



SF Urban Properties AG

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Mittwoch, 15. April 2026, 16.00 Uhr (Türöffnung 15.30 Uhr)
Metropol Zürich, Fraumünsterstrasse 12, 8001 Zürich
(physische Generalversammlung)



Sehr geehrte Aktionäre*innen

Gerne laden wir Sie zur physischen Generalversammlung der SF Urban Properties AG ein mit folgenden Traktanden:

Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats

1. Genehmigung Geschäftsbericht 2025 (Lagebericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung 2025), in Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2025 (bestehend aus Lagebericht, der geprüften Jahresrechnung sowie der geprüften Konzernrechnung per 31. Dezember 2025), in Kenntnisnahme der entsprechenden Berichte der Revisionsstelle.

Erläuterung:

Der Verwaltungsrat ist gesetzlich verpflichtet, den Lagebericht und die Konzernrechnung sowie die Jahresrechnung für jedes Rechnungsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Im Geschäftsbericht 2025 sind sowohl der Lagebericht als auch die Jahres- und Konzernrechnung 2025 publiziert. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat die Konzernrechnung und die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG geprüft. Die Revisionsberichte sind im Geschäftsbericht der Gesellschaft publiziert.

2. Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2025 als Teil des Geschäftsberichts, in Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt die Annahme des Vergütungsberichts 2025 in nicht bindender Konsultativabstimmung, in Kenntnisnahme des entsprechenden Berichts der Revisionsstelle.

Erläuterung:

Art. 735 Abs. 3 Ziff. 4 des Obligationenrechts (OR) hält fest, dass der Generalversammlung der Vergütungsbericht zur Konsultativabstimmung vorgelegt werden muss, wenn prospektiv über variable Vergütungen abgestimmt wird. Da die Gesellschaft jeweils prospektiv über die Genehmigung der erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung abstimmt, ist die Konsultativabstimmung vorliegend gesetzlich verlangt. Der Vergütungsbericht und der entsprechende Prüfbericht der Revisionsstelle sind auf Seite 50 ff. des Geschäftsberichts abgedruckt.

3. Verwendung des Bilanzergebnisses

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzgewinn per 31. Dezember 2025 in der Höhe von CHF 10 541 591.49 wie folgt zu verwenden:

Bilanzergebnis		31.12.2025
Verlustvortrag aus Vorjahr	CHF	-6 000 841.58
Reingewinn	CHF	16 542 433.07
Bilanzgewinn	CHF	10 541 591.49
Ergebnisverwendung		31.12.2025
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	CHF	0.00
Ausschüttung an Aktionäre*innen (Dividende)	CHF	6 117 272.25
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	4 423 319.24
Total Ergebnisverwendung	CHF	10 541 591.49

Bei Gutheissung des Antrags wird die Dividende voraussichtlich am 22. April 2026 (mit ex-Datum am 20. April 2026) ausbezahlt.

Erläuterung:

Unter Berücksichtigung des Verlustvortrags beläuft sich der Bilanzgewinn auf CHF 10 541 591.49. Die Verwendung des Bilanzgewinns erfordert einen Beschluss der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, das Bilanzergebnis 2025 gemäss obiger Darstellung zu verwenden, mit einer Dividende von total CHF 6 117 272.25. Die Dividende je Aktie berechnet sich auf Basis des Nennwerts der jeweiligen Aktie, wobei die Stimmrechtsaktien einen Nennwert von je CHF 1.80 und die übrigen Namenaktien einen Nennwert von je CHF 9.00 aufweisen. Der Verwaltungsrat beantragt damit, für das Geschäftsjahr 2025 CHF 0.365 brutto bzw. CHF 0.2373 netto pro Stimmrechtsaktie und CHF 1.825 brutto bzw. CHF 1.1863 netto pro Namenaktie als Dividende an die Aktionäre*innen auszuschütten (Zahlen allesamt gerundet) sowie den Betrag von CHF 4 423 319.24 auf die neue Rechnung vorzutragen. Die beantragte Höhe der Dividende steht im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften sowie der Ausschüttungspolitik der SF Urban Properties AG.

