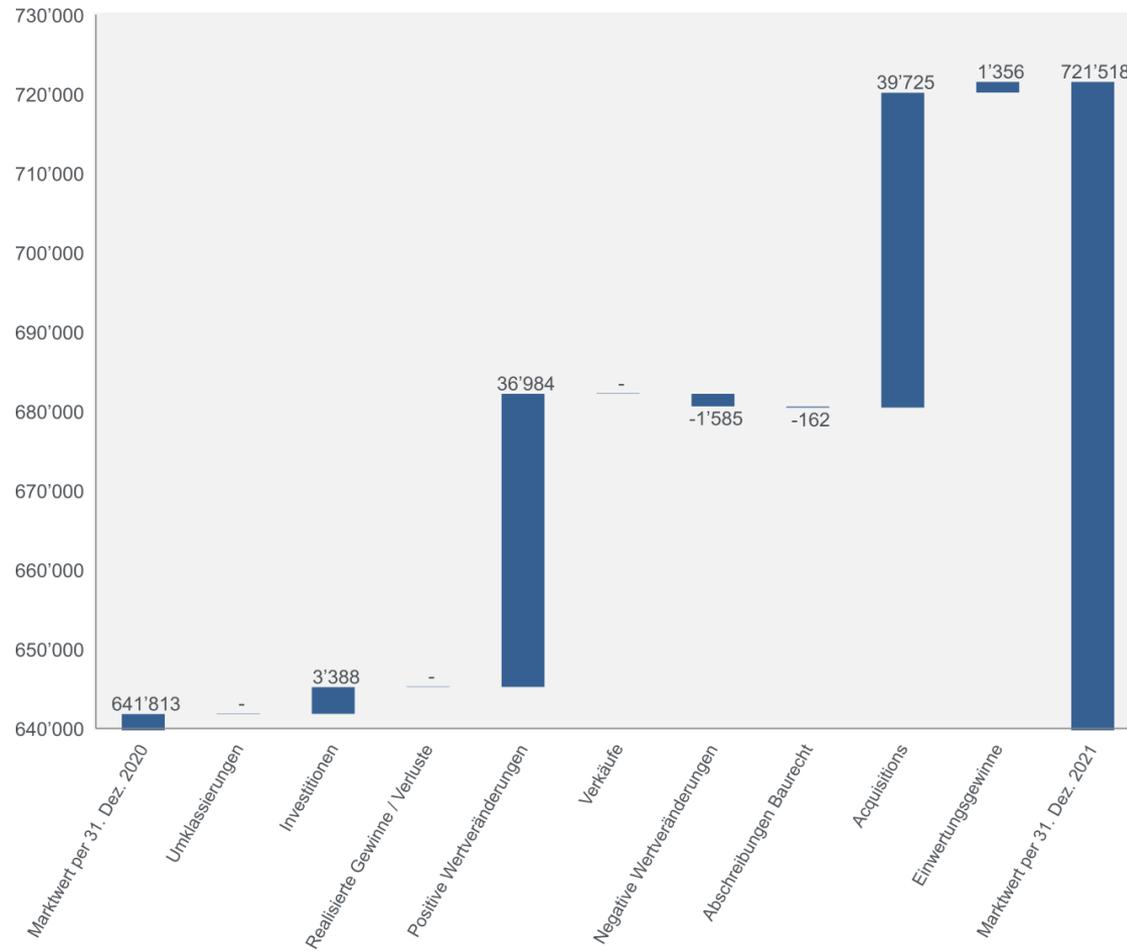
- Gesteigerte Promotionsaufwendungen
- Stabile Aufwandsquoten bei konservativer Aktivierungspraxis
- Die Verwaltungsaufwendungen steigen in Summe rund 4% und damit im Vergleich zum Vermögenswachstum unterproportional

