

SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2020

Lagebericht

Geprüfte Jahres- und Konzernrechnung
per 31. Dezember 2020



Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Lagebericht

Schlüsselzahlen	4
Bericht zum Geschäftsjahr	5
Vorwort des Verwaltungsrats	7
Verwaltungsrat	9
Geschäftsleitung	9
Strategie	10
Anlagerichtlinien	12
Nachhaltigkeitsbericht	13
Verhaltenskodex	18
Risikobericht	21
Investitions- und Auswahlprozess	22
Ausschüttungspolitik	23
Wirtschaft und Konjunktur	24
Aktie	26
Marktregionen	27
Portfoliokennzahlen	28
Hutgasse 6, Basel	30
Letzigraben 101, Albisriederstrasse 170/172 (Hubertus), Zürich	32
Portfoliobericht	36
Sämtliche Liegenschaften	45
Entwicklungsliegenschaften	49
Kontakte & wichtige Daten	50

Quellenangaben zu den Bildern auf Seite 51

Schlüsselzahlen

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

638.3 Mio. CHF

Der Portfoliowert sank aufgrund des gewinnbringenden Verkaufs des Miteigentumsanteils Badenerstrasse im Vergleich zu Ende 2019 von CHF 647.8 Mio. auf CHF 638.3 Mio.

Liegenschaftsertrag

26.5 Mio. CHF

Die Mieterträge des Berichtsjahrs reduzierten sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 27.3 Mio. auf CHF 26.5 Mio., was hauptsächlich auf die COVID-19 Risikovorsorge zurückzuführen ist.

EBIT

32.0 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis betrug CHF 32.0 Mio. im Vergleich zu CHF 27.0 Mio. in der Vorjahresperiode. Rückstellungen für COVID-19 sowie ein kleinerer Zuwachs bei Neubewertungen aus Renditeliegenschaften wurden von Liegenschaftsverkäufen überkompensiert.

Eigenkapitalquote

46.5 %

Die Eigenkapitalquote blieb trotz grösserer Bilanzsumme bei 46.5% konstant.

Aktienkurs per
Stichtag

97.00 CHF

Der Aktienkurs veränderte sich während der Berichtsperiode von CHF 98.50 auf CHF 97.00.

Leerstandsquote per
Stichtag

2.6 %

Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von 1.7% auf 2.6%.

Bericht zum Geschäftsjahr

Meilensteine 2020

Akquisitionen

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel.

Im 1. Quartal investierte die Gesellschaft in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Klusstrasse 38 in Zürich. Als Ersatz des bestehenden Objektes plant die Gesellschaft eine Neuüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und 13 Eigentumswohnungen.

SF Urban Properties AG investierte im 3. Quartal in ein weiteres Grundstück mit Entwicklungspotential an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg. Das Eigentum für die Parzelle mit Bestandesgebäude konnte am 1. Oktober angetreten werden. An privilegierter Lage mit exklusiver Seesicht plant die Gesellschaft anstelle des bestehenden Gebäudes einen Neubau mit sechs Eigentumswohnungen und Tiefgarage.

Devestitionen

Per Ende August wurde der Miteigentumsanteil der Grundstücke an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich gewinnbringend an die Ledermann Entwicklung AG veräussert.

Des Weiteren konnte im Dezember des Berichtsjahrs die letzte Wohnung des Projekts Parco d'Oro mit drei Parkplätzen veräussert werden. Damit wurden sämtliche Eigentumswohnungen und Parkplätze des Projekts verkauft und das Projekt ist abgeschlossen.

Abschluss neuer Mietverträge

Die stabile Leerstandsentwicklung und damit die Neuvermietung zahlreicher Flächen erwiesen sich in der Berichtsperiode als zentrales Element, um coronabedingte Einflüsse abzufedern.

Während der Berichtsperiode konnte bei der Liegenschaft Klausstrasse 4 in Zürich ein neuer Mietvertrag für eine 640 m² grosse Fläche mit einem international renommierten Unternehmen aus dem Hedgefonds-Bereich abgeschlossen werden. Im Kreis 5 an der Limmatstrasse 65 erfolgte der Mietvertragsabschluss für 230 m² Bürofläche mit einem Mieter aus der Marketingbranche.

Am Badischen Bahnhof in Basel konnte eine Neuvermietung von ca. 950 m² Fläche realisiert werden. Mieter ist ein bereits ansässiges auf Spitex-Leistungen fokussiertes Unternehmen. Daneben wurde ein neuer Vertrag mit dem Restaurantbetreiber des bereits etablierten Restaurants «Minamoto» abgeschlossen. Ebenso wurde für die Erdgeschossfläche an der Schwarzwaldallee in Basel ein geeigneter Nachmieter aus dem Food-Sektor gefunden. In der Basler Innenstadt wurde die rund 950 m² grosse Restaurantfläche an der Steinenvorstadt 67 an ein etabliertes Schweizer Familienunternehmen vermietet, es wird neu unter dem Namen «La Cucaracha» betrieben.

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 im 2019 angebundene Entwicklungsprojekt an der Klusstrasse 38 im Kreis 7 in Zürich wurde anfangs des 3. Quartals 2020 die rechtskräftige Baubewilligung erteilt. Nach erfolgtem Vermarktungsstart im November 2020 konnten 12 von 13 Einheiten reserviert und im Dezember 2020 die Kaufverträge von zwei Einheiten beurkundet werden. Die Beurkundungen der restlichen Kaufverträge sind auf Januar 2021 terminiert. 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 rund 6 Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. 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 und daraufhin die rechtskräftige Baubewilligung erteilt wird.

Einfluss von COVID-19 auf das Portfolio

SF Urban Properties AG bot den von der behördlich angeordneten Schliessung betroffenen Mietern im ersten Lockdown mit Stundungen und punktuellen Mietzinsreduktionen Hand. Ebenfalls wurden die Dreidrittelsregelungen beider Basel unterstützt. Im Halbjahresbericht der Gesellschaft wurde von einem unmittelbaren, direkt durch den ersten Lockdown verursachten Minderertrag fürs Geschäftsjahr von unter 3% ausgegangen. Diese Prognose kann per Ende Jahr bestätigt werden. Die geschlossenen Betriebe entsprechen über die Dauer des behördlich angeordneten Lockdowns und unter Berücksichtigung der entsprechend gewährten Mietzinsreduktionen einem finanziellen Impact von rund CHF 0.76 Mio. (ca. 2.7% der Nettojahres-Istmieteinnahmen). Entsprechende Rückstellungen wurden gebildet und mit den bereits verbuchten Mietzinsreduktionen verrechnet.

Der zweite Lockdown vom Winter 2020/21 betrifft das aktuelle Geschäftsjahr nur teilweise. So ist der Grossteil der diesbezüglichen Kosten auf die frühere Betriebsschliessungen von Gastro- und Freizeitbetrieben in Basel-Stadt Ende November zurückzuführen. Der schweizweite Lockdown für Restaurants, Sport- und Freizeitbetriebe ab 22. Dezember betrifft das aktuelle Geschäftsjahr hingegen nur noch geringfügig. Für den zweiten Lockdown wird derzeit von Kosten in der Höhe von rund CHF 0.11 Mio. (ca. 0.4% der Nettojahresistmieteinnahmen) für 2020 ausgegangen. Auch hier wurden entsprechende Rückstellungen gebildet.

Insgesamt wird von direkt mit Corona in Verbindung stehenden Mietzinsreduktionen in der Höhe von CHF 0.87 Mio. für das Geschäftsjahr 2020 ausgegangen, was ca. 3.1% der Nettojahres-Istmieteinnahmen entspricht. Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen nach der Coronakrise sind nach wie vor schwer abzuschätzen und abhängig vom weiteren Geschäftsgang der betroffenen Mieter sowie der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Gesellschaft sieht sich jedoch aufgrund der diversifizierten Portfoliostruktur und den zentralen Stadtlagen weiterhin in einer stabilen Position.

Vorwort des Verwaltungsrats

SF Urban Properties AG hat das anspruchsvolle Jahr 2020 in Anbetracht des angespannten Umfelds und der Herausforderungen rund um die Corona-Pandemie gut gemeistert.

Das Geschäftsergebnis 2020 wurde positiv beeinflusst vom tiefen Leerstand, der proaktiven Vermarktung von gekündigten Gewerbeflächen, durch die Neubewertungen und durch den gewinnbringenden Verkauf des 50%-Miteigentumsanteils der Liegenschaft Badenerstrasse 425-431 in Zürich.

Die beiden Lockdowns im Frühling und Winter 2020 haben den Mietertrag im Berichtsjahr erwartungsgemäss negativ beeinflusst. Die Mindereinnahmen verhalten sich jedoch in einem überschaubaren Rahmen. Die damalige Prognose Mitte 2020 betreffend den ersten Lockdown kann bestätigt werden.

Die Stärke unseres Asset Managers, ein an den Mietern und Liegenschaften nahes und aktives Portfolio- und Asset-Management zu verfolgen, zahlte sich im Geschäftsjahr 2020 besonders aus. Von der behördlichen Schliessung stark betroffene Mieter wurden eng begleitet und punktuell durch gewährte Mietzinsreduktionen oder Stundungen unterstützt. Des Weiteren wurden kantonale Hilfsprogramme wie das Dreidrittelpaket der Kantone Basel-Stadt und Basel-Land unterstützt.

Trotz der zeitintensiven Mieterbetreuung rund um die Corona-Krise wurde das Tagesgeschäft nicht vernachlässigt. Es konnten diverse Mietvertragsverlängerungen abgeschlossen und mehrere in der Berichtsperiode gekündigte Gewerbeflächen nahtlos weitervermietet werden.

Dank der Strategie, sich auf zentrale Stadtlagen zu konzentrieren, gelang es, die Leerstandsquote nach wie vor tief zu halten – dies trotz eines spürbaren Nachfragerückgangs im gewerblichen Sektor, der sich insbesondere während und nach dem ersten Lockdown akzentuierte. Im Zuge der Weiterentwicklung der Objektstrategien wurde die Planung von Renovationen und Modernisierungen sowie Um- und Neubauten innerhalb des Portfolios vorangetrieben. Ziel ist es, die Gebäude mittels einer rollierenden Zehnjahresplanung fit für die Zukunft zu halten. Dem Thema Nachhaltigkeit kommt branchenweit eine rasant wachsende Bedeutung zu. Auch für SF Urban Properties AG steht dieses Thema bei der Planung von Renovationsarbeiten im Fokus.

Im Entwicklungsbereich erzielte die Gesellschaft bedeutende Fortschritte. So konnten im Jahr 2020 wichtige Arbeiten für geplante Neubauten weiter vorangetrieben und mehrere Eigentumswohnungen grundbuchlich an ihre Käufer übertragen werden. Ausserdem gelang es erfreulicherweise, die letzte Wohnung des Projekts «Parco d'Oro» in Ascona zu verkaufen.

In der Akquisition wurden laufend neue Objekte geprüft. Primär wird der Fokus auf mögliche Arrondierungen von Liegenschaften mit Erweiterungspotenzial gelegt. Am Transaktionsmarkt stellen wir, trotz Corona-Krise, keine grundlegenden Veränderungen fest. Der Markt zeigt nach wie vor einen Nachfrageüberhang.

SF Urban Properties AG erwartet für die nächsten Monate ein weiterhin angespanntes Marktumfeld mit Unsicherheiten rund um die Weiterungen der Corona-Krise. Über mittel- bis langfristige Folgen der Pandemie sind zum heutigen Zeitpunkt nach wie vor keine abschliessenden Prognosen möglich. Eine kontinuierliche Überwachung und Analyse der bestehenden Debitorenausstände und der behördlich geschlossenen Betriebe ist sichergestellt. Die notwendigen Rückstellungen werden halbjährlich vorgenommen und mit den bereits verbuchten Mietzinsreduktionen verrechnet.

Trotz diesem herausfordernden Marktumfeld strebt SF Urban Properties AG ein stabiles Unternehmensergebnis im Jahr 2021 an.

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen – und bleiben Sie gesund!

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AV', written in a cursive style.

