



SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2021

Lagebericht

Geprüfte Jahres- und Konzernrechnung
per 31. Dezember 2021



SF Urban Properties AG



Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen	4
Bericht zum Geschäftsjahr	5
Vorwort des Verwaltungsrats	9
Verwaltungsrat	11
Geschäftsleitung	11
Strategie	12
Nachhaltigkeitsbericht	14
Verhaltenskodex	18
Risikobericht	21
Investitions- und Auswahlprozess	22
Aktie und beantragte Ausschüttung	23
Wirtschaftsumfeld und Immobilienmarkt	24
Marktreionen	27
Portfoliokennzahlen	28
Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2, Basel	30
Klusstrasse 38, Zürich	32
Portfoliobericht	35
Renditeliegenschaften	42
Entwicklungsliegenschaften	46
Kontakte & wichtige Daten	47

Quellenangaben zu den Bildern auf Seite 47.

Schlüsselzahlen

Portfoliowert Rendite- liegenschaften

718.2 Mio. CHF

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

Liegenschaftsertrag

27.1 Mio. CHF

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

EBIT

57.8 Mio. CHF

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

Eigenkapitalquote

45.9 %

Die Eigenkapitalquote nahm geringfügig ab von 46.5% auf 45.9%.

Aktienkurs per Stichtag

101.00 CHF

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

Leerstandsquote per Stichtag*

2.6 %

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

* Die Leerstandsquote bezieht sich auf alle vermietbaren Mietobjekte per Stichtag. Exkludiert wurden nachfolgende Objekte, die sich derzeit im Bau befinden: Binnerstrasse 7 in Basel (Repositionierung und Sanierung), Heggenheimerstrasse 62 in Basel (Gesamtsanierung) und Neptunstrasse 57 in Zürich (Gesamtsanierung).

Bericht zum Geschäftsjahr

Meilensteine

Akquisitionen

Die laufende Prüfung von Akquisitionsoportunitäten erfolgt im Einklang mit der Portfoliostrategie. Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel.

Im 1. Quartal erfolgte die Beurkundung einer Bestandesliegenschaft an der Hegenheimerstrasse 62 in Basel. Die Wohnliegenschaft liegt in einer ruhigen Quartierstrasse in Basel und wurde durch den Voreigentümer totalsaniert. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 1. Dezember 2021.

Des Weiteren investierte die Gesellschaft zusammen mit dem Kooperationspartner zudem rund CHF 8.0 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Minervastrasse 124 in Zürich. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von acht Eigentumswohnungen an einer innerstädtischen, verkehrsberuhigten Lage vor.

Im 1. und 2. Quartal akquirierte SF Urban Properties AG zwei Renditeliegenschaften: die Tramstrasse 53 in Münchenstein für CHF 1.3 Mio. und die Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Basel für CHF 18.0 Mio. Die Liegenschaft in Münchenstein liegt in unmittelbarer Nähe zum Walzwerk-Areal und stellt eine strategische Erweiterung für die Arealentwicklung dar. Die Liegenschaft in Basel ist etwa 100 Meter vom Wettsteinplatz entfernt und verfügt daher über eine optimale Anbindung an das öffentliche und private Verkehrssystem.

Im 3. Quartal gewann SF Urban Properties AG eine Versteigerung im Zuge eines Konkursverfahrens und konnte damit die Liegenschaft Binnerstrasse 7 in Basel arrondieren, die direkt neben den bereits im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Häusern 9, 11 und 15 liegt.

Devestitionen

In der Berichtsperiode wurden keine Bestandsliegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten der beiden Promotionsprojekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet.

Abschluss neuer Mietverträge

Der Abschluss zahlreicher neuer Mietverträge und die Verlängerung ausgewählter Mietverträge führte zu einer Beibehaltung der tiefen Leerstandsquote, die per Stichtag 31. Dezember 2.6% beträgt.

Trotz der Pandemie ist es gelungen, für insgesamt drei Restaurantflächen im Portfolio neue Mieter anzubinden. Für die Fläche des ehemaligen «Birseckerhofs» an der Binnerstrasse 15 in Basel wurde ein neuer Mieter gefunden. Bei der Militärstrasse 114 in Zürich wurde im 1. Halbjahr ein Nachfolger für die Gastrofläche (192 m²) gefunden. Dieser übernahm die Bar per 1. Juli. Bei der Witikonstrasse 15 in Zürich hat sich in der Berichtsperiode ebenfalls ein Mieterwechsel bei der Restaurantfläche ergeben. Die Gesellschaft hat sich mit dem alten Mieter auf eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages geeinigt und die Restaurantfläche nahtlos per 16. November an eine deutsche Restaurantkette vermietet.

In der Gerbergasse 48 in Basel hat sich der ansässige Retailmieter entschieden, die Fläche per Ende Januar 2022 zu verlassen. Ein Schweizer Unternehmen, das sich auf das Angebot ästhetischer Zahnmedizin spezialisiert hat, wird per 1. April 2022 die Flächen im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss übernehmen.

Bei der Gewerbefläche an der Asylstrasse 68 in Zürich (142 m²) hat sich die Gesellschaft dafür entschieden, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen per 30. Juni 2021 aufzulösen und die Fläche per 16. Juli 2021 an einen neuen Mieter zu übergeben. Der Mietschfolger ist ein auf Elektromuskelstimulation spezialisiertes Fitnesscenter, welches am Römerhof seinen zweiten Standort in Zürich eröffnet hat.

An der Rue de Lausanne 29/31 in Morges wurde im 1. Halbjahr ein Mietvertrag für die leerstehende Gewerbefläche (187 m²) abgeschlossen. Der Mietvertrag mit einer Augenärztin verstand sich vorbehaltlich der Erteilung der kantonalen Betriebsbewilligung. Diese traf im November ein, der Mietvertrag wurde somit zum 1. Dezember wirksam.

Weitere Vermietungserfolge können dem detaillierten Portfoliobericht entnommen werden.

Entwicklungsprojekte

Im Villenviertel von Riehen realisiert die Gesellschaft die Wohnüberbauung «Sandreutergarten» mit zehn Einheiten, davon vier freistehende Einfamilienhäuser und sechs Doppel Einfamilienhäuser. Alle Einheiten wurden innerhalb weniger Wochen nach Vermarktungsstart beurkundet. Der Baustart ist im vierten Quartal 2020 erfolgt, die Fertigstellung ist auf August 2022 terminiert.

Für das im März 2021 akquirierte Grundstück an der Minervastrasse 124 in Zürich mit bestehendem Mehrfamilienhaus ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit fünf Einstellplätzen geplant. Das Bauprojekt wurde in der 2. Jahreshälfte ausgearbeitet.

Die im April 2019 gesicherte Liegenschaft Klusstrasse 38 an bester Lage im Zürcher Kreis 7 wurde per Ende Februar 2020 ins Entwicklungsportfolio integriert. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wird das Promotionsobjekt «Kluspark» mit 13 Wohnungen, verteilt auf zwei Gebäudekörper, und einer Tiefgarage mit zwölf Einstellplätzen, geplant und umgesetzt. Nach erfolgtem Vermarktungsstart im November 2020 konnten alle 13 Einheiten bis im Januar 2021 reserviert und beurkundet werden.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg mit bestehendem Einfamilienhaus ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zwölf Einstellplätzen geplant. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021. Die Baubewilligung wurde gegen Ende des 4. Quartals 2021 erteilt.

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1+3 wurde 2019 als Entwicklungsliegenschaft umklassiert. In der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit 14 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die rechtskräftige Baubewilligung ist im 2. Quartal erfolgt. Im 1. Halbjahr 2021 wurde eine Totalunternehmenssubmission durchgeführt. Der Vermarktungsstart erfolgte im November.

Einfluss von COVID-19 auf das Portfolio

Die Gesellschaft bot den von der behördlich angeordneten Schliessung betroffenen Mietern im ersten und zweiten Lockdown mit Stundungen und punktuellen Mietzinsreduktionen Hand. So wurden unter anderem die in Basel und Zürich angebotenen, städtischen und kantonalen Drei-Drittel-Rettungspakete unterstützt.

Im Geschäftsjahr 2020 ging die Gesellschaft von einem direkt durch die behördlichen Schliessungen verursachten, mutmasslichen Minderertrag in der Höhe von max. CHF 0.9 Mio. (ca. 3.1% der Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen) aus. Der Betrag setzte sich wie folgt zusammen: CHF 0.8 Mio. für den ersten Lockdown, der in der Schweiz von März bis Mai dauerte. Ein Kostenanteil von CHF 0.1 Mio. wurde als Risikovorsorge für den zweiten Lockdown vorgesehen, der die früheren Betriebsschliessungen von Gastro- und Freizeitbetrieben in Basel-Stadt ab Ende November und den rund einen Monat später eingetretenen, schweizweiten Lockdown für Restaurants, Sport- und Freizeitbetriebe ab 22. Dezember 2020 umfasste und zwar jeweils für die Dauer bis Stichtag 31. Dezember 2020. Die Kostenschätzungen basierten auf den effektiv von behördlichen Schliessungen betroffenen Mietflächen und deren Nettomieten, kombiniert mit den in Frage kommenden Hilfsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung aller regional angebotenen Unterstützungspakete.

Im Geschäftsjahr 2021 setzte sich der schweizweite Lockdown der erwähnten Betriebe fort. Darüber hinaus wurden ab 18. Januar 2021, bis auf wenige Ausnahmen, alle Läden für Güter des nicht-täglichen Bedarfs geschlossen. Die Läden konnten per 1. März 2021 wieder geöffnet werden, ebenso Sport- und Freizeitanlagen. Ab 19. April 2021 durften dann auch die Terrassen und ab 31. Mai 2021 die Innenbereiche von Restaurants wieder öffnen, jedoch noch mit einer Personenbeschränkung. Diese wurde per 26. Juni 2021 vollumfänglich aufgehoben. Die Gesellschaft unterstützte die Mieter erneut punktuell mit Mietzinsreduktionen und unter Anwendung von sämtlichen angebotenen, städtischen und kantonalen Drei-Drittel-Rettungspaketen.

Im Herbst 2021 wurden aufgrund der epidemiologischen Lage erneut behördliche Schutzmassnahmen nötig. Der Bund führte eine Zertifikatspflicht für Restaurantbesuche und weitere, öffentliche Einrichtungen ein, ab dem 20. Dezember 2021 galt zusätzlich eine «2G»-Regelung (Geimpfte und Genesene) für Restaurants, Kultur-, Sport- und Freizeitbetriebe respektive für Bars und Clubs mit stehenden Gästen eine «2G+»-Regelung (Geimpfte und Genesene, mit COVID-Test). Der Betrieb aller genannten Einrichtungen konnte aber erfreulicherweise aufrechterhalten werden, so dass es bis zum Stichtag 31. Dezember 2021 zu keinen erneuten Betriebsschliessungen kam.

Das Total aller mutmasslichen Mietzinsreduktionen aufgrund von behördlichen Schliessungen 2020 und 2021 bis zum Stichtag 31. Dezember 2021 wurde auf max. CHF 1.9 Mio. geschätzt. Die effektiv gewährten und erfolgswirksam verbuchten Mietminderungen seit Beginn der Coronakrise im März 2020 betragen per 31. Dezember 2021 insgesamt CHF 1.4 Mio., wovon CHF 0.5 Mio. auf den ersten Lockdown (ca. 1.7% der Nettjahres-Ist-Mieteinnahmen 2020) und CHF 0.9 Mio. auf den zweiten Lockdown (ca. 3.2% der annualisierten Nettjahres-Ist-Mieteinnahmen 2021) zurückzuführen sind. Da die Gesellschaft zwischenzeitlich sämtliche das Geschäftsjahr betreffenden Mieteranfragen beantwortet und verarbeitet hat, wird die vorhandene Rückstellung i.d.H.v. CHF 0.6 Mio. per 31. Dezember 2021 aufgelöst.

