



SF Urban Properties AG



# SF Urban Properties AG

Jahresbericht 2022

14. März 2023

# Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick 2022
2. Investitionsstrategie
3. Portfoliomanagement
4. Finanzen
5. Ausblick 2023



# 1. Rückblick 2022

# Bedeutende Ereignisse im Jahr 2022

Markt



---

Teuerung bei **2.8%** per Jahresende 2022

---

Unterbrüche der globalen Lieferketten und **Preissteigerungen auf den Rohstoff- und Energiemärkten**

---

Schrittweise **Leitzinsanpassung** der SNB bis auf plus 1.00%

---

Überprüfung der **Investitions- und Ausschüttungsstrategie** in verändertem Marktumfeld

---

Anzahl der **Neu- und Wiedervermietungen** gesteigert

---

Weitere **Arrondierungen** umgesetzt

---

Neue **Entwicklungsprojekte** in der Pipeline

---

Nachhaltigkeit: Definition einer **Wesentlichkeitsmatrix**

---

Management

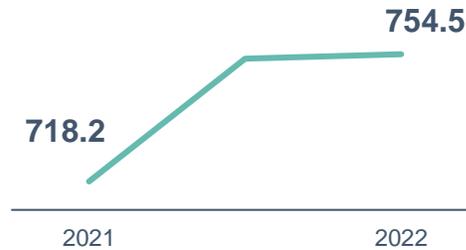


# Kennzahlen

per 31. Dezember 2022 mit Veränderungen zum Vorjahr

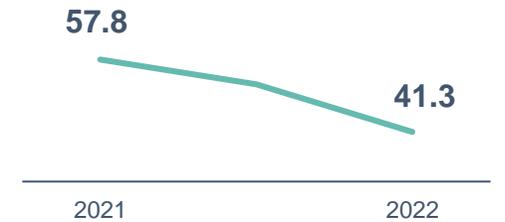
Portfoliowert  
Renditeliegenschaften

**754.5 Mio. CHF**



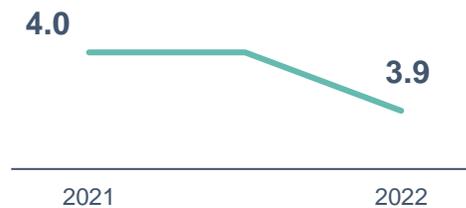
EBIT

**41.3 Mio. CHF**



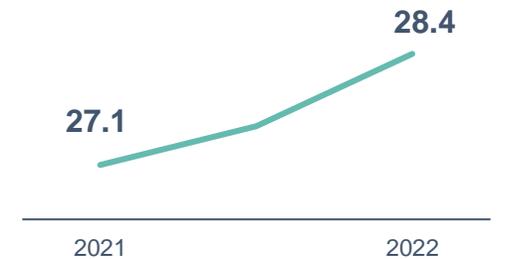
Bruttorendite

**3.90%**



Liegenschaftsertrag

**28.4 Mio. CHF**



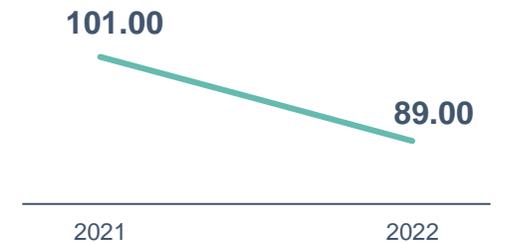
Realer Diskontsatz

**2.70%**



Aktienkurs

**89.00 CHF**



# Transaktionen 2022



## Akquisition Renditeliegenschaft

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Marktwert in CHF bei Akq.	Kaufpreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Kaufpreis	Ertrag p.a. in CHF	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu Kaufpreis
Basel, Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2	01.04.2022	17 200 000	18 160 000	- 960 000 <sup>1</sup>	- 5.3%	656 560	3.8%	3.6%

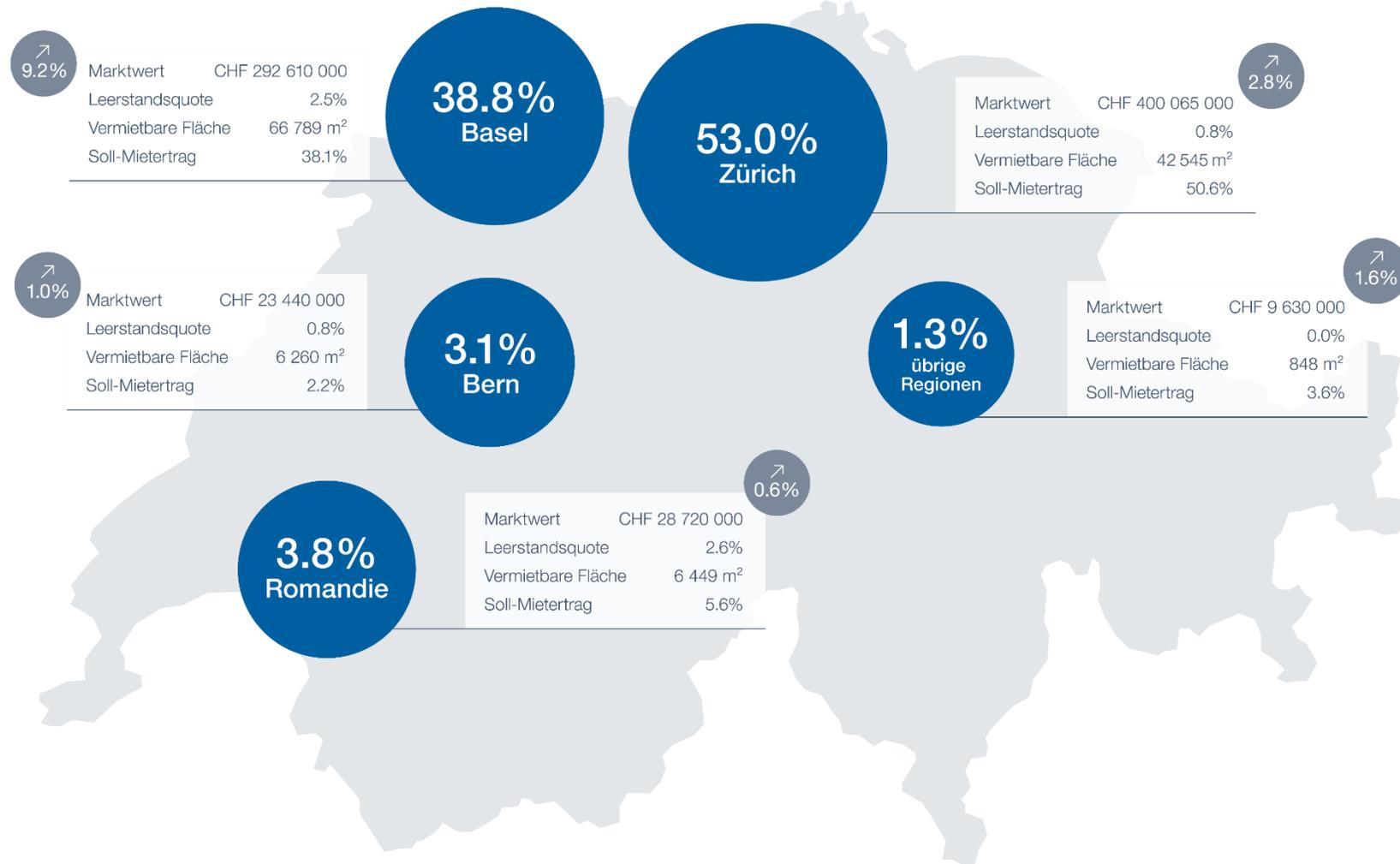
<sup>1</sup> Gleichzeitig wurden bei der Akquisition mit dem Voreigentümer ein Mietvertrag im Wert von CHF 334 800 und eine Mietzinsgarantie im Wert von CHF 460 000 abgeschlossen.



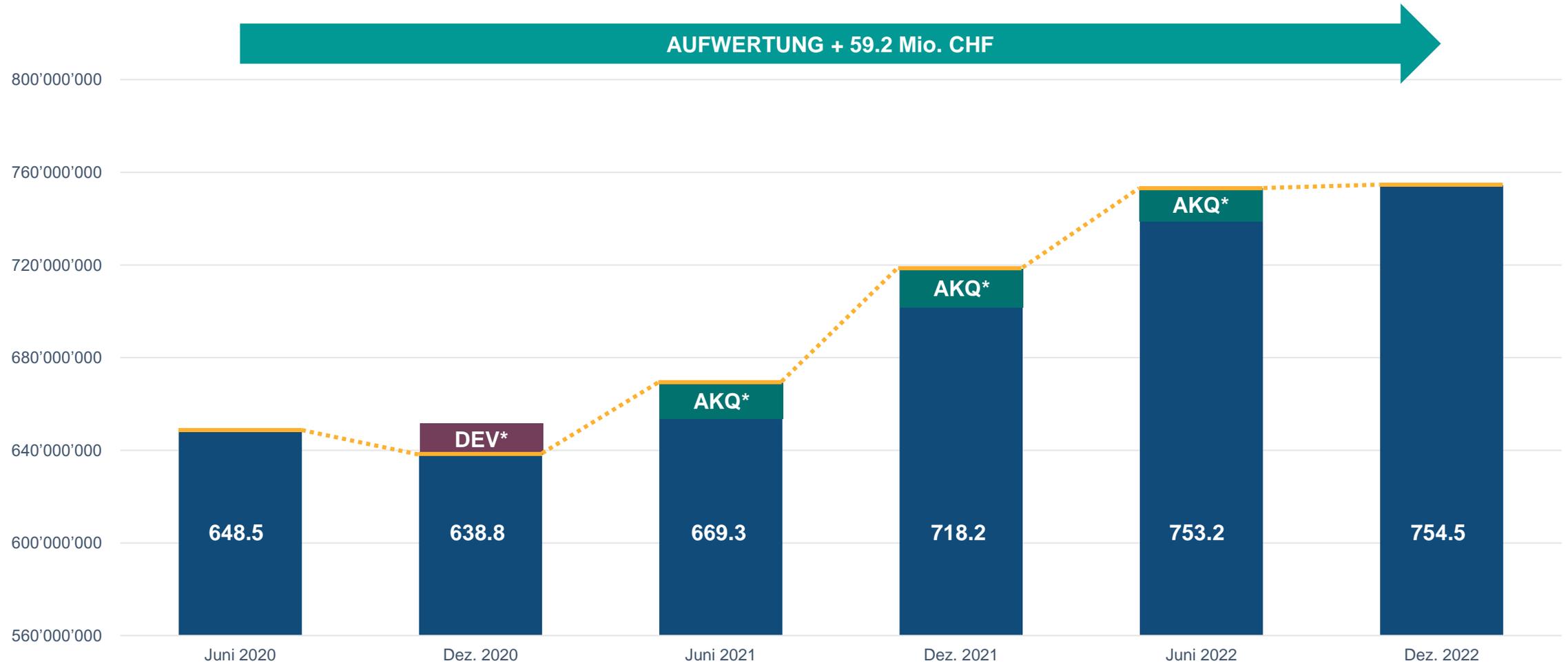
## Akquisitionen Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Kaufpreis in CHF	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	BWF in m <sup>2</sup>	Geschätzte Anlagekosten in CHF
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	15.06.2022	5 700 000	846	850	14 600 000
Zürich, Seefeldstrasse 186	22.06.2022	8 300 000	179	681	15 100 000
Zumikon, Ruchenacher 17	03.11.2022	8 600 000	2 344	1 317	21 200 000
<b>Total</b>		<b>22 600 000</b>	<b>3 369</b>	<b>2 848</b>	<b>50 900 000</b>