Alexander Vögele
Präsident des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat



Dr. Hans-Peter Bauer
Mitglied

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, exekutives Mitglied seit 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.



Andreas Hämmerli
Mitglied

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.



Christian Perschak
Mitglied

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.



Carolin Schmäuser
Mitglied

Frankfurt, 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA (IMD), Deutsche Staatsbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 15. August 2007, exekutives Mitglied ab 1. Oktober 2009 und seit 4. April 2012 wieder nicht exekutives Mitglied, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.



Alexander Vögele
Präsident

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, Präsident des Verwaltungsrats, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2014, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.

Geschäftsleitung



Adrian Schenker
CEO

Hünenberg See, 1971, Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz, Schweizer Staatsbürger, CEO seit 29. August 2018.



Reto Schnabel
CFO

Erlenbach, 1973, lic. oec. publ. und eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger, CFO seit 8. Januar 2018.

Strategie

SF Urban Properties AG ist eine im Jahr 2001 gegründete schweizerische Immobiliengesellschaft. Sie investiert in schweizerische Immobilienanlagen, welche langfristig einen hohen Cash-Flow generieren und welche nicht realisiertes Wertpotential aufweisen.

Geschäftsmodell

SF Urban Properties AG stellt die Geschäftsleitung (CEO & CFO). Die Vermögensverwaltung – insbesondere das Portfoliomanagement, das Finanzmanagement, das Risikomanagement, das Personalmanagement und die Verwaltung der Liegenschaften – ist an externe, marktführende Dienstleister delegiert. Zwischen SF Urban Properties AG und den externen Dienstleistern bestehen langfristige Beziehungen mit klaren Kompetenzregelungen, vollständiger Transparenz, regelmässigen Reportings und schnellen Entscheidungsfindungsprozessen.

Liquide Aktie

Die Aktie ist aufgrund der kleinen Stückelung und der Kotierung an der SIX ein liquides Investitionsprodukt. Die Aktie zeichnet sich durch niedrige Volatilität aus und ist in turbulenten Zeiten robust. Die Gesellschaft ist auf Wachstum der Earnings Per Share («EPS») und stetige Wertentwicklung bei stabiler Ausschüttungspolitik ausgerichtet.

Bei der Wachstumsstrategie wird darauf geachtet, dass eine Verwässerung der Aktionärinnen und Aktionäre vermieden wird.

Attraktive Ausschüttung

Das Portfolio der SF Urban Properties AG soll einen stabilen Cash-Flow und eine möglichst gleichbleibende oder steigende Ausschüttungsrendite generieren. Wesentlich ist die Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Ausschüttungen. Der Benchmark sind vergleichbare, börsenkotierte schweizerische Immobilienunternehmen.

Solide Finanzierung

Die SF Urban Properties AG kann kurz- und langfristig Fremdkapital aufnehmen. Das Eigenkapital soll jedoch mindestens 45% der Bilanzsumme betragen.

Urbane Lagen in starken Wirtschaftsräumen

Die Gesellschaft tätigt direkte Investitionen in Immobilien, welche sich in starken Wirtschaftsräumen der Schweiz befinden. Die Investitionen erfolgen in urbanen Zentren an sehr guten Lagen mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel.

Vielfältiger Nutzungsmix

Analog zu den Nutzungen in urbanen Zentren soll der strategische Nutzungsmix des Portfolios vielfältig sein – Wohnen, Büro, Verkauf, Gastronomie, Gewerbe – wobei ein Wohnanteil von mindestens 30% angestrebt wird.

Qualitatives Wachstum

Es wird angestrebt, in Objekte zu investieren, deren Nettoertrag durch Kostenmanagement, Repositionierung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse und andere Massnahmen nachhaltig gesteigert werden kann (Kaufen, Renovieren/Sanieren und Halten). Zukäufe erfolgen dann, wenn die Zukunftserwartungen einer Investition für das Portfolio einen Mehrwert generiert. Das Portfolio-Wachstum kann auch durch Beteiligungen an strategiekonformen, schweizerischen Immobiliengefässen erfolgen.

Einzelne Devestitionen können im Zuge der Portfoliobereinigung und dann erfolgen, wenn attraktive Angebote vorliegen und die Mittelzuflüsse in attraktivere Objekte oder Entwicklungen investiert werden können.

Nachhaltigkeit

Investitionen erfolgen ausgewogen zwischen aktuellen Gewinnerzielungschancen und langfristiger Werterhaltung bzw. Wertsteigerung.

Die Einhaltung ökologischer Standards und soziokultureller Aspekte sowie eine gute Erreichbarkeit zu Fuss und mittels öffentlichem Verkehr wird bei der Auswahl von urbanen Lagen angestrebt.

SF Urban Properties AG übernimmt die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren.

Aktives Portfoliomanagement

Der Immobilienbestand wird laufend optimiert. Dies geschieht durch Kontakte zu Mietern, einem aktiven Leerstandsmanagement, Optimierung der Nutzung und der Kosten, vorausschauende Unterhalts- und Instandsetzungsplanung sowie durch eine langfristig definierte und konsequent umgesetzte Einzelobjektstrategie.

Mehrwert dank Entwicklung

SF Urban Properties AG investiert nicht nur in bestehende Objekte, sondern auch in Projektentwicklungen wie Stockwerkeigentum, Anlageobjekte und Arealentwicklungen in der Schweiz.

Stockwerkeigentumsprojekte sollen direkt in urbanen Zentren oder in angemessener maximaler Anbindung/Distanz zu urbanen Zentren liegen. Mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumsprojekten wird Kapital geschaffen, welches in das bestehende Portfolio (z.B. Sanierungen) investiert sowie für Wachstumszwecke verwendet wird.

Die gesamte, finanzielle Verpflichtung der Entwicklungsprojekte soll zu keinem Zeitpunkt 15% des in der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesenen Eigenkapitals übersteigen.

Anlagerichtlinien

Akquisitionen und Portfolioaufbau

Die Gesellschaft investiert vorwiegend in Liegenschaften, die über ein nicht realisiertes Wertpotenzial verfügen. Reine Baulandentwicklungen sind bis zu einem Anteil von 15% des Eigenkapitals möglich.

Als Anlageobjekte kommen Liegenschaften in allen Marktsegmenten in Frage. Strategische Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind möglich.

Standorte

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft richtet sich primär auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel.

Bei den Investitionsentscheiden wird der geografisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt. Die Standorte der Liegenschaften sollen kurz- und langfristig eine hohe Qualität bezüglich Makro- und Mikrolage aufweisen. Entsprechend richtet die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit auf die genannten Wirtschaftsräume und Lagen aus, die aufgrund demografischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen oder deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. So bevorzugt sie beispielsweise Liegenschaften an Passanten- oder Ecklagen.

Finanzierung und Liquiditätsmanagement

Für die Finanzierung des Liegenschaftsportfolios der Gesellschaft wird ein Fremdfinanzierungsgrad (Leverage) von maximal 50% angestrebt. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Bestimmung des Fremdfinanzierungsgrades im Einzelfall unter anderem die Qualität der Mieterschaft in der zu finanzierenden Liegenschaft. Zur Bewirtschaftung der Zinsbindung können Zinsderivate eingesetzt werden.

Eigenmittel-Renditeprofil

Das Erzielen einer angemessenen Eigenmittel-Rendite ist für die Gesellschaft wichtiger als das reine Wachstum des Portfolios. Bezüglich der Höhe der Eigenmittelrendite orientiert sich die Gesellschaft an börsenkotierten Schweizer Immobilienaktiengesellschaften mit einer vergleichbaren Anlage- und Finanzierungsstrategie.

Nachhaltigkeitsbericht

Die Swiss Finance & Property Group integriert ESG-Kriterien in all ihre Produkte und Geschäftstätigkeiten. Sie übernimmt damit die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren.

Wir setzen auf eine nachhaltige Immobilienentwicklung und integrieren ESG-Kriterien in alle Prozesse entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen.

Einleitung

Der weltweite Klimawandel stellt eine Jahrhundertaufgabe aller dar. Der Gebäudebereich ist mit ca. 26% der Treibhausgasemissionen einer der grössten Emittenten und liegt im Fokus entsprechender Optimierungen. Auf Grund dessen ist der Gesetzgeber bestrebt die Rahmenbedingungen zu definieren, um Treibhausgaseinsparungen im Gebäudebereich sicherzustellen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Die SF Urban Properties AG (SFUP) nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Die Gesellschaft hat darum die pom+Consulting AG mit der Ermittlung des CO₂-Absenkpfeils für ihr Immobilienportfolio beauftragt.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFUP die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfeile bis 2050 abgebildet

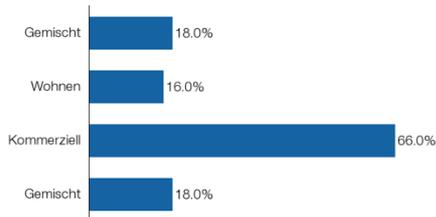
und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

Übersicht Immobilienportfolio

Nachfolgend werden einige wichtige Kennwerte des Portfolios aufgezeigt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können.

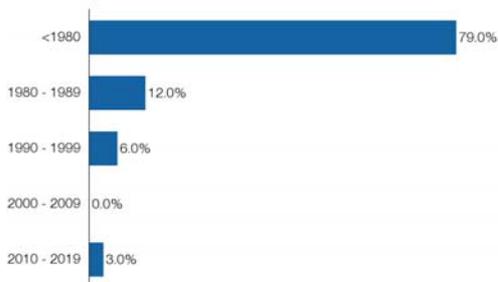
Per 31. Dezember 2020 umfasste das SFUP-Portfolio 47 Liegenschaften. Es wurden jedoch nur 44 Liegenschaften in die Analyse einbezogen. Vier Liegenschaften sind Entwicklungsliegenschaften (Elsässerstrasse 1+3 in Basel, Sandreuterweg 39 in Riehen, Klusstrasse 38 in Zürich und Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg). Weiter wurde eine Liegenschaft in Zürich auf zwei Gebäude aufgeteilt (Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2 in Zürich). Ein Grossteil der Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen der Gemeinden Zürich und Basel. Das Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften (66%; Wohnanteil < 30% der EBF). Wohnliegenschaften umfassen 16% (kommerzieller Anteil < 30% der EBF) und gemischt genutzte Liegenschaften 18% der EBF.

EBF nach Nutzungstyp



Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr der Liegenschaft vor 1980 auf. Eine Vielzahl der Liegenschaften wurde aber im Laufe der Jahre energetisch saniert (u.a. Heizung, Fassade, Dach).

Baujahr bezogen auf EBF



Methodik

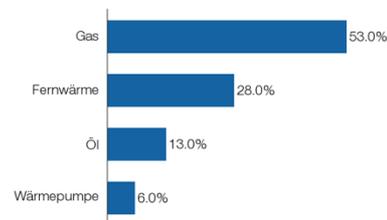
Alle Verbrauchsdaten werden erfasst und anhand von Plausibilität Checks überprüft. Die Berechnungsmethode für die Treibhausgasemissionen und Absenkpfade erfüllt die Anforderungen des Greenhouse Gas Protokolls (GHG Protokoll). Dies ist eine Änderung gegenüber der Methodik im letztjährigen Bericht. Dementsprechend wurden GHG-konforme CO₂-Emissionprofile verwendet, die zu einer leichten Erhöhung der Daten der CO₂-Emissionen im Vergleich zum letzten Jahr führen. Weiterhin fand eine Heizgradtageskorrektur der Energieverbräuche statt. Insgesamt steigen deshalb die verwendeten Werte im Vergleich zum Vorjahresbericht leicht an.

Ausgangslage

Das SFUP-Portfolio weist mit 99 kWh/m²EBF/Jahr eine leicht höhere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 93 kWh/m²EBF/Jahr¹. Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 17.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 21 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr¹. Die Wärmeerzeugung ist mit 66% fossilen Energieträgern wie Gas und Öl relativ hoch, 34% erfolgt mittels Fernwärme oder Wärmepumpen.