Trotz des anhaltend schwierigen Marktumfelds ist es der Gesellschaft mehrmals erfolgreich gelungen, aus Debitorenrisiken neue Chancen zu schaffen, indem einvernehmliche Vertragsumschreibungen und Flächenrückgaben vereinbart und parallel neue Nutzer für die betreffenden Flächen gefunden werden konnten. Die Bemühungen führten in diesen Fällen zu einer nachhaltigen Verbesserung der Mieterqualität – bei gleichzeitiger Sicherung der bisherigen Mietzinshöhe und Begleichung der offenen Posten.



Bruderholzstrasse

Bruderholzstrasse

LA MANUFACTURE
BRÛLERIE & PATISserie

BB-515801

Vorwort des Verwaltungsrats

Trotz der Herausforderungen im Zusammenhang mit der Pandemie blickt die Gesellschaft auf ein erfreuliches Jahr 2021 zurück. Neben dem nach wie vor tiefen Leerstand und mehreren Vermietungserfolgen beeinflussen vor allem die Neubewertungen der Renditeliegenschaften und der derivativen Instrumente, die Fortschritte bei den Entwicklungsliegenschaften sowie die tiefere Durchschnittsverzinsung der Hypothekarschuld das Geschäftsergebnis positiv.

Die Gesellschaft kam den von der behördlich angeordneten Schliessung betroffenen Mietern mit Stundungen und punktuellen Mietzinsreduktionen entgegen. So wurden unter anderem die in Basel und Zürich angebotenen städtischen und kantonalen Drei-Drittel-Rettungspakete unterstützt. Trotz des anhaltend schwierigen Marktumfelds ist es der Gesellschaft gelungen, neue Chancen zu schaffen, indem Vertragsumschreibungen und Flächenrückgaben vereinbart und parallel neue Nutzer für die betreffenden Flächen gefunden werden konnten. Die Bemühungen führten zu einer nachhaltigen Verbesserung der Mieterqualität.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wurden wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio abgeschlossen. Unter anderem wurde die Gastrofläche an der Binnigerstrasse 15 in Basel an einen neuen Mieter übergeben, an der Militärstrasse 114 in Zürich wurde ein Nachfolger für die Gastrofläche gefunden und für eine Gewerbefläche an der Witikonstrasse 15 in Zürich entschied sich die Gesellschaft für eine befristete Zwischennutzung: die Fläche wurde zwischenzeitlich als temporäres COVID-19-Impfzentrum für die Zürcher Bevölkerung benutzt. Im Anschluss daran konnte die Fläche an ein auf den Vertrieb von Nahrungsergänzungsmitteln spezialisiertes Unternehmen vermietet werden.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Objektstrategien wurde die Planung von Renovationen und Modernisierungen sowie Um- und Neubauten innerhalb des Portfolios vorangetrieben. Unter anderem konnte die laufende Gesamtsanierung der Liegenschaft an der Neptunstrasse 57 in Zürich plangemäss vorangetrieben werden. Der Baustart erfolgte im Zeitplan am 3. Mai 2021, und die Vermarktung der Wohnungen wie auch

deren Vollvermietung wurden im 4. Quartal 2021 erreicht. An der Zollikerstrasse 6 in Zürich wurden die Flächen in den vergangenen Jahrzehnten kommerziell genutzt. Aufgrund der Mikrolage, des Gebäudestempels und des Mietzinspotenzials hat sich die Gesellschaft für eine Gesamtsanierung mit Umnutzung der Liegenschaft zur Wohnnutzung entschieden. Die Baueingabe des Projekts erfolgte im September 2021.

Die laufenden Entwicklungsprojekte erzielten wichtige Meilensteine im Jahr 2021. So haben inzwischen sowohl der «Kluspark» in Zürich als auch der «Sandreutergarten» in Riehen eine dichte Gebäudehülle und es kann jetzt mit den Ausbauarbeiten begonnen werden. Beim Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel wurde nach Erwirkung der rechtskräftigen Baubewilligung die Vermarktung im 4. Quartal gestartet. Auch für das Entwicklungsprojekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg wurde im 4. Quartal der positive Baurechtsentscheid durch die Gemeinde zugestellt. Für das Entwicklungsprojekt an der Minervastrasse 124 in Zürich wurde im 4. Quartal ein positiver Vorentscheid in Bezug auf die Erschliessung erwirkt.

Seit Anfang 2021 akquirierte die Gesellschaft für insgesamt CHF 39.7 Millionen vier Renditeliegenschaften im Raum Basel. Besonders erfreulich ist, dass diese Liegenschaften CHF 6 Millionen unter dem geschätzten Marktwert akquiriert werden konnten. Diese Akquisitionen ermöglichen die Kompensation der Erträge des in der Vorjahresperiode getätigten Verkaufs der Badenerstrasse in Zürich. Im 1. Quartal 2021 investierte die Gesellschaft zudem in ein Entwicklungsprojekt an der Minervastrasse 124 in Zürich.

Die Gesellschaft plant, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen weiter auszubauen. Der Schwerpunkt wird primär auf mögliche Arrondierungen und Liegenschaften mit Erweiterungspotenzial gelegt.

Der Investitionsdruck der institutionellen Anleger ist aufgrund des tiefen Zinsniveaus unverändert. Wir sehen keine Signale für eine Abnahme der Attraktivität des Immobilienmarktes. Wir erwarten daher, dass der Transaktionsmarkt auch im Jahr 2022 unverändert kompetitiv bleibt.

Ein Ausblick ist aufgrund der anhaltenden Pandemie nach wie vor schwierig, da weiterhin Unsicherheiten im Markt bestehen. Deren Auswirkungen werden den Immobilienmarkt über das Jahr 2022 hinaus beschäftigen, da die Nachfrage weiter schwanken wird. Wie stark und in welcher Form diese Schwankungen auftreten, ist jedoch ungewiss. Trotz dieses herausfordernden Marktumfelds lässt die sich ankündigende starke wirtschaftliche Erholung die Gesellschaft optimistisch auf das Jahr 2022 blicken.

Sinnbildlich für das Portfolio der SF Urban Properties AG ist die im Marktvergleich anhaltend tiefe Leerstandsquote von 2.6% per Stichtag 31. Dezember 2021. Die Beibehaltung der tiefen Leerstandsquote, die als Fundament für die nachhaltige Sicherung des Ertrags

dient, ist eines der Hauptziele der Gesellschaft, neben dem Vorantreiben der Entwicklungsprojekte sowie der Realisation von Sanierungen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien.

Höchste Priorität für die Gesellschaft hat auch die Senkung der CO₂-Emissionen im Portfolio. Unsere Liegenschaften sollen in den nächsten Jahren kontinuierlich verbessert werden und weniger Treibhausgase produzieren. Die Gesellschaft nimmt ihre Verantwortung wahr, analysiert und überwacht die Treibhausgasemissionen jährlich, leitet entsprechende Massnahmen ab, bereitet sich rechtzeitig auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.



Alexander Vögele
Präsident des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat



Dr. Hans-Peter Bauer
Mitglied

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022.



Andreas Hämmerli
Mitglied

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022.



Christian Perschak
Mitglied

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022.



Carolin Schmüser
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 2022.



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 2022.

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

Die SF Urban Properties AG ist eine im Jahr 2001 gegründete schweizerische Immobiliengesellschaft. Sie investiert in schweizerische Immobilienanlagen, welche langfristig einen hohen Cashflow generieren und welche nicht realisiertes Wertpotenzial aufweisen.

Geschäftsmodell

Die 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 der SF Urban Properties AG und den externen Dienstleistern bestehen langfristige Beziehungen mit klaren Kompetenzregelungen, vollständiger Transparenz, regelmässigen Reportings und schnellen Entscheidungsprozessen.

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 Cashflow 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. Der Loan-to-Value (LTV) soll 50% grundsätzlich nicht übersteigen.

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 Portfoliowachstum kann auch durch Beteiligungen an strategiekonformen, schweizerischen Immobiliengefässen erfolgen.

Einzelne Devestitionen können im Zuge der Portfolioberreinigung 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 öffentlichen Verkehrs wird bei der Auswahl von urbanen Lagen angestrebt.

Die 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, ein aktives Leerstandsmanagement, Optimierung der Nutzung und der Kosten, vorausschauende Unterhalts- und Instandsetzungsplanung sowie durch eine langfristig definierte und konsequent umgesetzte Einzelobjektstrategie.

Mehrwert dank Entwicklung

Die 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 in Bezug auf die Entwicklungsprojekte soll 15% des in der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesenen Eigenkapitals als Richtgrösse nicht übersteigen.

Nachhaltigkeitsbericht

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

Einleitung

Global steht die Eindämmung des Klimawandels und damit das Erreichen der Klimaziele stark im Fokus. Unverändert ist der Gebäudebereich nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Damit ist dieser Sektor nun auch bei der Klimakonferenz 2021 in Glasgow verstärkt in den Fokus gerückt. Die stark steigenden Anforderungen von Gesetzgebern und Behörden wie z. B. der FINMA sowie die EU-Taxonomie erhöhen zunehmend den Druck auf die Branche. Damit wird die Relevanz der Erreichung der Klimaziele, wie die Halbierung der Treibhausgase bis 2030 und die vollständige Reduktion bis 2050, verdeutlicht.

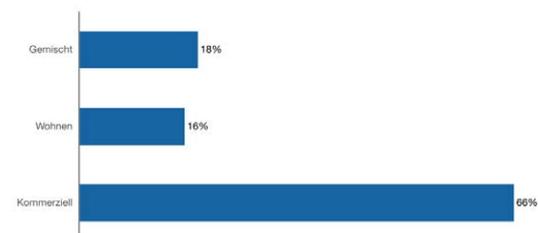
Entsprechend nimmt die SF Urban Properties AG (SFUP) ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats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

Die Gesellschaft hat mit Unterstützung von pom+Consulting AG den CO₂-Absenkpfad für ihr Immobilienportfolio ermittelt. 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-Absenkpfade 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

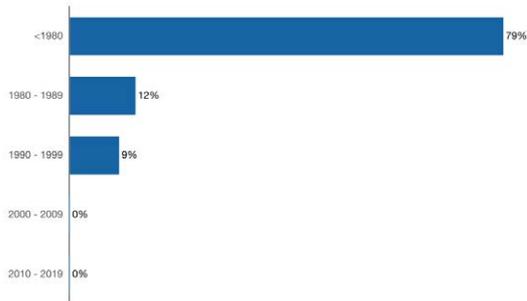
Nachfolgend sind einige wichtige Kennwerte des Portfolios dargestellt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können. Per 31. Dezember 2021 umfasste das SFUP-Portfolio 52 Liegenschaften. Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2020 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften werden dabei nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 44 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt werden konnten. Ein Grossteil dieser 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).

EBF nach Nutzungstyp



Wohnliegenschaften umfassen 16% (Kommerzieller Anteil < 30% der EBF) und gemischt-genutzte Liegenschaften 18% der EBF. 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

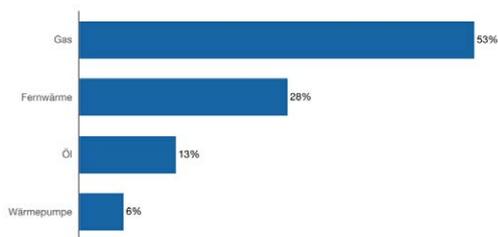


Ausgangslage

Das SFUP-Portfolio weist mit 99 kWh/m² EBF/Jahr einen leicht höheren Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 96.8 kWh/m² EBF/Jahr¹. Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 16.6 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr und entspricht damit dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 16.8 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr¹. Die Wärmeerzeugung mit fossilen Energieträgern wie Gas und Öl ist mit 66% relativ hoch, 34% der Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärme oder Wärmepumpen.