4. Ausschüttung an Aktionäre*innen für das Geschäftsjahr 2025 aus Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2025 eine Ausschüttung von total CHF 6 117 272.25 zulasten der Kapitaleinlagereserven an die Aktionäre*innen.

Bei Gutheissung des Antrags wird die Ausschüttung voraussichtlich am 22. April 2026 (mit ex-Datum am 20. April 2026) ausbezahlt.

Erläuterung:

Die Ausschüttung an die Aktionäre*innen zulasten des Kontos Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen (Kapitaleinlagereserven) verlangt analog der Verwendung des Bilanzgewinns einen Beschluss der Generalversammlung. Die Ausschüttung je Aktie berechnet sich wiederum auf Basis des Nennwerts der jeweiligen Aktie (vgl. Erläuterung zu Traktandum 3). Der Verwaltungsrat beantragt damit CHF 0.365 brutto (netto CHF 0.365) pro Stimmrechtsaktie und CHF 1.825 brutto (netto CHF 1.825) pro übriger Namenaktie aus Kapitaleinlagereserven an die Aktionäre*innen auszuschütten (Zahlen gerundet), wobei die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 6 117 272.25 zulasten des Kontos Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgt. Die beantragte Höhe der Ausschüttung steht im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften sowie der Ausschüttungspolitik der SF Urban Properties AG.

5. Ordentliche Kapitalerhöhung

Der Verwaltungsrat beantragt eine ordentliche Erhöhung des Aktienkapitals um maximal CHF 2 154 803.40 auf maximal CHF 32 322 173.40 wie folgt:

- 1) a. maximaler Nennbetrag, um den das Aktienkapital erhöht werden soll: CHF 2 154 803.40
b. maximaler Betrag der darauf zu leistenden Einlagen: die Einlagen sind vollständig zu leisten
- 2) a. maximale Anzahl, Nennwert und Art der neu auszugebenden Aktien: max. 222 278 Namenaktien zu CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und max. 194 967 Namenaktien zu CHF 9.00 (Stammaktien)
b. Vorrechte einzelner Kategorien: keine
- 3) a. Ausgabebetrag: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabebetrag festzusetzen.
b. Beginn der Dividendenberechtigung: mit Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister.
- 4) Art der Einlagen: in Geld für alle neu auszugebenden Aktien.

- 5) Das Bezugsrecht wird weder eingeschränkt noch aufgehoben und steht den Aktionären wie folgt zu.
- a. Eigentümer von Stammaktien sind ausschliesslich zum Bezug von neu auszugebenden Stammaktien im Verhältnis zu ihrem bisherigen Aktienbesitz berechtigt;
 - b. Eigentümer von Stimmrechtsaktien sind ausschliesslich zum Bezug von neu auszugebenden Stimmrechtsaktien im Verhältnis zu ihrem bisherigen Aktienbesitz berechtigt.

Über die Verwendung nicht ausgeübter Bezugsrechte entscheidet der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft und unter Wahrung der Gleichbehandlung der Aktionäre; wobei Bezugsrechte ausschliesslich innerhalb derselben Aktienkategorie zugeteilt werden.

- 6) Beschränkung der Übertragbarkeit der neu auszugebenden Namenaktien: Die Übertragbarkeit der neu auszugebenden Namenaktien ist nach Massgabe der Statuten beschränkt.

Erläuterung:

Im Zuge der Fokussierung auf Investitionen an den urbanen Lagen von Zürich und Basel ergeben sich für SF Urban Properties AG in jüngster Zeit strategiekonforme Akquisitionsmöglichkeiten in Zürich. So prüft die Gesellschaft derzeit den Ankauf einer gewerblich genutzten Liegenschaft mit nachhaltigem Wertschöpfungspotential, welche ideal ins Portfolio passen würde.