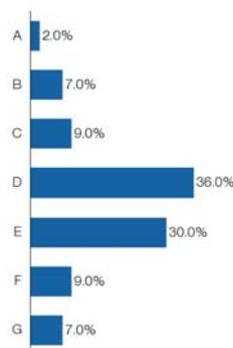
¹ Quelle: FM Monitor, 2019

Anteil Wärmeträger an EBF



Hinsichtlich der angenäherten GEAK-Klassen (A bis G) bietet das Portfolio noch grosses Optimierungspotential, für eine Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs.

Angenäherte Energieeffizienzklassen



Energie- und CO₂ Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2019 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Energie- und Treibhausgasabsenkpfade erstellt. Hierbei sind verschiedene Szenarien abgebildet, die aufeinander aufbauen:

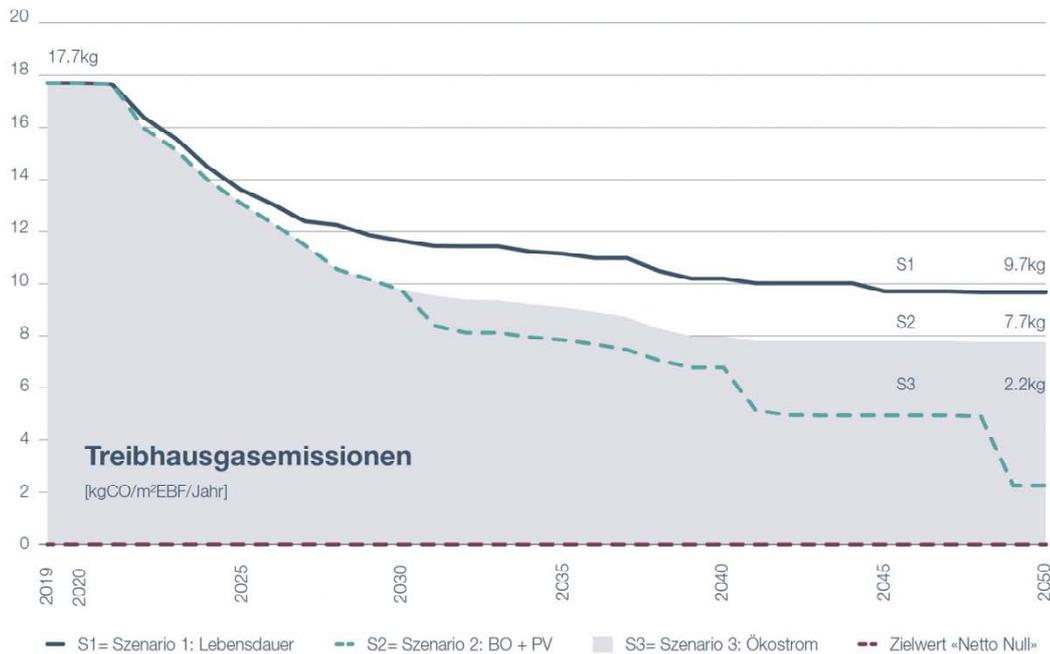
- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Keine zusätzlichen Investitionskosten; Instandsetzung nach Lebensdauer der Bauteile (Hülle, Heizung).
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): Geringe, zusätzliche Investition für die Installation von PV Anlagen und Betriebsoptimierungen).
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): Zusätzliche Anstrengungen für den Einkauf von Ökostrom und höhere Sanierungstiefen (Minergie statt GEAK)

Im Szenario S1 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 38% von 99 kWh/m²EBF/Jahr auf 61 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt parallel dazu von 17.7 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr um 45% auf 9.7 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr ab. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 wird aber deutlich verfehlt.

Im Szenario S2 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 55% auf 44 kWh/m²EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität sinkt deutlich um 56% auf 7.7 kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Das Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 kann auf Grund des verwendeten Strommixes Schweiz aber noch nicht erreicht werden.

Im Szenario S3 bleibt die Energieintensität gleich. Die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom jedoch nochmals deutlich um gesamthaft 87% reduziert auf 2.2 kg kgCO₂-Ä./m²EBF/Jahr. Insgesamt kommt das Szenario S3 dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» / «Netto-Null» 2050 inkl. Berücksichtigung der CO₂-Emissionen von erneuerbaren Energieträgern schon sehr nahe.





Schlussfolgerungen

Insgesamt weist das SFUP-Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Aufgrund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung jedoch liegenschaftsspezifisch im Detail untersucht werden. Beispielsweise sind teilweise nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht einfach umsetzen.

Der doch deutliche Unterschied zum «Netto Null» Ziel von rund 2.2 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr muss analysiert werden. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekannt und technologisch noch nicht existierenden Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Für den «Restbetrag» an benötigten Treibhausgasemissionen, für welche keine Massnahmen gefunden werden können, kann eine Kompensation im Rahmen von CO₂ Sequestration und Speicherprojekten in Frage kommen.

¹ Quelle: FM Monitor, 2019

Verhaltenskodex

Verhaltenskodex für ethisches Unternehmenshandeln der SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG fordert grosses Engagement von ihren Mitarbeitenden und teilt als Gegenleistung den geschäftlichen Erfolg mit ihnen. Die Personalpolitik der SF Urban Properties AG trägt dazu bei, jedem Mitarbeitenden die Möglichkeit von beruflicher und persönlicher Entfaltung zu bieten. Offener Meinungsaustausch, Kritik und Ideen werden gefördert. SF Urban Properties AG verurteilt rechtswidrige Diskriminierungen oder Belästigungen, gleich welcher Art.

Präambel

Alle Mitarbeitenden (sowie der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG) sind an die Regelungen dieses Verhaltenskodex gebunden.

Der Verhaltenskodex legt die Werte, Grundsätze und Handlungsweisen dar, die das unternehmerische Handeln der SF Urban Properties AG bestimmen. Ziel der Unternehmensleitung ist die Einhaltung ethischer Normen und die Schaffung eines Arbeitsumfeldes, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert. Eine streng gesetzes- und grundsatztreue Geschäftspolitik dient den langfristigen Unternehmensinteressen. Dieser Verhaltenskodex ist vom Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG beschlossen.

Einhaltung von Gesetzen und sonstigen Bestimmungen im In- und Ausland

In allen geschäftlichen Entscheidungen und Handlungen beachtet SF Urban Properties AG die geltenden Gesetze und sonstigen massgebenden Bestimmungen im In- und Ausland. Integrität und Aufrichtigkeit fördern einen fairen Wettbewerb, auch im Verhältnis zu unseren Kunden und Lieferanten. SF Urban Properties AG will mit ihren Auftraggebern, Lieferanten und Partnern fair und nach Treu und Glauben Geschäfte tätigen und

erwartet ebensolches Geschäftsgebahren von ihren Geschäftspartnern.

Verpflichtung der Unternehmensleitung

SF Urban Properties AG sieht sich in der Pflicht, ökonomisch, sozial und umweltbewusst zu handeln.

SF Urban Properties AG ist daher bestrebt, ihre Geschäfte kompetent und ethisch zu betreiben und in allen Märkten, in denen sie tätig ist, den fairen Wettbewerb zu schützen, indem geltende Gesetze über Kartellverbote, Wettbewerb und Wettbewerbsbeschränkungen eingehalten werden. Unfaire Vorteile gegenüber Kunden, Lieferanten oder Mitbewerbern sind zu vermeiden.

Interessenkonflikte

SF Urban Properties AG erwartet von ihren Mitarbeitenden Loyalität gegenüber dem Unternehmen. Sämtliche Mitarbeitende müssen Situationen vermeiden, in denen ihre persönlichen oder finanziellen Interessen mit denen der SF Urban Properties AG in Konflikt geraten.

Daher ist es insbesondere untersagt, sich an Geschäften von Konkurrenten, Lieferanten oder Kunden zu beteiligen oder Geschäftsbeziehungen mit ihnen im privaten Umfeld einzugehen, soweit dies zu einem Interessenkonflikt führen kann. Durch Konfliktsituationen dürfen die Interessen der SF Urban Properties AG nicht beeinträchtigt werden.

Die Neutralität soll jederzeit gewährleistet sein. Ein Interessenkonflikt muss gemeldet und mit den betreffenden Vorgesetzten besprochen werden.

Interessenkonflikte können in vielen Situationen entstehen: So darf kein Mitarbeitender Vorteile – in welcher Form auch immer – annehmen, von denen bei vernünftiger Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass sie geschäftliche Entscheidungen oder Transaktionen der SF Urban Properties AG beeinflussen könnten. Einladungen müssen sich innerhalb der Grenzen geschäftsüblicher Gastfreundschaft halten. Mitarbeitende sollen sich aufgrund ihrer Position in der SF Urban Properties AG nicht persönlich durch Zugang zu vertraulichen Informationen unmittelbar und/oder mittelbar Vorteile verschaffen. Alle Mitarbeitenden haben die Pflicht, die legitimen Interessen der SF Urban Properties AG soweit wie möglich zu fördern. Jede Konkurrenzsituation mit dem Unternehmen ist zu vermeiden. Politische Aktivitäten sowie Spenden an politische Parteien oder für eine politische Sache werden von der SF Urban Properties AG nicht unterstützt. Die Neutralität soll jederzeit gewährleistet sein. Jeder tatsächliche oder mögliche Interessenkonflikt muss gemeldet und mit den betreffenden Vorgesetzten besprochen werden.

Korruptionsverbot

SF Urban Properties AG spricht sich gegen Korruption und Bestechung aus. Handlungsweisen, bei denen Geschäfte mit unlauteren Mitteln erfolgen, werden nicht toleriert. Mitarbeitende der SF Urban Properties AG dürfen Geschäftspartnern keinerlei Vergünstigungen anbieten oder von ihnen solche erhalten oder annehmen, die zu einer Beeinträchtigung einer objektiven und fairen Geschäftsentscheidung führen oder auch nur einen derartigen Anschein erwecken könnten.

Insiderregeln

Alle Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG sind verpflichtet, die Insiderregeln des Wertpapierhandelsgesetzes, insbesondere das Insider-Handelsverbot, einzuhalten.

Dies umfasst insbesondere Mitarbeitende, die Zugang zu nicht öffentlichen Informationen über die SF Urban Properties AG, ihre Tochter- und/oder Beteiligungsgesellschaften oder über ein Unternehmen, mit dem die SF Urban Properties AG Geschäfte tätigt, besitzen.

Zu solchen Insiderinformationen zählen zum Beispiel Pläne der Geschäftsleitung, die Einführung neuer Produkte, Unternehmenstransaktionen, Umsätze und Rentabilität der SF Urban Properties AG, bedeutende Verträge oder Geschäftsverbindungen, finanzielle Informationen oder bedeutende Rechtsstreitigkeiten u.a.

Erlangt ein Mitarbeitender der SF Urban Properties AG Kenntnis von solchen Informationen, die ein vernünftiger Investor bei einer Investitionsentscheidung für bedeutend halten würde, darf dieser Mitarbeitende solange keine Aktien der SF Urban Properties AG kaufen oder verkaufen oder solche Insiderinformationen anderen Personen mitteilen, bis die Informationen öffentlich bekannt werden. Die Verwendung wesentlicher nicht öffentlicher Informationen kann ein Gesetzesverstoss darstellen.

Faire Arbeitsbedingungen

Sämtliche Mitarbeitende der SF Urban Properties AG haben für ein sicheres und gesundes Umfeld Sorge zu tragen. Daher sind Sicherheitsvorschriften und entsprechende Praktiken strikt einzuhalten.

Als sozialverantwortliche Arbeitgeberin betrachtet SF Urban Properties AG ihre Mitarbeitenden als grossen Wert.

SF Urban Properties AG fordert grosses Engagement von ihren Mitarbeitenden und teilt als Gegenleistung den geschäftlichen Erfolg mit ihnen. Die Personalpolitik der SF Urban Properties AG trägt dazu bei, jedem Mitarbeitenden die Möglichkeit von beruflicher und persönlicher Entfaltung zu bieten. Offener Meinungsaustausch, Kritik und Ideen werden gefördert. SF Urban Properties AG verurteilt rechtswidrige Diskriminierungen oder Belästigungen, gleich welcher Art.