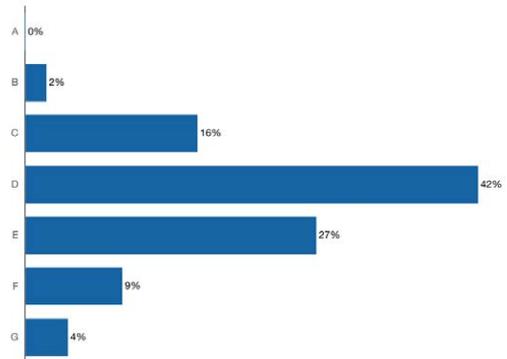
¹ Quelle: FM Monitor, 2021

Anteil Wärmeträger an EBF



Hinsichtlich der angenäherten GEAK-Klassen (A bis G) bietet das Portfolio noch grosses Optimierungspotential, um den Gesamtenergieverbrauch zu reduzieren.

Angenäherte Energieeffizienzklassen

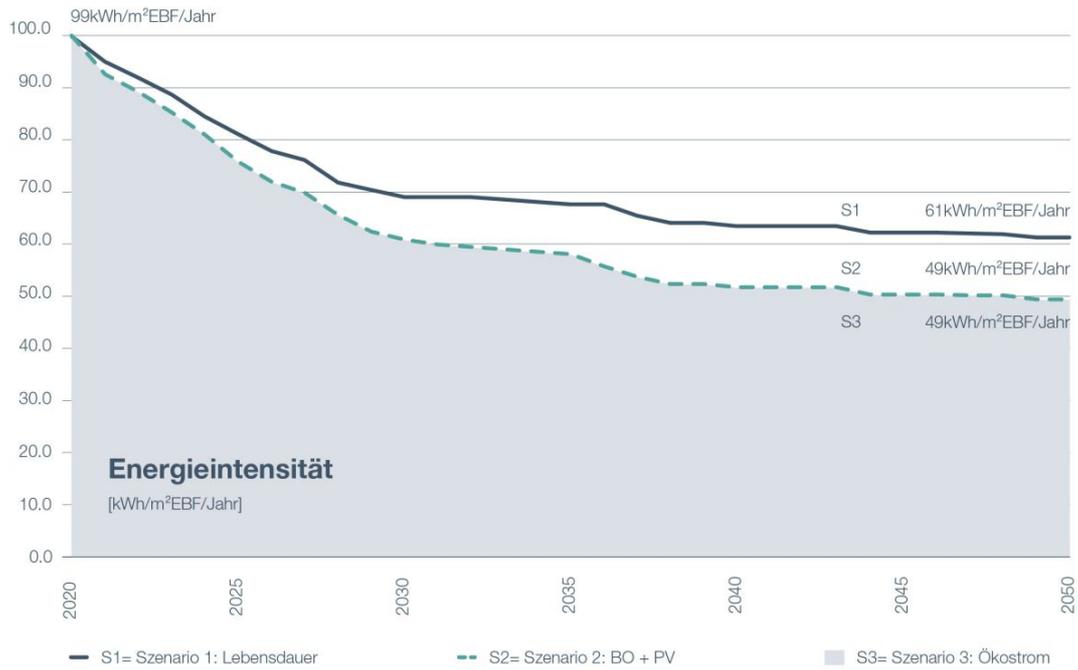


Energie- und CO₂-Absenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2020 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Absenkpfade erstellt. Gegenüber der letztjährigen Datenerfassung konnte der Anteil Primärdaten gegenüber von Benchmarkdaten stark gesteigert und damit die Datenqualität erhöht werden. Folgende aufeinander aufbauende Szenarien wurden untersucht:

- 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).

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» strebt SFUP das Szenario 3 an und plant, die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen. Im Szenario S3 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 50% auf 49 kWh/m² EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität wird durch den Einkauf von Ökostrom deutlich um gesamthaft 90% reduziert auf 1.7 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr. Insgesamt kommt das Szenario S3 dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» sehr nahe.



Schlussfolgerungen

Der Nachhaltigkeitsbericht zeigt, dass der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften unverändert hoch ist. Mit Blick auf die bereits getätigten und noch geplanten Investitionen werden mittel- bis langfristig jedoch erhebliche Fortschritte erzielt werden können.

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. Auf Grund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung jedoch liegenschaftsspezifisch im Detail untersucht werden; beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht einfach umsetzen.

Der deutliche Unterschied zum «Netto Null»-Ziel von rund 1.7 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 unbekanntem 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 Speicher-Projekten in Frage kommen.

Highlights

Die Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie für SFUP wurde gestartet. Damit wird die Basis für die Festlegung und das Monitoring weiterer Nachhaltigkeitsaspekte in allen drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie gelegt.

¹ Quelle: FM Monitor, 2021

Verhaltenskodex

Verhaltenskodex für ethisches Unternehmenshandeln der SF Urban Properties AG

Die 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. Die 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 die 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. Die SF Urban Properties AG will mit ihren Beauftragten, Lieferanten und Partnern fair und nach Treu und Glauben Geschäfte tätigen und erwartet ebensolches Geschäftsgebahren von ihren Geschäftspartnern.

Verpflichtung der Unternehmensleitung

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

Die 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

Die 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 bei 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 so weit 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

Die 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, den 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 so lange 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 die SF Urban Properties AG ihre Mitarbeitenden als grossen Wert.

Die 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 Meinungs-austausch, Kritik und Ideen werden gefördert. Die 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 vor-enthalten, 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 ihrem 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. Die 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 Risikozuordnung 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 Funds AG (SFPF AG) wahrgenommen. Die SFPF 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 die 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 Cashflows 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 der 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. Die SF Urban Properties AG ist überzeugt, dass ein gründlicher und strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess langfristig stabile und wettbewerbsfähige Resultate sicherstellt.

Aktie und beantragte Ausschüttung

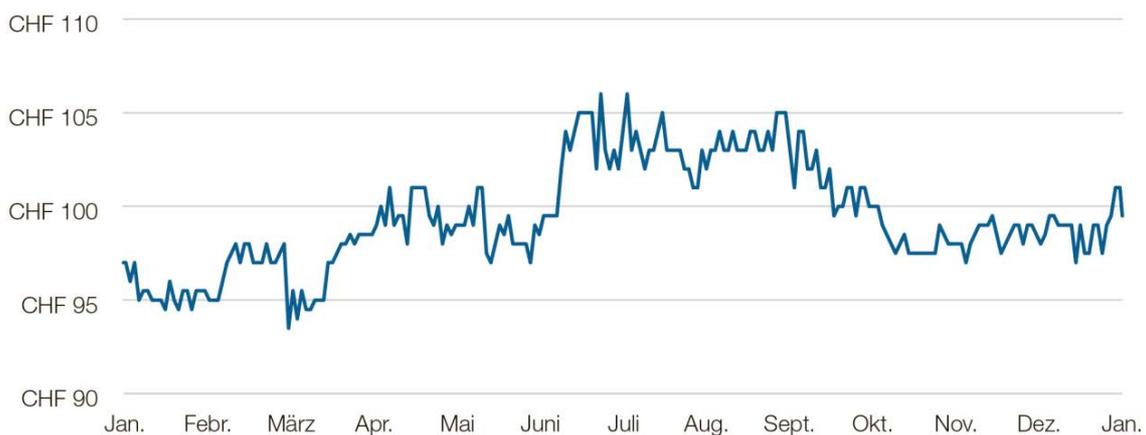
Dividendenpolitik

Die SF Urban Properties AG ist bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die jährliche Ausschüttung orientiert sich an der Rendite der Renditeliegenschaften ohne Neubewertungseffekte und einem angemessenen Anteil der Rendite der Entwicklungsliegenschaften.

Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie im Berichtsjahr 2021 erhöhte sich um 4.1% von CHF 97.00 auf CHF 101.00. Das Eigenkapital pro Namenaktie (Net Asset Value bzw. NAV) betrug am Ende des Berichtsjahres 2021 CHF 108.36. Somit wurde die Aktie per 31. Dezember 2021 mit einem Discount von -6.79% gehandelt.

Kursverlauf der Aktie der SF Urban Properties AG im Jahr 2021



Beantragte Ausschüttung

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 aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 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 3.6%, bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2021.

Wirtschaftsumfeld und Immobilienmarkt

Wirtschaftliche Lage

Das Jahr 2021 war, wie bereits 2020, aufgrund der andauernden Pandemie turbulent und von Unsicherheit geprägt. Die Schweizer Wirtschaft zeigte sich indes widerstandsfähig und holte den durch Schliessungen und Einschränkungen verursachten anfänglichen Einbruch wieder auf. Nach dem Rückgang im Vorjahr wuchs das Bruttoinlandprodukt, unter anderem dank Nachholeffekten, um rund 3.5%¹. In der zweiten Hälfte des Jahres übertraf es somit erstmals das Vorkrisenniveau.

Die wirtschaftliche Erholung spiegelte sich 2021 auch am Arbeitsmarkt wider. Sowohl die Arbeitslosenquote als auch die Kurzarbeit nahmen gemäss SECO² ab. Per Jahresende befand sich die Arbeitslosenquote knapp über dem Wert vom Februar 2020. Die stabile Situation auf dem Arbeitsmarkt sorgt mitunter für eine anhaltend hohe Zuwanderung. Gleichzeitig veranlasst die stärkere Unsicherheit im Ausland viele Inländer dazu, ihre Auswanderung zu überdenken oder zu verschieben. Der daraus resultierende positive Wanderungssaldo trug gepaart mit einem Geburtenüberschuss zu einem weiterhin ansteigenden Bevölkerungswachstum bei.

Um die Folgen der Pandemie zu bekämpfen, führte die Schweizer Nationalbank ihre expansive Geldpolitik fort. Mit dem Entscheid vom 16. Dezember 2021 belies sie den Leitzins auf dem historischen Tief von -0.75%³. Das Negativzinsumfeld hält den Anlagedruck der Investoren aufrecht, was sich in deutlich steigenden Preisen von Renditeanlagen äusserte. Die Marktteilnehmer erwarten, dass sich dieser Trend auch 2022 fortsetzen wird. Die Inflation fiel in der Schweiz mit 0.6%⁴ im Jahr 2021 moderat aus. Dies dürfte teilweise auf den hohen Exportanteil der Schweizer Wirtschaft zurückzuführen sein. Die kurzfristigen sowie die langfristigen Inflationserwartungen liegen weiterhin im preisstabilen Bereich.

Jedoch wirkten sich Verzögerungen und Unterbrüche in den globalen Lieferketten punktuell negativ auf die inländische Produktion aus. Für Immobilieninvestoren stellt die Knappheit der Baumaterialien und damit einhergehende steigende Baupreise ein Risiko dar. Nichtsdestotrotz hat der Bausektor die Pandemie bis jetzt solide überstanden und profitiert nun nach einem temporären

Rückgang der Bauaktivität von dem durch das Bevölkerungswachstum getriebenen Nachfrageüberhang und den Nachholeffekten aus dem Lockdown. Da diese Effekte temporär sind, dürfte das Wachstum in den nächsten Jahren wieder etwas an Dynamik verlieren.