# Marktregionen



# Portfoliowert Renditeliegenschaften

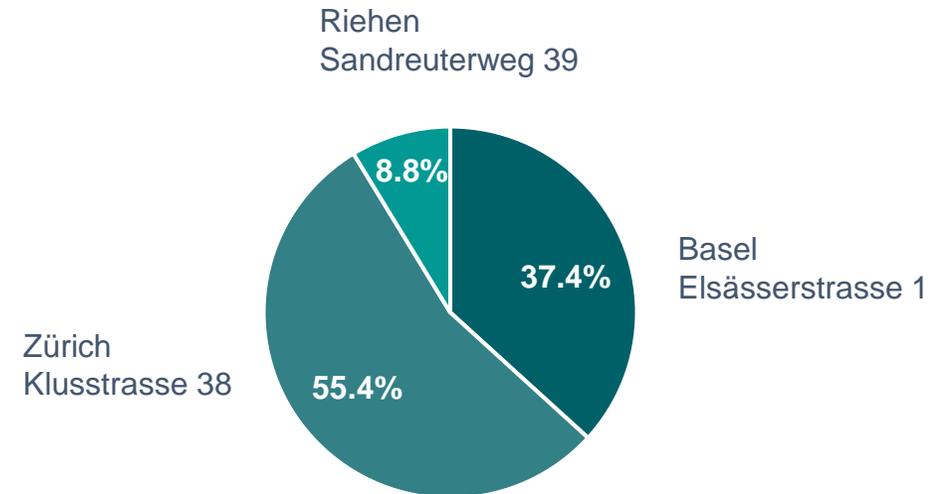
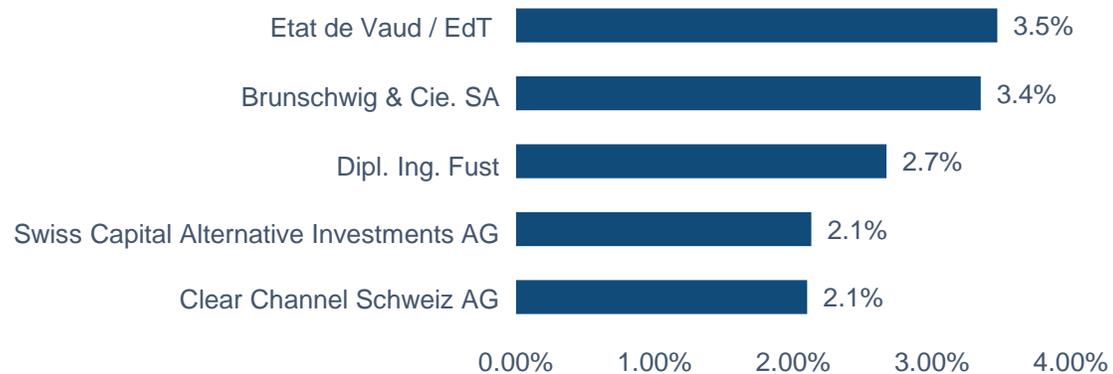


\*DEV=Devestitionen; AKQ=Akquisitionen

# Duales ertragsgetriebenes Portfolio

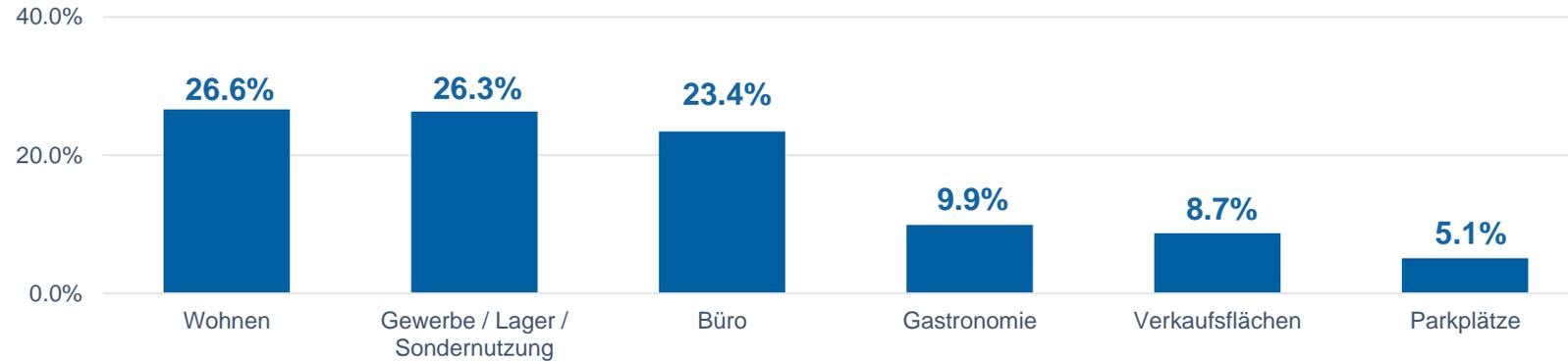
## Renditeliegenschaften + Entwicklungsliegenschaften

### Grösste Mieter nach Netto-Mietertrag



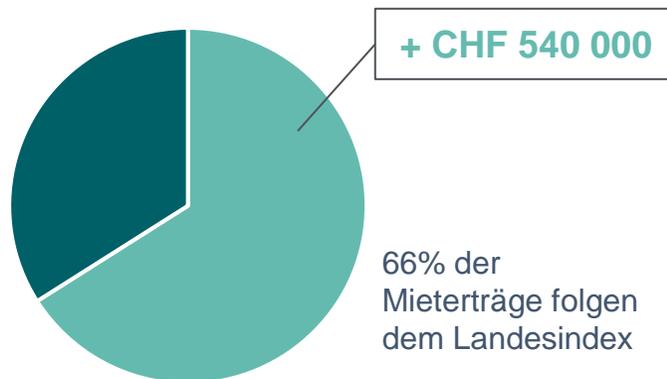
# Liegenschaftsertrag: Indexierung und Referenzzinssatz

## Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



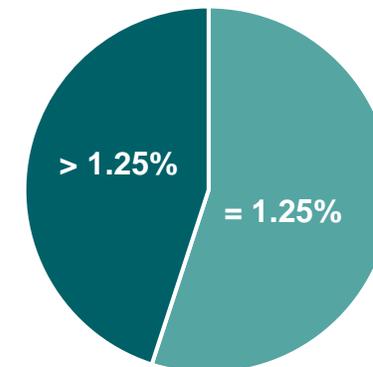
## Indexierung

34% sind Wohnungen und Nebenobjekte



## Referenzzinssatz

45% der Mieterträge für Wohnungen

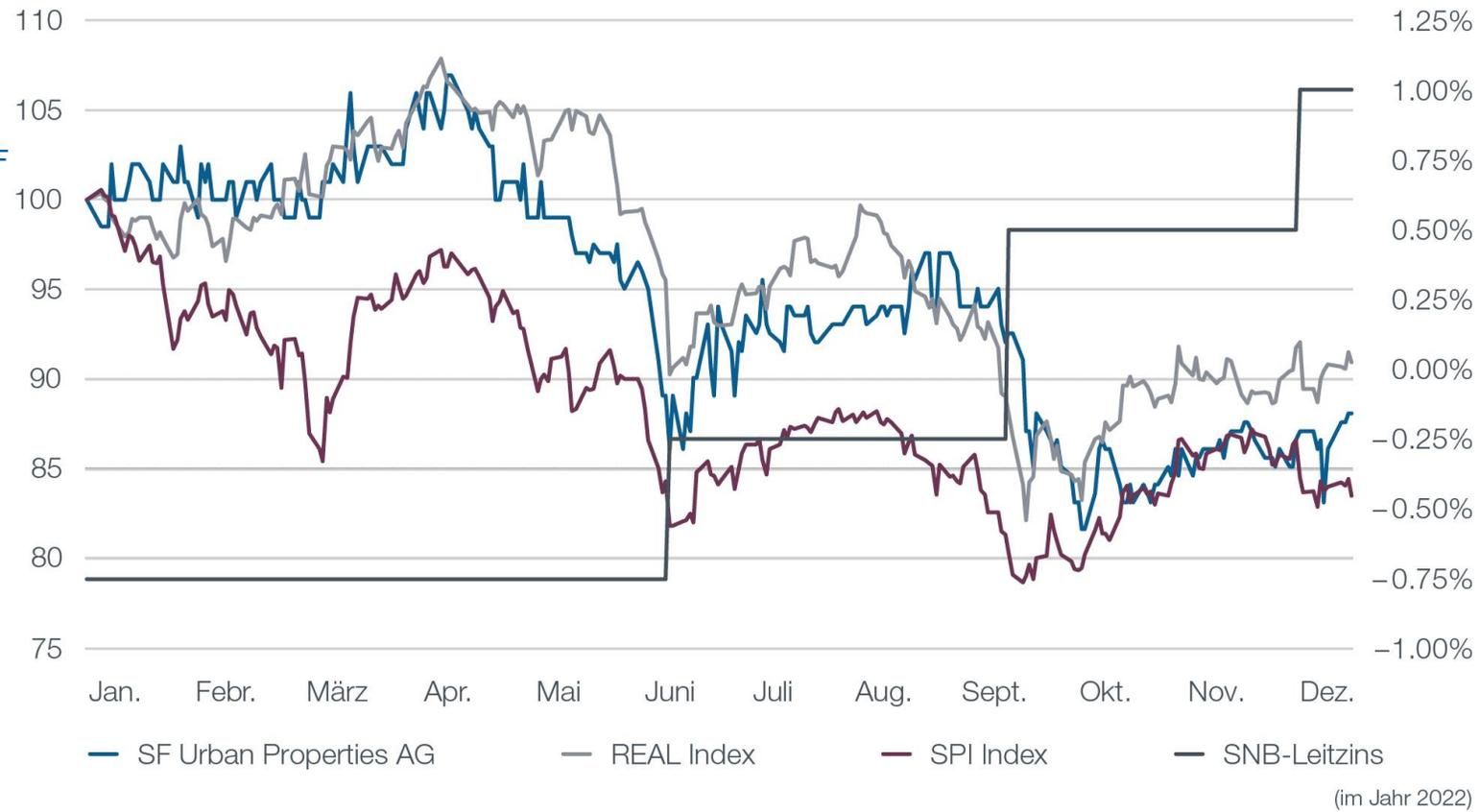


55% der Mieterträge für Wohnungen

# Aktienperformance

Per 31.12.2021

**101.00** CHF



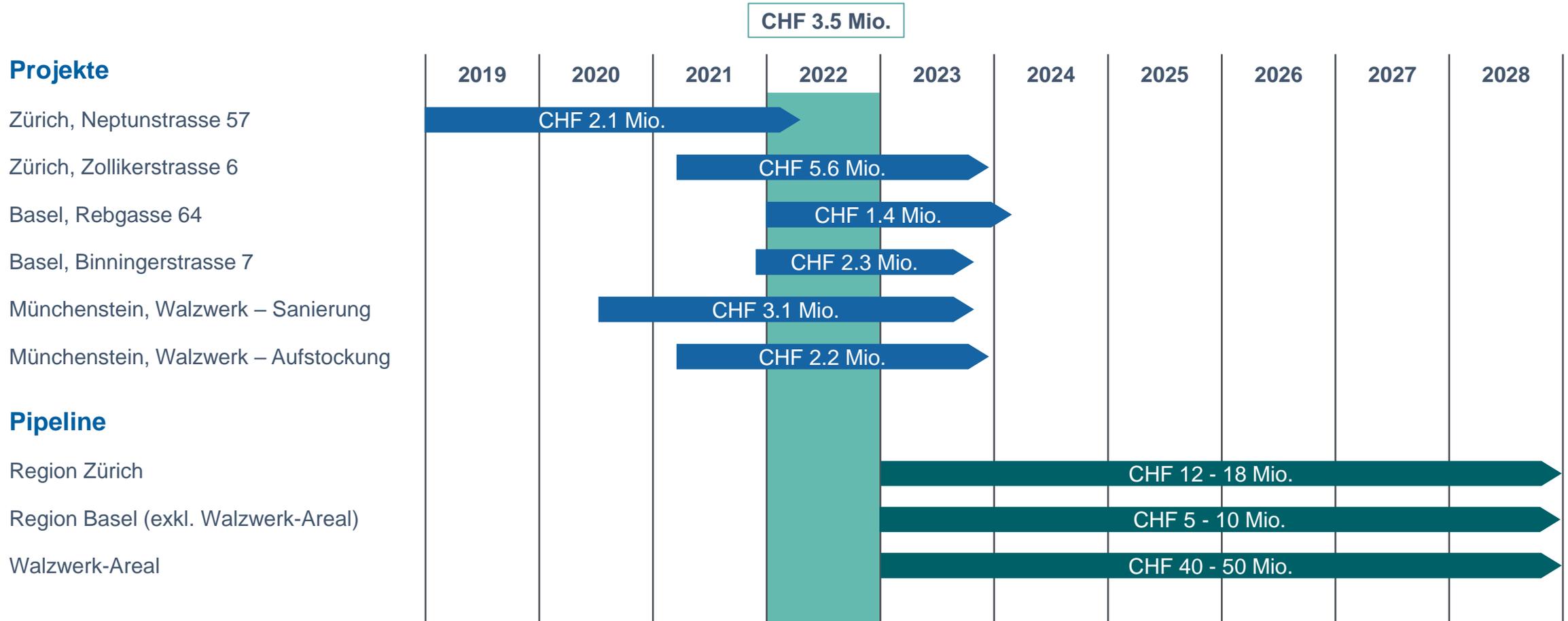
Per 31.12.2022

**89.00** CHF

A photograph of three business professionals (two men and one woman) standing on a balcony or terrace in front of a modern glass-walled building. They are all dressed in dark blue business suits. The man on the left has short brown hair and is smiling. The woman in the center has long blonde hair and is also smiling. The man on the right has short grey hair and a beard, and is smiling. A semi-transparent white banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '2. Investitionsstrategie' in a blue, sans-serif font.

## 2. Investitionsstrategie

# Übersicht Bauprojekte der Renditeliegenschaften



Investitionen in den Bestand zur Sicherung und teilweisen Steigerung des Mietzinsenertrags.

# Bauprojekte Zürich und Basel

Zollikerstrasse 6, ZH



**Baukosten**  
Mio. CHF

**5.6**

**Vermietungsgrad**  
in %

**0**

SIA-Phase

Ausführung

Baustart

August 2022

Bauende

Q4 2023

Massnahmen

Umnutzung in Wohnen

Binningerstrasse 7, BS



**Baukosten**  
Mio. CHF

**2.3**

**Vermietungsgrad**  
in %

**100**

SIA-Phase

Ausführung &  
Bewilligungsverfahren

Baustart

August 2022

Bauende

Q3/Q4 2023

Massnahmen

Grundausbau, Sanierung  
(8 Wohnungen 1. OG)

Rebgasse 64, BS



**Baukosten**  
Mio. CHF

**1.4**

**Vermietungsgrad**  
in %

**100**

SIA-Phase

Bewilligung liegt vor

Baustart

n.a.

Bauende

n.a.

Massnahmen

Partielle Sanierung

# Bauprojekte Walzwerk-Areal

Walzwerk, in gelb: Sanierung



**Baukosten**  
Mio. CHF

**3.1**

**Vermietungsgrad**  
in %

**0**

SIA-Phase

Ausführung

Baustart

August 2022

Bauende

September 2023

Massnahmen

Gesamtsanierung +  
Umnutzungen

Walzwerk, in blau: Aufstockung



**Baukosten**  
Mio. CHF

**2.2**

**Vermietungsgrad**  
in %

**100**

SIA-Phase

Ausführungsplanung

Baustart

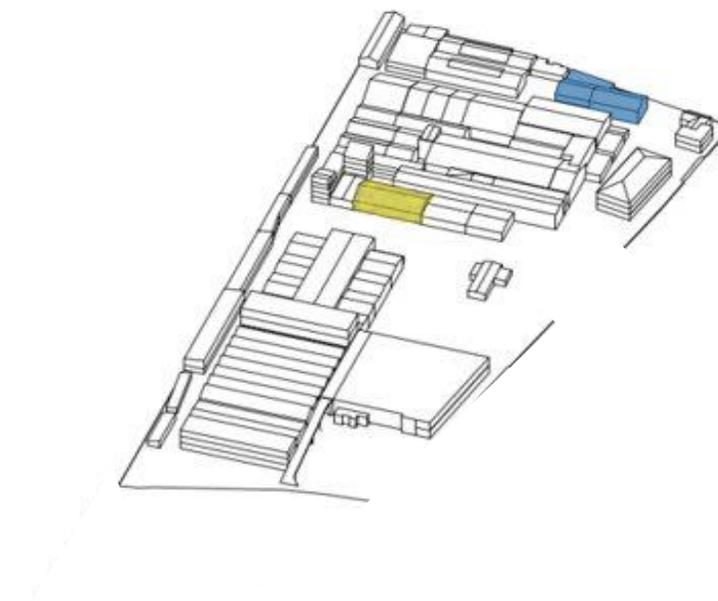
Mai 2023

Bauende

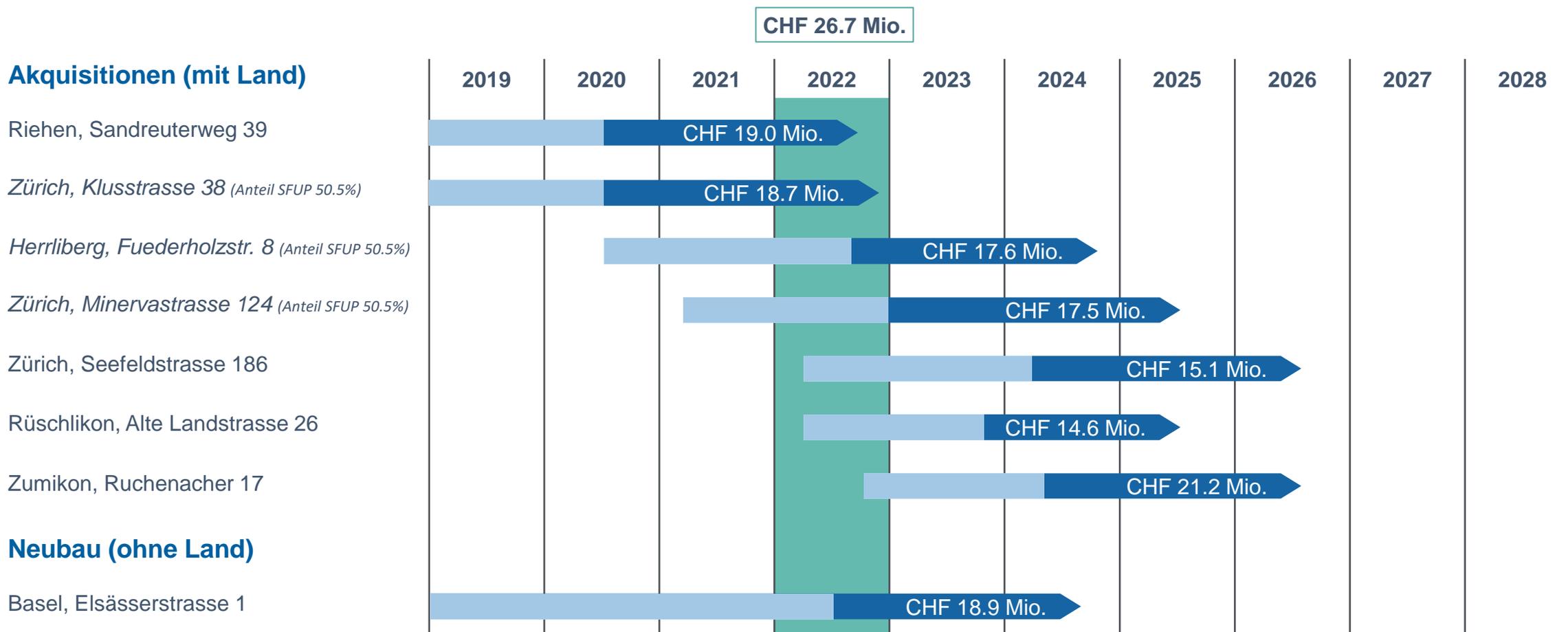
Dezember 2023

Massnahmen

Aufstockung



# Pipeline Entwicklungsliegenschaften



2-3 Projekte pro Jahr, um den Ergebnisbeitrag der Entwicklungsliegenschaften auf ein nachhaltig konstantes Niveau zu bringen.

