

PROTOKOLL
über die Beschlüsse der ordentlichen Generalversammlung der

SF Urban Properties AG
mit Sitz in Zürich

vom 30. März 2021 in Zürich
SF Urban Properties AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich

Die Generalversammlung der SF Urban Properties AG vom 30. März 2021 findet aufgrund der vom Bundesrat beschlossenen Massnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie gestützt auf Art. 27 Abs. 1 lit. b der COVID-19-Verordnung 3 ohne physische Teilnahme der Aktionärinnen und Aktionäre statt.

Herr Alexander Vögele, Präsident des Verwaltungsrates der SF Urban Properties AG, eröffnet die Versammlung um 10.00 Uhr, übernimmt den Vorsitz und begrüsst Herrn Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwältin, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter sowie Herrn Guido Andermatt, PricewaterhouseCoopers AG, als leitenden Revisor. Herr Pablo Büniger ist vor Ort anwesend. Herr Guido Andermatt nimmt per Videokonferenz an der Sitzung teil.

I. Konstituierung

Der Vorsitzende stellt fest:

- a) Die heutige Generalversammlung ist, in Übereinstimmung mit Gesetz und Statuten durch Zusendung der Einladung an die im Aktienbuch eingetragenen Namenaktionäre, form- und fristgerecht einberufen worden. Es erfolgte ausserdem fristgerecht eine Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt SHAB am 8. März 2021 mit der Meldungsnummer UP04-0000002830.
- b) Die Traktanden wurden zusammen mit den Anträgen des Verwaltungsrates in der Einladung bekanntgegeben. Die Gesellschaft hat keine Gesuche von Aktionären betreffend die Aufnahme weiterer Traktanden erhalten.
- c) Die heutige Generalversammlung der SF Urban Properties AG ist somit ordnungsgemäss einberufen worden.
- d) Der Geschäftsbericht 2020 mit Lagebericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung, die Berichte der Revisionsstelle sowie der Vergütungsbericht und der Prüfungsbericht dazu lagen seit dem 8. März 2021 am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht auf und wurden auf Verlangen zugestellt.

Der Vorsitzende ernennt Herrn Bruno Ferrari als Protokollführer und stellt fest, dass die Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert ist.

Anschliessend erläutert der Vorsitzende das Verfahren für Abstimmungen und Wahlen an der heutigen Versammlung. Dabei hat der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG beschlossen,

dass die Stimmabgabe gestützt auf Art. 27 Abs. 1 lit. b der COVID-19-Verordnung 3 nur durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter erfolgen kann und entsprechende Weisungen schriftlich via Vollmachtsformular oder elektronisch via Online-Voting-Plattform IDVS zu erteilen sind.

Der Vorsitzende weist zudem darauf hin, dass Aktionäre, die bei einer Abstimmung oder Wahl mit Nein gestimmt, oder sich der Stimme enthalten und verlangt haben, dass die Anzahl der von ihnen vertretenen Aktienstimmen ins Protokoll aufgenommen wird, namentlich mit ihrem Stimmanteil im Protokoll erwähnt werden.

II. Beschlüsse

Traktandum 1: **Genehmigung Lagebericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung per 31. Dezember 2020, in Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle**

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Ereignisse des Geschäftsjahres 2020, ein Ausblick der Gesellschaft für das Jahr 2021 sowie die Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 am 8. März 2021 im Rahmen der Bilanzpressekonferenz durch die Herren Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) und Adrian Murer (Mandatsleiter Asset Manager) präsentiert wurden. Im Rahmen der Bilanzpressekonferenz wurden zudem allfällige Fragen zu Lagebericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung beantwortet. Die Konferenz wurde am 8. März 2021 per Livestream übertragen und wird am 30. März 2021 als Aufzeichnung auf der Homepage der SF Urban Properties AG (www.sfurban.ch) zur Verfügung gestellt.