Umgang mit internem Wissen

Sämtliche Mitarbeitende der SF Urban Properties AG sind verpflichtet, einen schnellen und reibungslosen Informationsaustausch innerhalb des Unternehmens sicherzustellen. Informationen sind richtig und vollständig an die betroffenen Bereiche weiterzugeben, soweit nicht in Ausnahmefällen, insbesondere aufgrund von Geheimhaltungspflichten, vorrangige Interessen bestehen. Relevantes Wissen darf nicht unrechtmässig vorenthalten, verfälscht oder selektiv weitergegeben werden.

Unehrlische Berichterstattung innerhalb des Unternehmens oder an firmenfremde Organisationen oder Personen ist strengstens verboten. Alle Jahresabschlüsse und Jahresberichte, Geschäftspapiere und Geschäftsbücher der SF Urban Properties AG müssen Geschäftsvorfälle und Transaktionen zutreffend darstellen und den gesetzlichen Anforderungen sowie den Bilanzierungsgrundsätzen und den internen Buchhaltungsverfahren der SF Urban Properties AG entsprechen.

Umgang mit Vermögenswerten

Alle Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG sind für den ordnungsgemässen und schonenden Umgang mit dem Eigentum des Unternehmens verantwortlich. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, das Eigentum der SF Urban Properties AG gegen Verlust, Beschädigung, Missbrauch, Diebstahl, Unterschlagung oder Zerstörung zu schützen. Jeder Mitarbeitende hat die Pflicht, seinen Vorgesetzten unverzüglich über eine dem Vorstehenden entgegenstehende Benutzung von Vermögenswerten zu informieren.

Geheimhaltung und Datenschutz

Ein Grossteil der geschäftlichen Informationen der SF Urban Properties AG ist vertraulich oder rechtlich geschützt, so dass eine Pflicht zur Geheimhaltung besteht. Dies gilt nicht, wenn eine Veröffentlichung der Informationen von der SF Urban Properties AG genehmigt wurde oder aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen zwingend ist.

Die Geheimhaltungspflicht bezieht sich insbesondere auf geistiges Eigentum. Dazu gehören Geschäftsgeheimnisse, Patente, Marken und Urheberrechte, aber auch Geschäfts- und Marketingpläne, Entwürfe, Geschäftspapiere, Gehaltsdaten und alle sonstigen, nicht veröffentlichten finanziellen Daten und Berichte.

Alle persönlichen Informationen über Mitarbeitende, Kunden, Geschäftspartner und Lieferanten sowie sonstige Dritte werden in der SF Urban Properties AG

sorgfältig verwendet und vertraulich behandelt unter vollständiger Einhaltung der Datenschutzgesetze. Der Schutz dieser Informationen muss mit grösster Sorgfalt sichergestellt werden.

Implementierung und Überwachung

Die Regeln, die in diesem Verhaltenskodex enthalten sind, bilden einen Kernbestand der Unternehmenskultur der SF Urban Properties AG.

Die einheitliche Einhaltung dieser Prinzipien ist unverzichtbar. Hierfür sind alle Mitarbeitenden verantwortlich. Wenn Mitarbeitende Anliegen oder Beschwerden zu die in diesem Verhaltenskodex angeführten Punkte oder Kenntnisse über einen eventuellen Bruch der hierin enthaltenen Verhaltensrichtlinien haben, sollen sie dies unverzüglich seinem Vorgesetzten zur Klärung vorlegen. Dies kann auch anonym oder auf vertrauliche Weise erfolgen. Ist die Klärung nicht zufriedenstellend, so können Mitarbeitende das Anliegen oder die Beschwerde nicht nur bei deren Vorgesetzten, sondern auch bei der Rechtsabteilung oder der Personalabteilung vorlegen. SF Urban Properties AG gestattet keine Repressalien aufgrund von Beschwerden, die im Rahmen dieses Verhaltenskodex im guten Glauben vorgebracht werden.

Verantwortung

Alle Mitarbeitenden sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG sind an die Regeln dieses Verhaltenskodex gebunden. Verstösse gegen diesen Verhaltenskodex führen zu Konsequenzen. In schwerwiegenden Fällen kann dies zu einer Kündigung des Beschäftigungsverhältnisses führen.

Risikobericht

Das Risikomanagement umfasst die Prozesse der Identifikation, Quantifizierung und Überwachung der Risiken, welche mit den Tätigkeiten der Unternehmung verbunden sind. Risiken bestehen und entstehen durch die festgelegte Geschäftsstrategie, die Organisation, die Abläufe in der Unternehmung, die Unternehmenskultur und die Veränderungen am Markt sowie durch politische und regulatorische Einflüsse. Der vorliegende Bericht beschreibt die mit dem Risikomanagement verbundenen Strukturen und Verantwortlichkeiten.



Risikomanagementprozess

Der Prozess der Risikoanalyse und -identifikation, der Risikoordnung und -priorisierung, der Festlegung und Umsetzung der Risikomanagement-Massnahmen und der Berichterstattung an die Geschäftsleitung findet laufend statt. Die Berichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt mindestens einmal jährlich.

Ein Risiko ist ein potenzielles Ereignis, welches interne oder externe Ursachen haben kann und das mit einer Schadensauswirkung verbunden ist, welche die Umsetzung einer Strategie oder die Erreichung von Zielsetzungen beeinträchtigen könnte. Ein Risiko kann positive oder negative Auswirkungen haben. Allerdings liegt der Schwerpunkt des Risikomanagements auf der Behandlung der negativen Ereignisse. Dabei werden

auch Ereignisse mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt, falls die mit ihnen verbundenen Auswirkungen gross sind.

Governance und Organisation

Das Risikomanagement wird durch die Swiss Finance & Property AG (SFP AG) wahrgenommen. SFP AG ist der Asset Manager der SF Urban Properties AG. Das Dienstleistungsverhältnis ist in einem detaillierten Management-Vertrag festgehalten.

Der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG ist verantwortlich für die Risikopolitik und legt die Organisation und Prozesse des Risikomanagements fest. Er nimmt dafür jährlich eine Risikoanalyse vor.

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die festgelegte Organisation und die Prozesse des Risikomanagements zusammenwirken. Er koordiniert insbesondere die verschiedenen Funktionen, die im Risikomanagement zusammenspielen (Geschäftsführung, Risikomanagement, Compliance und Prüfgesellschaft).

Das Risikomanagement bzw. die Funktion der Risikokontrolle identifiziert, bewertet und überwacht alle wesentlichen Risiken. Es erstellt jährlich einen Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung. Grundlage seines Risikoberichts ist u.a. die Risikoanalyse der Prüfgesellschaft.

Die Geschäftsführung stellt sicher, dass die operative Ausführung sowie Entscheidung und die Kontrolle bzw. das Risikomanagement und die Funktion der Risikokontrolle jeweils personell getrennt werden (keine Eigenkontrolle).

Weitere Angaben zu den Aufgaben des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung finden sich im Kapitel Corporate Governance des Geschäftsberichtes.

Investitions- und Auswahlprozess

Bei der Auswahl von neuen Investitionsobjekten folgt SF Urban Properties AG einem klar strukturierten Prozess. Alle potenziellen Objekte werden umfassend analysiert, um das Risiko von langfristigen Ertragsausfällen durch Leerstand so tief wie möglich zu halten. Dazu müssen die potenziellen Objekte über eine qualitativ sehr gute Makro- und Mikrolage verfügen, welche zur aktuellen oder beabsichtigten Nutzung des Objektes passt. Jedes Gebäude wird zudem bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert. Dazu werden folgende Schritte durchgeführt:

- Anwendung einer Matrix, welche die Kosten, Erträge, physische und lageorientierte Elemente und Entwicklungen berücksichtigt
- Berechnung der erzielbaren Cash-Flows und Renditen und Vergleich mit ortsüblichen Werten
- Berechnung von Entwicklungsszenarien zur Identifikation von ungenutzten Wertpotenzialen
- Erstellung einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikoanalyse für jedes Objekt
- Analyse der Wirkung auf das gesamte Portfolio

Jedes Gebäude wird bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert.

Neue Objekte werden durch das Netzwerk SF Urban Properties AG identifiziert. Dies beinhaltet Beziehungen zu Brokern, Architekten und Eigentümern. Je nach Gegebenheit werden auch Eigentümer besonders interessanter Objekte direkt angesprochen. Die identifizierten Objekte werden in einem Phasenmodell analysiert. Dies garantiert eine erste schnelle Selektion von Objekten sowie einen effizienten und zielgerichteten Einsatz der Ressourcen.

Vor der Akquisition werden grundsätzlich alle Objekte durch externe Schätzungsexperten bewertet. Fallweise werden auch bautechnische Gutachten erstellt, um den mittel- bis langfristigen Unterhaltsbedarf korrekt zu erfassen. SF Urban Properties AG ist überzeugt, dass ein gründlicher und strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess langfristig stabile und wettbewerbsfähige Resultate sicherstellt.

Ausschüttungspolitik

Gemäss Schweizerischem Obligationenrecht müssen mindestens 5% des Jahresgewinns der Gesellschaft der allgemeinen gesetzlichen Reserve zugewiesen werden, bis diese 20% des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Der verbleibende Gewinn steht grundsätzlich der Generalversammlung zur Ausschüttung zur Verfügung. Die Generalversammlung beschliesst über die Dividenden.

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.45 sowie aus der Kapitaleinlagereserve CHF 3.15 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.09 und 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 die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2020.

Wirtschaft und Konjunktur

2021 wird noch einmal ganz im Zeichen von Corona stehen. Der aktuelle Lockdown im ersten Quartal und Varianten des Virus veranschaulichen eindrucksvoll, dass es für eine generelle Entwarnung noch viel zu früh ist. Wir gehen jedoch weiterhin davon aus, dass die Medizin im Verlauf des Jahres die Oberhand über das Coronavirus gewinnen sollte.

Die Schweiz ist eines der wohlhabendsten Länder dieser Erde und besitzt eine sehr gute, medizinische Infrastruktur. Selbst unter diesen optimalen Bedingungen sind die negativen Folgen des staatlich verordneten Lockdowns weiter Teile des Dienstleistungssektors allorts spürbar. Allein massive Unterstützungszahlungen von Seiten des Staates haben einen völligen Zusammenbruch der Wirtschaft verhindert. Drei Punkte werden die Erholung während und nach der Pandemie bestimmen. Erstens, der Dienstleistungssektor ist zentral, er trägt mit Abstand am meisten zur Wertschöpfung entwickelter Industrieländer bei. Zweitens, die finanziellen und medizinischen Ressourcen bestimmen die Reaktionsmöglichkeiten der Individuen und der Gesellschaften, aber sie sind begrenzt. Und drittens, sowohl das Virus als auch die Wirtschaft sind global vernetzt. Viele Menschen überlegen sich zurzeit, wie die Rückkehr zur Normalität denn wohl aussehen könnte, bzw. aussehen soll. Diese Ungewissheit über die Reaktion der breiten Masse lässt die Unsicherheit der Prognosen üblicher ökonomischer Variablen markant ansteigen.

Was heisst das nun für die Konjunktur in der Schweiz? Die Schweizer Wirtschaft (BIP) könnte in diesem Jahr um rund 3% wachsen, vorausgesetzt, die Coronakrise wird im Verlauf des Jahres in den allermeisten Ländern medizinisch überwunden. Falls nicht, dürfte die Erholung höchstens einen halben Prozentpunkt erreichen. Je nachdem sollte das Vorkrisenniveau schon Ende dieses Jahres oder erst 2023 erreicht werden. Dieser Sachverhalt spiegelt sich in allen Subsektoren wider. Die Preisentwicklung dürfte daher weit in den Aufschwung hinein stagnieren.