Vor dem Hintergrund ihrer konservativen Fremdfinanzierungsstrategie möchte die Gesellschaft die Fremdfinanzierungsquote schonen. Stattdessen soll dem Verwaltungsrat im Rahmen der ordentlichen Kapitalerhöhung die erforderliche finanzielle und strategische Flexibilität eingeräumt werden, um sich bietende Akquisitionsmöglichkeiten mit zusätzlichem Eigenkapital in der Grössenordnung von CHF 20 Mio. zeitnah und im bestmöglichen Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre wahrnehmen zu können.

6. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Erläuterung:

Mit der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erklären die zustimmenden Aktionäre*innen, dass sie die verantwortlichen Personen für Ereignisse aus dem vergangenen Rechnungsjahr, die der Generalversammlung zur Kenntnis gebracht wurden, nicht mehr zur Rechenschaft ziehen werden.

7. Wahlen der Mitglieder des Verwaltungsrats und Wahl des Verwaltungsratspräsidenten

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl in Einzelabstimmung der gegenwärtigen Verwaltungsratsmitglieder (inkl. des Verwaltungsratspräsidenten), je für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Erläuterung:

Die (Wieder-)Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrats erfolgt durch die Generalversammlung. Da die Amtsdauer des Präsidenten und der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats mit dem Abschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 15. April 2026 endet, müssen diese jeweils von der Generalversammlung wiedergewählt werden, um ihr Amt weiterführen zu können. Informationen zu den beruflichen Hintergründen der gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrats sowie zu den Mitgliedschaften in den Ausschüssen des Verwaltungsrats finden Sie ab Seite 38 des Geschäftsberichts, der unter www.sfurban.ch/ir zugänglich ist. Auf demselben Link finden Sie auch die CVs der zur Wiederwahl stehenden Verwaltungsräte.

7.1. Wiederwahl Herr Dr. Hans-Peter Bauer, Mitglied des Verwaltungsrats

7.2. Wiederwahl Herr Andreas Hämmerli, Mitglied des Verwaltungsrats

7.3. Wiederwahl Frau Dr. Anja Römer, Mitglied des Verwaltungsrats

7.4. Wiederwahl Frau Carolin Schmäuser, Mitglied des Verwaltungsrats

7.5. Wiederwahl Herr Alexander Vögele, Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats

8. Wahlen der Mitglieder des Vergütungsausschusses

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Andreas Hämmerli (bisher) und Frau Dr. Anja Römer (bisher) für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung je einzeln als Mitglieder des Vergütungsausschusses zu wählen.

Erläuterung:

Die (Wieder-)Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses erfolgt durch die Generalversammlung. Da die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses mit dem Abschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 15. April 2026 endet, müssen diese jeweils von der Generalversammlung wiedergewählt werden, um ihr Amt weiterführen zu können. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass die zur Wiederwahl beantragten, nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder über fundierte Kenntnisse im Bereich der Kompensationen von kotierten Gesellschaften verfügen und sowohl für die Kontinuität als auch die Weiterentwicklung von Fragen der Kompensationen geeignet sind. Informationen zu den beiden zur Wiederwahl vorgeschlagenen Mitgliedern des Vergütungsausschusses finden Sie in den Quellen des Traktandums 7.

8.1. Wiederwahl Herr Andreas Hämmerli, Mitglied des Vergütungsausschusses

8.2. Wiederwahl Frau Dr. Anja Römer, Mitglied des Vergütungsausschusses

9. Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2026 als Revisionsstelle der Gesellschaft wiederzuwählen.

Erläuterung:

Die (Wieder)Wahl der Revisionsstelle erfolgt durch die Generalversammlung. Der Verwaltungsrat hat die gesetzlichen Anforderungen an die Unabhängigkeit die Revisionsstelle geprüft und bejaht deren Erfüllung.

10. Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn RA Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwälte AG, Steinfels-Areal, Heinrichstrasse 267, Eingang C, 8021 Zürich, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wiederzuwählen.

Erläuterung:

Nach dem Gesetz ist der unabhängige Stimmrechtsvertreter jährlich von der Generalversammlung zu wählen. Herr Büniger erfüllt die Unabhängigkeitskriterien und der Verwaltungsrat schlägt vor, ihn aus Gründen der Kontinuität wiederzuwählen.