Der Vorsitzende gibt folgende Präsenz bekannt:

PRÄSENZÜBERSICHT		
Unabh. Stimmrechtsvertreter	Personen	1
Aktienstimmen Namenaktien à CHF 9.00 nominal	Stimmen	1'805'919
Aktienstimmen Namenaktien à CHF 1.80 nominal	Stimmen	3'111'895
Aktiennennwerte Namenaktien à CHF 9.00 nominal	CHF	16'253'271
Aktiennennwerte Namenaktien à CHF 1.80 nominal	CHF	5'601'411
Total vertretene Aktienstimmen	Stimmen	4'917'814
Total vertretenes Aktienkapital	CHF	21'854'682
Vertretene Stimmen in %	%	89.79
Vertretenes Kapital in %	%	81.28
ABSOLUTES MEHR		
ABSOLUTES MEHR der vertretenen Aktienstimmen	Stimmen	2'458'908
ABSOLUTES MEHR der Aktiennennwerte	CHF	10'927'342

Abschliessend stellt der Vorsitzende fest, dass die Generalversammlung beschlussfähig ist.

Der Vorsitzende verweist auf den schriftlichen Revisionsbericht zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS auf den Seiten 63 bis 68 des Finanzberichtes und den schriftlichen Revisionsbericht der Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG zur handelsrechtlichen Jahresrechnung auf den Seiten 84 bis 87 des Finanzberichtes. Er hält fest, dass die Generalversammlung mit dem Verzicht auf die Verlesung der Berichte der Revisionsstelle einverstanden ist.

Der Vorsitzende stellt bezüglich des Berichts der Revisionsstelle Folgendes fest:

- Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 geprüft.
- Sie stellt fest, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.
- Sie empfiehlt aufgrund der Ergebnisse ihrer Prüfungen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Er fragt den Vertreter der Revisionsstelle, ob dieser noch etwas hinzuzufügen habe. Guido Andermatt, PricewaterhouseCoopers, verneint.

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Lageberichtes 2020, der Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 sowie der Konzernrechnung per 31. Dezember 2020 und die Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'914'816 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2'998 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass der Lagebericht 2020 sowie die Jahres- und Konzernrechnung 2020 genehmigt worden sind.

Traktandum 2: Verwendung des Bilanzergebnisses

Der Vorsitzende präsentiert der Versammlung den Antrag des Verwaltungsrates für die Verwendung des Bilanzergebnisses.

Bilanzergebnis		31.12.2020
Gewinnvortrag aus Vorjahr	CHF	4'896'943.82
Jahresverlust (-)/-gewinn	CHF	-3'379'008.77
Bilanzgewinn	CHF	1'517'935.05
Gewinnverwendung		31.12.2020
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	CHF	0.00
Ausschüttung an Aktionäre (Dividende)	CHF	1'508'368.50
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	9'566.55
Total Gewinnverwendung	CHF	1'517'935.05

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'913'991 Ja-Stimmen, 825 Nein-Stimmen und 2'998 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die beantragte Verwendung des Bilanzergebnisses genehmigt worden ist.

Traktandum 3: Dividenden-Ausschüttung an Aktionäre für das Geschäftsjahr 2020

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2020 CHF 0.09 brutto (netto CHF 0.0585) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und CHF 0.45 brutto (netto CHF 0.2925) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 als Dividende an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 1'508'368.50 erfolgt als Gewinnverwendung zulasten des Bilanzgewinns 2020.

Bei Gutheissung des Antrags wird die Dividende von CHF 0.09 brutto (netto CHF 0.0585) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und von CHF 0.45 brutto (netto CHF 0.2925) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 voraussichtlich am 8. April 2021 (mit ex-Datum am 6. April 2021) ausbezahlt.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'913'929 Ja-Stimmen, 825 Nein-Stimmen und 3'060 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die beantragte Dividenden-Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 genehmigt worden ist.

Traktandum 4: Ausschüttung an Aktionäre für das Geschäftsjahr 2020 aus Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2020 CHF 0.63 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und CHF 3.15 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 aus der Kapitaleinlagereserve an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 10'558'579.50 erfolgt zulasten des Kontos Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen.