Entgegen früherer Jahre wird die konjunkturelle Entwicklung diesmal sofort am Arbeitsmarkt zu beobachten sein, je nachdem, ob Firmen momentane Stellen mit Kurzarbeit erhalten wollen oder erhalten können. In Branchen, die besonders von der Krise betroffen sind, wird sich ein Rückgang der Beschäftigung nicht verhindern lassen. Insgesamt könnte die Beschäftigung ab Mitte des Jahres leicht steigen. Die Löhne hingegen werden wohl noch länger nur sehr langsam ansteigen. Auch die Investitionstätigkeit wird nur sehr zögerlich in Gang kommen. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen werden erst nach dem Ende der Pandemie an Fahrt gewinnen.

Auch vom Ausland kann im Moment nur wenig Hilfe erwartet werden. Die Schweiz ist zwar ein international bedeutender Zulieferer hoch qualifizierter Produkte bzw. Produktbestandteile, die Nachfrage dafür korreliert jedoch eindeutig mit der globalen Wirtschaftsentwicklung. Das heisst, die Schweiz braucht für ihre eigene Gesundung eine spürbare Erholung der Weltwirtschaft. Diese Erholung ist im Moment jedoch auf China und Südost-Asien beschränkt. Nordamerika und Europa sind oft noch schlechter gestellt als die Schweiz.

Unterstützung kommt von der Wirtschaftspolitik. Die Zentralbanken versuchen weiterhin, die konjunkturellen Effekte der Pandemie durch eine expansive Geldpolitik abzumildern. Dementsprechend ist in diesem und im nächsten Jahr nicht mit Zinserhöhungen zu rechnen. Die politisch und ökonomisch grösste Veränderung findet zurzeit im Bereich der Fiskalpolitik statt. Neben den rasch ansteigenden Defiziten wegen der stattlichen Unterstützungsleistungen im letzten Jahr, werden die Einkommens- und Gewinnsteuereinnahmen in den nächsten Jahren wegbrechen. Sowohl 2020 als auch

2021 werden die Staatsausgaben deutlich höher sein, als dies die Regelung der Schuldenbremse erlaubt. Ein Abbau der kumulierten Defizite über die durch die Schuldenbremse vorgeschriebenen sechs Jahre dürfte jedoch kaum möglich sein und ist auch konjunkturell wenig sinnvoll.

Am auffälligsten ist, in welchem Ausmass die Arbeit von zuhause zugenommen hat. Für viele ist das virtuelle Büro oder die virtuelle Universität bereits Wirklichkeit geworden. Insbesondere an der stark gesunkenen Auslastung des öffentlichen Nahverkehrs wird deutlich, wie die Corona-Krise die Mobilität und die Ansprüche an die Wohnung verändert. Tendenziell wird es ein Zimmer (Arbeitszimmer) mehr brauchen. Der Einfluss dieser Entwicklung ist bereits auf den Immobilienmarkt zu beobachten. Gemeinden mit gutem Wohnraumangebot, geringer Siedlungsdichte und einer guten Infrastruktur stehen hoch im Kurs.

Aktie

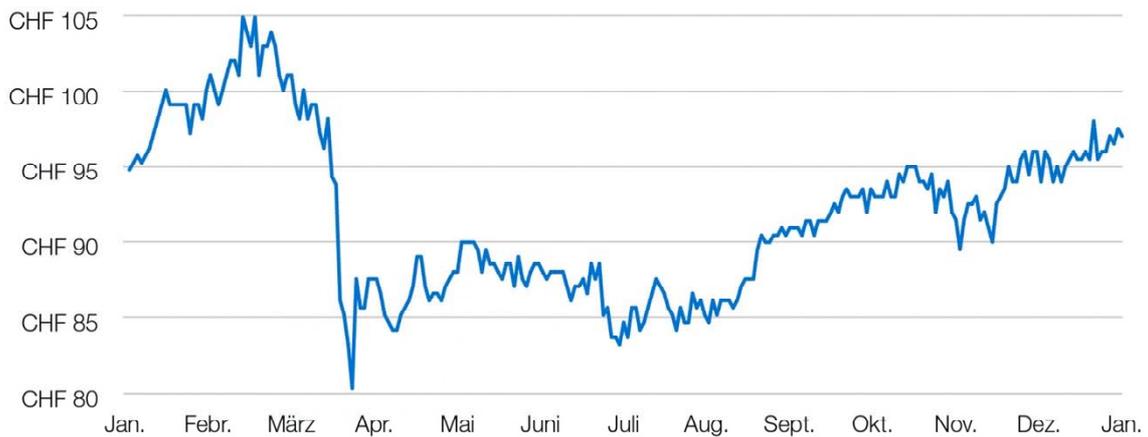
Dividendenpolitik

SF Urban Properties AG ist bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die jährliche Ausschüttung orientiert sich am Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekte.

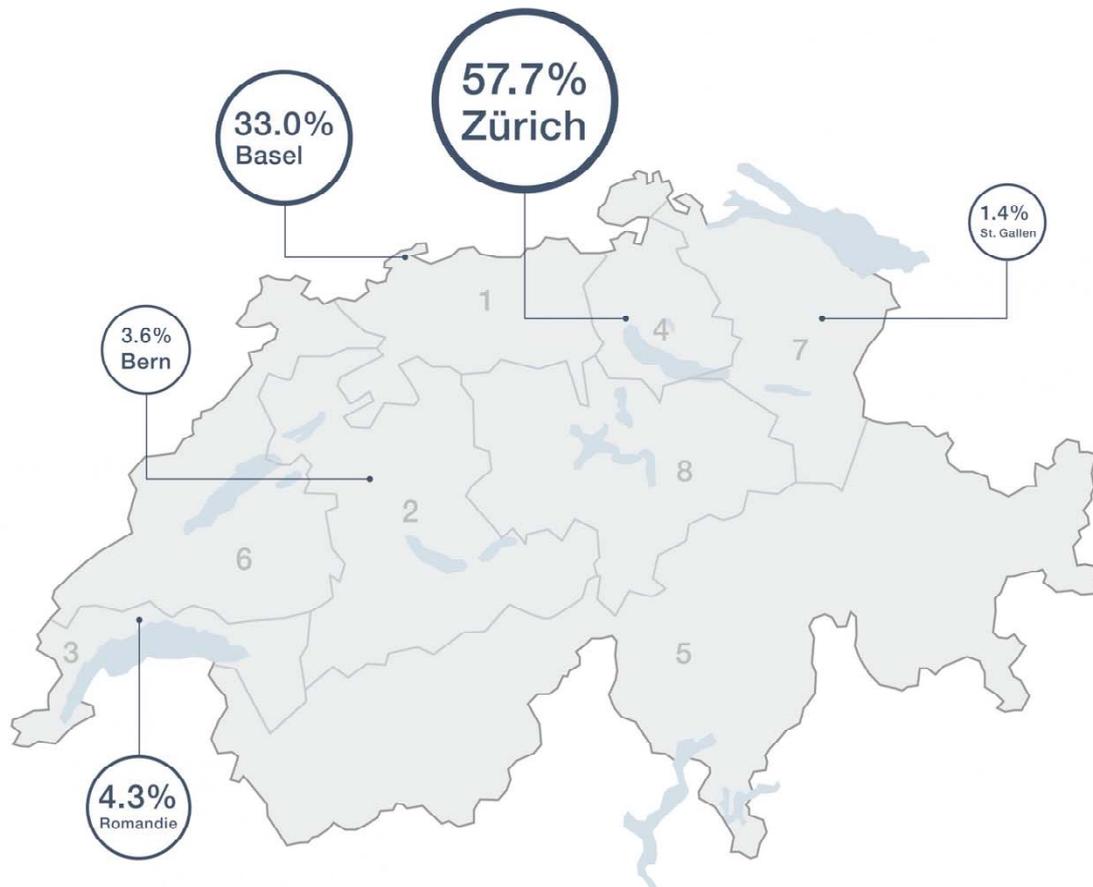
Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie sank im Berichtsjahr 2020 um 1.5% von CHF 98.50 auf CHF 97.00. Das Eigenkapital pro Namenaktie (Net Asset Value bzw. NAV) betrug am Ende des Berichtsjahres 2020 CHF 97.71. Somit wurde die Aktie per 31. Dezember 2020 mit einem Discount von 0.71% gehandelt.

Kursverlauf der Aktie der SF Urban Properties AG im Jahr 2020



Marktregionen



Per 31. Dezember 2020 umfasst das gemischte Portfolio 43 Renditeliegenschaften (Vorjahr 47 Liegenschaften). Die vier Liegenschaften der Badenerstrasse 425-431 in Zürich wurden verkauft. Es wurden keine Akquisitionen in Renditeliegenschaften getätigt. Die Region «Zürich» zeigt eine Abnahme des Marktwerts um CHF 8.9 Mio. (-2.4%). Dies ist dem Verkauf der oben erwähnten Liegenschaften geschuldet. Der Wert der Region «Basel» nahm um CHF 0.16 Mio. (+0.1%) zu. Die Regionen «Romandie», «Bern» und «Übrige Regionen» verkleinerten sich um wenige Basispunkte. Weiterhin verfolgt die Gesellschaft die Strategie, in den Städten Zürich und Basel Liegenschaften an zentralen Lagen zu akquirieren.

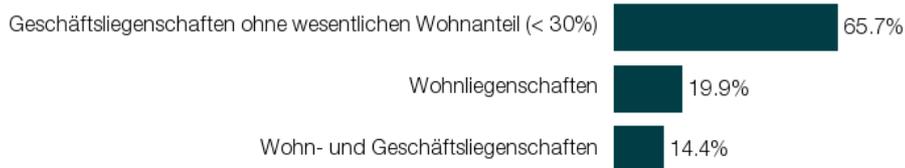
Marktwert Renditeliegenschaften nach Region

Region	Marktwert in CHF	in %
Zürich	368 612 500	57.7
Basel	210 570 000	33.0
Romandie	27 210 000	4.3
Bern	22 810 000	3.6
St. Gallen	9 110 000	1.4
Total	638 312 500	100.00

Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2020

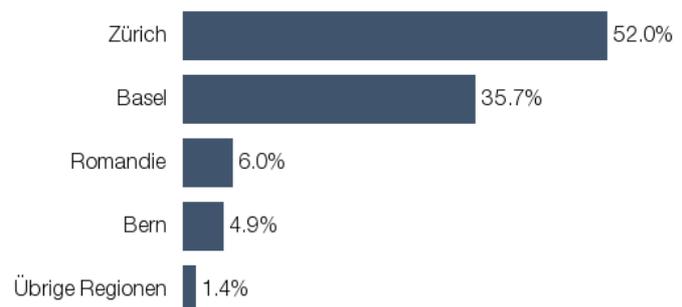
Soll-Nettomietertag nach Klassifizierung der Liegenschaften



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



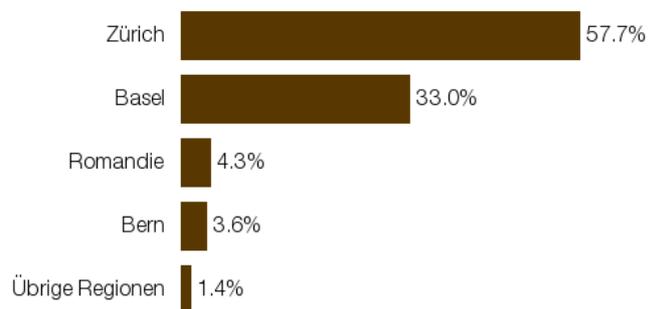
Soll-Nettomietertag nach Region



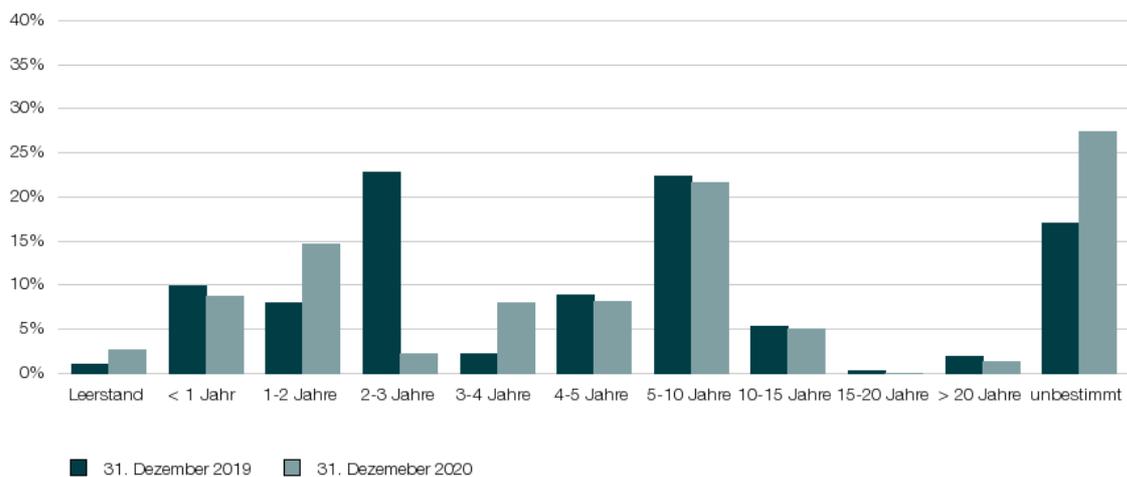
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Renditeliegenschaften¹



¹ Hinweis: Mit diesem Bericht wird ein Wechsel der Kennzahlberechnung vorgenommen. Der WAULT wird künftig nicht mehr manuell für die vornehmlich geschäftlich genutzten Liegenschaften ausgewiesen, sondern berücksichtigt neu sämtliche gewerblich genutzten Mietobjekte des Portfolios.