Finanzertrag und Finanzaufwand



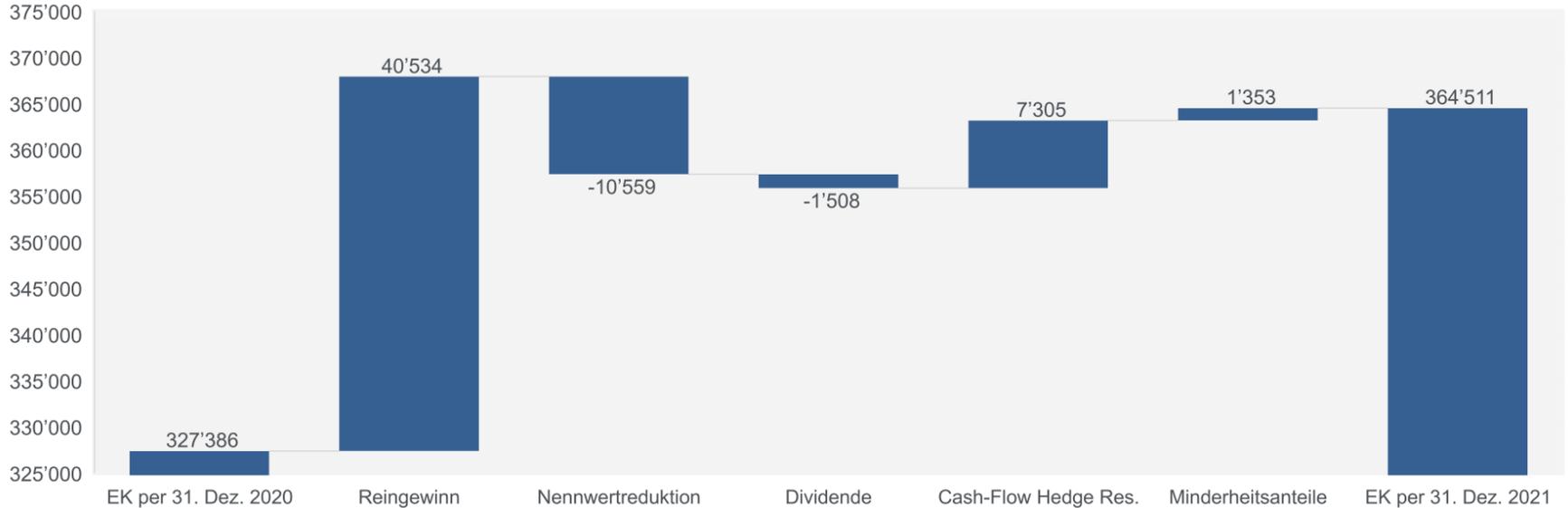
- Nettofinanzaufwand von TCHF 5 168 (VJ: TCHF 5 083)
- Durchschnittlicher Zinssatz (inkl./exkl. Swaps): 1.35% / 0.55% (VJ: 1.62% / 0.56%)
- Durchschnittliche Zinsbindung 7.7 Jahre (VJ: 8.0 Jahre)

Entwicklung Portfolio



– Wachstum insbesondere durch Aufwertungen und Zukäufe

Entwicklung Eigenkapital



- Gesamtergebnis von TCHF 47 839 (VJ: TCHF 20 327) übersteigt Ausschüttung von TCHF 12 067 um ein Mehrfaches
- NAV pro Aktie steigt auf CHF 108.36 (VJ: 97.69)

Kennzahlen pro Aktie

	Angaben in	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	12.09	6.85
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte	CHF	4.03	7.14
EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 9.00	CHF	2.80	3.12
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	108.36	97.69
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	121.51	108.94
EPRA (NRV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	133.60	122.92
EPRA (NTA) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	133.60	122.92
EPRA (NDV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	107.63	96.25
Aktienkurs	CHF	101.00	97.00
Prämie (+) / Discount (-) gegenüber NAV	%	-6.79	-0.70

5. Ausblick 2022



Bedeutende Ereignisse

Nach Bilanzstichtag

Adrian Schenker tritt nach erfolgreichem Geschäftsjahr als CEO der SF Urban Properties AG ab

Der Verwaltungsrat ernennt im Rahmen der geplanten Nachfolgeregelung Bruno Kurz zum neuen CEO der SF Urban Properties AG per 1. April 2022. Er tritt damit die Nachfolge von Adrian Schenker an, welcher seit 2018 CEO der Gesellschaft war.



Adrian Schenker



Bruno Kurz

Portfolio Management

- Beurkundung eines Entwicklungsprojektes mit Seesicht an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon
- Einigung mit Grieder und Globus hinsichtlich des langfristigen Verbleibs von Grieder in der Liegenschaft «Haus zum Tanz», Basel
- Nahtlose Neuvermietung von zwei Bürogeschossen (2 x 215 m²) per 1. September 2022 an der Zweierstrasse 25 in Zürich
- Vermietung einer Bürofläche (230 m²) per 1. April 2022 am Zeltweg 67 in Zürich



Liegenschaft «Haus zum Tanz», Basel

Bruno Kurz

Designierter CEO SF Urban Properties AG



Bruno Kurz
designierter CEO
SF Urban Properties AG

Head Direct Real Estate
Services & Mandates

Member of the Executive Board
Swiss Finance & Property
Funds AG

Zur Person

- Deutsch – schweizerischer Doppelbürger, geb. 1973, seit 2001 in der Schweiz
- Verheiratet
- Zwei Söhne