Die Konjunkturaussichten für die nächsten Quartale bleiben positiv. Die Prognosen deuten darauf, dass sich die wirtschaftliche Erholung, wenn auch etwas gedämpft, fortsetzt. Die weitere Entwicklung der Konjunktur ist massgebend vom epidemiologischen Verlauf und den damit verbundenen staatlichen Interventionen abhängig. So stand beispielsweise das vierte Quartal des Jahres 2021 trotz der weit fortgeschrittenen Impfkampagne im Zeichen einer erneuten Coronawelle, die auf die Virusvariante Omikron zurückzuführen war. Auf die hohen Ansteckungszahlen reagierte die Politik allerdings mit weniger eindämmenden Massnahmen als noch am Anfang der Pandemie, was die wirtschaftlichen Einbussen begrenzen dürfte.

Der Ausbruch des Coronavirus hat nicht nur das makroökonomische Umfeld der Schweiz massgebend beeinflusst, sondern auch strukturelle gesellschaftliche Veränderungen verstärkt. So wurden durch den erhöhten Zwang zu dezentralem Arbeiten, Fernstudium und Homeschooling die Tendenz zum Homeoffice sowie die Digitalisierung vorangetrieben. Die vorübergehenden Ladenschliessungen verstärkten den Trend zum Online-Shopping. Auf der anderen Seite rückte die Wohnqualität für die Bevölkerung mehr in den Fokus. Diese Trends schlugen sich auf die einzelnen Marktsegmente nieder.

Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt bleibt auch in unsicheren Zeiten der «Fels in der Brandung». Im letzten Jahr verstärkte sich die Nachfrage nach Wohnraum sogar. Dafür sorgten neben der Bevölkerungszunahme gesellschaftliche Entwicklungen, wie die Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrosse und die veränderten Wohnpräferenzen der Bevölkerung. Dies wirkte sich neben der temporären Abnahme der Bautätigkeit positiv auf den Leerstand aus. Die Leerwohnungsziffer war im Jahr 2021 zum ersten Mal seit mehr als zehn Jahren rückläufig.

Für viele Schweizerinnen und Schweizer gewannen die eigenen vier Wände, nicht zuletzt aufgrund der coronabedingten Einschränkungen im öffentlichen Raum und der Homeoffice-Regelungen in den letzten zwei Jahren, an Bedeutung. Vermehrt achten Wohnungssuchende auf Wohnungsgrösse, Aussenraumqualität und die Möglichkeit, ein separates Arbeitszimmer einzurichten. Gemessen an der Anzahl der Suchabos stieg vor allem die Nachfrage nach Wohnungen mit drei und mehr Zimmern, während Kleinwohnungen an Beliebtheit verlieren. Die Neubeurteilung der Wohnsituation führt gleichzeitig dazu, dass auch die Agglomerationen der Grossstädte an Attraktivität gewinnen. Dezentrales Arbeiten, Online-Shopping und die Einschränkung der Freizeitangebote in den Grosszentren auf der einen Seite und die hohen Mietpreise auf der anderen bewegten viele Menschen dazu, den Distanz-Radius bei der Wohnungssuche zu erweitern.

Trotz des allgemeinen Rückgangs des Leerwohnungsbestands sorgt das Überangebot von neu gebauten Mietwohnungen der letzten Jahre dafür, dass insbesondere in den dezentralen Agglomerationen Wohneinheiten kurzfristig nicht absorbiert werden können. Die Angebotsmieten, vor allem im Neubausegment, stehen vielerorts unter Druck. Bei den qualitätsbereinigten Abschlussmieten zeigt sich jedoch ein anderes Bild – die stete Nachfrage lässt die Preise weiter steigen.

Der Mangel an Alternativen, aber auch die im Vergleich zu Staatsanleihen attraktiven Cashflow-Renditen sorgen weiterhin für ein reges Interesse der Anleger an Wohnimmobilienanlagen. Ein anhaltender Druck auf die Preise und sinkende Ankaufsrenditen sind die Folge. Die Netto-Anfangsrenditen sind über die letzten Jahre vor allem bei Wohnimmobilien an guten Lagen konstant zurückgegangen. Diese Dynamik dürfte in den nächsten Quartalen weiter anhalten.

Mietwohnungsmarkt Zürich und Basel

Zwar büssten die Grosszentren in der Pandemie vor allem bei den Inländern vorübergehend etwas an Attraktivität ein, jedoch verzeichnen sie nach wie vor ein Wachstum unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte. Auch bei den Investoren gelten Renditeimmobilien in den Grossstädten als sichere Anlage. Die Marktwerte von Mehrfamilienhäusern legten in Zürich und Basel letztes Jahr erneut zu. Auch für die kommenden Quartale werden steigende Preise am Markt erwartet.

In der Stadt Zürich herrschte 2021 mit einer Leerstandsziffer von 0.17%⁵ weiterhin Wohnungsmangel. Wohnungssuchende, für die die städtische Lage entscheidend ist, sind eher bereit, bei Wohnungsgrösse und -qualität Kompromisse einzugehen. Mieter geben sich mit weniger Fläche pro Kopf zufrieden, und auch Wohnungen mit qualitativen Makeln finden neue Mieter. Die Preissensibilität nimmt jedoch zu. Die Marktmieten dürften 2022 stagnieren.

Auch in Basel entwickeln sich die Mietzinsen überwiegend seitwärts. Die im Juli 2021 verabschiedete Wohnraumschutzverordnung sowie die Annahme der Initiative «Ja zum echten Wohnschutz» sollen einen weiteren Mietzinsanstieg in der Stadt verhindern. Damit gilt zukünftig eine strenge Bewilligungspflicht für Sanierungen, Um- und Neubauten. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte die Entwicklung von Wohnbauten in der Region für Investoren aber weiterhin attraktiv machen.

Büroflächenmarkt

Die anfängliche Besorgnis, der Büromarkt würde durch COVID-19 einen starken Einbruch erleiden, hat sich mittlerweile relativiert. Die schnelle Erholung der Schweizer Wirtschaft und das damit verbundene Beschäftigtenwachstum sorgte 2021 für mehr Zuversicht im Geschäftsflächenmarkt. Moderne Büros an guten städtischen Lagen blieben weiterhin gefragt - in den Städten Zürich und Basel lag die Angebotsziffer bei rund 5%. Im Vergleich zum Vorjahr wiesen die beiden Regionen zudem deutliche Mietsteigerungen von über 3% aus. Das hohe Interesse der Investoren liess zudem die Prime Yields weiter sinken.

Auch nach den positiven Erfahrungen mit Homeoffice bleibt das Büro für die meisten Arbeitnehmer nach wie vor ein wichtiger Ort der Begegnung und des Austauschs. Die Anwesenheit am Arbeitsplatz nahm nach dem Ende der Homeoffice-Pflicht wieder zu und erreichte nach dem Ende der Sommerferien zeitweise 90% des Vorkrisenniveaus. Viele Unternehmen gehen daher vermehrt zu hybriden Arbeitsmodellen über, welche auf der einen Seite den Büroflächenbedarf pro Person durch z. B. Desk Sharing reduzieren, auf der anderen Seite attraktive Flächen mit zusätzlichen Zonen für soziale Interaktion oder auch Erholung ermöglichen.

Bis jetzt widerspiegeln sich diese Tendenzen noch nicht in der Büroflächennachfrage. Das liegt zum einen an den langfristigen Mietverträgen der meisten Büromieter. Zum anderen sind viele Unternehmen noch mit der

Planung ihrer neuen Arbeitsplatzkonzepte beschäftigt. Mittel- bis langfristig gehen die Marktteilnehmer von einer geringeren Büronutzung aus, was sich auch in der rückläufigen Zahl der Baugesuche zeigt.

Retailflächenmarkt

Die Pandemie und die damit verbundeneren Massnahmen haben sich sehr unterschiedlich auf die einzelnen Segmente des Detailhandels ausgewirkt. Während der stationäre Handel im Non-Food-Bereich zu den am stärksten betroffenen Wirtschaftszweigen gehörte, konnte der Food-Bereich während der Coronakrise deutlich profitieren. Zu einem grossen Teil haben Restaurantschliessungen, Homeoffice, die Betreuung der Kinder zuhause und der fehlende Tourismus dazu beigetragen. Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs erwiesen sich durch das geringe Leerstandsrisiko und steigende Umsatzmieten als nachhaltige Mieter.

Im Non-Food-Bereich hat die Pandemie den laufenden Strukturwandel nochmals beschleunigt. Der Onlinehandel nahm nochmals an Fahrt auf und wuchs in den beiden letzten Jahren um über 45%. Die Umsätze im stationären Handel brachen aufgrund der Schliessungen dagegen ein. Jedoch sorgten Aufholeffekte nach Aufhebung des Lockdowns für einen sprunghaften Anstieg der Detailhandelsumsätze. Einige Non-Food-Formate wie zum Beispiel Sportartikel, Gartenbedarf, Möbel und Heimaccessoires konnten die Umsatzeinbrüche nicht nur wett machen, sondern im Vergleich zum Vorjahr das Jahr mit einem höheren Umsatz abschliessen. Am Markt für Verkaufsflächen pendelte sich die Leerstandsquote zwischen 5–6% ein.

Die Aussichten für die nächsten Monate weisen regionale Unterschiede auf. Verkaufs- und Ausstellungsflächen an zentralen Lagen mit hoher Passantenfrequenz bleiben nach wie vor gefragt, während Flächen in Ausserquartieren schwieriger zu vermieten sind.

Ungebremst geht die Expansion im Segment der Güter des täglichen Bedarfs weiter. Auch verschiedene Non-

Food-Formate sind wieder auf Expansionskurs. Vor allem grössere Retailer haben die aktuelle Situation genutzt, um die Läden neu zu gestalten, um für die künftigen Bedürfnisse der Kunden gerüstet zu sein. Dabei wird vor allem die Co-Existenz von Online- und stationärem Handel berücksichtigt.

Gastronomie

Die Gastronomiebranche wurde durch die Pandemie hart getroffen. Restaurantbetreiber kämpfen seit zwei Jahren mit behördlichen Schliessungen, Einschränkungen im Betrieb und grossen Nachfrageschwankungen aufgrund häufig wechselnder Vorschriften. Dazu zählen unter anderem die Zertifikatspflicht, die Homeoffice-Pflicht oder Kapazitätsbeschränkungen.

Gleichzeitig gibt es aber auch Lichtblicke. Die staatlichen Unterstützungsmassnahmen und partnerschaftliche Lösungen mit den Vermietern ermöglichten es, Konkurse vorerst weitgehend zu verhindern. Gastrokonzepte, die vor der Krise erfolgreich waren, werden voraussichtlich rasch zu alter Stärke zurückfinden. Mangelhafte Konzepte hingegen führen bereits heute zu einer Konsolidierung am Markt, die teilweise notwendig ist und wertvolle Chancen zur Neupositionierung der Restaurantflächen bietet. In den vergangenen Monaten entwickelte sich eine interessante Dynamik am Markt. Geschäftsaufgaben von nicht nachhaltigen Konzepten führten nicht etwa zu Konkursen der Gesellschaften, sondern zu geordneten, freiwilligen Vertragsumschreibungen auf geeignete Nachmieter. Selbst während der Pandemie lassen sich geeignete Mieter finden, ein befürchteter Stillstand in der Flächenabsorption blieb überraschend aus. Wie sich die gesamte Branche mittelfristig erholen wird, hängt sehr stark von dem epidemiologischen Verlauf und der politischen Reaktion darauf ab. Die Restaurantbetreiber erwarten bereits den Frühling mit höheren Temperaturen, Möglichkeiten zur Aussenbestuhlung und voraussichtlich tieferen Ansteckungszahlen.