# Entwicklungsliegenschaften I

## Sandreuterweg, Riehen



ABGESCHLOSSEN

**Verkaufsobjekte**  
EFH + DEFH

**4+6**

**Anlagekosten**  
Mio. CHF

**19.0**

**BWF**  
m<sup>2</sup>

**1 680**

**Fertigstellung**  
Jahr

**2022**

**Grundstücksfläche**  
m<sup>2</sup>

**4 012**

**Vermarktung**  
Einheiten

**10/10**

## Klusstrasse, Zürich



ABGESCHLOSSEN

**Verkaufsobjekte**  
WHG

**13**

**Anlagekosten**  
Mio. CHF

**18.7**

**BWF**  
m<sup>2</sup>

**1 237**

**Fertigstellung**  
Jahr

**2022**

**Grundstücksfläche**  
m<sup>2</sup>

**1 802**

**Vermarktung**  
Einheiten

**13/13**

# Entwicklungsliegenschaften II

## Elsässerstrasse, Basel



REALISIERUNG

**Verkaufsobjekte**  
WHG + Gewerbe

14+2

**Anlagekosten**  
Mio. CHF

18.9

**BWF**  
m<sup>2</sup>

1 677

**Fertigstellung**  
Jahr

2024

**Grundstücksfläche**  
m<sup>2</sup>

536

**Vermarktung**  
Einheiten

14/16

## Fuederholzstrasse, Herrliberg



REALISIERUNG

**Verkaufsobjekte**  
WHG

6

**Anlagekosten**  
Mio. CHF

17.6

**BWF**  
m<sup>2</sup>

1 225

**Fertigstellung**  
Jahr

2024

**Grundstücksfläche**  
m<sup>2</sup>

1 750

**Vermarktung**  
Einheiten

0/6

# Entwicklungsliegenschaften III

## Minervastrasse, Zürich



AUSSCHREIBUNG

Verkaufsobjekte  
WHG

8

Anlagekosten  
Mio. CHF

17.5

BWF  
m<sup>2</sup>

856

Fertigstellung  
Jahr

2025

Grundstücksfläche  
m<sup>2</sup>

508

Vermarktung  
Einheiten

-

## Seefeldstrasse, Zürich



PROJEKTIERUNG

Verkaufsobjekte  
WHG

6

Anlagekosten  
Mio. CHF

15.1

BWF  
m<sup>2</sup>

681

Fertigstellung  
Jahr

2026

Grundstücksfläche  
m<sup>2</sup>

179

Vermarktung  
Einheiten

-

# Entwicklungsliegenschaften IV

## Alte Landstrasse, Rüşchlikon



PROJEKTIERUNG

**Verkaufsobjekte**  
WHG

4

**Anlagekosten**  
Mio. CHF

14.6

**BWF**  
m<sup>2</sup>

850

**Fertigstellung**  
Jahr

2025

**Grundstücksfläche**  
m<sup>2</sup>

846

**Vermarktung**  
Einheiten

-

## Ruchenacher, Zumikon



PROJEKTIERUNG

**Verkaufsobjekte**  
WHG

6

**Anlagekosten**  
Mio. CHF

21.2

**BWF**  
m<sup>2</sup>

1 317

**Fertigstellung**  
Jahr

2026

**Grundstücksfläche**  
m<sup>2</sup>

2 344

**Vermarktung**  
Einheiten

-

A group of five business professionals in a meeting. Two men are seated at a blue table with a laptop and documents, while three others stand behind them. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid across the center of the image.

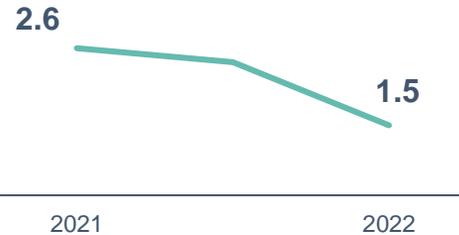
### 3. Portfoliomanagement

# Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2022 mit Veränderungen zum Vorjahr

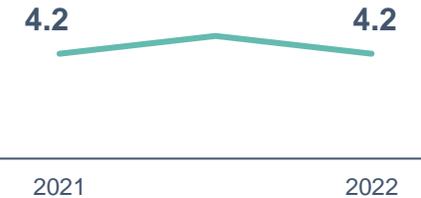
Leerstandsquote per  
Stichtag

**1.5%**



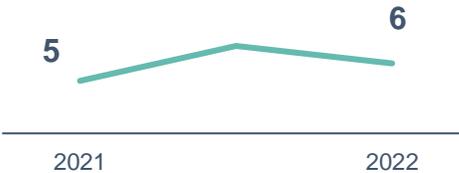
WAULT

**4.2** Jahre



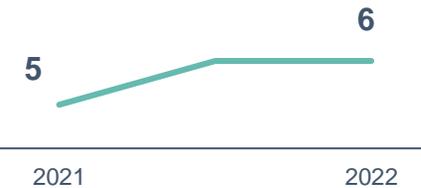
Anzahl  
Promotionsprojekte

**6**



Anzahl Bauprojekte  
Renditeliegenschaften

**6**



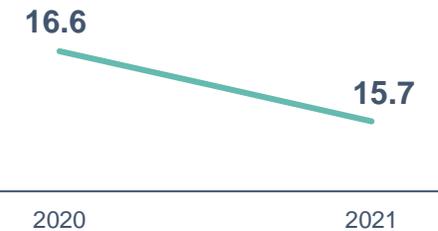
Wüest Partner Rating  
Qualitätsprofil

**3.9**

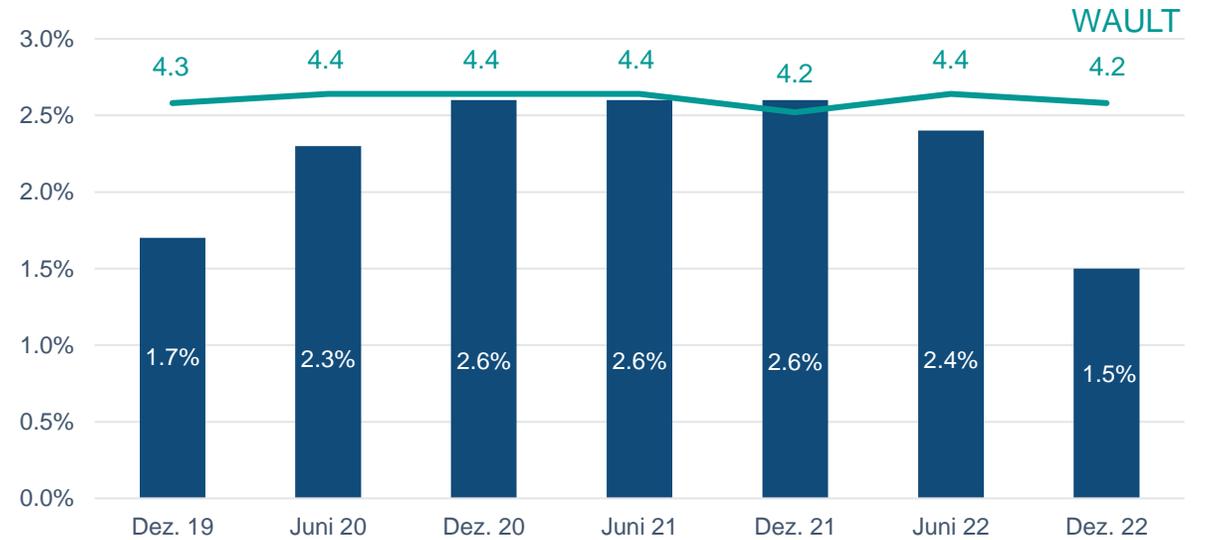
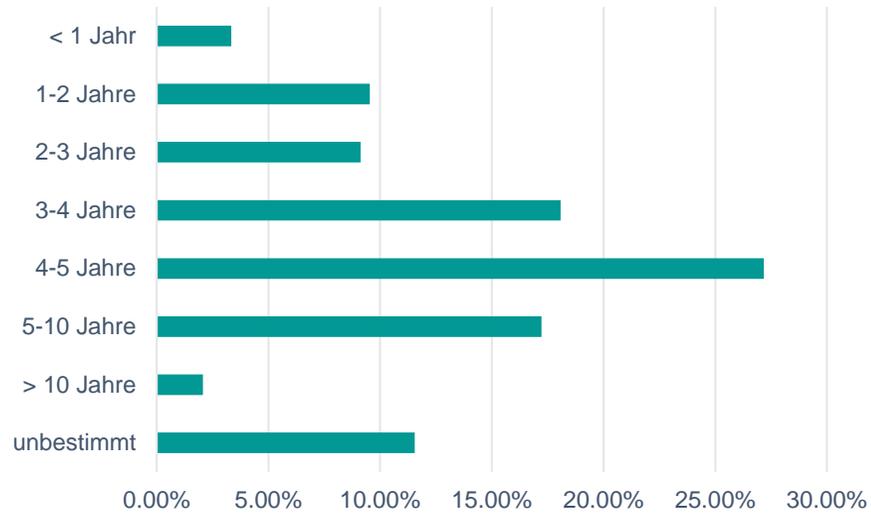


Treibhausgasemissionen

**15.7** kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr



# Leerstandsentwicklung und WAULT



**0.37% Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15, Basel**

2 Büroflächen mit 240 m<sup>2</sup> (vermietet per Q3 2023)

**0.20% Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a, Basel**

3 Wohnungen

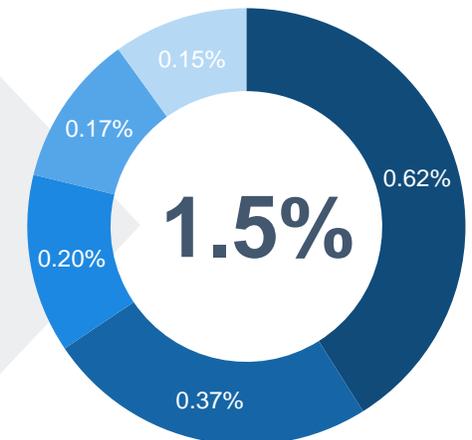
**0.17% Steinenvorstadt 67, Basel**

1 Bürofläche mit 240 m<sup>2</sup>

**0.15% Rue de Lausanne 29-31, Morges**

1 Ladenfläche mit 210 m<sup>2</sup>

**0.62% Übriger Leerstand**



# Vertragsabschlüsse 2022

## Neuvermietungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	2 601	397 471
Büro	2 210	612 710
Gastronomie	441	162 484
Verkauf	737	346 660
<b>TOTAL</b>		<b>1 519 325</b>

**5.2%**

Anteil am Gesamtertrag

## Vertragsverlängerungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	5 359	1 420 794
Büro	1 426	406 756
Gastronomie	485	277 788
Verkauf	1 649	309 458
<b>TOTAL</b>		<b>2 414 796</b>