Breite Immobilien- und Finanzausbildung

- Dipl.-Ing. Architektur, Technische Universität Berlin
- MAS in Finance, Universität Zürich
- Immobilienökonom (ebs)
- Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)

Jahrelange Erfahrung im Immobilien Asset- und Transaktionsmanagement

Seit 2021	Head Direct Real Estate Services & Mandates Swiss Finance & Property Funds AG
2018 - 2020	CEO Immoveris AG (Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Group)
2013 - 2017	Managing Director Letting & Investment Advisory Wincasa AG (Tochtergesellschaft Swiss Prime Site Group)
2007 - 2013	Senior Transaction Manager, Real Estate Advisory, UBS AG

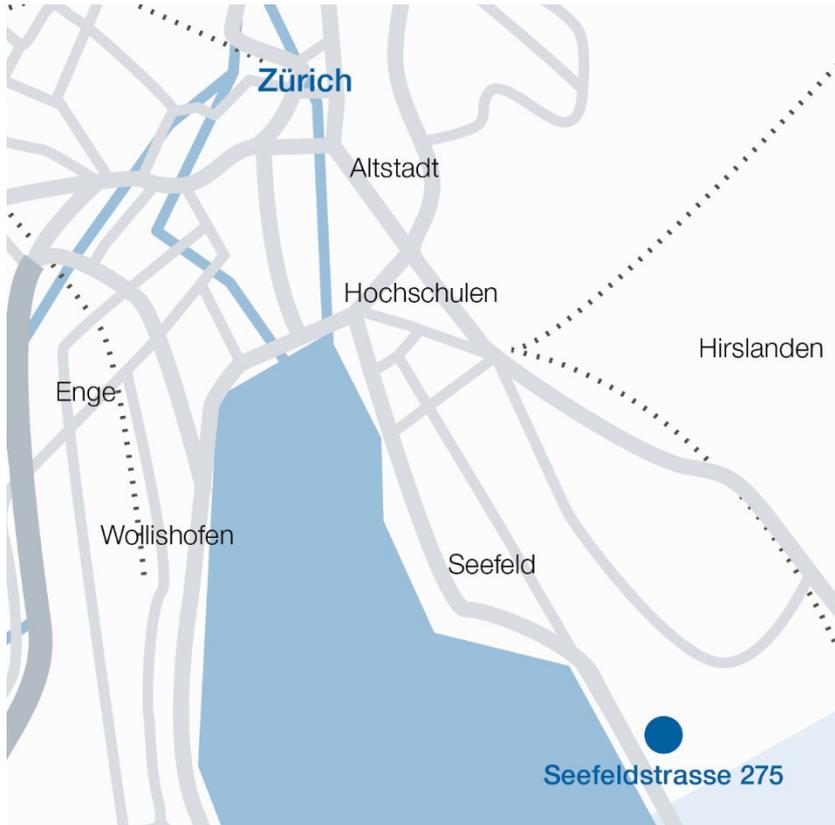
«Die Fortführung von nachhaltigem Wachstum über alle Wertschöpfungsbereiche des Lebenszyklus von Immobilien mit einem eingespielten Team umzusetzen, stellt eine besondere Motivation für mich dar.»

Ausblick 2022

Wichtigste Ziele

	Ziele
Portfolio allgemein	Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%
	Der Verkaufsflächen- und Büroflächenmarkt – insbesondere in der Region Basel – bleibt anspruchsvoll. Die Gesellschaft erwartet aber, dass die starke wirtschaftliche Erholung und die Aufhebung der Home Office Pflicht für einen positiven Effekt bei der Vermietung von kommerziellen Flächen sorgen wird.
	Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden
	Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien werden auch 2022 vorangetrieben. Insbesondere soll das Projekt Zollikerstrasse 6 in Zürich in Angriff genommen werden.
Entwicklungen	Elsässerstrasse 1+3, Basel: Reservierung aller Einheiten, Baubeginn
	Sandreuterweg 39, Riehen: Fertigstellung Bau
	Klusstrasse 38, Zürich: Fertigstellung Bau
	Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung
	Minervastrasse 124, Zürich: Erwirkung rechtskräftige Baubewilligung
Akquisition / Devestitionen	Die Gesellschaft erwartet einerseits einen nach wie vor grossen Nachfrageüberhang und andererseits, dass der Transaktionsmarkt weiterhin kompetitiv bleibt.
	Erklärtes Ziel ist es, nach Möglichkeit weitere, gezielte 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 - 2022, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.