¹ Prognose Expertengruppe Konjunkturprognosen des Bundes, 9. Dezember 2021

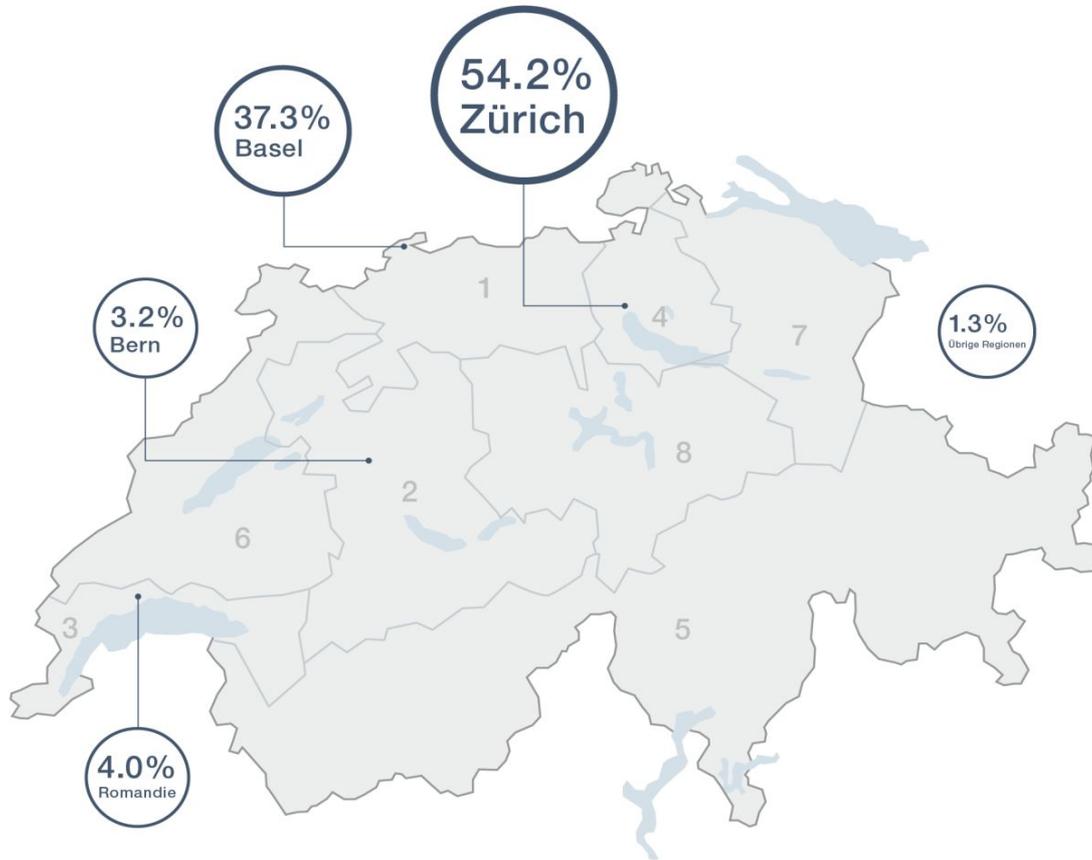
² Staatssekretariat für Wirtschaft

³ SNB Geldpolitischer Entscheid, 16. Dezember 2021

⁴ Bundesamt für Statistik

⁵ Medienmitteilung Stadt Zürich Präsidialdepartement, 25. August 2021

Marktregionen



Per 31. Dezember 2021 umfasst das gemischte Portfolio 47 Renditeliegenschaften (Vorjahr: 43 Liegenschaften).

In der Berichtsperiode neu akquiriert wurden insgesamt vier Liegenschaften:

- Hegenheimerstrasse 62, Basel
- Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2A, Basel
- Binningerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6, Basel
- Tramstrasse 53, Münchenstein

Im selben Zeitraum fanden keine Verkaufstransaktionen statt.

Die Liegenschaften in der Region «Zürich» zeigen absolut eine Zunahme des Marktwerts um CHF 20.4 Mio. (+5.5%). Diese Veränderung ist ausschliesslich Neubewertungseffekten geschuldet.

Der Wert der Region «Basel» nahm in der Berichtsperiode um CHF 54.4 Mio. (+27.0%) zu. Diese Veränderung ist einerseits auf die Neuakquisition der vier oben genannten Liegenschaften zurückzuführen und andererseits auf Neubewertungseffekte.

Der absolute Marktwert der Regionen «Romandie», «Bern» und «Übrige Regionen» erhöhte sich geringfügig durch Neubewertungseffekte.

Im Innenverhältnis weist die Region Zürich im Vorjahresvergleich eine Reduktion um 3.5 Prozentpunkte auf, die Region Basel eine Zunahme um 4.3 Prozentpunkte. Der relative Anteil der Regionen «Romandie», «Bern» und «Übrige Regionen» gemessen am Gesamtportfolio sinkt um 0.8 Prozentpunkte.

Marktwert Renditeliegenschaften nach Region

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

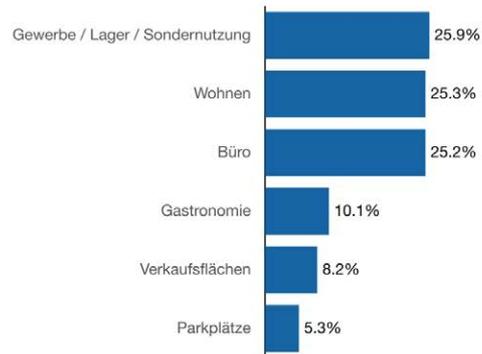
Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2021

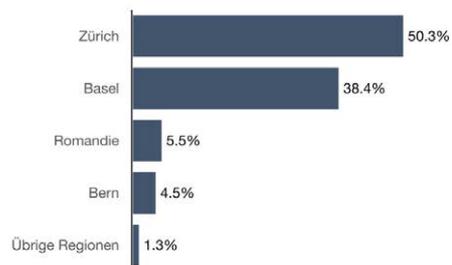
Soll-Nettomietertag nach Klassifizierung der Liegenschaften



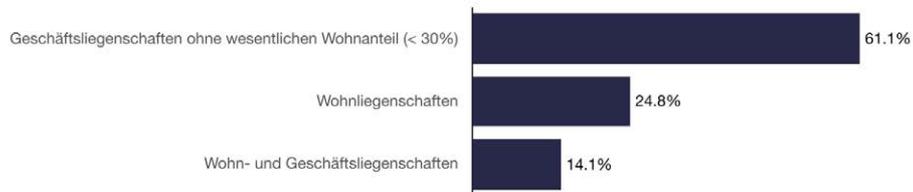
Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



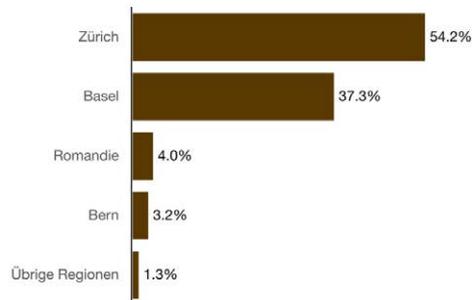
Soll-Nettomietertag nach Region



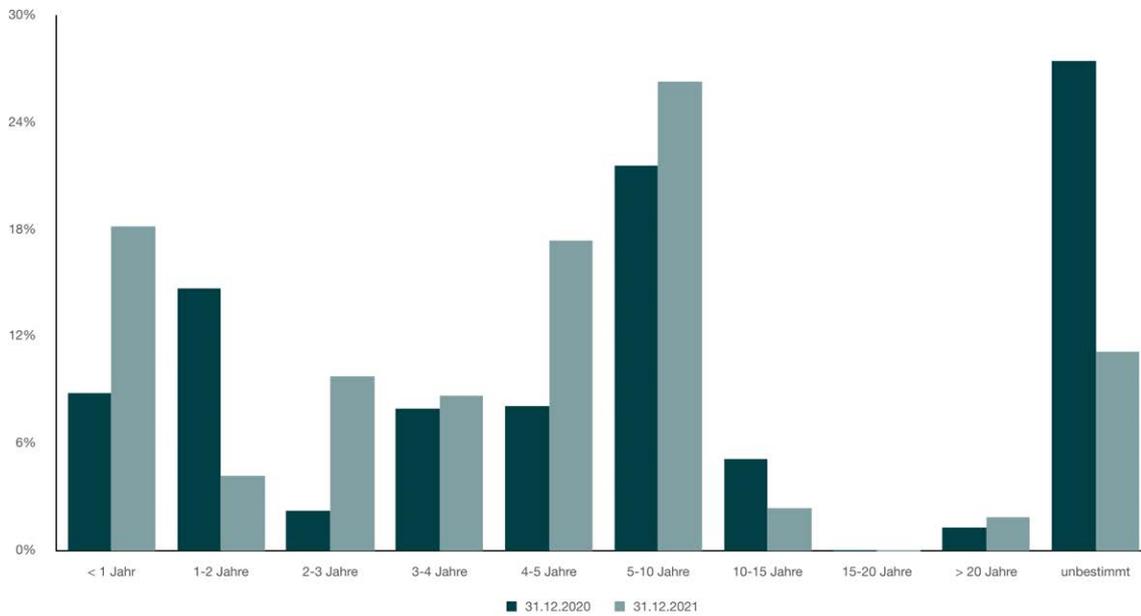
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Renditeliegenschaften¹



¹ Hinweis: Gegenüber der Auswertung per 31.12.2020 hat eine Umstellung bei der Berechnung stattgefunden. Neu sind die Leerstände nicht mehr Teil der Darstellung und befristete Mietverhältnisse mit Wohnnutzung bleiben (gemäss WAULT-Definition) unberücksichtigt.

Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2, Basel

Die gemischt genutzte Liegenschaft in Kleinbasel befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wettsteinplatz und besteht aus insgesamt 3 Gebäuden. Die Häuser weisen eine Kombination aus Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den darüber liegenden Etagen auf. Die im 1. Halbjahr vollzogene Akquisition unterstreicht die auf zentrale Stadtlagen ausgerichtete Strategie der Gesellschaft.



Baujahr	1957–1963
Gebäudevolumen	8 090 m ³
Mietfläche	2 579 m ²
Nutzung	Wohn- und Geschäftsliegenschaft
Bruttorendite aktuell	3.14%

Die gemischt genutzte Liegenschaft an der Riehentorstrasse 28 und Kirchgasse 2/2A in Basel ist eine der jüngst erworbenen Liegenschaften der SF Urban Properties AG. Die Liegenschaft besteht aus drei Gebäuden. Die beiden Häuser Riehentorstrasse 28 und Kirchgasse sind Teil einer Häuserzeile. Das Gebäude Kirchgasse 2A ist über den Innenhof zu erreichen. Die Gebäude wurden in Massivbauweise erstellt.

Die Gebäude Riehentorstrasse 28 und Kirchgasse 2 weisen im Erdgeschoss Gewerbeflächen und in den darüber liegenden Etagen mehrheitlich 1- und 2-Zimmer-Wohnungen auf. Beim Gebäude Kirchgasse 2A handelt es sich um eine reine Wohnliegenschaft. Gesamthaft umfassen die Häuser fünf Verkaufsflächen und 45 Wohneinheiten, wovon lediglich 4 Wohnungen der Kirchgasse 2A zuzuordnen sind.

Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Wettsteinplatz in Kleinbasel erlaubt eine optimale Anbindung an das öffentliche und private Verkehrssystem. Zahlreiche Restaurants, darunter das Traditionsrestaurant «Riehentorhalle» an der Rebasse 64 (auch Teil des Portfolios), Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen sind in der Umgebung angesiedelt.