**8.3%**

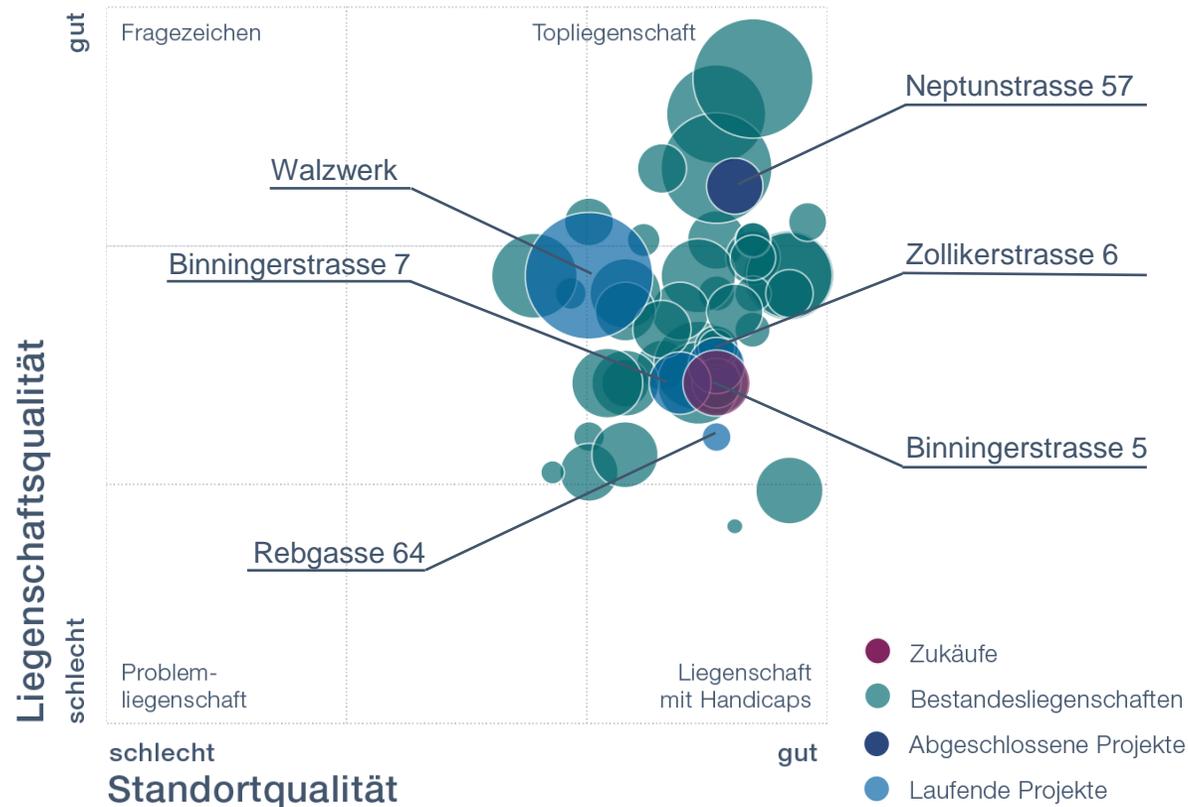
Anteil am Gesamtertrag

Mietzinsentwicklung  
like-for-like 2021/2022

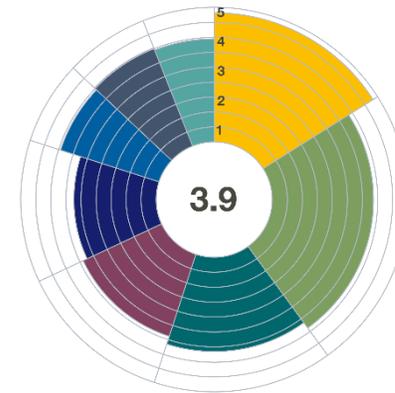
**+ 0.8%**

# Liegenschafts- und Standortqualität

## Marktmatrix



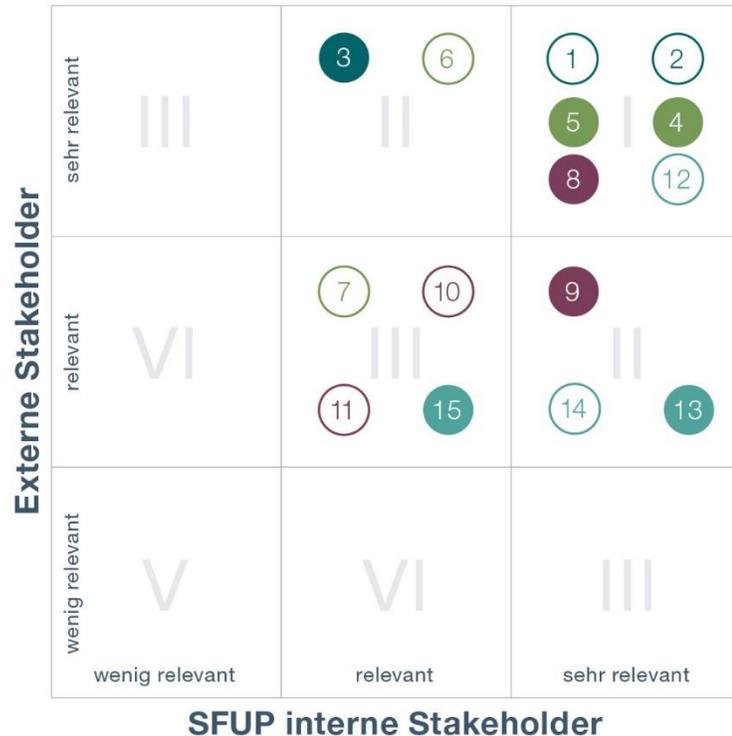
## Qualitätsprofil



	Note	Gewichtung
<b>Lage</b>	<b>4.3</b>	<b>40</b>
■ Makrolage	4.8	40
■ Mikrolage	3.9	60
<b>Objekt</b>	<b>3.4</b>	<b>40</b>
■ Nutzung	3.7	37
■ Standard	3.4	33
■ Zustand	3.2	30
<b>Investment</b>	<b>4.0</b>	<b>20</b>
■ Vermietbarkeit	3.9	35
■ Verkäuflichkeit	4.0	35
■ Ertragsrisiko	3.9	30

Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

# Nachhaltigkeit



## Legende:

### ■ Wirtschaft

- 1 Lebenszykluskosten
- 2 Standort

### ⊕ 3 Regionale Wertschöpfung

### ■ Umwelt

- ⊕ 4 Treibhausgasemissionen
- ⊕ 5 Energie
- 6 Rohstoffe und Materialien
- 7 Biodiversität

### ■ Soziale Verantwortung

- ⊕ 8 Mobilität
- ⊕ 9 Nutzungsflexibilität und -variabilität
- 10 Komfort (Akustik, Innenluft, Sicherheit, Tageslicht, Thermischer Komfort)
- 11 Hindernisfreies Bauen

### ■ Governance

- 12 Stakeholder-Kommunikation
- ⊕ 13 Risikomanagement
- 14 ESG Organisation
- ⊕ 15 Nachhaltigkeitslabels

### ⊕ Fokusthemen 2022

## Vorgehen SFUP

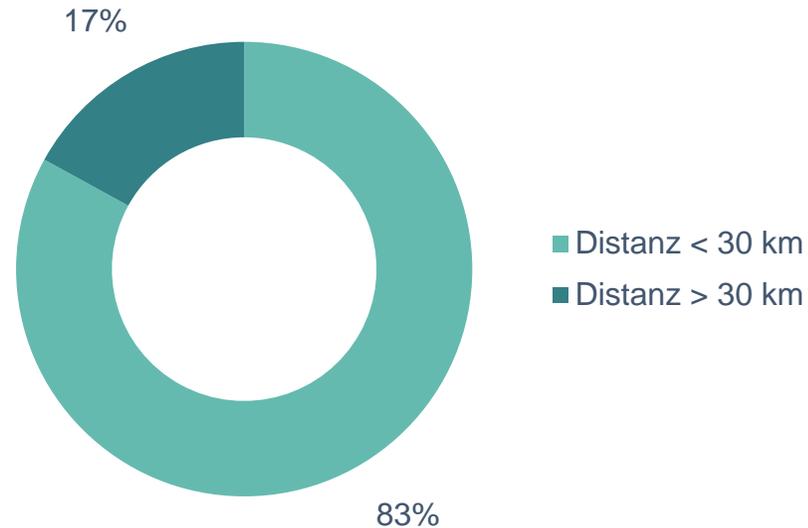
- Durch eine Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und die priorisierten Aspekte als Nachhaltigkeitsziele definiert und ausformuliert
- Die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte sind gleichmässig über die Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt, soziale Verantwortung und Governance verteilt
- Damit die festgehaltenen Ziele erreicht werden können, sind für alle Nachhaltigkeitsziele Massnahmen definiert. Durch das Monitoring wird die Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen überprüft und dokumentiert

# Nachhaltigkeit – Beispiel Initiativen 2022

## Wirtschaft

 Regionale Wertschöpfung

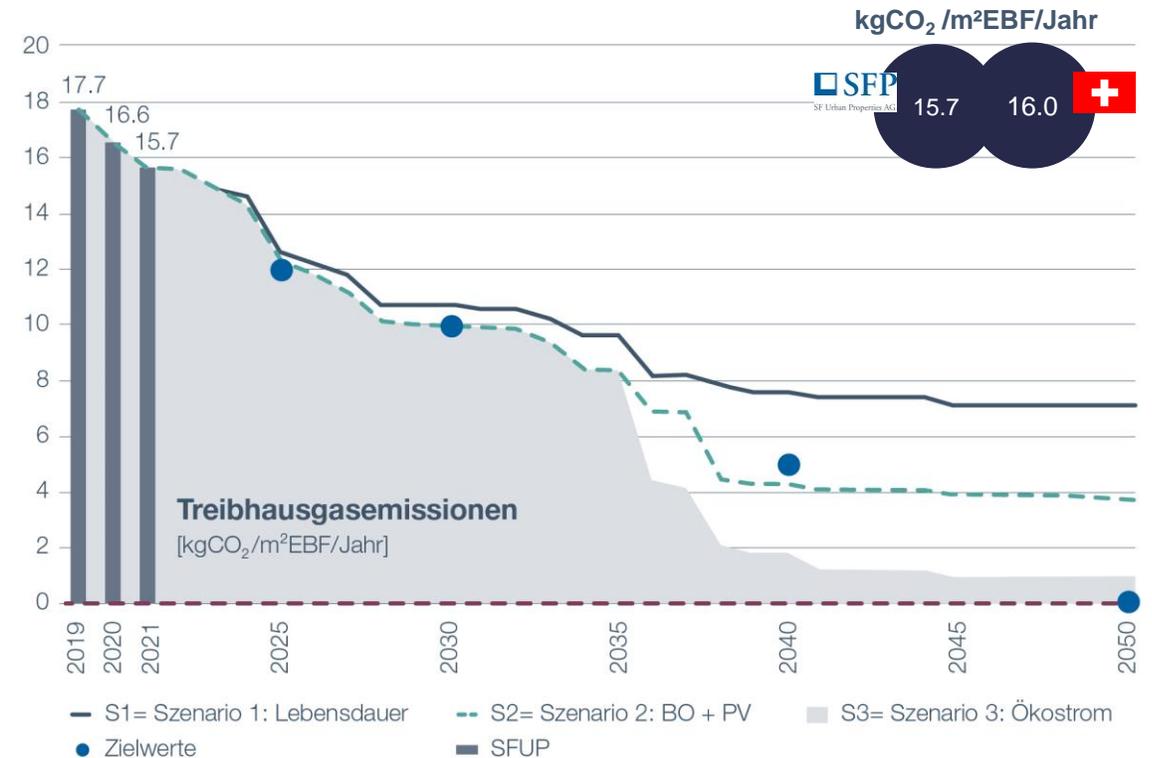
- Bei Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern
- Dies zeigt sich beim Projekt Zollikerstrasse 6, wo 83% der bisher beauftragten Unternehmen aus dem Kanton Zürich stammen und einen Anfahrtsweg von weniger als 30 km zur Liegenschaft haben



## Umwelt

 Treibhausgasemissionen

- Handlungsbedarf bei einigen Liegenschaften
- Optimierungspotential in den nächsten Jahren vorhanden