Hutgasse 6, Basel

Die historische Geschäftsliegenschaft aus dem Jahr 1926 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz inmitten der Basler Altstadt und ist derzeit vollvermietet. Die Kombination aus Historie und Moderne charakterisiert das Gebäude.



Baujahr	1926
Gebäudevolumen	4 843 m ³
Mietfläche	1 024 m ²
Nutzung	Geschäftsliegenschaft
Bruttorendite aktuell	3.66%

Die Geschäftsliegenschaft an der Hutgasse 6 gilt als «Kernliegenschaft» des Basler Portfolios der SF Urban Properties AG. So erwiesen sich die historische Fassade, die urbane Lage und der Mietermix als Grundpfeiler einer stabilen Wertentwicklung. Im Erdgeschoss der Liegenschaft befindet sich das Traditionsrestaurant der Berest Genuss AG, das unter dem Namen «Ramazotti» betrieben wird.



Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Marktplatz, die gute Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und die damit verbundene Passantenfrequenz sind Stärken der Liegenschaft.

Die Altstadtliegenschaft befindet sich an der Ecke Glockengasse / Hutgasse und verfügt über drei Vollgeschosse und zwei ausgebaute Dachgeschosse. Der Eckeingang unter einem prägnanten Erker dient der Erschliessung des Gastraums im Erdgeschoss. Der seitliche Hauseingang erschliesst die Büroflächen im ersten und zweiten Obergeschoss. Auf jeder Etage befindet sich eine Mietpartei. Zwei Duplex-Wohnungen mit Balkon befinden sich unter dem ausgebauten Schrägdach, welches sich über zwei Dachgeschosse erstreckt. Beide Wohnungen überzeugen durch die grosszügige Grundrissgestaltung und den modernen Ausbau.



Offene Küche in Kombination mit traditionell erhaltenen Elementen

Die historische Liegenschaft inmitten der Basler Altstadt steht stellvertretend für die erfolgreiche Anlagestrategie der SF Urban Properties AG. Weitere Liegenschaften des Portfolios befinden sich in naher Distanz zur Hutgasse 6, wie die Geschäftsliegenschaft Gerbergasse 48 oder das Haus zum Tanz beim Fischmarkt.

Letzigraben 101, Albisriederstrasse 170/172 (Hubertus), Zürich

Die beiden gemischt genutzten Häuser befinden sich im Zürcher Kreis 3 an der Tramhaltestelle Hubertus und teilen mit dieser den Namen. Das Haus am Letzigraben 101 ist ein historischer Altbau, der als Solitär fungiert und 2013 mit Liebe zum Detail kernsaniert wurde. Der Neubau an der Albisriederstrasse 170/172 stammt aus dem Jahr 2013. Gemeinsam bilden sie ein attraktives Ensemble, das unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu erfüllen vermag und den Gewerbemieterinnen Visibilität, Zentralität und Urbanität bietet.



Baujahr	Altbau 1901 / Neubau 2013
Gebäudevolumen	3 655 / 11 980 m ³
Mietfläche	3 034 m ²
Nutzung	Wohnen, Gewerbe, Bäckerei
Bruttorendite aktuell	3.26%

Kernsanierter Altbau Letzigraben 101

Das um 1901 erstellte, winkelförmige Eckhaus steht als auffälliger Solitär am Hubertus-Platz. Der Altbau verfügt über eine Natursteinfassade mit Holzfenstern. Die insgesamt acht sanierten 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen bieten farblich hervorgehobene Holzkassetten und stilvolle Schiffsparkettböden. An den Decken finden sich zum Teil Gips-Stuckaturen, die sich ins aufwändige Gesamtbild der Wohnungen einfügen. Die durchgeführte Kernsanierung erfolgte unter Begleitung der Denkmalpflege, das Resultat ist eine attraktive Materialisierung, die alt und neu gekonnt miteinander verbindet. Das viergeschossige Gebäude mit ausgebautem Mansardendach ist zweispännig erschlossen. Die Wohnungen verfügen je über einen kleinen Balkon, der einem Schlaf- oder Wohnzimmer vorgelagert ist. Das Objekt verfügt zudem über eine grosse

Dachterrasse, die von den Mietern gemeinschaftlich genutzt wird und einen eindrucklichen Blick über die Stadt bietet. Die Gewerbefläche im Erdgeschoss führt das stimmige Gesamtkonzept fort. Auch hier finden sich verzierte, hier jedoch in Naturfarbe gehaltene Holzkassetten an den Wänden. Der Bodenbelag wurde mit einem auffälligen Muster versehen, das Farbe in die Räumlichkeiten bringt und den gewünschten Kontrast zu den Holzflächen bietet. Die Bäckerei Walter Buchmann betreibt im früheren Bierlokal seit nunmehr sieben Jahren ein beliebtes Quartier-Café, das neben Kaffee und Broten auch Mittagessen anbietet und am Wochenende zum Brunchen einlädt. Das Konzept ist erfolgreich. Es freut uns deshalb ausserordentlich, dass sich der Mieter dazu entschieden hat, seinen bestehenden Mietvertrag am Standort vorzeitig zu verlängern.



Letzigraben 101: Charakterstarke Wohnungen im kernsanierten Altbau



Letzigraben 101: Café Hubertus im Erdgeschoss

Neubau Albisriederstrasse 170/172

Der Neubau weist eine leicht trapezförmige Grundform auf. Das fünfgeschossige Wohnhaus verfügt über einen Gewerbeanteil mit visiblen Publikumsflächen zur Strassenseite im Erdgeschoss. Darin eingemietet sind Kleinmieter, die unterschiedlichste Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs anbieten. Die Wohnungsgrundrisse sind dem Baujahr entsprechend modern und gut nutzbar. Sie verfügen über einen, die grösseren Wohnungen gar über zwei Balkone. Der Neubau ist als Massivbau mit einer zweischalig gemauerten Klinkerfassade und Holz-Metallfenstern erstellt. Das Objekt ist im Minergiestandard erbaut und verfügt deshalb über kontrollierte Wohnungslüftungen, auf eine Zertifizierung wurde jedoch bewusst verzichtet. Innerhalb der Wohnungen sind die Böden mit Parkett, die Nasszellen mit hochwertigen Keramikplatten belegt. Die Fenster an mehreren Seiten kombiniert mit den raumhohen Glasschiebetüren zu den Terrassen sorgen für eine helle und wohnliche Atmosphäre. Die Wände sind in gestrichenem Weissputz gehalten.

Die beiden vorgestellten Häuser im Zürcher Kreis 3 stehen stellvertretend für das Zürcher Teilportfolio der SF Urban Properties AG. Die Liegenschaft bietet eine urbane Stadtlage, eine attraktive und visible Architektur und nicht zuletzt auch ein attraktiver Wohnungs- und Mietermix. Es resultiert ein stabiler Cashflow und ein tiefes Leerstandsrisiko.



Albisriederstrasse 170/172: Helle Neubau-Wohnungen in gehobenem Ausbaustandard



Portfoliobericht

Akquisitionen /Devestitionen

Akquisitionen

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel.

Im 1. Quartal investierte die Gesellschaft rund CHF 4.5 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Klusstrasse 38 in Zürich, welches 2019 angebunden wurde. Anstelle des bestehenden Objektes plant SF Urban Properties AG eine Neuüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. An bester Lage im Kreis 7 sollen 13 Eigentumswohnungen in einem gehobenen Standard entstehen. Die planmässige Eigentumsübertragung des Grundstückes fand im 1. Quartal statt.

SF Urban Properties AG hat im 3. Quartal rund CHF 3.4 Mio. in ein weiteres Grundstück mit Entwicklungspotential an der Fueederholzstrasse 8 in Herrliberg investiert. Das Eigentum für die Parzelle mit Bestandesgebäude konnte am 1. Oktober angetreten werden. An privilegierter Lage mit exklusiver Seesicht plant die Gesellschaft anstelle des bestehenden Gebäudes einen Neubau mit 6 Eigentumswohnungen und Tiefgarage.

Devestitionen

Im 1. Halbjahr wurden keine Liegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft für den Miteigentumsanteil der Grundstücke an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich ein Kaufangebot der Ledermann Entwicklung AG erhalten und angenommen. Die Veräusserung erfolgte per Ende August 2020. Der erzielte Kaufpreis von CHF 27.25 Mio. führt zu einem Reingewinn von rund CHF 7 Mio.

Des Weiteren konnte im Dezember des Berichtsjahrs die letzte Wohnung des Projekts Parco d'Oro mit drei Parkplätzen für CHF 4.15 Mio. (exkl. Transaktionskosten) veräussert werden. Damit wurden sämtliche Eigentumswohnungen und Parkplätze verkauft und das Projekt ist abgeschlossen.

Vermietung

Abschluss neuer Mietverträge

Während der Berichtsperiode konnten mehrere wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio realisiert werden.

Bei der Liegenschaft Klausstrasse 4 wollte sich der ansässige Ankermieter verkleinern. Der Mieter hatte ein vorzeitiges Kündigungsrecht über die gesamte Mietfläche. Seitens des Asset Managements gelang es, statt der Gesamtfläche eine Teilflächenkündigung über 641 m² zu vereinbaren. Vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist konnte ein Mietvertrag mit einem der weltweit grössten Hedgefondsmanager abgeschlossen werden, der zur gehobenen Mieterstruktur mit führenden Finanzdienstleistern passt. Mietbeginn war am 1. Juli. Die Fläche konnte ohne Leerstand weitervermietet werden. Der bestehende Vormieterausbau wurde an den neuen Mieter übergeben, mit erweiterten Unterhaltspflichten.

Im Zürcher Kreis 5 an der Limmatstrasse 65 kam es ebenfalls zu einem Mieterwechsel. Die inventarisierte Liegenschaft mit industriellem Charakter und grosszügigen Raumhöhen ist besonders bei kreativen Branchen beliebt. Bei der 231 m² grossen Fläche kommen sowohl der alte wie auch der neue Mieter aus der Marketingbranche. Der Mieterwechsel erfolgte per 16. September. Auch hier wurde der bestehende Vormieterausbau mit Unterhaltspflicht an den neuen Mieter übergeben.

An der 2019 akquirierten Schaffhauserstrasse 6 im Zürcher Kreis 6 konnte die visible Erdgeschossfläche per 1. März vermietet werden. Damit ist die Liegenschaft nach weiteren Wiedervermietungen von Wohnungen vollständig repositioniert und per Stichtag 30. Juni vollvermietet.