11. Vergütungen

11.1. Vergütung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 300 000 für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für deren Funktion als Verwaltungsratsmitglieder für die Vergütungsperiode von dieser bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung (Amtsdauer).

Erläuterung:

Weitere Informationen zu den Vergütungen sind ab S. 50 des Geschäftsberichts publiziert, der unter www.sfurban.ch/ir abrufbar ist. Gestützt auf Art. 25 der Statuten muss die Vergütung des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats durch die Generalversammlung genehmigt werden. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die beantragte Vergütung des Verwaltungsrats Gesetz und Statuten, insbesondere den statutarischen Vergütungsgrundsätzen, entspricht.

11.2. Vergütung der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 600 000 für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inklusive einer Incentive-Fee) für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2027.

Erläuterung:

Gestützt auf Art. 25 der Statuten muss die Vergütung des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats durch die Generalversammlung genehmigt werden. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die beantragte Vergütung der Geschäftsleitung Gesetz und Statuten, insbesondere den statutarischen Vergütungsgrundsätzen, entspricht. Der maximale Gesamtbetrag beinhaltet eine erfolgsabhängige Vergütung (Incentive-Fee), welche die Interessensymmetrie zwischen Aktionären*innen und Geschäftsleitung fördern soll. Die erfolgsabhängige Vergütung ist abhängig vom Erreichen von Zielen, welche den langfristigen Geschäftserfolg der Gesellschaft fördern. Die effektiven Vergütungen 2027 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahres 2027 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2027 detailliert dargestellt, welcher der ordentlichen Generalversammlung im 2028 im Rahmen einer Konsultativabstimmung zur Abstimmung vorgelegt wird. Weitere Informationen zu den Vergütungen sind ab S. 50 des Geschäftsberichts publiziert, der unter www.sfurban.ch/ir abrufbar ist.

Geschäftsbericht und weitere Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2025 bestehend aus Lagebericht, der geprüften Jahresrechnung sowie der geprüften Konzernrechnung per 31. Dezember 2025, der Vergütungsbericht 2025 sowie die Berichte der Revisionsstelle können ab 25. März 2026 am Sitz der Gesellschaft in Zürich (Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich) eingesehen werden. Des Weiteren kann der Geschäftsbericht 2025 auch mittels dem beiliegenden Vollmachtsformular oder direkt bei der Gesellschaft (gv@sfurban.ch oder Tel.: +41 43 344 61 31) bestellt sowie auf der Homepage der Gesellschaft (www.sfurban.ch/ir) heruntergeladen werden.

Briefliche Anmeldung und Vollmachtserteilung

Dieser Einladung liegen der Anmeldeschein für die persönliche Teilnahme sowie für die Bevollmächtigung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft oder eines persönlichen Vertreters bei. Wenn Sie sich brieflich zur persönlichen Teilnahme anmelden bzw. eine Vollmacht an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder einen persönlichen Vertreter erteilen möchten, dann bitten wir Sie, den Anmeldeschein umgehend ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet zurückzusenden, spätestens aber bis zum 13. April 2026 (eintreffend bis 12:00 Uhr bei SF Urban Properties, c/o sharecomm ag, Postfach, 6010 Kriens 2).

Nutzung des Onlineportals SisVote (Elektronische Anmeldung und Vollmachtserteilung sowie Kommunikation in elektronischer Form)

Die SF Urban Properties AG bietet den Aktionären*innen die Nutzung des Onlineportals SisVote (<https://www.sisvote.ch/sf-urban>) für die elektronische Anmeldung zur Generalversammlung sowie eine Vollmachterteilung bzw. Weisungen zur Stimmrechtsausübung an. Gerne möchten wir Sie darüber informieren, dass die Kommunikation mit den Aktionären*innen in Zukunft in elektronischer Form erfolgen soll (Art. 27 der Statuten). Die Gesellschaft würde sich freuen, wenn möglichst viele Aktionären*innen die Möglichkeit des Erhalts der Einladungsunterlagen auf elektronischem Weg nutzen. Dies ermöglicht uns, Ressourcen zu schonen und einen umweltfreundlichen Ansatz zu verfolgen. Wollen Sie die Unterlagen zukünftig auf dem elektronischen Weg erhalten, so bitten wir Sie, auf SisVote (<https://www.sisvote.ch/sf-urban>) «Elektronische Zustellung aktivieren» anzuwählen und den weiteren Anweisungen zu folgen. Die nötigen Zugangsinformationen für SisVote finden Sie auf dem beiliegenden Anmeldeschein.

Die elektronische Anmeldung sowie Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter sind rechtsverbindlich, wenn sie bis zum 13. April 2026 um 12.00 Uhr erfolgen.

Zutritt und Stimmberechtigung

Gegen Rücksendung des ausgefüllten und rechtsgültig unterzeichneten Anmeldescheins oder der elektronischen Anmeldung zur persönlichen Teilnahme (mittels den auf dem Anmeldeschein mitgeteilten Zugangsinformationen) können Zutrittskarten zur Generalversammlung bestellt werden. Der Versand der Zutrittskarten erfolgt ab dem 2. April 2026. Stimmberechtigt sind die am 24. März 2026 im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre*innen. Im Zeitraum zwischen dem 24. März 2026 und dem 16. April 2026 werden keine Eintragungen von Namenaktionären*innen in das Aktienbuch vorgenommen.

Vertretung

Aktionäre*innen, welche an der Generalversammlung nicht persönlich teilnehmen, können sich gemäss den Instruktionen auf dem Anmeldeschein durch folgende Personen vertreten lassen:

- durch eine/n persönliche/n Vertreter*in, der/die nicht Aktionär*in zu sein braucht und der/die sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen kann. Gesetzliche Vertreter*innen bedürfen keiner schriftlichen Vollmacht; eine persönliche Legitimation genügt.
- durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter hat die letztjährige ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft Herrn RA Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwälte AG, Steinfels-Areal, Heinrichstrasse 267, Eingang C, 8021 Zürich, gewählt. Die an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgestellten Vollmachten gelten im Falle seiner Verhinderung auch für die Hilfsperson des unabhängigen Stimmrechtsvertreters. Zur Bevollmächtigung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters genügt die fristgerechte Rücksendung des entsprechend ausgefüllten und rechtsgültig unterzeichneten Anmeldescheins und Weisungsformulars. Sie können dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch online mittels den auf dem Anmeldeschein mitgeteilten Zugangsinformationen eine Vollmacht und Weisungen erteilen.

Referat von Dani Nieth

Im Anschluss an die Generalversammlung lädt Sie die Gesellschaft gerne zu einem Referat von Herrn Dani Nieth ein, mit dem Thema «MIND.SET.MATCH. – Wenn Erwartungen das Business steuern».

Dani Nieth – 1959 in Zürich geboren. Studium Ing HTL, dipl. Betriebsökonom. Der etablierte Moderator (RTL/ ProSieben Schweiz) und Keynote-Speaker ist Businesscoach, Kommunikations-Experte, ehemaliger Spitzensportler, Vater, Ehemann und Autor des Bestsellers «Jammern gefährdet Ihre Gesundheit». Spezialisiert auf aktuelle, nachhaltige und unterhaltende Referate, Seminare und Trainings, bringt er seine unkompliziert-intellektuelle, spontane Art für jedes Publikum und alle Seminarteilnehmenden gewinnbringend mit ein.

Der Traum vom Fliegen hat über das Kunstturnen und den Europameistertitel im Skiakrobatik-Springen zum Sportpiloten-Brevet geführt. Dani Nieth weiss, wie man Ziele konsequent verfolgen und Träume mit Spass realisieren kann.

Im Nachgang zum Referat lädt Sie die Gesellschaft herzlich zu einem Stehdinner ein.

Mit besten Grüssen

Zürich, 24. März 2026

SF Urban Properties AG

Für den Verwaltungsrat



Alexander Vögele



SF Urban Properties AG