# Nachhaltigkeit – Beispiel Initiativen 2022

## Soziale Verantwortung



### Mobilität

- Gemäss Wüest Partner werden 43 Liegenschaften in die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung) und 5 Liegenschaften in die ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung) eingestuft
- Umbenennung Tramhaltestelle Walzwerk

## Governance



### Nachhaltigkeitslabels

- «Gebäude im Betrieb» Zertifizierung 2022 erstmals erfolgt
- 17 Liegenschaften des Portfolios wurden zertifiziert (> 50% EBF)
- Alle Liegenschaften haben die Bewertung «Silber» erhalten



- **Ökologische Qualität**
  - Klimaschutz und Energie
  - Wasser
  - Wertstoffmanagement
- **Ökonomische Qualität**
  - Betriebskosten
  - Risikomanagement und Werterhalt
  - Beschaffung und Bewirtschaftung
- **Soziokulturelle und funktionale Qualität**
  - Innenraumkomfort
  - Nutzerzufriedenheit
  - Mobilität

# 4. Finanzen

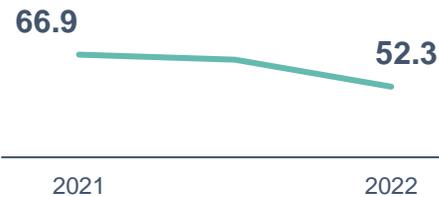


# Finanzkennzahlen

per 31. Dezember 2022 mit Veränderungen zum Vorjahr

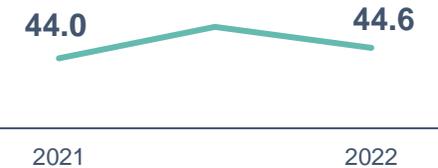
EBIT-Marge

**52.3%**



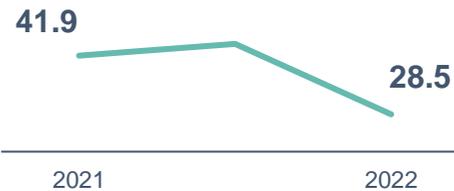
LTV  
(Loan-to-Value)

**44.6%**



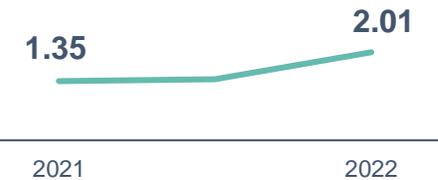
Reingewinn

**28.5 Mio. CHF**



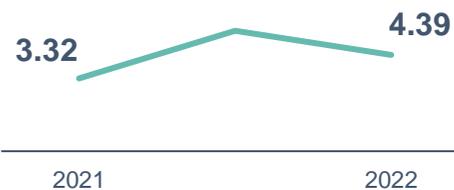
Ø Zinssatz inklusive  
Swaps

**2.01%**



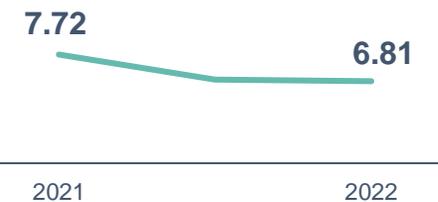
Reingewinn pro Aktie  
exkl. Neubewertungseff.

**4.39 CHF**



Ø Zinsbindungsdauer

**6.81** Jahre



# Erfolgsrechnung

## Beträge in CHF 1 000

	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 30. Dez. 2021	Veränderung
Liegenschaftsertrag Renditeliegenschaften	28 390	27 123	4.7%
Neubewertung Renditeliegenschaften	15 032	36 593	- 58.9%
Betriebsaufwand (exkl. Aufwand aus Entwicklung)	- 10 679	- 9 964	7.2%
Erfolg aus Immobilienentwicklung (netto)	8 279	3 818	116.8%
Übriger Ertrag	300	231	29.9%
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, EBIT</b>	<b>41 322</b>	<b>57 800</b>	<b>- 28.5%</b>
Finanzaufwand (netto)	- 4 841	- 5 168	- 6.3%
Ertragssteuern	- 7 991	- 10 745	- 25.6%
<b>Reingewinn</b>	<b>28 490</b>	<b>41 887</b>	<b>- 32.0%</b>
<b>Gewinn ohne Neubewertung / latente Steuern</b>	<b>16 393</b>	<b>12 476</b>	<b>31.4%</b>
<b>Gewinn ohne Neubewertung / latente Steuern / Minderheiten</b>	<b>14 718</b>	<b>11 123</b>	<b>32.3%</b>

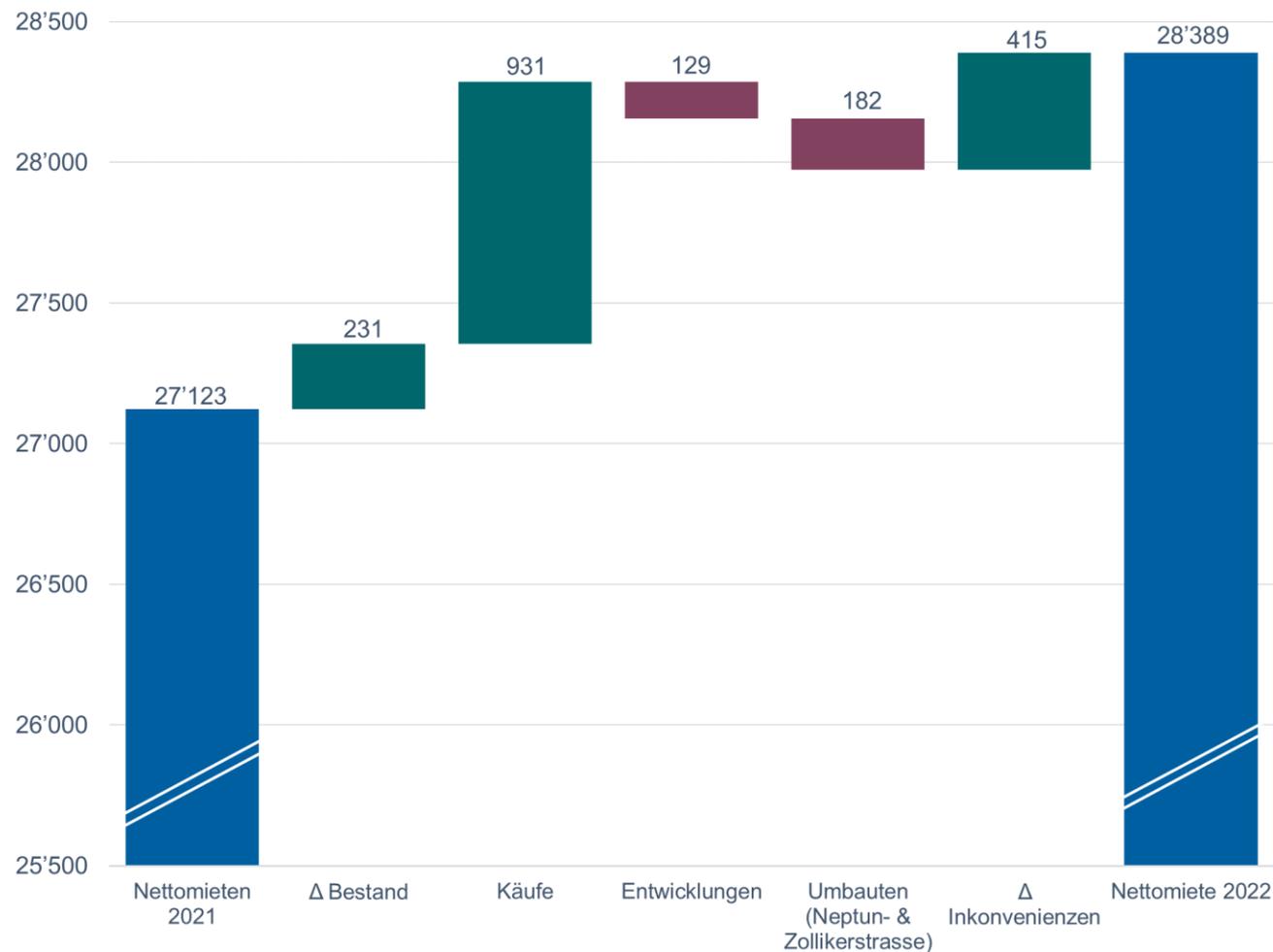
- Zunahme der Liegenschaftserträge
- Geringere Aufwertungen im GJ, Wertstabilität im HY2
- Gesteigerte bauliche Massnahmen
- EBIT-Marge Renditeliegenschaften aufgrund von Bewertungseffekten reduziert
- Volumen und Profitabilität im Entwicklungsgeschäft deutlich gesteigert, Ergebnisbeitrag mehr als verdoppelt
- Gesunkener Nettofinanzaufwand aufgrund von Bewertungserfolgen auf Absicherungsgeschäften
- Reingewinn nach Minderheitsanteilen und exkl. Bewertungseffekte von CHF 4.39 pro Aktie

## Profitabilitätskennzahlen

	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 30. Dez. 2021	Veränderung
Gesamt EBIT-Marge	52.3%	66.9%	- 21.8%
EBIT-Marge Renditeliegenschaften	75.6%	84.2%	- 10.2%
EBIT-Marge Immobilienentwicklung	23.5%	17.1%	37.4%

# Veränderung Liegenschaftsertrag

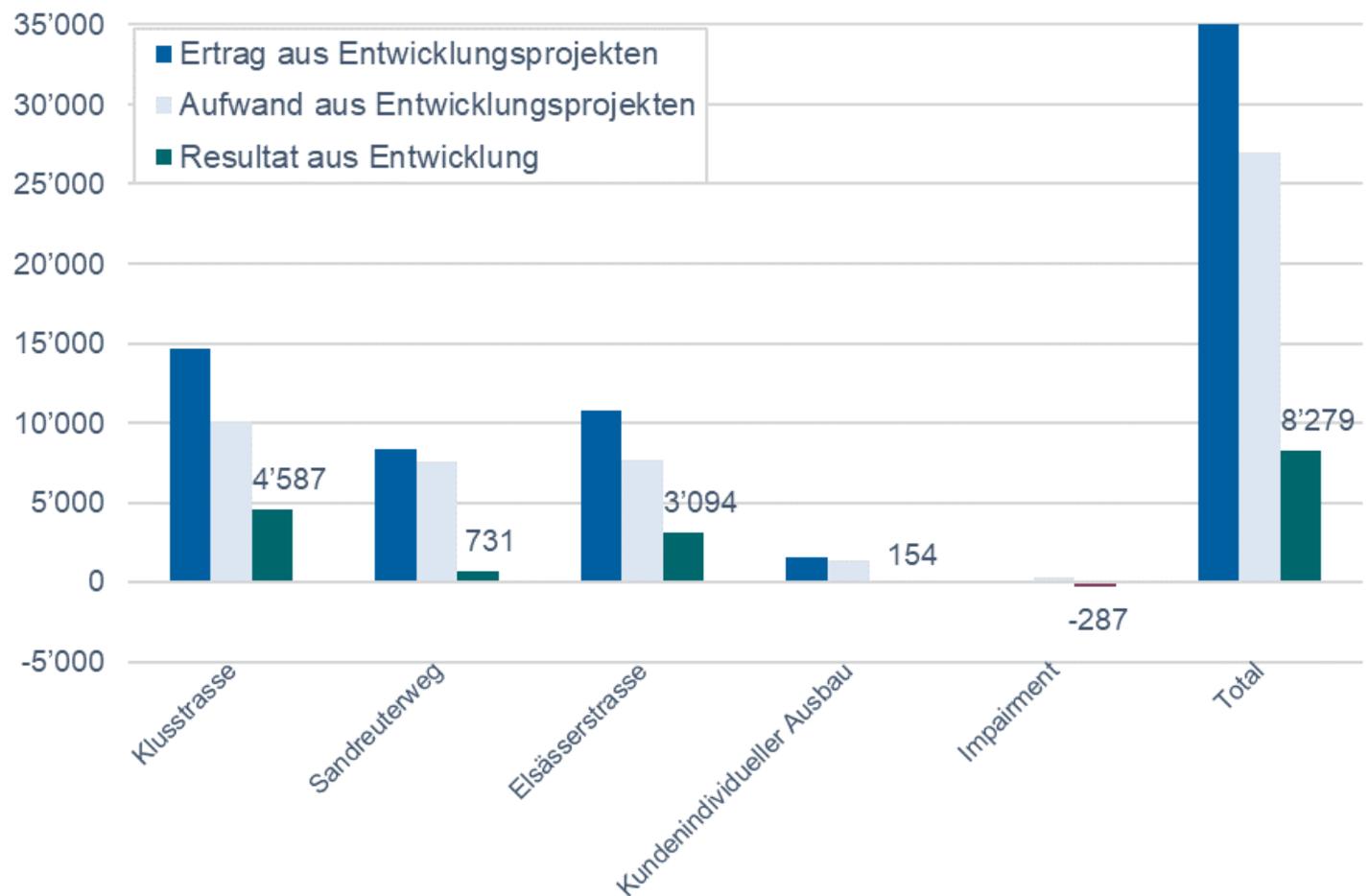
in CHF 1 000



- Like-for-like Effekt von TCHF 231 oder +0.8%
- Ankäufe im Geschäftsjahr steigern Soll-Mieterträge um TCHF 365
- Pro rata Effekte aus dem Vorjahr tragen TCHF 566 zum Liegenschaftsertrag bei
- Sinkende Mieterträge von TCHF -129 aufgrund Wegfalls Elsässerstrasse 1/3 in Basel nur teilweise kompensiert durch Zugang Seefeldstrasse 186 in Zürich
- Wegfallende Mieterträge TCHF -182 aufgrund von Entmietung Zollikerstrasse 6, Zürich
- Mit TCHF 415 deutliche Reduktion von Mietausfällen und Inkonvenienzen

# Entwicklungsbeitrag 2022

in CHF 1 000

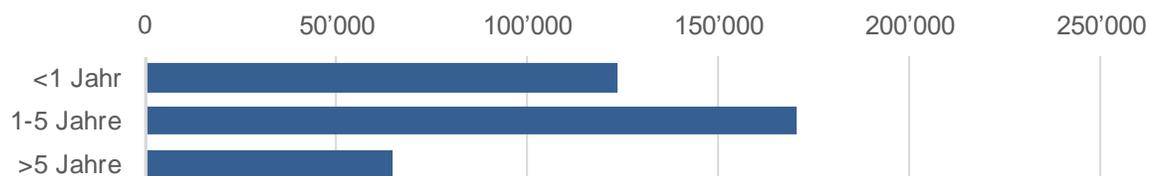


- «maison johann» (Elsässerstrasse) erstmals ergebniswirksam
- EBIT-Beitrag TCHF 8 279 (2021: TCHF 3 818)
- EBIT-Marge aus Immobilienentwicklung von 23.5% im 2022 (2021: 17.1%)
- Wertberichtigung betrifft Einwertungsverlust aus Ankauf Entwicklungsliegenschaft

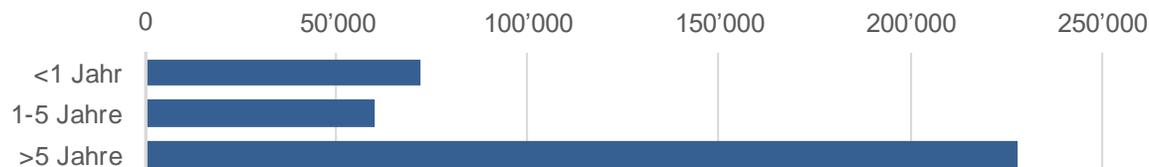
# Finanzverbindlichkeiten und Finanzierung

in CHF 1 000

## Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten



## Zinsbindung inkl. Swaps

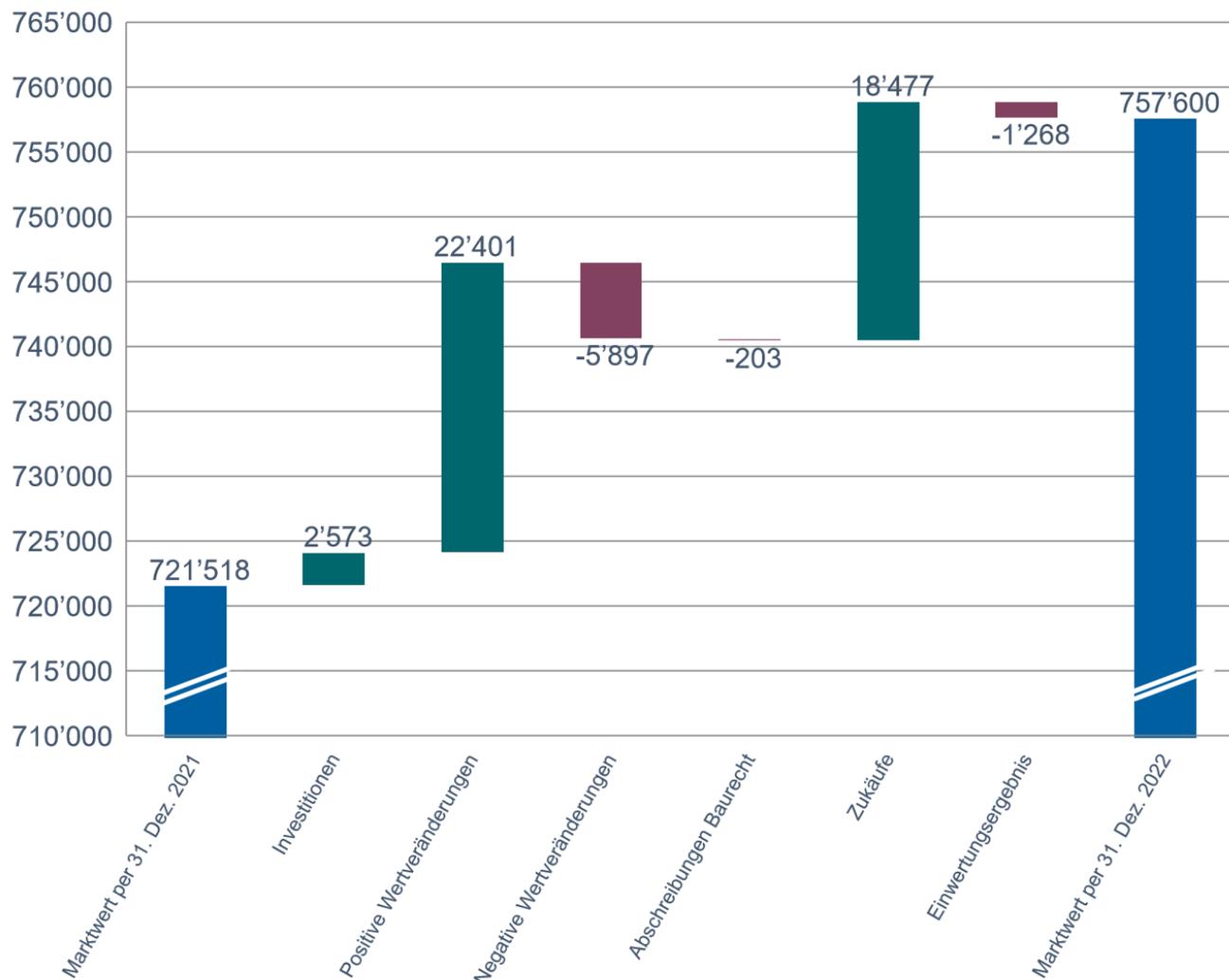


- Leichte Erhöhung des Loan-to-Value um 0.6%-Punkte u.a. bedingt durch Fremdfinanzierung der Zukäufe
- Leichte Reduktion der durchschnittlichen Zinsbindungsdauer von 7.72 auf 6.81 Jahre
- Zinsbindung innerhalb eines strategischen Zielbandes von fünf bis zehn Jahren
- Nettofinanzaufwand sinkt von TCHF 5 168 auf TCHF 4 841 aufgrund von Aufwertungen von Zins-Derivaten
- Netto-Finanzaufwand von 1.41% der durchschnittlichen Finanzverbindlichkeiten (Vorjahr: 1.70%)
- Die Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten (Hypothekarportfolio) wird durch die Swapgeschäfte verlängert

Finanzverbindlichkeiten	2022	2021	Veränderung in %
Finanzverbindlichkeiten (in CHF 1 000)	358 183	327 475	9.4
Finanzergebnis (in CHF 1 000)	- 4 841	- 5 168	6.3
Ø Zinssatz inklusive Swaps (in %)	2.01	1.35	48.9
Ø Zinsbindungsdauer (in Jahren)	6.81	7.72	- 11.8
Loan-to-Value (in %)	44.60	44.00	1.4

# Veränderung Portfolio

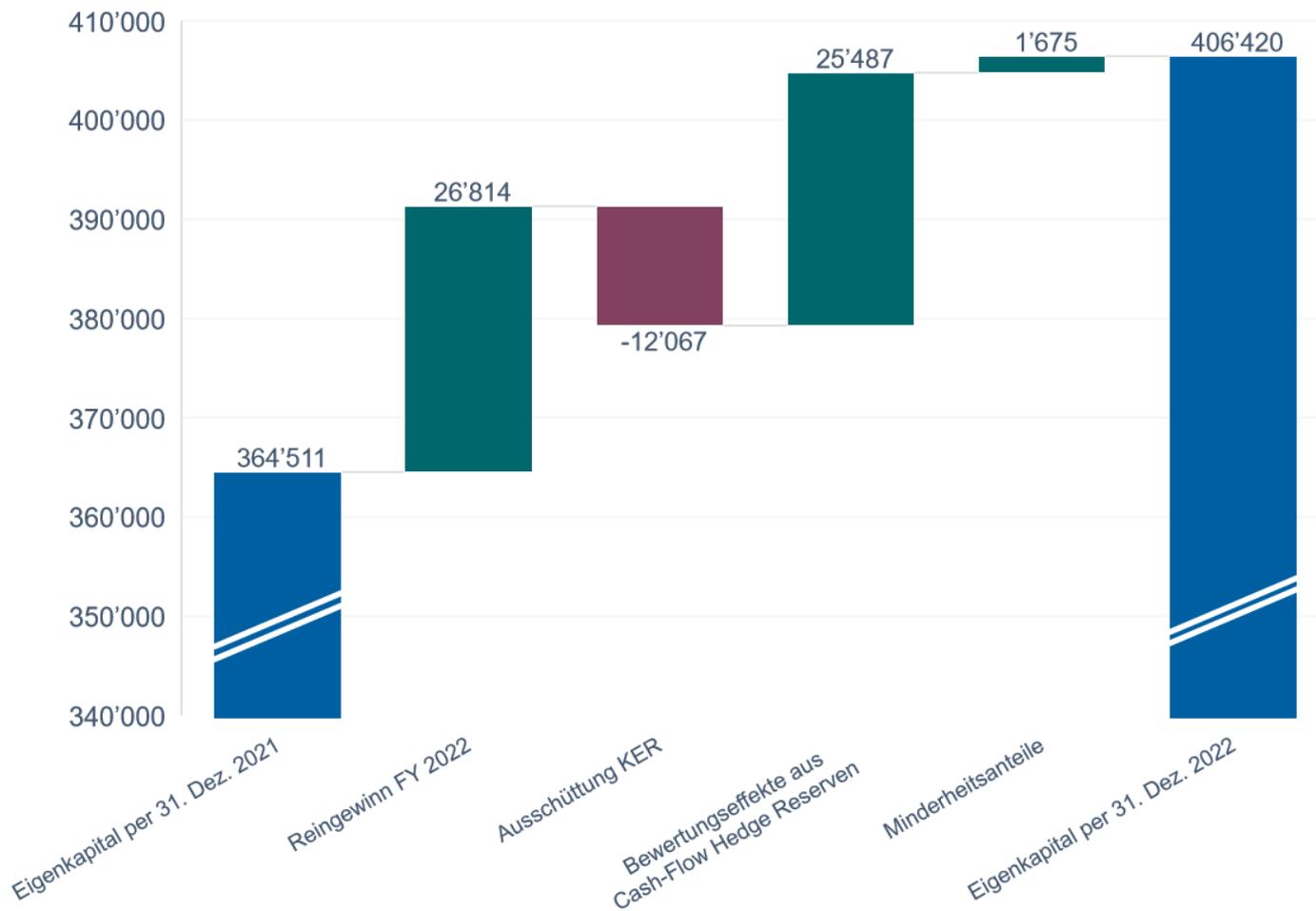
in CHF 1 000



- Aufwertungen von netto TCHF 15 236
- Ankauf der Renditeliegenschaft Binnigerstrasse 5 in Basel

# Veränderung des Eigenkapitals

in CHF 1 000

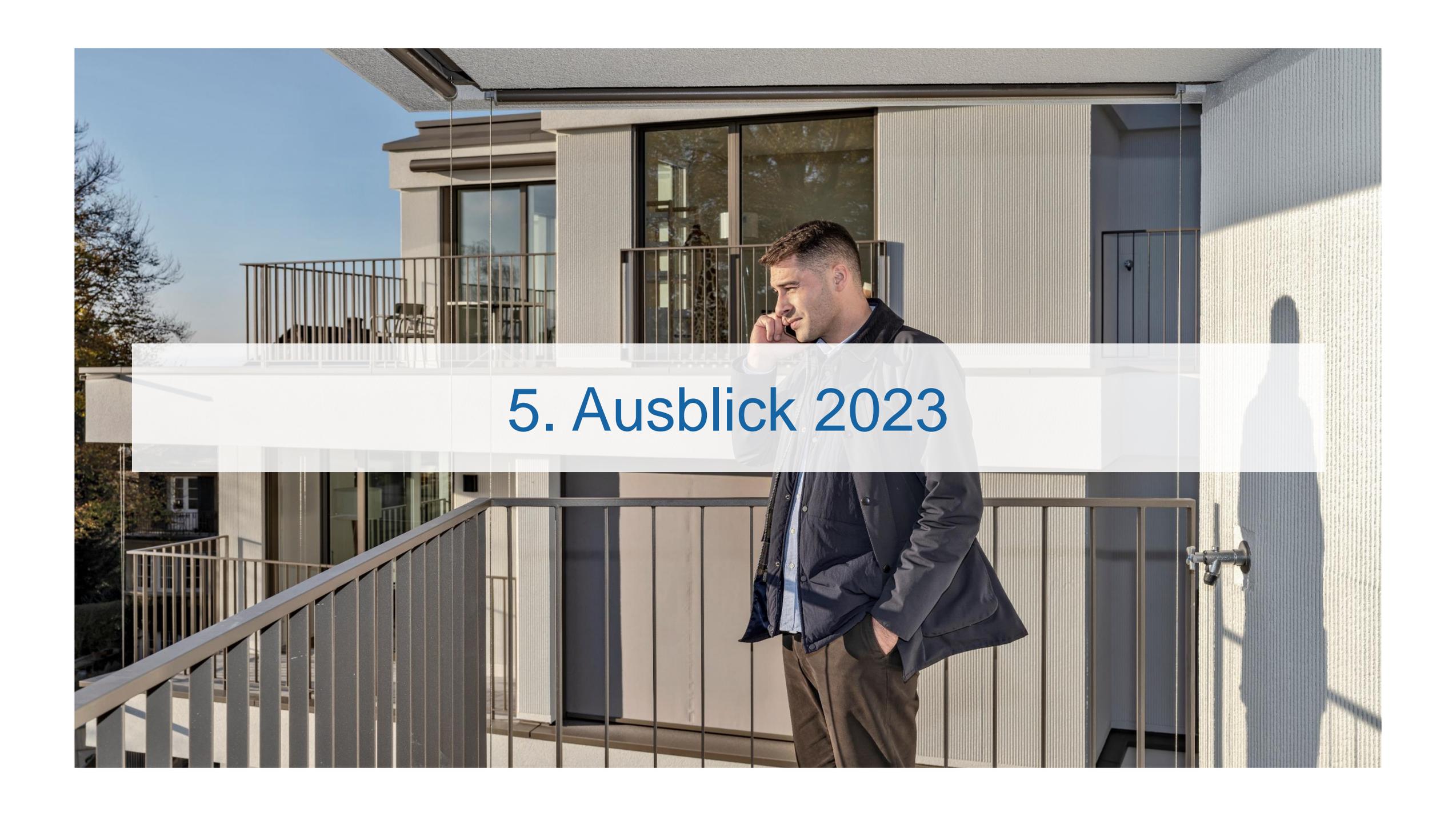


– Gesamtergebnis von TCHF 52 302 oder CHF 15.60 erhöht nach Ausschüttung den NAV pro Aktie um CHF 12.00 auf CHF 120.36

# Kennzahlen pro Aktie

## Beträge in CHF

	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	8.00	12.09
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte	4.39	3.32
EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 9.00	2.78	2.80
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	120.36	108.36
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	137.32	121.51
EPRA (NRV) pro Aktie à CHF 9.00	144.84	133.60
EPRA (NTA) pro Aktie à CHF 9.00	144.84	133.60
EPRA (NDV) pro Aktie à CHF 9.00	127.52	107.63
Aktienkurs	89.00	101.00
Prämie (+) / Discount (-) gegenüber NAV (in %)	- 26.06	- 6.79
Ausschüttungsantrag aus Kapitaleinlagereserven	3.60	3.60

A man in a dark jacket is standing on a balcony, talking on a mobile phone. The balcony has a metal railing. In the background, there is a modern building with large windows and a door. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day. A white semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '5. Ausblick 2023'.

## 5. Ausblick 2023

# Bedeutende Ereignisse nach Bilanzstichtag



## Renditeliegenschaft

### Rebasse 64, Basel

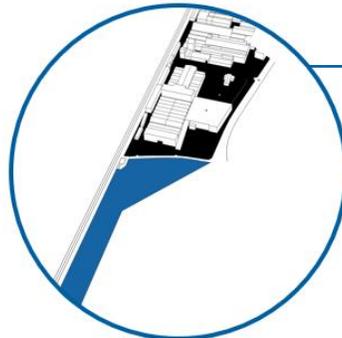
Rechtskräftige Baubewilligung  
für die Sanierung erhalten



## Renditeliegenschaft

### Gerbergasse 48, Basel

Vollvermietung



## Akquisition

### Walzwerk-Areal, Arlesheim

Kauf der strategisch  
wichtigen Nachbarsparzelle

## Entwicklung

### Elsässerstrasse 1 / 3, Basel

1 / 16 Einheiten reserviert  
14 / 16 Einheiten beurkundet



## Entwicklung

### Fuederholzstrasse 8, Herrliberg

1 / 6 Einheiten reserviert  
2 / 6 Einheiten beurkundet



# Ausblick 2023

	<b>Akquisition</b>	<b>Opportunistisch</b>	Ankäufe von Renditeliegenschaften in der Stadt Zürich oder Basel werden opportunistisch geprüft. Der Schwerpunkt liegt auf den Entwicklungsliegenschaften.
	<b>Vermietung</b>	<b>Zuversichtlich</b>	Der Wohnungsmarkt wird von der Zuwanderung weiterhin profitieren. Wir erwarten daher tendenziell steigende Wohnungsmieten und eine stabile Nachfrage von Geschäftsflächen an guten Lagen.
	<b>Construction</b>	<b>Anspruchsvoll</b>	Die Renovationen und Umnutzungen werden vorangetrieben. Betreffend Baukosten gehen wir davon aus, den Höhepunkt im abgelaufenen Jahr überschritten zu haben. Trotzdem bleibt die Situation schwer vorhersagbar, weshalb wir einen besonderen Fokus auf die flexible Planung unserer Bauprojekte legen.
	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>Zielorientiert</b>	Installation der ersten Photovoltaikanlagen und Einreichung des GRESB-Berichts.
	<b>Entwicklung</b>	<b>Anhaltend</b>	Es wird erwartet, dass die Promotionsobjekte das Betriebsergebnis weiterhin positiv beeinflussen werden.
	<b>Inflation</b>	<b>Anziehend</b>	Weitere Zinsschritte sind wahrscheinlich. Höheren Zinskosten stehen zum Teil indexierte Mietverträge gegenüber.

Das weiterhin unsichere Marktumfeld wird das Jahr 2023 thematisch charakterisieren. Das Management blickt jedoch zuversichtlich auf den erwarteten Geschäftsverlauf des Jahres 2023.

# Agenda 2023



**5. April 2023**

Ordentliche  
Generalversammlung



Referat von  
Prof. Dr. Thorsten Hens



**1. Juni 2023**

Property Tour  
Basel



**24. August 2023**

Publikation  
Halbjahresbericht 2023

# Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

[info@sforban.ch](mailto:info@sforban.ch)  
[www.sforban.ch](http://www.sforban.ch)

# Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 652 a and Art 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, the Key Information Document (PRIIPS-KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.

© Copyright 2003 - 2023, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.