Bei Gutheissung des Antrags wird die Ausschüttung von CHF 0.63 brutto (netto CHF 0.63) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und von CHF 3.15 brutto (netto CHF 3.15) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 voraussichtlich am 8. April 2021 (mit ex-Datum am 6. April 2021) ausbezahlt.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'913'929 Ja-Stimmen, 825 Nein-Stimmen und 3'060 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die beantragte Ausschüttung an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2020 aus Kapitaleinlagereserven genehmigt worden ist.

Traktandum 5: Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass auf Grund von Art. 695 OR Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, bei diesem Beschluss kein Stimmrecht haben. Dies betrifft die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung. Zu diesem Traktandum erfolgte entsprechend keine Bevollmächtigung und Instruktion des unabhängigen Stimmrechtsvertreters durch die betroffenen Aktionäre.

Er informiert über die Anzahl Stimmen, die für die Annahme dieses Traktandums erforderlich sind:

Anzahl vertretene, stimmberechtigte Namenaktien à CHF 1.80 nominal	Stück	0
Anzahl vertretene, stimmberechtigte Namenaktien à CHF 9.00 nominal	Stück	1'800'249
Absolutes Mehr der vertretenen, stimmberechtigten Aktienstimmen	Stück	900'125

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine Einzelabstimmungen gewünscht werden. Es erfolgt die Abstimmung über den Antrag des Verwaltungsrates der Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

Der Vorsitzende stellt fest, dass den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre mit grosser Mehrheit der vertretenen Stimmen Entlastung erteilt worden ist. Die Stimmverteilung ist wie folgt: 1'796'226 Ja-Stimmen, 200 Nein-Stimmen und 3'823 Enthaltungen.

Der Vorsitzende dankt den Aktionären im Namen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für das Vertrauen.

Traktandum 6: Wahlen

Traktandum 6.1: Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und des Verwaltungsratspräsidenten

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Hans-Peter Bauer (bisher), Herrn Andreas Hämmerli (bisher), Herrn Christian Perschak (bisher), Frau Carolin Schmüser (bisher) als Mitglieder, sowie Herrn Alexander Vögele (bisher) als Mitglied und Präsident des Verwaltungsrates für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung je einzeln zu wählen (Einzelabstimmung). Sämtliche bisherigen Verwaltungsräte haben bereits im Vorhinein erklärt, eine Wiederwahl anzunehmen.

Der Vorsitzende geht zu den Einzelwahlen über.

a) Wiederwahl Dr. Hans-Peter Bauer

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Dr. Hans-Peter Bauer wie folgt zugestimmt hat: 4'877'489 Ja-Stimmen, 32'640 Nein-Stimmen und 7'685 Enthaltungen.

b) Wiederwahl Andreas Hämmerli

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Andreas Hämmerli wie folgt zugestimmt hat: 4'877'376 Ja-Stimmen, 32'753 Nein-Stimmen und 7'685 Enthaltungen.

c) Wiederwahl Caroline Schmüser

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Caroline Schmüser wie folgt zugestimmt hat: 4'823'744 Ja-Stimmen, 85'885 Nein-Stimmen und 8'185 Enthaltungen.

d) Wiederwahl Christian Perschak

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Christian Perschak wie folgt zugestimmt hat: 4'654'274 Ja-Stimmen, 255'855 Nein-Stimmen und 7'685 Enthaltungen.

e) Wiederwahl Alexander Vögele

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Alexander Vögele und seiner Wiederwahl zum Verwaltungsratspräsidenten wie folgt zugestimmt hat: 4'821'143 Ja-Stimmen, 88'986 Nein-Stimmen und 7'685 Enthaltungen.

Traktandum 6.2: Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn Andreas Hämmerli und von Herrn Christian Perschak je einzeln als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Der Vorsitzende geht zu den Wahlen über.

a) Wiederwahl Andreas Hämmerli

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Andreas Hämmerli wie folgt zugestimmt hat: 4'808'481 Ja-Stimmen, 96'210 Nein-Stimmen und 13'123 Enthaltungen.

b) Wiederwahl Christian Perschak

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Generalversammlung der Wiederwahl von Christian Perschak wie folgt zugestimmt hat: 4'596'186 Ja-Stimmen, 308'505 Nein-Stimmen und 13'123 Enthaltungen.

Traktandum 6.3: Wahl der Revisionsstelle

Der Vorsitzende kommt zu Traktandum 6.3, der Wahl der Revisionsstelle, und weist darauf hin, dass bei diesem Traktandum die Stimmrechtsaktien keine erhöhte Stimmkraft haben. Die Abstimmung erfolgt mit dem absoluten Mehr des vertretenen Aktienkapitals. Er informiert über die Anzahl Stimmen, welche für die Annahme dieses Traktandums erforderlich sind:

Vertretenes Aktienkapital	CHF	21'854'682
Absolutes Mehr des vertretenen Aktienkapitals	CHF	10'927'342

Der Verwaltungsrat beantragt, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2021 als Revisionsstelle der Gesellschaft wieder zu wählen.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde mit CHF 21'455'901 des vertretenen Aktienkapitals angenommen. CHF 369'999 des Aktienkapitals haben den Antrag des Verwaltungsrates abgelehnt und CHF 28'782 des Aktienkapitals haben sich enthalten.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2021 wiedergewählt worden ist.

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat bereits im Vorhinein gegenüber dem Verwaltungsrat erklärt, dass sie eine Wiederwahl annehmen werde.

Traktandum 6.4: Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Der Verwaltungsrat beantragt die Wiederwahl von Herrn RA Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwälte, Zürich, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'914'630 Ja-Stimmen, 124 Nein-Stimmen und 3'060 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass Herr RA Pablo Büniger als unabhängiger Stimmrechtsvertreter der Gesellschaft wiedergewählt worden ist.

Herr RA Pablo Büniger hat bereits im Vorhinein gegenüber dem Verwaltungsrat erklärt, dass er eine Wiederwahl annehmen werde.

Traktandum 7: Vergütungen

Traktandum 7.1: Vergütung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 300'000 für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für deren Funktion als Verwaltungsratsmitglieder für die Vergütungsperiode von dieser bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung. In diesem Betrag nicht enthalten ist die in Traktandum 7.3 beantragte Vergütung für den Asset Manager.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'868'224 Ja-Stimmen, 46'890 Nein-Stimmen und 2'700 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Aktionäre dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt und die Vergütung des Verwaltungsrates genehmigt haben.

Traktandum 7.2: Vergütung der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 200'000 für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2022. In diesem Betrag nicht enthalten ist die in Traktandum 7.3 beantragte Vergütung für den Asset Manager.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'772'797 Ja-Stimmen, 142'317 Nein-Stimmen und 2'700 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Aktionäre dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt und die Vergütung der Geschäftsleitung genehmigt haben.

Traktandum 7.3: Vergütung des Asset Managers

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 5'000'000 zuzüglich gesetzliche MWST für die Vergütung der Swiss Finance & Property Funds AG für ihre Tätigkeit als Asset Manager inkl. Entwicklungsgeschäft der Gesellschaft für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2022.

Der Vorsitzende gibt das Abstimmungsresultat bekannt. Der Antrag des Verwaltungsrates wurde gemäss den Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre wie folgt angenommen: 4'703'944 Ja-Stimmen, 210'615 Nein-Stimmen und 3'255 Enthaltungen.

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Aktionäre dem Antrag des Verwaltungsrates zugestimmt und die Vergütung der Swiss Finance & Property Funds AG für ihre Tätigkeit als Asset Manager genehmigt haben.

Schluss der Generalversammlung

Die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2022 wird voraussichtlich am 12. April 2022 stattfinden in der Hoffnung, dass bis dahin eine physische Teilnahme wieder möglich ist.

Der Vorsitzende schliesst die Versammlung um 10:24 Uhr. Er bedankt sich bei den anwesenden Teilnehmern.

Zürich, 30. März 2021

Der Vorsitzende:



Alexander Vögele

Der Protokollführer:



Bruno Ferrari