In den Verkaufsflächen der Liegenschaft befinden sich unter anderem ein Herren-Coiffeur, ein Kiosk und ein Lebensmittelladen.

Das aufstrebende Quartier, der Nutzungsmix aus Verkauf und Wohnen und die Tatsache einer Vollvermietung unterstreichen die Anlagestrategie der Gesellschaft, an zentralen Stadtlagen zu investieren.



Liegenschaft Kirchgasse 2 mit Eingang zum Innenhof und Gebäude Nr. 2A.

Klusstrasse 38, Zürich

Der geplante Neubau «Kluspark» an der Klusstrasse 38 besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 13 Wohnungen und befindet sich im beliebten Stadtquartier Hirslanden im Zürcher Kreis 7, oberhalb des Klusplatzes. Die als Promotionsobjekte ausgelegten Wohnungen bieten der Käuferschaft aufgrund ihrer individuell gestalteten Grundrisse ein interessantes Angebot an Wohnraum an städtischer sowie naturnaher Lage. Das gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplante Neubauprojekt mit einer verkaufbaren Gesamtwohnfläche von rund 1 240 m² befindet sich zurzeit in der Realisation und wird voraussichtlich Ende Sommer 2022 bezugsbereit sein.



Baujahr	2020–2022 (Neubau)
Gebäudevolumen	7 116 m ²
Verkaufbare Wohnfläche	1 237 m ²
Nutzung	Wohnen / Stockwerkeigentum

Das Grundstück an der Klusstrasse befindet sich in Hanglage nach Süd / Südwesten, hoch über der Stadt Zürich im Quartier Hirslanden. Die innerstädtische Lage mit direktem Bezug zur Natur des angrenzenden Zürichbergs sorgt für eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Metropole.

Die beiden Gebäudekörper, welche unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind, betten sich durch ihre Anordnung gut in die bestehende Umgebung ein. Die feingegliederte Fassade geht auf die Gegebenheiten des Quartiers ein und wirkt in der Betonung der Horizontalität edel und zeitgenössisch. Die beiden Gebäude zeigen sich selbstbewusst, offen und transparent. Die Aussengestaltung der Parzelle lässt die beiden Gebäudekörper und Umgebung zu einer harmonischen Einheit verschmelzen.

Das Wohnangebot der 13 individuell gestalteten Stadtwohnungen reicht von einer kompakten 2.5-Zimmer-Wohnung bis hin zu einer grosszügigen 4.5-Zimmer-Attika-Wohnung. Die Wohnungen im Kluspark bestehen durch ihre raumhohen Fenster mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Aussenräumen. Die modern konzipierten Wohnungen sorgen für ein vielfältiges Raumerlebnis. Die Raumaufteilungen sowie die offenen Wohn- und Essbereiche lassen die Räume durch die südliche Ausrichtung mit viel Licht durchfluten. Alle Wohnungen verfügen mittels diverser Balkone, Terrassen und Gartensitzplätzen über durchdachte Aussenräume, welche die hohe Wohnqualität der Innenräume nach Aussen erweitert.

Der Neubau verfügt über eine Tiefgarage mit 12 verkaufbaren Autoeinstellplätzen und einem Besucherparkplatz. Die Wärmeerzeugung des Neubaus erfolgt mittels einer Erdsonden-Wärmepumpenanlage. Die Aussenwärmedämmung besteht aus einer Kompaktfassade, bei welcher der Verputz mit einer vertikalen Struktur in Ergänzung zu Fassadenbändern aus Blech ausgeführt

wird. Die zweigeschossigen Gebäudekörper mit jeweils zusätzlich ausgebautem Garten- und Attikageschoss sind zweispännig erschlossen.

Das Grundstück mit 1 802 m² konnte im April 2019 gesichert und schliesslich per Ende Februar 2020 definitiv in das Entwicklungsportfolio integriert werden. In der Zeit zwischen Anbindung und Eigentumsübertragung der Parzelle konnte bereits das Bauprojekt ausgearbeitet werden, was in der Baueingabe im 4. Quartal 2019 resultierte. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde anfangs des 3. Quartals 2020 erteilt. Nach erfolgtem Vermarktungsstart im November 2020 konnten nach kurzer Zeit bereits 12 von 13 Wohnungen reserviert und davon 2 im Dezember 2020 beurkundet werden. Die Beurkundung der restlichen Kaufverträge erfolgte im Januar 2021. Die kurze Vermarktungsdauer sowie die schnelle Reservation aller Einheiten zeigt, dass das Konzept dieses Promotionsobjektes mit seiner Lage sowie dem darauf erarbeiteten Bauprojekt als sehr erfolgreich angesehen werden darf.

Der Baustart für das Projekt erfolgte Ende 2020 und befindet sich per Stand heute in der Rohbauvollendung. Der Bauprozess verläuft planmässig, sodass die vorgesehene Fertigstellung auf Ende Sommer 2022 voraussichtlich termingerecht eingehalten werden kann.

Das vorgestellte Neubauprojekt im Zürcher Kreis 7 steht stellvertretend für das Entwicklungsportfolio der SF Urban Properties AG, welches sich mit dem geographischen Fokus auf innerstädtische Lagen in Basel und Zürich, sowie den umliegenden Seegemeinden von Zürich das Ziel setzt, Eigentumswohnungen für höchste Ansprüche an Architektur an präferierter Lage anzubieten. Hierbei ist es essenziell, dass sich jedes Projekt gewandt in die bestehende Umgebung einbettet und die Umsetzung von nachhaltiger sowie hochwertiger Baukultur widerspiegelt.



Drohnenfoto aus südwestlicher Richtung



Visualisierung Wohnbereich

HIER STAND DAS
ANNO 1520 VON
HANS HOLBEIN d.J.
BEMALTE HAUS
□ ZUM TANZ □

1

GRIEBER

Portfoliobericht

Akquisitionen / Devestitionen

Akquisitionen

Im 1. Quartal erfolgte die Beurkundung einer Bestandsliegenschaft an der Hegenheimerstrasse 62 in Basel. Die Wohnliegenschaft liegt in einer ruhigen Quartierstrasse in Basel und wurde durch den Voreigentümer totalsaniert. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 1. Dezember 2021.

Des Weiteren investierte die Gesellschaft zusammen mit dem Kooperationspartner rund CHF 8.0 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Minervastrasse 124 in Zürich. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von acht Eigentumswohnungen an einer innerstädtischen, verkehrsberuhigten Lage vor.

Im 1. und 2. Quartal akquirierte SF Urban Properties AG zwei Renditeliegenschaften: die Tramstrasse 53 in Münchenstein für CHF 1.3 Mio. und die Riehenstrasse 28/ Kirchgasse 2-2A in Basel für CHF 18.0 Mio. Die Liegenschaft in Münchenstein liegt in unmittelbarer Nähe zum Walzwerk-Areal und stellt eine strategische Erweiterung für die Arealentwicklung dar. Die Liegenschaft in Basel ist etwa 100 Meter vom Wettsteinplatz entfernt und verfügt daher über eine optimale Anbindung an das öffentliche und private Verkehrssystem. Das Erdgeschoss dient als Verkaufsfläche, in den Obergeschossen befinden sich Wohneinheiten, mehrheitlich 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen.

Im 3. Quartal gewann SF Urban Properties AG eine Versteigerung im Zuge eines Konkursverfahrens und konnte damit die Liegenschaft Binningerstrasse 7 in Basel arrondieren, die direkt neben den bereits im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Häusern 9, 11 und 15 liegt. Hier plant die Gesellschaft eine Repositionierung der gesamten Liegenschaft mit Wohnungen und Gewerbeflächen.

Devestitionen

In der Berichtsperiode wurden keine Bestandsliegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten der beiden Promotionsprojekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet.

Vermietung

Abschluss neuer Mietverträge

Im Laufe des Geschäftsjahres 2021 wurden wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio abgeschlossen.

Für die Fläche des ehemaligen «Birseckerhofs» an der Binningerstrasse 15 in Basel wurde ein neuer Mieter per Juni 2021 gefunden. Die Betreiber nutzen die Fläche als Produktionsstätte für klassischen Restaurantbetrieb und als Take-Away-Möglichkeit. Der Vertrag wurde auf fünf Jahre abgeschlossen und umfasst eine Fläche von gesamthaft ca. 250 m².

In der Gerbergasse 48 hat sich der ansässige Retailmieter entschieden, die Fläche per Ende Januar 2022 zu verlassen. Ein Unternehmen aus dem Bereich ästhetischer Zahnmedizin wird per 1. April 2022 die Flächen im Erdgeschoss und 1. Untergeschoss übernehmen. Das Schweizer Unternehmen ist nationaler Marktführer für Zahnkorrekturen mit Alignern und verfügt inzwischen über 36 Standorte, davon 30 in der Schweiz. Die Laufzeit des Vertrags beträgt fünf Jahre mit der Option einer Verlängerung um weitere fünf Jahre.

Für die Erdgeschossfläche an der Riehenstrasse 163 beim Badischen Bahnhof in Basel konnte ein neuer Mieter gefunden werden. Die Geschäftstätigkeit fokussiert sich auf Dienstleistungen im Bereich Facility Management. Die Laufzeit des Vertrags beträgt fünf Jahre. Eine Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre wurde vereinbart.

In der Militärstrasse 114 in Zürich wurde im 1. Halbjahr ein Nachfolger für die Gastrofläche (192 m²) gefunden. Dieser übernahm die Bar per 1. Juli und ergänzt das bestehende Angebot mit italienischen Spezialitäten. Es handelte sich hierbei um eine nahtlose Übergabe des bestehenden, bis 2024 laufenden Mietvertrages.

Für die vormals als Naildesign-Studio genutzte Gewerbefläche (154 m²) an der Witikonstrasse 15 in Zürich, deren Betrieb in der Berichtsperiode eingestellt wurde, entschied sich die Gesellschaft für eine befristete Zwischennutzung durch die bereits vor Ort ansässige Apotheke. Die Fläche wurde zwischenzeitlich als temporäres COVID-19-Impfzentrum für die Zürcher Bevölkerung benutzt. Im Anschluss daran konnte die Fläche an ein auf

den Vertrieb von Nahrungsergänzungsmitteln spezialisiertes Unternehmen vermietet werden. Mietbeginn war der 1. September, das Mietverhältnis wurde für fünf Jahre fix mit Verlängerungsoption abgeschlossen.

Ebenfalls bei der Witikonerstrasse 15 hat sich in der Berichtsperiode ein Mieterwechsel bei der Restaurantfläche ergeben. Die Gesellschaft hat sich mit dem alten Mieter auf eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages geeinigt und die Restaurantfläche nahtlos per 16. November an eine deutsche Restaurantkette vermietet, die bereits mehrere Restaurants in deutschen Grossstädten betreibt und am Klusplatz ihre erste Schweizer Filiale eröffnen wird. Das Konzept konzentriert sich auf traditionell vietnamesische, gesunde Gerichte. Der Mietvertrag wurde vorerst für fünf Jahre abgeschlossen, jedoch mit einer Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre.

Bei der Gewerbefläche an der Asylstrasse 68 in Zürich (142 m²) hatte sich die Gesellschaft dafür entschieden, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen per 1. Juni 2021 aufzulösen und die Fläche per 16. Juli 2021 an einen neuen Mieter zu übergeben. Der Mietschfolger ist ein auf Elektromuskelstimulation spezialisiertes Fitnesscenter, welches am Römerhof seinen zweiten Standort in Zürich eröffnet hat. Es handelt sich um ein neues, fünfjähriges Mietverhältnis mit Verlängerungsoption.

An der Schaffhauserstrasse 6 im Zürcher Kreis 6 gab es im 1. Halbjahr zwei Mieterwechsel bei eingemieteten Dienstleistern (105 resp. 60 m²). Die bestehenden Einrichtungen wurden durch die neuen Mieter unverändert übernommen und die bestehenden Mietverhältnisse überschrieben.

An der Rue de Lausanne 29/31 in Morges wurde im 1. Halbjahr ein Mietvertrag für die leerstehende Gewerbefläche (187 m²) abgeschlossen. Der Mietvertrag mit einer Augenärztin verstand sich vorbehältlich der Erteilung der kantonalen Betriebsbewilligung. Diese traf im November ein, der Mietvertrag wurde somit mit Mietbeginn 1. Dezember wirksam und läuft während fünf Jahren mit Verlängerungsoption.

Wesentliche Vertragsverlängerungen

Neben dem Abschluss neuer Mietverträge ist die Verlängerung bestehender Verträge ein essenzieller Bestandteil der Ertragssicherung der SF Urban Properties AG.

Der Mietvertrag mit dem grössten Mieter des Portfolios hat sich per 30. Juni der Berichtsperiode um fünf weitere Jahre verlängert, und zwar bis zum 30. Juni 2027.

Der Ankermieter der Rue de Lausanne 29/31, Morges mietet in der Liegenschaft insgesamt 3'949 m² Haupt- und Nebennutzfläche.

Zwei an der Witikonerstrasse 15 in Zürich ansässige Unternehmen aus dem IT- und Treuhandbereich haben sich ebenfalls für eine jeweils fünfjährige Verlängerung ihrer Mietverträge entschieden.

An der Zweierstrasse 25 in Zürich konnte der Mietvertrag mit einem Architekturbüro bis 2026 verlängert werden, mit beidseitiger Kündigungsmöglichkeit per 2024. Das inhabergeführte Architekturbüro ist seit 2018 am Standort tätig und bietet Dienstleistungen für Umbau- und Neubauprojekte an. Im selben Haus konnte der Mietvertrag mit einer Designagentur um fünf Jahre bis 2026 verlängert werden. Das Unternehmen hat sich auf die Beratung von Unternehmen im Bereich der Unternehmenskommunikation und der Gestaltung finanzieller Publikationen spezialisiert.

In Basel verlängerte an der Binnerstrasse 11 der im Erdgeschoss ansässige Coiffeur seinen Geschäftsvertrag. Die Fläche umfasst 75 m² und wurde vorerst um ein weiteres Jahr verlängert.

In der Steinenvorstadt 67 in Basel verlängerte ein Treuhandbüro den bestehenden Vertrag. Der Vertrag endet neu im Jahr 2027 mit einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre. Die Vertragskonditionen wurden marktkonform angepasst.

Am Badischen Bahnhof in Basel konnte eine weitere Vertragsverlängerung bewirkt werden. So verlängerte ein renommiertes Auktionshaus den Geschäftsvertrag für die Erdgeschossfläche mit ca. 300 m² um ein weiteres Jahr. Der Vertrag sieht eine automatische Verlängerung um jeweils ein weiteres Jahr vor.

An der Riehenstrasse 167 in Basel verlängerte das dort ansässige Fitnessstudio den Vertrag bis März 2023. Das Fitnessstudio umfasst zwei Etagen und bietet neben Fitnessgeräten ein Wellnessangebot an.

In der Büroliegenschaft Picassoplatz 4 in Basel verlängerte ein Co-Working-Unternehmen den Geschäftsvertrag um weitere fünf Jahre. Die Flächen befinden sich im 4. und 5. Obergeschoss und weisen gesamthaft 473 m² auf.

In der obengenannten Liegenschaft verlängert ebenso der im Erdgeschoss angesiedelte Coiffeur den Mietvertrag zu gleichen Konditionen um weitere fünf Jahre, mit einem einmaligen Sonderkündigungsrecht nach vier Jahren.

In der Liegenschaft Riehentorstrasse 28, Kirchgasse 2/2A wurde das Mietverhältnis der Gewerbefläche zum Betrieb eines Lebensmitteladens inkl. Imbiss um weitere vier Jahre verlängert. Die Verlängerung erfolgte marktkonform.

Auf dem Walzwerk-Areal wurden in der Berichtsperiode mehrere gewerbliche Mietverträge um bis zu zehn Jahre verlängert. Weiter wurden Expansionen bestehender Mieter ermöglicht. Auf Anfrage von Nutzern wurde zudem das Kultur- und Freizeitangebot durch neue Bar- und Eventbetriebe gefestigt sowie das Verpflegungsangebot durch Take-Aways und ein Café erweitert.

Veränderung der Restlaufzeiten

Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) entwickelt sich stabil und beträgt 4.2 Jahre per Stichtag 31. Dezember 2021 (31. Dezember 2020: 4.4 Jahre).

Veränderung der Leerstandsstruktur

Im Geschäftsjahr 2021 konnte der periodenbezogene Leerstand im Vorjahresvergleich von 2.6% auf 2.5% reduziert werden. Der stichtagsbezogene Leerstand bleibt im Vergleich zur Vorjahresperiode unverändert, und zwar bei 2.6%.

Die beiden leerstehenden Büroflächen am Zeltweg 67 in Zürich und am Picassoplatz 4 in Basel bleiben massgeblich für die genannte Leerstandsquote. Der übrige Leerstand des Portfolios setzt sich aus Wohnungen um den Badischen Bahnhof Basel, eine sich derzeit in Umnutzung zur Wohnung befindlichen Bürofläche an der Bürglistrasse in Zürich und aus Nebenobjekten wie Lagerräumen und Parkplätzen zusammen.

Renovationen und Umnutzungen

Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Aufgrund der diversifizierten Mieterschaft und der stabilen Nachfrage wird auf dem Walzwerkareal eine Entwicklungsvision verfolgt, welche die bestehende, erfolgreiche Nutzung fördert und weiterhin eine Grundlage für zusätzliche synergetische Mieter verschiedenster Nutzungen bildet.

Auf den zur Verfügung stehenden, unbebauten Flächen sollen neue Gebäude entstehen, welche das Angebot für bestehende und neue Nutzungen vielfältig und flexibel erweitern. Gleichzeitig soll dadurch die Infrastruktur optimiert werden. Zusätzlich werden sanierungsbedürftige Gebäude langfristig und flexibel repariert. Wo möglich werden Aufstockungen, Galerien oder Unterteilungen geprüft. Für Gebäude, die sich dem Ende ihrer Lebensdauer nähern und für Gebäude, in die aufgrund künftiger Infrastrukturanforderungen eingegriffen werden muss, werden zweckmässige, effizientere, auf Nachfrage und Umfeld abgestimmte Ersatzbauten geprüft. Eine partnerschaftliche Kommunikation mit den Mietern ist entscheidend, um die langfristige Investitionsplanung der Mieter zu unterstützen und auf den richtigen Zeitpunkt hin eine attraktive, neue Fläche anzubieten. Dadurch sollen über Jahre organisch entstandene Kultur, Gemeinschaft und Charakter des Areals, dessen Rolle in der Umgebung gefördert und zugleich die finanzielle Basis für die Tragbarkeit der Investitionen gesichert werden. Das weltweit renommierte Architekturbüro Herzog & de Meuron wurde aufgrund der grossen Erfahrung in der Planung komplexer Areale als Partner für die langfristig angelegte Entwicklung gewählt. Herzog & de Meuron wurde beauftragt, Möglichkeiten für zusätzliche Bauten aufzuzeigen und dabei den wertvollen Charakter bestehender Bauten zu schonen. Im Zuge dessen wurden in der Berichtsperiode Baueingaben einer zweistöckigen Aufstockung und einer Gesamt-sanierung eines historischen Gebäudes eingereicht.

Neptunstrasse 57 in Zürich

Die laufende Gesamtsanierung konnte in der zweiten Jahreshälfte plangemäss vorangetrieben werden. An zentraler Lage im beliebten Zürcher Englischviertel wird das bestehende Mehrfamilienhaus einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Im Zuge der Sanierung werden das Fassadenbild geändert, die Grundrisse optimiert sowie die Haustechnik erneuert. Der Baustart konnte am 3. Mai 2021 erfolgen, es entstehen über dem Restaurant insgesamt neun charmante Wohneinheiten. Die Sanierung wird in unbewohntem Zustand durchgeführt, davon ausgenommen sind das Restaurant im Erdgeschoss und die ebenfalls durch das Restaurant gemietete Bürofläche im 1. Obergeschoss. Die Vermarktung der Wohnungen wurde im 4. Quartal 2021 gestartet. Erfreulicherweise gelang es noch vor Jahresende, alle Wohnungen zu vermieten, womit bereits vier Monate vor Erstbezug (1. Mai 2022) die Vollvermietung der Liegenschaft erreicht wurde.

Zollikerstrasse 6 in Zürich

Das viergeschossige Gebäude im Zürcher Stadtkreis 8 befindet sich an zentraler Stadtlage, nur wenige Meter vom hochfrequentierten Kreuzplatz entfernt. Ursprünglich als Wohnliegenschaft erbaut, wurden die Flächen in den vergangenen Jahrzehnten kommerziell genutzt. Im Erdgeschoss ist bis heute ein Restaurant eingemietet, die darüberliegenden Bürogeschosse werden durch einen langjährigen Ankermieter genutzt. Mit beiden Parteien hat die Gesellschaft nun Auflösungsvereinbarungen zu den Mietverträgen unterzeichnet, womit die Liegenschaft im 1. Quartal 2022 für die bevorstehende Gesamtsanierung bereit sein wird. Parallel dazu wurde ein passendes Bauprojekt ausgearbeitet. Aufgrund der Mikrolage, des Gebäudestempels und des Mietzinspotenzials hat sich die Gesellschaft für eine Gesamtsanierung mit Rückführung der Liegenschaft zur Wohnnutzung entschieden. Das Projekt stellt hohe Ansprüche an Funktionalität und Ästhetik. Die rundum erneuerte und an die heutigen Marktbedürfnisse angepasste Liegenschaft soll sich nach Fertigstellung selbstbewusst in das Umfeld des Zürcher Seefelds einfügen. Im Erdgeschoss sind zwei Kleinwohnungen mit daran angrenzenden, visiblen Ateliers samt Schaufenstern geplant. In den Obergeschossen werden jeweils zwei grosszügige 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen umgesetzt. In den obersten Geschossen folgen zwei grosszügige Maisonettewohnungen mit Zugang zur Dachterrasse. Die Baueingabe des Projekts ist im September 2021 erfolgt, die rechtskräftige Baubewilligung wird im ersten Quartal 2022 erwartet.

Entwicklungsprojekte

Sandreuterweg 39 in Riehen

Die Liegenschaft mit einer Grundstückfläche von circa 4 000 m² in Riehen wurde nach Erhalt der Baubewilligung per 4. Januar 2019 definitiv ins Entwicklungsportfolio integriert. An idyllischer Wohnlage mitten im Villenviertel von Riehen realisiert die Gesellschaft die Wohnüberbauung «Sandreutergarten» mit insgesamt zehn Einheiten, davon vier freistehende Einfamilienhäuser und sechs Doppel Einfamilienhäuser, verbunden durch einen naturnah angelegten Garten. Das Bauvorhaben wird mit einer Generalunternehmerin erstellt. Alle Einheiten wurden innerhalb weniger Wochen nach Vermarktungsstart beurkundet. Der Baustart ist im vierten Quartal 2020 erfolgt, die Fertigstellung ist auf August 2022 terminiert.

Minervastrasse 124 in Zürich

Für das im März 2021 akquirierte Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 508 m² ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit fünf Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an ruhiger, aber hervorragend erschlossener Lage im Kreis 7 wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Das Bauprojekt wurde in der 2. Jahreshälfte ausgearbeitet. Zu Beginn des 3. Quartals 2021 wurde ein Vorentscheidsgesuch eingereicht, um gewisse baurechtliche Themen drittverbindlich bestätigen zu lassen. Der positive Entscheid wurde Ende des 4. Quartals 2021 der Gesellschaft zugestellt. Es ist geplant, die Baueingabe im 1. Quartal 2022 nach Erwirkung der Rechtskraft des Vorentscheides einzureichen.

Klusstrasse 38 in Zürich

Die im April 2019 gesicherte Liegenschaft an bester Lage im Zürcher Kreis 7 mit einer Grundstücksfläche von rund 1 800 m² wurde per 27. Februar 2020 definitiv ins Entwicklungsportfolio integriert. 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 zwölf verkaufbaren 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 alle 13 Einheiten bis im Januar 2021 reserviert und beurkundet werden. Der Baustart ist Ende 2020 erfolgt und die Fertigstellung auf Sommer 2022 terminiert.

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 1 750 m² ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zwölf Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021. Die Baubewilligung wurde gegen Ende des 4. Quartals 2021 erteilt, die Rechtskraft ist voraussichtlich im 1. Quartal zu erwarten.

Elsässerstrasse 1+3 in Basel

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1+3 wurde 2019 als Entwicklungsliegenschaft umklassiert. An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit circa 1 850 m² Nutzfläche und 14 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die rechtskräftige Baubewilligung ist im 2. Quartal erfolgt, nachdem alle Einsprecher und Rekurrenten ihre Einwände zurückgezogen haben. Im 1. Halbjahr 2021 wurde eine Totalunternehmersubmission durchgeführt. Der Vermarktungsstart erfolgte im November.

Konsolidiertes Ergebnis 2021

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen stieg 2021 im Vorjahresvergleich um CHF 0.6 Mio. oder 2.35% auf CHF 27.1 Mio. Die beiden Lockdowns im Jahr 2020 aufgrund der Pandemie haben das vorherige Berichtsjahr intensiver beeinflusst. Seit Anfang 2021 akquirierte die SF Urban Properties AG vier Renditeliegenschaften. Diese Akquisitionen haben nicht nur die Kompensation der Erträge des in der Vorjahresperiode getätigten Verkaufs der Badenerstrasse ermöglicht, sondern haben auch den Mietertrag im Berichtsjahr positiv beeinflusst. Die Leerstandsquote per Stichtag blieb gegenüber Ende 2020 auf 2.6% stabil und konnte trotz COVID-19 unter der Zielgrösse von 3.0% gehalten werden.

Signifikant zugenommen haben die Aufwertungen durch Neubewertungen, welche die sinkenden Ankaufsrenditen spiegeln. Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtpformance beträgt im Berichtsjahr 2021 CHF 36.8 Mio. gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 3.3 Mio. Die Aufwertungen sind Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgten Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen. Die Portfolioqualität und insbesondere Liegenschaften an hochwertigen Lagen erwiesen sich als krisenresistent. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Jahr von 3.0% auf 2.8%.

Die vorgesehenen Fortschritte bei den Entwicklungsliegenschaften haben die Erträge um weitere CHF 22.3 Mio. positiv beeinflusst.

Der Betriebsaufwand beträgt insgesamt CHF 28.5 Mio. gegenüber CHF 15.9 Mio. in der Vorperiode. CHF 18.5

Mio. stammen aus den Entwicklungsliegenschaften. Beiden übrigen Positionen stehen 2021 tiefere Unterhaltskosten von CHF 0.1 Mio. und ein tieferer übriger Betriebsaufwand von CHF 0.6 Mio. des Vorjahres gegenüber.

Die EBIT-Marge erhöhte sich entsprechend leicht auf 66.9% (Vorjahresperiode 66.6%). Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF –5.2 Mio. (Vorjahresperiode CHF –5.1 Mio.). Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäfte beträgt 2021 1.35% (Vorjahr: 1.62%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 7.7 Jahren (Vorjahr: 8.0 Jahre). Nach Steuern resultiert im Jahr 2021 ein beachtenswerter Reingewinn von CHF 41.9 Mio. (Vorjahr: 22.8 Mio.); davon sind CHF 1.4 Mio. den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (Vorjahr: –0.1 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, der den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen ist, sank gegenüber dem Vorjahr von CHF 23.9 Mio. auf CHF 13.5 Mio.. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 4.03, im Vorjahr betrug dieser CHF 7.14.

Ausblick auf das Jahr 2022

Akquisitionen / Devestitionen

Der Investitionsdruck der institutionellen Anleger ist aufgrund des tiefen Zinsniveaus unverändert. Wir sehen keine Signale für eine Abnahme der Attraktivität des Immobilienmarktes. Wir erwarten daher, dass der Transaktionsmarkt auch im Jahr 2022 unverändert kompetitiv bleibt.

Die Gesellschaft plant, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen weiter auszubauen. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf den beiden Wirtschaftsräumen Zürich und Basel. Angestrebt werden dabei primär Arrondierungen im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften.

Vermietung

Ein Ausblick ist aufgrund der anhaltenden Pandemie nach wie vor schwierig, da weiterhin Unsicherheiten im Markt bestehen. Die Auswirkungen der Pandemie werden den Immobilienmarkt über das Jahr 2022 hinaus beschäftigen, da Veränderungen der Nachfrage resultieren. Wie stark und in welcher Form diese auftreten, ist jedoch noch weitgehend ungewiss.

Der Wanderungssaldo in der Schweiz bleibt positiv und wir erwarten, dass der Wohnungsmarkt davon weiterhin profitieren wird. Daneben erwarten wir, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt verbessern wird, insbesondere für zeitgemässe und attraktive Flächen an zentralen Lagen. Die Vermietung von kommerziellen Flächen dürfte sich weiterhin als anspruchsvoll erweisen, insbesondere für Gastro- und Verkaufsflächen. Diese Faktoren lassen die Gesellschaft optimistisch auf das Jahr 2022 blicken.

Sinnbildlich für das Portfolio der SF Urban Properties AG ist die im Marktvergleich anhaltend tiefe Leerstandsquote von 2.6% per Stichtag 31. Dezember 2021. Die Beibehaltung der tiefen Leerstandsquote ist eines der Hauptziele der Gesellschaft, die als Fundament für die nachhaltige Sicherung des Ertrags dient.

Renovationen und Umnutzungen

Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien werden auch im Jahr 2022 vorangetrieben.

Auf dem Walzwerk-Areal sind für das Jahr 2022 eine Gesamtanierung und eine Aufstockung terminiert. Die Flächen werden voraussichtlich im Jahr 2023 fertiggestellt und anschliessend vermietet. Zusätzlich werden mehrere kleinere Gebäudesanierungen, Umnutzungen und Optimierungen im Aussenraum umgesetzt.

Der Baustart der Gesamtanierung der Liegenschaft Neptunstrasse 57 in Zürich erfolgte im 2. Quartal 2021. Die Vermarktung der neun charmanten Wohneinheiten wurde im 4. Quartal 2021 gestartet. Erfreulicherweise gelang es, noch vor Jahresende alle Wohnungen zu vermieten. Die voraussichtliche Fertigstellung und somit der Erstbezug sind auf den 1. Mai 2022 terminiert.

Im Jahr 2021 wurde ein Projekt für die Umnutzung und Gesamtanierung der Liegenschaft Zollikerstrasse 6 im

Zürcher Stadtkreis 8 ausgearbeitet. Die Baueingabe des Projekts ist im September 2021 erfolgt und die rechtskräftige Baubewilligung wird im 1. Quartal 2022 erwartet. Der Baustart ist für das 2. Quartal 2022 geplant.

Entwicklungsprojekte

Die Fortführung der initiierten Projektentwicklungen der Gesellschaft wird erneut zum Erreichen wichtiger Meilensteine im Jahr 2022 führen.

Für die sich in der Ausführung befindenden Entwicklungsprojekte am Sandreuterweg 39 in Riehen sowie an der Klusstrasse 38 in Zürich wird die voraussichtliche Fertigstellung im Sommer 2022 erfolgen.

Nach erfolgreichem Vermarktungsstart des Neubauprojektes an der Elsässerstrasse 1+3 konnten 50% der Einheiten per Ende Jahr 2021 reserviert werden. Der Baustart wird im Mai 2022 erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass die bisherig erfolgreichen Vermarktungsaktivitäten weitergeführt werden können und alle Einheiten im Verlauf des 1. Halbjahres 2022 reserviert bzw. die Kaufverträge beurkundet werden.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Entwicklungsprojekt an der Fueederholzstrasse 8 in Herrliberg mit vorgesehenen sechs Eigentumswohnungen und Einstellhalle wird voraussichtlich die Rechtskraft der Baubewilligung im 1. Quartal 2022 erwirkt. Danach erfolgt der Vermarktungsstart. Nach erfolgreicher Reservation von 50% der Einheiten wird mit den Bauarbeiten gestartet.

Bei dem im 1. Quartal 2021 akquirierten Entwicklungsprojekt an der Minervastrasse 124 in Zürich wird im 1. Quartal 2022, nach Erwirkung der Rechtskraft des Ende 2021 erhaltenen Vorentscheids, die Baueingabe eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Baubewilligung im Verlauf des 2. Halbjahres 2022 vorliegt. Vermarktungs- und Baustart sind im 4. Quartal 2022 geplant.



Adrian Schenker
Chief Executive Officer



Reto Schnabel
Chief Financial Officer



Renditeliegenschaften

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, Uitikonerstrasse 17



Zürich, Witikonerstrasse 15



Zürich, Zähringerstrasse 37



Zürich, Zeltweg 67



Zürich, Zollikerstrasse 6



Zürich, Zweierstrasse 25

Renditeliegenschaften Region Basel



Basel, Binningerstrasse 7,
Innere Margarethenstrasse 6



Basel, Binningerstrasse 9



Basel, Binningerstrasse 11



Basel, Binningerstrasse 15



Basel, Eisengasse 14, Fischmarkt 3,
Tanzgässlein 1



Basel, Gerbergasse 48,
Gerbergässlein 1



Basel, Hegenheimerstrasse 62



Basel, Hochstrasse 56



Basel, Hutgasse 6



Basel, Picassoplatz 4



Basel, Rebgasse 64



Basel, Riehenring 77



Basel, Riehenstrasse 157,
Rosentalstrasse 50-52



Basel, Riehenstrasse 163-165



Basel, Riehenstrasse 167



Basel, Riehentorstrasse 28,
Kirchgasse 2, 2A



Basel, Schwarzwaldallee 171,
Riehenstrasse 183



Basel, Schwarzwaldallee 175, 179 /
Rosentalstrasse 70



Basel, Steinvorstadt 67



Münchenstein, Tramstrasse 53



Münchenstein/Arlesheim, Tramstrasse
56-66, Industriestrasse 62-64

Renditeliegenschaften Weitere Regionen



Bern, Aarberggasse 57



Morges, Rue de Lausanne 29/31



Köniz, Chasseralstrasse 156



St. Gallen, Bohl 4



Thun, Malerweg 4

Entwicklungsliegenschaften



Basel, Elsässerstrasse 1+3



Herrliberg, Fuederholzstrasse 8



Riehen, Sandreuterweg 39



Zürich, Klusstrasse 38



Zürich, Minervastrasse 124

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 2023

5. April 2023

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Tom Licht

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2022



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