Das Erdgeschoss der Asylstrasse 68 im Zürcher Kreis 7 wurde im Zuge der Wiedervermietung in kleinere Teilflächen unterteilt, die besser marktgängig sind. Es konnten alle drei Teilflächen vermietet werden.

An der Bürglistrasse 8 im Zürcher Kreis 2 konnte die Bürofläche nahtlos per 1. April an ein Family Office vermietet werden. Das Mietverhältnis wurde fest für fünf Jahre abgeschlossen.

In der Basler Innenstadt wurde die rund 950 m² grosse Restaurantfläche in der Steinenvorstadt an ein etabliertes Schweizer Familienunternehmen vermietet, welches schweizweit bereits mehr als 20 Restaurants betreibt. Das an der Steinenvorstadt neu umgesetzte Gastrokonzept «La Cucaracha» bietet den Besuchern eine zentralamerikanische Küche.

Beim Badischen Bahnhof Basel wurde an der Riehenstrasse 157 eine weitere Gewerbefläche vermietet. Neue Mieterin ist seit 1. Februar eine bereits vor Ort ansässige Organisation zur Betreuung und Pflege von betagten, kranken oder verunfallten Menschen. Während der Berichtsperiode konnte die Mieterin weitere Flächen in der Schwarzwaldallee 175-179 übernehmen.

In der Schwarzwaldallee 175-179 wurde mithilfe einer strategischen Neupositionierung der Liegenschaftsertrag gesichert. So mietet ab 1. Oktober 2020 ein auf Spitex-Leistungen fokussiertes Unternehmen die Hotelflächen. Die Fläche erstreckt sich über 4 Geschosse mit einer Fläche von ca. 950 m². Daneben wurde ein neuer Vertrag mit dem bereits ansässigen asiatischen Restaurant abgeschlossen. Dieses befindet sich im Erdgeschoss und wird weiterhin von dem gleichen Betreiber unter dem Namen «Minamoto» geführt.

Ebenso konnte für eine Erdgeschossfläche am Badischen Bahnhof ein geeigneter Mieter gefunden werden. Bei der Nutzung handelt es sich um ein auf Take-Away fokussiertes Konzept, spezialisiert auf das Angebot von Getränken. Der Vertrag wurde bis 2025 mit Verlängerungsoption abgeschlossen.

Ausgewählte Vertragsverlängerungen

Im ersten Halbjahr 2020 konnten diverse, bereits bestehende Mietverhältnisse verlängert werden. Frühzeitige Mietvertragsverlängerungen sprechen für den Erfolg eines Unternehmens an einem Standort und sind ein wichtiges Fundament für die Ertragsstabilität des Immobilien-Portfolios der SF Urban Properties AG.

Das zuständige Asset Management wie auch die Bewirtschaftung pflegen während der gesamten Mietdauer einen möglichst engen Austausch zur Mieterschaft. So werden bestehende Mieter auch frühzeitig vor Vertragsablauf zur Verhandlung möglicher

Vertragsverlängerungen kontaktiert. Nachfolgend zeigen wir eine Auswahl an Vertragsverlängerungen, die 2020 vereinbart werden konnten.

Mit dem Single Tenant an der Birmensdorferstrasse 20 im Zürcher Kreis 4 – eine schweizweit tätige Fachgeschäftskette für Computer, Elektronik und Hausgeräte – konnte der bestehende Mietvertrag um 5 Jahre verlängert werden. Gleichzeitig wurde auch die Vertragsmiete auf das Marktniveau angehoben. Für den Mieter ist der Standort von grosser strategischer Relevanz, kann er an zentraler Innenstadtlage nicht nur sein Standardsortiment anbieten, sondern auch eine Ausstellung für Badewelten unterhalten.

Bei der ausschliesslich gewerblich genutzten Liegenschaft Limmatstrasse 65 im Zürcher Kreis 5 konnte der Mietvertrag mit einem IT-Unternehmen um 5 Jahre bis 2025 verlängert werden. Das Unternehmen ist ein führender Softwareentwickler für Business Apps und Teil einer erfolgreichen Firmengruppe.

An der Bäckerstrasse 62 im Zürcher Kreis 4 fand eine Vertragsübernahme mit einer Änderung des Gastrokonzepts statt. Der neue Mieter bietet traditionelle, chinesische Küche an und unterhält bereits einen Restaurantbetrieb in Pfäffikon SZ.

Die Business-Apartment-Betreiberin an der Zähringerstrasse 33 im Zürcher Kreis 1 hat sich ebenfalls für eine Vertragsverlängerung um 5 Jahre entschieden. Die zentrale Innenstadtlage im beliebten Zürcher Niederdorf eignet sich ideal für die Unterbringung von Geschäftsreisenden.

An der Witikonstrasse 15 im Zürcher Kreis 7 konnten diverse Mietverträge verlängert werden. Ein weltweit tätiges Ingenieurunternehmen plant weitere 5 Jahre bis 2025 in den Büroräumlichkeiten, ebenso hat sich ein Treuhandunternehmen dazu entschieden, den Mietvertrag für bis 2025 zu verlängern. Darüber hinaus konnten drei weitere 5-Jahres-Verlängerungen mit einer sozialen Institution, einem Treuhandbüro und einem IT-Unternehmen abgeschlossen werden. Die vereinbarten Vertragsverlängerungen sind Ausdruck der Adressbildung der 2015 gesamtanierten Liegenschaft am Klusplatz.

Mit einer traditionsreichen und stark mit Zürich verbundenen Restaurant-Kette konnte eine Einigung über eine feste 10-Jahres-Mietvertragsverlängerung bis 2032 gefunden werden. Am bestehenden Standort an der

Neptunstrasse 57 im Zürcher Kreis 7 wird ein etabliertes Gastro-Konzept weitergeführt. Ab dem 2. Quartal 2021 wird die Liegenschaft im beliebten Englischviertel gesamtsaniert. Der Betrieb des Restaurants kann auch während der Sanierung weitergeführt werden.

Eine seit 1909 tätige Familienbäckerei hat ihren 2023 auslaufenden Vertrag am Letzigraben 101 im Zürcher Kreis 3 frühzeitig um 5 Jahre bis 2028 verlängert. Das Café bei der Tramhaltestelle Hubertus ist zu einem beliebten Treffpunkt im Quartier geworden.

Auch in Basel konnten in der Berichtsperiode zahlreiche Mietverträge verlängert werden. Darunter der Mietvertrag mit einer am Picassoplatz ansässigen Galerie, die 2008 gegründet wurde und in der Zwischenzeit internationale Bekanntheit erlangte. Die langjährige Mieterin verlängerte den Vertrag um weitere 5 Jahre.

Am Badischen Bahnhof in Basel hat sich ein langjähriger Mieter aus dem Gesundheitssektor zu einer Verlängerung des Mietvertrags entschieden. Das voll ausgestattete Fitnesscenter mit Wellnessbereich über zwei Etagen wird am jetzigen Standort an der Riehenstrasse 167 in Basel verbleiben.

Die von Immobilien Basel-Stadt gemietete Gewerbefläche am Badischen Bahnhof wurde um weitere 5 Jahre verlängert. Die Fläche wird als betreutes Wohnheim genutzt und erstreckt sich gesamthaft auf über 2'000 m² verteilt auf drei Etagen.

Bei der Liegenschaft Riehenring 77 beim Messeplatz in Basel wurde der Mietvertrag mit dem Restaurant im Erdgeschoss um weitere 3 Jahre verlängert. Das thailändische Restaurant erfreut sich einer grossen Beliebtheit und konnte in der Pandemie-Zeit erfolgreich eine Beziehung zu einem Hotel in der Umgebung aufbauen. Erwähnenswert ist ebenso die Etablierung und Erweiterung eines Take-Away Konzepts, das sich in Basel aufgrund der bekannten Küche erfolgreich durchsetzte.

Die genannten Vertragsverlängerungen führen insgesamt zu einer leichten Verbesserung des WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) auf neu 4.4 Jahre per Stichtag 31. Dezember (31. Dezember 2019: 4.3 Jahre) und ist das Resultat eines aktiven Mietvertragsmanagements mit intensiver und persönlicher Mieterbetreuung. Hinweis: Mit diesem Bericht wird auch ein Wechsel der Kennzahlberechnung vorgenommen. Neu wird der WAULT nicht mehr manuell nur

für die vornehmlich geschäftlich genutzten Liegenschaften berechnet, sondern berücksichtigt neu auch Wohnliegenschaften.

Veränderung der Leerstandsstruktur

Der periodenbezogene Leerstand für das 1. Halbjahr blieb im Vorjahresvergleich beinahe unverändert (2.65%, zuvor 2.64%). Dies entspricht einer Veränderung im Vorjahresvergleich von 0.3%. Im Vergleich zur Vorjahresperiode nahm der stichtagsbezogene Leerstand von 1.66% auf 2.62% zu. Die Leerstandsquote per Stichtag liegt unter den per Halbjahr prognostizierten 3%.

Der Leerstand per Ende der Berichtsperiode setzt sich massgeblich aus je einer leerstehenden Bürofläche am Zeltweg 67 in Zürich und am Picassoplatz 4 in Basel zusammen. Der übrige Leerstand des Portfolios umfasst Wohnungen rund um den Badischen Bahnhof, hauptsächlich aber Nebenobjekte wie Lagerräume und Parkplätze.

Renovationen, Umnutzungen und Vermietung

Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Das Areal Walzwerk ist mit knapp 10% der Mietzeinnahmen und den geplanten Investitionen das bedeutendste Entwicklungsprojekt der Gesellschaft. Aufgrund intensiver Gespräche mit den bestehenden und potenziellen Gewerbemietern und einer ersten Gesprächsrunde mit den Behörden wurde eine Entwicklungsvision verabschiedet, nach welcher das bestehende Gewerbe erhalten wird und zusätzlich weitere Mieter verschiedenster Nutzungen mit Neubauten auf den zur Verfügung stehenden Flächen für das Areal gewonnen werden sollen.

Dadurch soll der über Jahre sorgfältig aufgebaute Charakter des Areals und dessen Bedeutung für die Umgebung erhalten und zugleich die finanzielle Basis für die Tragbarkeit der Investitionen gesichert werden. Mit dem architektonischen Masterplan wurden die Architekten Herzog & De Meuron beauftragt, die in der entsprechenden Aufgabe in anderen Arealen grosse Erfahrung und Qualität bewiesen haben.

In der Berichtsperiode wurden einerseits gewerbliche Mietverträge langfristig erfolgreich verlängert. Andererseits wurde mit der Detailplanung der ersten baulichen Interventionen wie der Totalsanierung einer bestehenden erhaltenswerten Baute begonnen sowie die Planung der Aufstockung eines Gebäudes für einen heutigen Mieter mit zusätzlichem Platzbedarf in Angriff genommen.

Neptunstrasse 57 in Zürich

Die beabsichtigte Gesamtsanierung konnte im Berichtsjahr erfolgreich weiter geplant und bewilligt werden. Im 3. Quartal wurde die revidierte Planung bewilligt, welche eine energetisch optimierte Haustechnik, optimierte Grundrisse, eine geänderte Fassade und reduzierte Verkehrsflächen umfasst.

Aufgrund eines Gerichtsverfahrens mit einem Wohnungsmieter wurde der auf das 3. Quartal angesetzte Baustart verzögert. Im 4. Quartal konnte allerdings vor Gericht ein Vergleich abgeschlossen werden, der eine definitive Festsetzung des Baustarts auf Anfang 2. Quartal 2021 ermöglicht. Die Durchführung der Gesamtsanierung ist weiterhin im unbewohnten Zustand geplant, davon ausgenommen sind das Restaurant im Erdgeschoss und die Bürofläche des Restaurants im 1. Obergeschoss.

Der neue Baustart hat einen Bauabschluss Anfang 1. Quartal 2022 zur Folge, und es wird seitens der Gesellschaft davon ausgegangen, dass noch im 1. Quartal 2022 die neuen Wohnungen vermietet sein werden.

Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil

Um die im Jahr 2016 an der Chrummacherstrasse 2 miterworbene Nebenparzelle mit fast 2 000 m² Bauland zu entwickeln, wurde danach eine Baueingabe ausgearbeitet und eingereicht. Im Einklang mit der Projektstrategie resultierte ein ansprechendes Bürogebäude in «U-Form» mit drei Ober- und zwei Untergeschossen. Das Baugesuch wurde bewilligt, aber für die Umsetzung des Projektes sind noch mehrere Abklärungen im Gange. Derweil wird die Bestandesliegenschaft auf der Parzelle unverändert weiterbetrieben.

Entwicklungsprojekte

Sandreuterweg 39 in Riehen

Die Bestandesliegenschaft mit einer Grundstückfläche von circa 4'000 m² in Riehen wurde nach Erhalt der Baubewilligung per 4. Januar 2019 definitiv ins Portfolio überführt. An idyllischer Wohnlage mitten im Villenviertel von Riehen plant die Gesellschaft die Realisierung des «Sandreutergarten», eine Wohnüberbauung mit insgesamt 10 Einheiten, davon 4 freistehende Einfamilienhäuser und 6 Doppel Einfamilienhäuser, verbunden durch einen naturnah angelegten Garten. Im 2. Quartal wurde der TU-Werkvertrag mit W. Schmid Glanzmann AG unterzeichnet und im Anschluss daran die Vermarktung gestartet. Innerhalb weniger Wochen wurden alle Einheiten reserviert und neun von zehn Einheiten konnten im Dezember des Berichtsjahrs beurkundet werden. Der Baustart ist Ende 2020 erfolgt und die Fertigstellung ist auf Herbst 2022 terminiert.

Klusstrasse 38 in Zürich

Die im April 2019 gesicherte Liegenschaft an bester Lage im Züricher Kreis 7 mit einer Grundstücksfläche von rund 1'800 m² wurde per 27. Februar 2020 definitiv ins Portfolio überführt. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wird das Promotionsobjekt «Kluspark» mit 13 Wohnungen und einer verkaufbaren Gesamtwohnfläche von rund 1'240 m², verteilt auf zwei Gebäudekörper, und einer Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen, geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2019. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde anfangs des 3. Quartals 2020 erteilt. Nach erfolgtem Vermarktungsstart im November 2020 konnten 12 von 13 Einheiten reserviert und im Dezember 2020 die Kaufverträge von zwei Einheiten beurkundet werden. Die Beurkundungen der restlichen Kaufverträge sind auf Januar 2021 terminiert. Der Baustart erfolgte im 4. Quartal des Berichtsjahrs und die Fertigstellung ist auf Mitte 2022 terminiert.

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

Für das im Oktober akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 1'750 m² ist ebenfalls die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit exklusiver Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe ist auf Ende 1. Quartal 2021 terminiert.

Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1 + 3 wurde per 30. Juni 2017 definitiv ins Portfolio und 2019 weiter als Entwicklungsliegenschaft umklassiert. An exzellenter Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit hervorragender Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit circa 1'850 m² Nutzfläche und 14 Wohnungen im Stockwerkeigentum und einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Anfang 2019 wurde eine Einigung mit den bestehenden Mietern gefunden, welche die Planungssicherheit gewährleistet. Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2019. Die Gesellschaft ist zuversichtlich, dass die eingegangenen Einsprachen im 1. Halbjahr 2021 bereinigt werden und daraufhin die rechtskräftige Baubewilligung erteilt wird.

Konsolidiertes Ergebnis 2020

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen sank 2020 im Vorjahresvergleich um CHF 0.8 Mio. oder 2.88% auf CHF 26.5 Mio. Die beiden Lockdowns im Frühling und Winter, aufgrund der COVID-19 Pandemie, haben den Mietertrag im Berichtsjahr negativ berührt. Die Reduktion des Liegenschaftsertrages ist aber auch auf den Verkauf des 50%-Miteigentumsanteils der vier Liegenschaften an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich per Ende August 2020 zurückzuführen. Die Leerstandsquote per Stichtag hat sich gegenüber Ende 2019 auf 2.6% erhöht, konnte aber trotz der Corona-Krise unter der Zielgrösse von 3.0% gehalten werden.

Erneut abgeflacht sind die Aufwertungen durch Neubewertungen nach Jahren stark sinkender Ankaufsrenditen. Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance beträgt im Jahr 2020 CHF 3.3 Mio. gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 9.4 Mio. Die aktuellen Aufwertungen sind Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgten Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Jahr von 3.1 % auf 3.0 %.

Die Erfolgsrechnung enthält im Gegensatz zur Vorjahresperiode einen höheren Ertrag aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften. Der Verkauf der vier Liegenschaften an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich führte zu einem Gewinn vor Steuern von CHF 12.5 Mio. Weitere Erträge von CHF 5.6 Mio. sind den Entwicklungsliegenschaften zuzuordnen.

Der Betriebsaufwand beträgt CHF 15.9 Mio. gegenüber CHF 10.3 Mio. in der Vorperiode. CHF 5.4 Mio. stammen aus den Entwicklungsliegenschaften. Bei den übrigen Positionen stehen höhere Unterhaltskosten von CHF 0.5 Mio. in 2020 dem Impairment von CHF 0.6 Mio. des Vorjahres gegenüber.

Die EBIT-Marge reduzierte sich entsprechend auf 66.5 % (Vorjahresperiode 72.1 %). Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF -5.1 Mio. gegenüber CHF -5.6 Mio. in der Vorjahresperiode. Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäften beträgt 2020 1.62 % (2019: 1.52 %) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 8.0 Jahren (Vorjahr: 9.2 Jahren). Nach Steuern resultiert im Jahr 2020 ein Reingewinn von CHF 22.8 Mio. (2019: 18.5 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr fast und zwar von CHF 12.4 Mio. auf CHF 23.9 Mio. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 7.14, im Vorjahr betrug dieser CHF 3.70.

Ausblick auf das Jahr 2021

Akquisitionen / Devestitionen

Auf dem Transaktionsmarkt stellen wir trotz der Corona-Krise 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. Punktuelle Portfoliobereinigungen kommen in Frage, wenn einzelne Objekte nicht mehr zur Portfoliostrategie passen.

Vermietung

SF Urban Properties AG erwartet für die nächsten Monate ein weiterhin angespanntes Marktumfeld mit Unsicherheiten rund um die 2. Welle der Corona-Krise.

Für das Jahr 2021 rechnet die SF Urban Properties AG damit, dass der Verkaufsflächen- und Büroflächenmarkt 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 Vermietungserfolge erzielen zu können.

Sinnbildlich für das Portfolio der SF Urban Properties AG ist die im Marktvergleich nach wie vor tiefe Leerstandsquote von 2.6% per Stichtag 31. Dezember. Diesen Wert beizubehalten und nach Möglichkeit weiter zu reduzieren ist eines der Hauptziele der Gesellschaft.

Renovationen und Umnutzungen

Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien wird auch im Jahr 2021 vorangetrieben.

Auf dem Areal Walzwerk werden für die Sanierungen und die Aufstockung, für welche im Jahre 2020 die Planungsarbeiten gestartet wurden, Baueingabe und voraussichtlich der Baustart erfolgen. Im Hinblick auf die Eingabe eines Quartierplanes werden die Architektur- und Planungsbüros für weitere Planungsschritte beauftragt. Schliesslich stehen eine Reihe von Mietvertragsverlängerungen und die Vermietung leer werdenden Flächen an, die im Sinne des Charakters des Areals weitervermietet werden sollen. Aufgrund der laufenden Gespräche ist das Management sehr zuversichtlich.

Der Baustart der Gesamtrenovierung der Liegenschaft Neptunstrasse 57 in Zürich konnte definitiv auf den Anfang des 2. Quartals 2021 terminiert werden. Der festgelegte Baustart führt zu einem geplanten Bauabschluss im 1. Quartal 2022. Seitens der Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass die neuen Wohnungen ebenfalls im Frühjahr 2022 vermietet werden können.

Entwicklungsprojekte

Die Fortführung der Projektentwicklungen wird zu wichtigen Meilensteinen im Jahr 2021 führen.

Beim Entwicklungsprojekt Sandreuterweg 39 in Riehen wird nach dem bereits erfolgten Abbruch der Bestandesliegenschaft und dem Aushub im 1. Quartal 2021 mit den Rohbauarbeiten begonnen. Im Januar 2021 wird der Kaufvertrag der letzten Einheit beurkundet.

Für das Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel wird mit dem Erhalt der Rechtskraft der Baubewilligung gerechnet. Im ersten Halbjahr 2021 wird eine TU-Submission durchgeführt und anschliessend die Vermarktung der 14 Eigentumswohnungen gestartet. Die Fertigstellung ist auf 2023 terminiert.

Für das Entwicklungsprojekt Klusstrasse 38 in Zürich werden die im Dezember 2020 begonnenen Aushubarbeiten sowie darauffolgend die Arbeiten für die Baugrubensicherung im 1. Quartal 2021 weitergeführt. Die Beurkundung der Kaufverträge der restlichen elf Einheiten sind auf Januar 2021 terminiert.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Entwicklungsprojekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg mit vorgesehenen 6 Eigentumswohnungen und Einstellhalle ist die Baueingabe in der 1. Hälfte 2021 geplant.



Adrian Schenker
Chief Executive Officer



Reto Schnabel
Chief Financial Officer



Sämtliche Liegenschaften

Renditeliegenschaften Region Zürich



Zürich, Asylstrasse 68



Zürich, Bäckerstrasse 62



Zürich, Birmensdorferstrasse 20 /
Grüngasse 2



Zürich, Brandschenkestrasse 171



Zürich, Bürglistrasse 6, 8, 10



Geroldswil, Chrummacherstrasse 2



Zürich, Klausstrasse 4



Zürich, Lagerstrasse 1



Zürich, Letzigraben 101 /
Albisriederstrasse 170-172



Zürich, Limmatstrasse 65



Zürich, Militärstrasse 114



Zürich, Neptunstrasse 57 /
Klosbachstrasse 44



Zürich, Neptunstrasse 59



Zürich, Niederdorfstrasse 70,
Zähringerstrasse 33



Zürich, Schaffhauserstrasse 6



Schlieren, Uitikonstrasse 17



Zürich, Witikonstrasse 15



Zürich, Zähringerstrasse 37



Zürich, Zeltweg 67



Zürich, Zollikerstrasse 6



Zürich, Zweierstrasse 25

Renditeliegenschaften Region Basel



Basel, Binningerstrasse 9



Basel, Binningerstrasse 11



Basel, Binningerstrasse 15



Basel, Eisengasse 14, Fischmarkt 3,
Tanzgässlein 1



Basel, Gerbergasse 48,
Gerbergässlein 15



Basel, Hochstrasse 56



Basel, Hutgasse 6



Basel, Picassoplatz 4



Basel, Rebgeasse 64



Basel, Riehenring 77



Basel, Riehenstrasse 157,
Rosentalstrasse 50-52



Basel, Riehenstrasse 163-165



Basel, Riehenstrasse 167



Basel, Schwarzwaldallee 171,
Riehenstrasse 183



Basel, Schwarzwaldallee 175, 179 /
Rosentalstrasse 70



Basel, Steinvorstadt 67



Münchenstein/Arlesheim, Tram-
strasse 56-66, Industriestrasse 62/64

Renditeliegenschaften Übrige Regionen



Bern, Aarberggasse 57



Morges, Rue de Lausanne 29/31



Köniz, Chasseralstrasse 156



St. Gallen, Bohl 4



Thun, Malerweg 4

Entwicklungsliegenschaften



Riehen, Sandreuterweg 39



Basel, Elsässerstrasse 1+3



Zürich, Klusstrasse 38



Herrliberg, Fuederholzstrasse 8

Kontakte & wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31
www.sfurban.ch

Investor Relations

Urs Kunz
Swiss Finance & Property AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon +41 43 344 74 78
E-Mail kunz@sfp.ch

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2022
12. April 2022

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Ursula Maurer, Lorenzo Kettmeier, Thomas

Zwysig, Eva Feury, René Dürr

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2021



SF Urban Properties AG

Kontakt

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPN, Valor 3281613, ISIN CH0032816131

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW