

Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Donnerstag, 11. April 2024, 10:30 Uhr (Türöffnung 10:00 Uhr)
Mandarin Oriental Savoy, Poststrasse 12, 8001 Zürich
(physische Generalversammlung)



Sehr geehrte Aktionäre*innen

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

Traktanden und Anträge des Verwaltungsrates

1. Genehmigung Geschäftsbericht 2023 (Lagebericht und geprüfte Jahresrechnung 2023) und Genehmigung Vergütungsbericht 2023, in Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Geschäftsberichts 2023 (bestehend aus Lagebericht, der geprüften Jahresrechnung sowie der geprüften Konzernrechnung per 31. Dezember 2023) sowie die Genehmigung des Vergütungsberichts 2023, in Kenntnisnahme der entsprechenden Berichte der Revisionsstelle.

Erläuterung:

Der Verwaltungsrat ist gesetzlich verpflichtet, den Lagebericht und die Konzernrechnung sowie die Jahresrechnung für jedes Rechnungsjahr der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Zudem hat die Generalversammlung gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. i) der Statuten die unübertragbare Befugnis, den Vergütungsbericht zu genehmigen. Im Geschäftsbericht 2023 sind sowohl der Lagebericht als auch die Jahres- und Konzernrechnung sowie der Vergütungsbericht 2023 publiziert. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat die Konzernrechnung und die Jahresrechnung sowie den Vergütungsbericht 2023 der SF Urban Properties AG geprüft. Die Revisionsberichte sind im Geschäftsbericht der Gesellschaft publiziert.

2. Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzgewinn per 31. Dezember 2023 in der Höhe von CHF 2 419 120.27 wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn		31.12.2023
Gewinnvortrag aus Vorjahr	CHF	124 603.99
Jahresgewinn	CHF	2 294 516.28
Bilanzgewinn	CHF	2 419 120.27

Gewinnverwendung		31.12.2023
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	CHF	0
Ausschüttung an Aktionäre*innen (Dividende)	CHF	2 346 351.00
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	72 769.27
Total Gewinnverwendung	CHF	2 419 120.27

Verwendung des Bilanzgewinnes:

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2023 CHF 0.14 brutto (netto CHF 0.091) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und CHF 0.70 brutto (netto CHF 0.455) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 als Dividende an die Aktionäre*innen auszuschütten sowie den Betrag von CHF 72 769.27 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Bei Gutheissung des Antrags wird die Dividende von CHF 0.14 brutto (netto CHF 0.091) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und von CHF 0.70 brutto (netto CHF 0.455) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 voraussichtlich am 17. April 2024 (mit ex-Datum am 15. April 2024) ausbezahlt.

Erläuterung:

Die Verwendung des Bilanzgewinnes erfordert einen Beschluss der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat beantragt, das Bilanzergebnis 2023 gemäss Gewinnverwendungsantrag zu verwenden mit einer Dividendenzahlung von total CHF 2 346 351.00 sowie einem Vortrag auf neue Rechnung von CHF 72 769.27.

3. Ausschüttung an Aktionäre*innen für das Geschäftsjahr 2023 aus Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2023 CHF 0.58 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und CHF 2.90 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 aus Kapitaleinlagereserven an die Aktionäre*innen auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 9 720 597.00 erfolgt zulasten des Kontos Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen.

Bei Gutheissung des Antrags wird die Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserve von CHF 0.58 brutto (netto CHF 0.58) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 1.80 (Stimmrechtsaktien) und von CHF 2.90 brutto (netto CHF 2.90) pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 9.00 voraussichtlich am 17. April 2024 (mit ex-Datum am 15. April 2024) ausbezahlt.

Erläuterung:

Die Ausschüttung an die Aktionäre*innen zulasten des Kontos Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen verlangt analog einer Dividende einen Beschluss der Generalversammlung. Die Aufteilung der Ausschüttung als Dividende und aus Kapitaleinlagereserven entspricht den gesetzlichen Vorschriften, welche bei kotierten Gesellschaften anzuwenden sind. Die beantragte Höhe der Ausschüttung steht im Einklang mit der Ausschüttungspolitik der SF Urban Properties AG.

4. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Erläuterung:

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

5. Wahlen

Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und Wahl des Verwaltungsratspräsidenten

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

Erläuterung:

Die (Wieder-)Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates erfolgt durch die Generalversammlung. Da die Amtsdauer des Präsidenten und der Mitglieder des Verwaltungsrates mit dem Abschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2024 endet, müssen diese jeweils von der Generalversammlung wiedergewählt werden. Informationen zu den beruflichen Hintergründen der gegenwärtigen Mitglieder des Verwaltungsrates sowie die Mitgliedschaften in den Ausschüssen des Verwaltungsrates finden Sie ab Seite 144 des Geschäftsberichts, der unter www.sfurban.ch/ir zugänglich ist. Auf demselben Link finden Sie auch die CVs der zur Wiederwahl stehenden Verwaltungsräte.

5.1. Wiederwahl Herr Dr. Hans-Peter Bauer, Mitglied des Verwaltungsrates

5.2. Wiederwahl Herr Andreas Hämmerli, Mitglied des Verwaltungsrates

5.3. Wiederwahl Frau Dr. Anja Römer, Mitglied des Verwaltungsrates

5.4. Wiederwahl Frau Carolin Schmüser, Mitglied des Verwaltungsrates

5.5. Wiederwahl Herr Alexander Vögele, Mitglied und Präsident des Verwaltungsrates

6. Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses

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

Erläuterung:

Die (Wieder-)Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses erfolgt durch die Generalversammlung. Da die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses mit dem Abschluss der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2024 endet, müssen diese jeweils von der Generalversammlung neu gewählt werden.

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass die zur Wahl beantragten, nicht exekutiven Verwaltungsratsmitglieder über fundierte Kenntnisse im Bereich der Kompensationen von kotierten Gesellschaften verfügen und sowohl für die Kontinuität als auch die Weiterentwicklung von Fragen der Kompensationen geeignet sind. Informationen zu den beiden zur Wiederwahl vorgeschlagenen Mitgliedern des Vergütungsausschusses finden Sie in den Quellen des Traktandums 5.

6.1. Wiederwahl Herr Andreas Hämmerli

6.2. Wiederwahl Frau Dr. Anja Römer

7. Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2024 als Revisionsstelle der Gesellschaft wiederzuwählen.

Erläuterung:

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

8. Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters

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

Erläuterung:

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

9. Vergütungen

9.1. 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.

Erläuterung:

Weitere Informationen zu den Vergütungen sind ab Seite 134 des Geschäftsberichts publiziert, der unter www.sfurban.ch/ir abrufbar ist. Gestützt auf Art. 25 der Statuten muss die Vergütung des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats durch die Generalversammlung genehmigt werden. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die beantragte Vergütung des Verwaltungsrates Gesetz und Statuten, insbesondere den statutarischen Vergütungsgrundsätzen, entspricht.

9.2. Vergütung der Geschäftsleitung

9.2.1. Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 600 000 für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung (inklusive einer Incentive-Fee) für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2025.

Erläuterung:

Mit der Einführung einer erfolgsabhängigen Vergütung (Incentive-Fee) der Geschäftsleitung für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2025 soll die Interessensymmetrie zwischen Aktionären*innen und Geschäftsleitung gefördert werden. Die erfolgsabhängige Vergütung ist abhängig vom Erreichen von Zielen, welche den langfristigen Geschäftserfolg der Gesellschaft fördern.

Weitere Informationen zu den Vergütungen sind ab Seite 134 des Geschäftsberichts publiziert, der unter www.sfurban.ch/ir abrufbar ist. Gestützt auf Art. 25 der Statuten muss die Vergütung des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats durch die Generalversammlung genehmigt werden. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die beantragte Vergütung der Geschäftsleitung Gesetz und Statuten, insbesondere den statutarischen Vergütungsgrundsätzen, entspricht.

9.2.2. Vergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2024

Der Verwaltungsrat beantragt die Erhöhung des maximalen Gesamtbetrags für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2024 von CHF 200 000 auf CHF 600 000 (inklusive einer Incentive-Fee).

Erläuterung:

Bei Gutheissung des Antrags wird der an der letzten Generalversammlung vom 5. April 2023 genehmigte maximale Gesamtbetrag für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2024 in der Höhe von CHF 200 000 erhöht auf den maximalen Gesamtbetrag in Höhe von CHF 600 000. Der neue maximale Gesamtbetrag beinhaltet eine erfolgsabhängige Vergütung (Incentive-Fee). Mit der Einführung einer erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung soll die Interessensymmetrie zwischen Aktionären*innen und Geschäftsleitung gefördert werden. Die erfolgsabhängige Vergütung ist abhängig vom Erreichen von Zielen, welche den langfristigen Geschäftserfolg der Gesellschaft fördern.

Weitere Informationen zu den Vergütungen sind ab Seite 134 des Geschäftsberichts publiziert, der unter www.sfurban.ch/ir abrufbar ist. Gestützt auf Art. 25 der Statuten muss die Vergütung des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats durch die Generalversammlung genehmigt werden. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass die beantragte Vergütung der Geschäftsleitung Gesetz und Statuten, insbesondere den statutarischen Vergütungsgrundsätzen, entspricht.

Geschäftsbericht und weitere Unterlagen

Der Geschäftsbericht 2023 (bestehend aus Lagebericht, der geprüften Jahresrechnung sowie der geprüften Konzernrechnung per 31. Dezember 2023, dem Vergütungsbericht 2023 und den entsprechenden Berichten der Revisionsstelle) kann ab 13. März 2024 am Sitz der Gesellschaft in Zürich (Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich) eingesehen werden. Des Weiteren kann der Geschäftsbericht 2023 auch mittels dem beiliegenden Vollmachtsformular oder direkt bei der Gesellschaft (gv@sfurban.ch oder Tel.: 043 344 61 31) bestellt sowie auf der Homepage der Gesellschaft (www.sfurban.ch/ir) heruntergeladen werden.

Briefliche Anmeldung und Vollmachtserteilung

Dieser Einladung liegen der Anmeldeschein für die persönliche Teilnahme sowie für die Bevollmächtigung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft oder eines persönlichen Vertreters bei. Wenn Sie sich brieflich zur persönlichen Teilnahme anmelden bzw. eine Vollmacht an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder einen persönlichen Vertreter erteilen möchten, dann bitten wir Sie, den Anmeldeschein umgehend ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet zurückzusenden, spätestens aber bis zum 9. April 2024 (eintreffend bis 12:00 Uhr bei sharecomm ag, Europastrasse 29, CH-8152 Glattbrugg).

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

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

Die elektronische Anmeldung sowie Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter sind rechtsverbindlich, wenn sie bis zum 9. April 2024 um 12:00 Uhr erfolgen.

Zutritt und Stimmberechtigung

Gegen Rücksendung des ausgefüllten und rechtsgültig unterzeichneten Anmeldescheins oder der elektronischen Anmeldung zur persönlichen Teilnahme (mittels den auf dem Anmeldeschein mitgeteilten Zugangsinformationen) können Zutrittskarten zur Generalversammlung bestellt werden. Der Versand der Zutrittskarten erfolgt ab dem 27. März 2024. Stimmberechtigt sind die am 21. März 2024 im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre*innen. Im Zeitraum zwischen dem 21. März 2024 und dem 12. April 2024 werden keine Eintragungen von Namenaktionären*innen in das Aktienbuch vorgenommen.

Vertretung

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

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

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

Mit besten Grüssen

Zürich, den 21. März 2024

SF Urban Properties AG

Für den Verwaltungsrat



Alexander Vögele



SF Urban Properties AG