



SF Urban Properties AG

# SF Urban Properties AG

## Jahresbericht 2023

13. März 2024



# Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick 2023
2. Fokus Strategie
3. Portfolio
4. Finanzen
5. Ausblick 2024

# 1. Rückblick 2023

# Bedeutende Ereignisse im Jahr 2023

## Management



**Leerstand** mit neuer Bestmarke

**Portfolioumschichtung** zur Stärkung der Strategie

**Steigerung** von Mietinserträgen und **strenges Kostenmanagement**

**Überzeugendes GRESB-Resultat** mit erreichten 4 von 5 Sternen

## Rendite



**Bauprojekte** Zollikerstrasse in Zürich, Binningerstrasse in Basel und auf dem Walzwerk **abgeschlossen**

**Marktgerechte Abwertung** des Portfolios

## Entwicklung



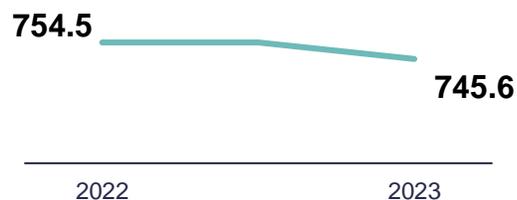
**Bewilligung** des Projektes in Rüschlikon erhalten

**Beurkundung** der letzten Einheit in der Elsässerstrasse 1 in Basel

# Kennzahlen

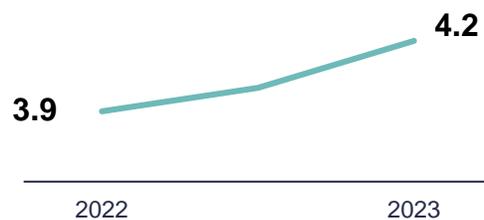
per 31. Dezember 2023 mit Veränderungen zum Vorjahr

Portfoliowert  
Renditeliegenschaften



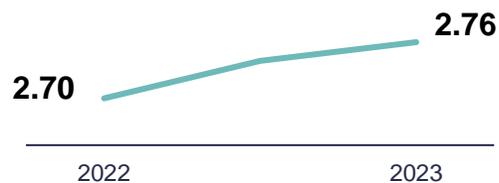
**745.6** Mio. CHF

Bruttorendite



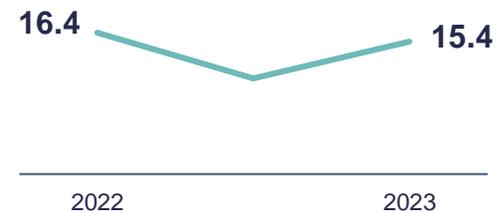
**4.2%**

Realer Diskontsatz



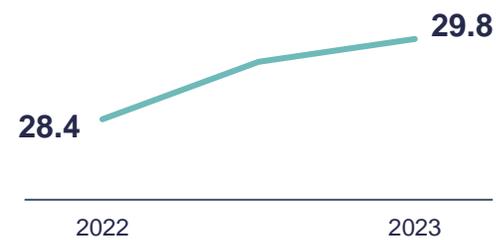
**2.76%**

Reingewinn exkl.  
Neubewertungseffekte



**15.4** Mio. CHF

Liegenschaftsertrag



**29.8** Mio. CHF

Aktienkurs

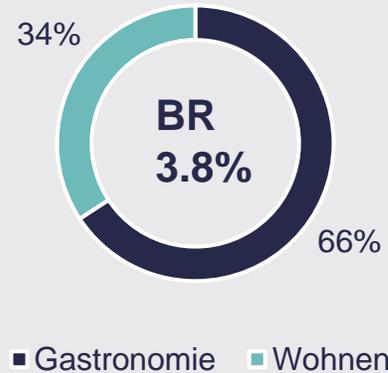


**93.00** CHF

# Devestitionen Renditeliegenschaften 2023

## Strategische Portfoliobereinigungen

Aarberggasse 57, BE



Ertrag p.a.: CHF 225 408

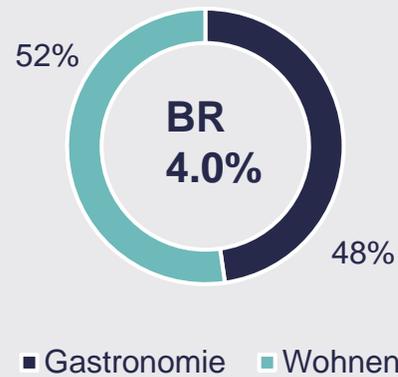
Verkaufspreis: CHF 6 000 000

Marktwert: CHF 5 680 000  
per 30.06.2023

Nicht strategiekonformer Standort

Reduktion Gastronomieanteil

Rebgasse 64, BS



Ertrag p.a.: CHF 134 340

Verkaufspreis: CHF 3 400 000

Marktwert: CHF 3 240 000  
per 30.06.2023

Einsparung CAPEX (ca. 1.5 Mio.)

Reduktion Gastronomieanteil

# Akquisition Renditeliegenschaften 2023

## Anlageverdichtung durch Arrondierungen

### Parzelle 818, Arlesheim



Ertrag p.a.:  
Zwischennutzung

CHF 114 509

**Kaufpreis:**

**CHF 5 230 000**

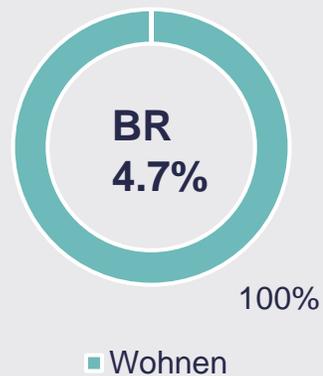
Marktwert:  
bei Akquisition

CHF 5 230 000

Strategische Landreserve im  
Hinblick auf Arealentwicklung

Arrondierung

### Rosentalstrasse 42-44, BS



Ertrag p.a.:

CHF 190 512

**Kaufpreis:**

**CHF 4 028 000**

Marktwert:  
bei Akquisition

CHF 4 350 000

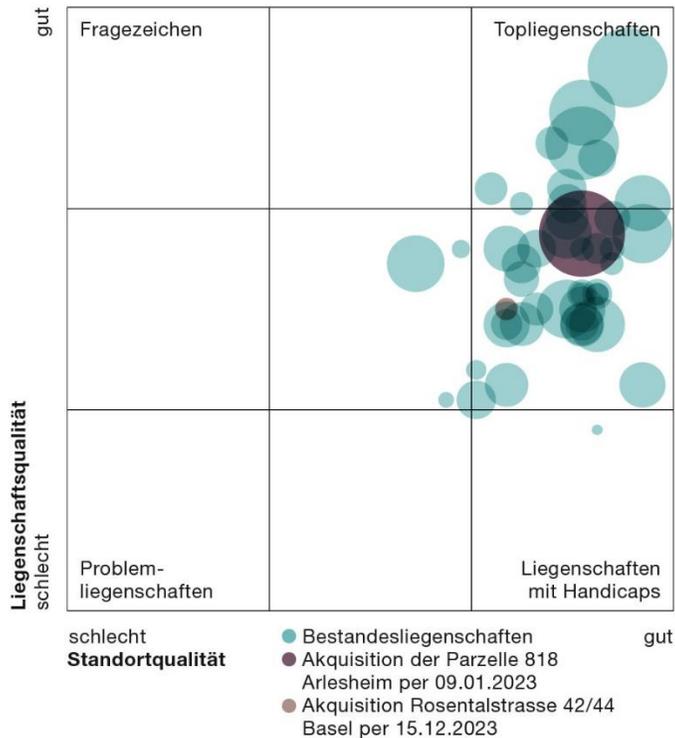
Erhöhung Wohnanteil

Arrondierung

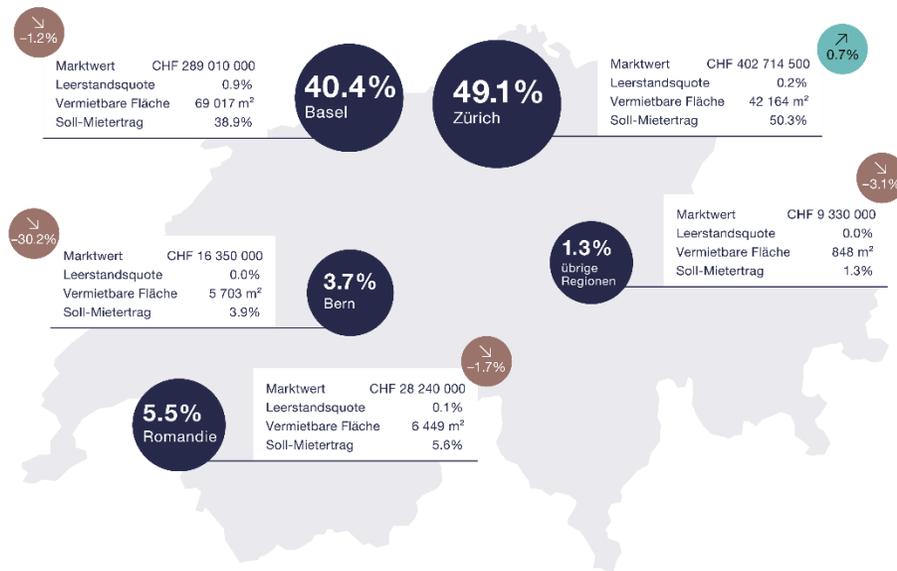
# Portfolioübersicht

per 31. Dezember 2023

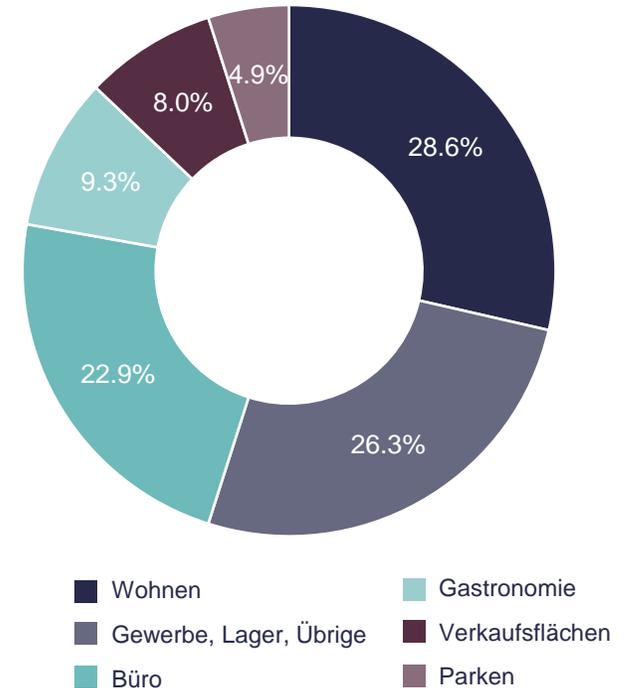
## Marktmatrix



## Marktregionen



## Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



Bewertung Wüest Partner per 31. Dezember 2023

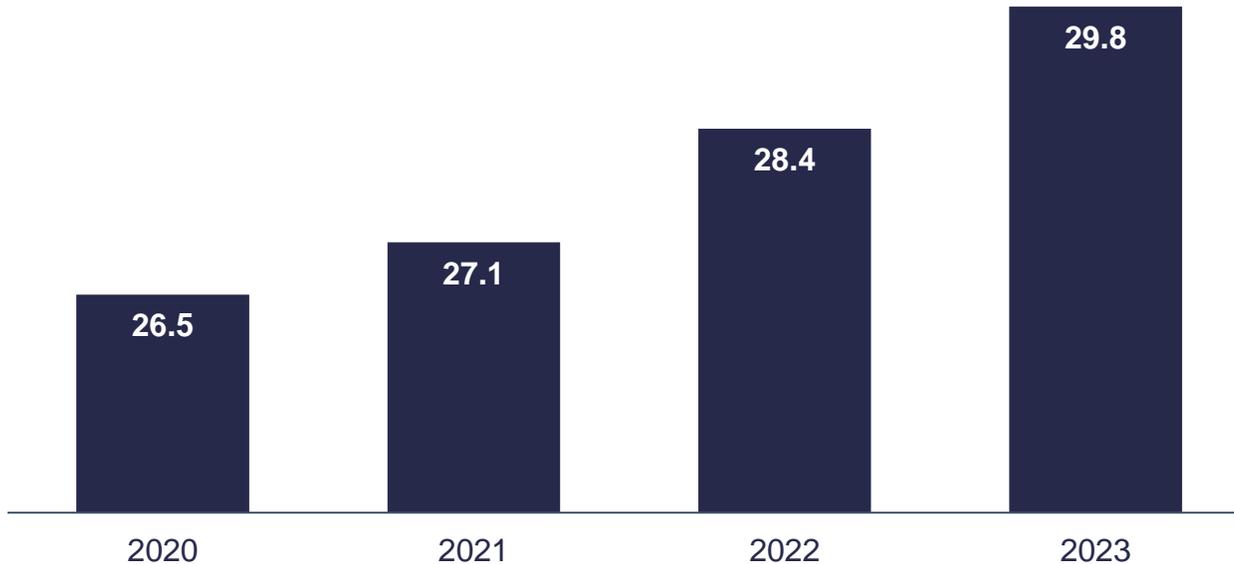
Hervorragende Lagen mit Optimierungspotenzial

Fokus auf Zürich und Basel

Diversifizierte Nutzungen

# Liegenschaftsertrag

Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)



## Zunahme der Liegenschaftserträge

- Tiefere Leerstandsquote (periodenbezogen)
- Mietzinsanpassungen Referenzzinssatz
- Indexierung Geschäftsmietverträge
- Neuvermietungen
- Projektabschlüsse

## Mietzinsentwicklung Like-for-Like periodenbezogen 2022 / 2023

**+2.3%**

Mietzinsentwicklung/m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2022	Stichtag 31.12.2023
Wohnen	261	271
Büro	346	353
Gewerbe	165	170
Verkaufsflächen	321	323
Gastronomie	405	413

## 2. Fokus Strategie

# Strategie

Fokus auf stabiles Anlageportfolio mit leicht überdurchschnittlichem EPS durch Promotionsentwicklung

## ANLAGEOBJEKTE

80% ERTRAGSANTEIL



Akquisitionen  
mit Fokus auf Arrondierungen

Aktives Leerstands-  
und Kostenmanagement

Bestandesentwicklung



Urbane Lagen



Diversifikation



Nachhaltigkeit



Solide Finanzierung

## PROMOTION

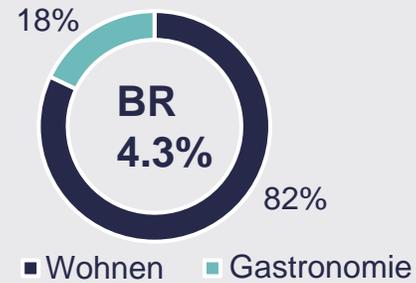
20% ERTRAGSANTEIL



Entwicklung, Realisierung & Verkauf  
von Stockwerkeigentum

# Use Case A

## Zollikerstrasse 6 - Steigerung Solidität durch Umnutzung



Kommerzielle Nutzung

Sanierungsbedürftig



Marktwert: CHF 9.3 Mio.

EPS: CHF 0.06

EPS-Steigerung von  
CHF 0.02  
pro Aktie

NAV-Steigerung von  
CHF 0.94  
pro Aktie



Wohnnutzung

Kernsaniert

Risikominimierung



Marktwert: CHF 18.5 Mio.

EPS: CHF 0.08

Bestandesentwicklung bietet die Kombination von NAV- und EPS-Steigerung.

# Use Case B

## Promotionsentwicklung für EPS-Steigerung

### Promotionsprojekt «Herrliberg»

Fuederholzstrasse 8, ZH



IRR: 15%

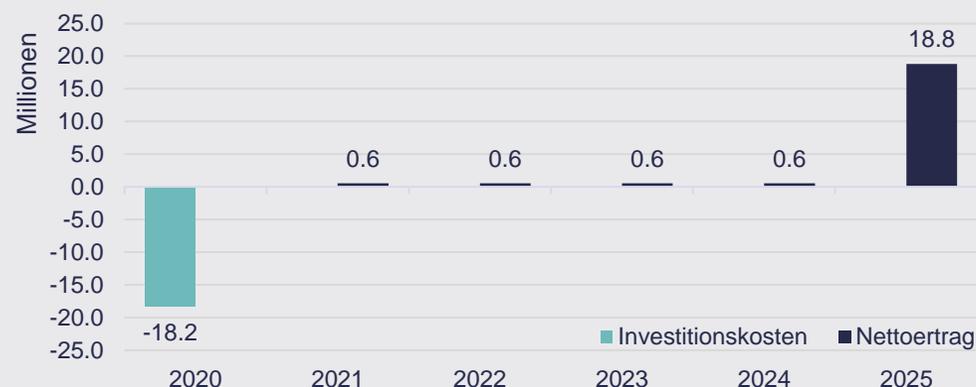
EPS: CHF 0.90 (CHF 0.15 p.a.)

Eigenkapitaleinsatz: CHF 2 Mio.



### Opportunitätsinvestment Anlagerendite

Musterstrasse, ZH



IRR: 4%

EPS: CHF 0.60 (CHF 0.10 p.a.)

Eigenkapitaleinsatz: CHF 9 Mio.

Promotionsentwicklungen in überschaubarer Grösse steigern EPS-Potenzial überproportional im Vergleich zum Risiko.

### 3. Portfolio

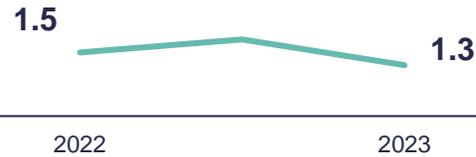


# Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2023 mit Veränderungen zum Vorjahr

Leerstandsquote  
per Stichtag

**1.3 %**



Anzahl  
Promotionsprojekte

**6**



Wüest Partner  
Qualitätsprofil

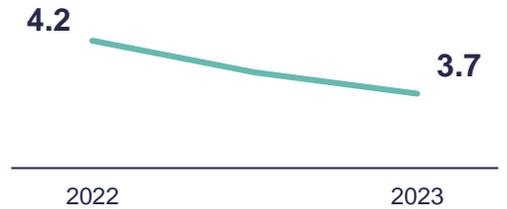
**3.9**



Skala 1 bis 5

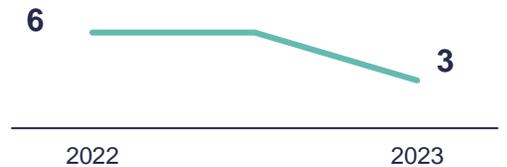
WAULT

**3.7 Jahre**



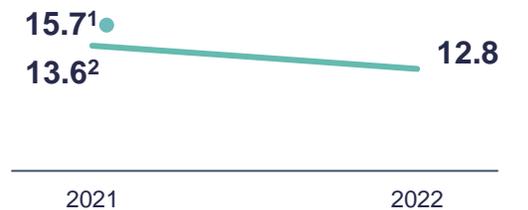
Anzahl Bauprojekte  
Renditeliegenschaften

**3**



Treibhausgasemissionen

**12.8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr**



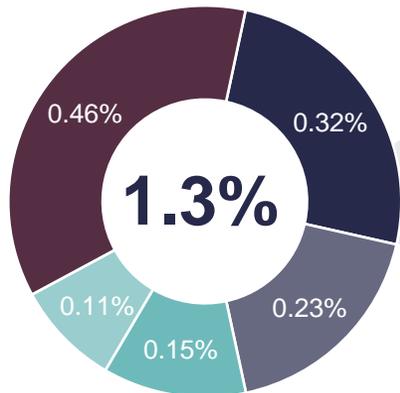
<sup>1</sup> IST gem. alter Berechnungsmethode

<sup>2</sup> IST gem. REIDA Berechnungsmethode

# Wault und Leerstandsentwicklung



## Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2023



**0.32% Binnergerstr. 7 / Innere Margarethenstr. 6, Basel**

4 Wohnungen

**0.23% Picassoplatz 4, Basel**

1 Bürofläche mit 327 m<sup>2</sup>

**0.15% Rue de Lausanne, Morges**

1 Gewerbefläche mit 209 m<sup>2</sup>

**0.11% Rosentalstrasse 42/44, Basel**

1 Wohnung und 5 Stellplätze

**0.46% Übriger Leerstand**

# Vertragsabschlüsse Geschäftsjahr 2023

## Neuvermietungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	3 297	402 224
Büro	550	252 019
Gastronomie	330	57 300
Verkauf	192	59 944
<b>Total</b>	<b>4 369</b>	<b>771 487</b>



**2.5%**

Anteil an annualisiertem  
Gesamtertrag



## Vertragsverlängerungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	2 609	686 566
Büro	1 823	548 952
Gastronomie	442	66 002
Verkauf	914	354 404
<b>Total</b>	<b>5 788</b>	<b>1 655 914</b>

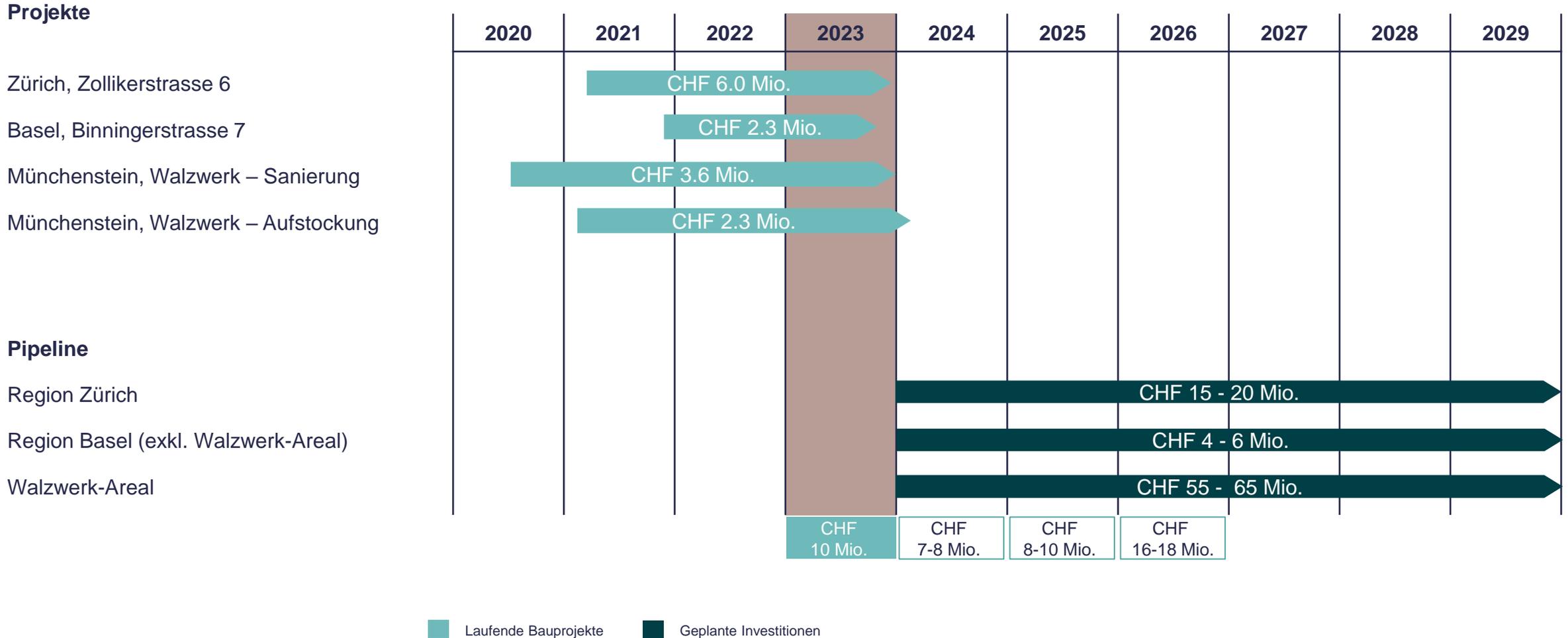


**5.3%**

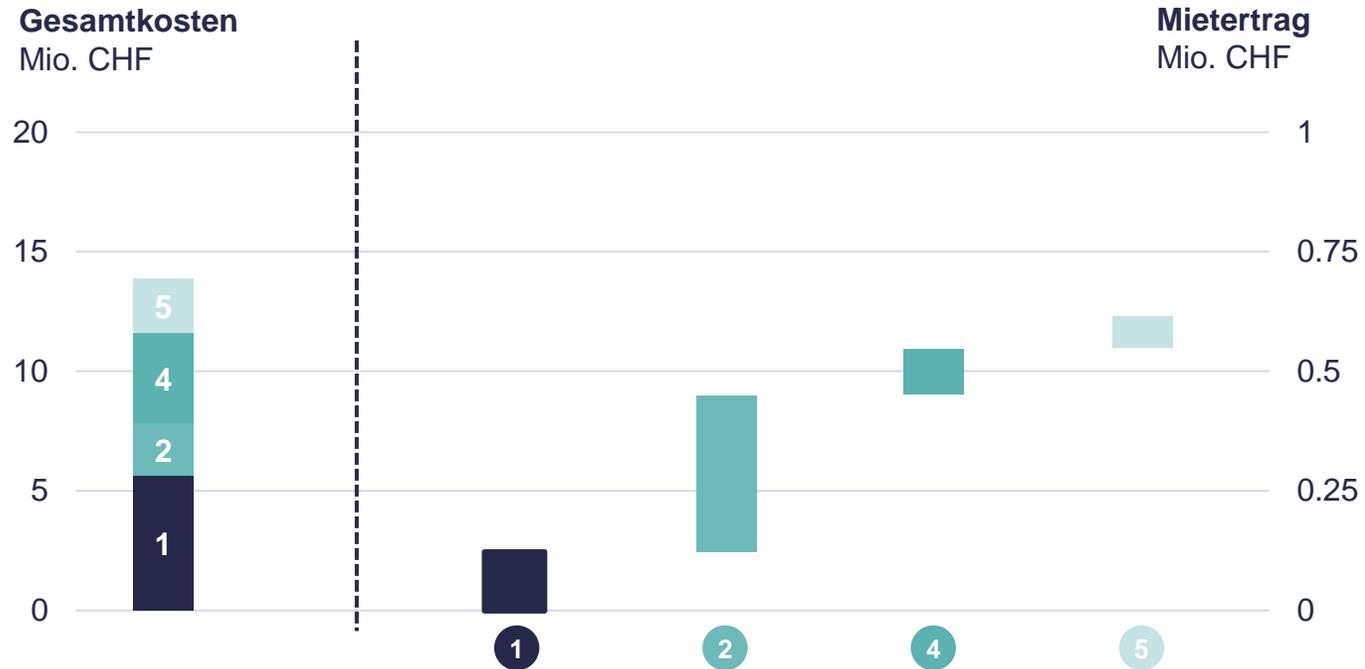
Anteil an annualisiertem  
Gesamtertrag



# Übersicht Bauprojekte der Renditeliegenschaften



# Bauprojekte der Renditeliegenschaften



## Laufende und abgeschlossene Bauprojekte

- 1 Zollikerstrasse 6, Zürich
- 2 Binningerstr. 7, Innere Margarethenstr. 6, Basel
- 3 Rebgasse 64, Basel per 29.12.2023 verkauft



- 4 Walzwerk, Sanierung
- 5 Walzwerk, Aufstockung



# Bauprojekte



Zollikerstrasse 6, ZH

**Baukosten**  
Mio. CHF

**6.0**

**Vermietungsgrad**  
in %

**81**

Mehrertrag 145 000

SIA-Phase Bewirtschaftung

Baustart August 2022

Bauende Q4 2023

Massnahmen Umnutzung in Wohnen



Binnerstrasse 7, BS

**Baukosten**  
Mio. CHF

**2.3**

**Vermietungsgrad**  
in %

**83**

Mehrertrag 271 000

SIA-Phase Inbetriebnahme, Abschluss

Baustart August 2022

Bauende Q4 2023

Massnahmen GAB Gewerbe, Sanierung (8 Whg.)



Walzwerk-Areal, BL

**Baukosten**  
Mio. CHF

**3.6**

**Vermietungsgrad**  
in %

**63**

Mehrertrag 143 000

SIA-Phase Inbetriebnahme, Abschluss

Baustart August 2022

Bauende Q4 2023

Massnahmen Gesamtsanierung + Umnutzung



Walzwerk-Areal, BL

**Baukosten**  
Mio. CHF

**2.3**

**Vermietungsgrad**  
in %

**100**

Mehrertrag 92 000

SIA-Phase Ausführung

Baustart Juni 2023

Bauende Q1 2024

Massnahmen Aufstockung

# Pipeline Entwicklungsliegenschaften

## Akquisitionen (mit Land)

Herrliberg, Fuederholzstr. 8 (Anteil SFUP 50.5%)

Zürich, Minervastrasse 124 (Anteil SFUP 50.5%)

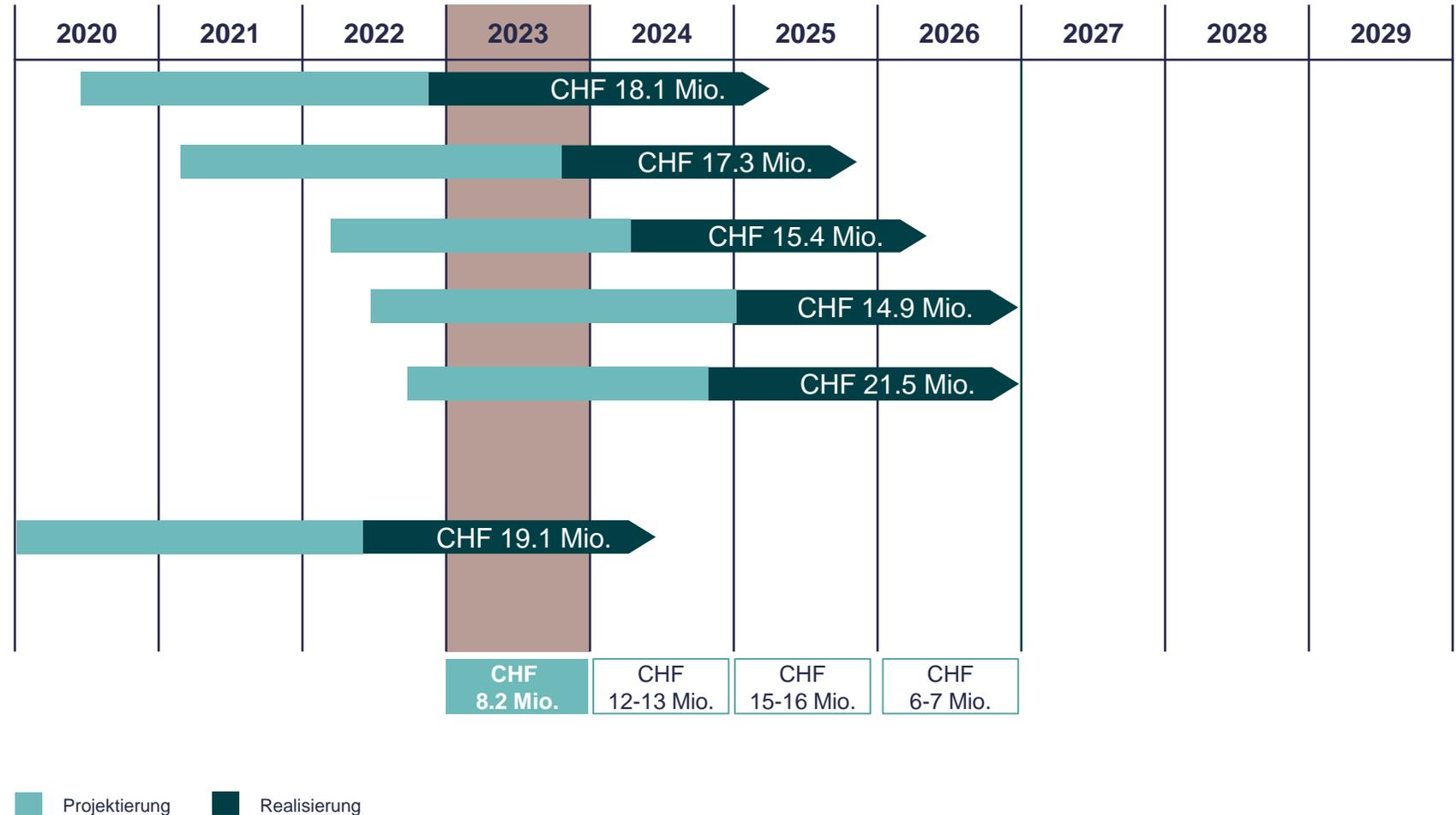
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Zürich, Seefeldstrasse 186

Zumikon, Ruchenacher 17

## Neubau (ohne Land)

Basel, Elsässerstrasse 1



# Entwicklungsliegenschaften

## Projekte und Vermarktungsstand

### PROJEKTIERUNG

#### Ruchenacher, Zumikon



Fertigstellung  
**2026**

Vermarktung  
**0/6 Einheiten**

#### Seefeldstrasse, Zürich



Fertigstellung  
**2026**

Vermarktung  
**0/6 Einheiten**

### AUSSCHREIBUNG

#### Alte Landstrasse, Rüschlikon



Fertigstellung  
**2026**

Vermarktung  
**0/4 Einheiten**

### REALISIERUNG

#### Elsässerstrasse, Basel



Fertigstellung  
**2024**

Vermarktung  
**16/16 Einheiten**

#### Fuederholzstrasse, Herrliberg



Fertigstellung  
**2025**

Vermarktung  
**5/6 Einheiten**

#### Minervastrasse, Zürich

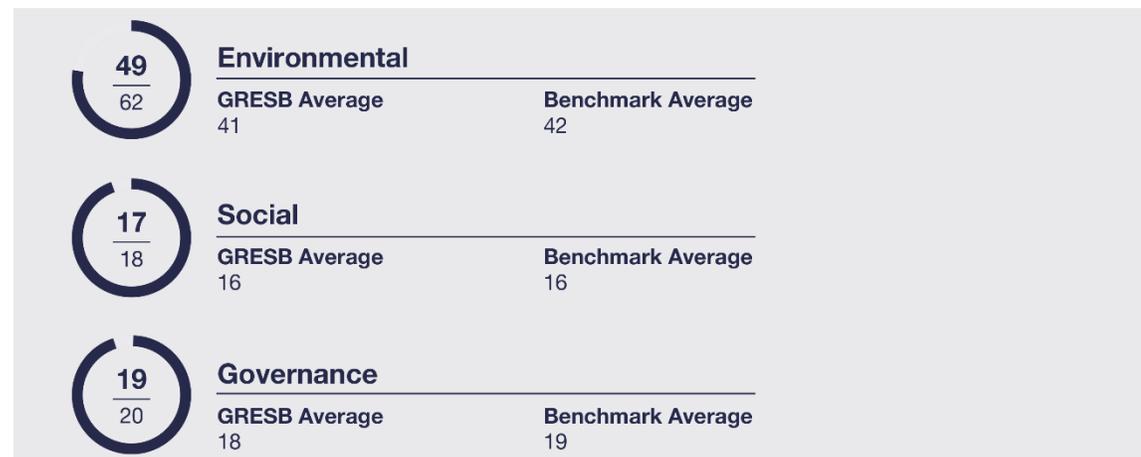


Fertigstellung  
**2025**

Vermarktung  
**6/8 Einheiten**

# Nachhaltigkeit

«Das hervorragende GRESB-Resultat zeigt unseren Aktionären und Mietern die konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf»

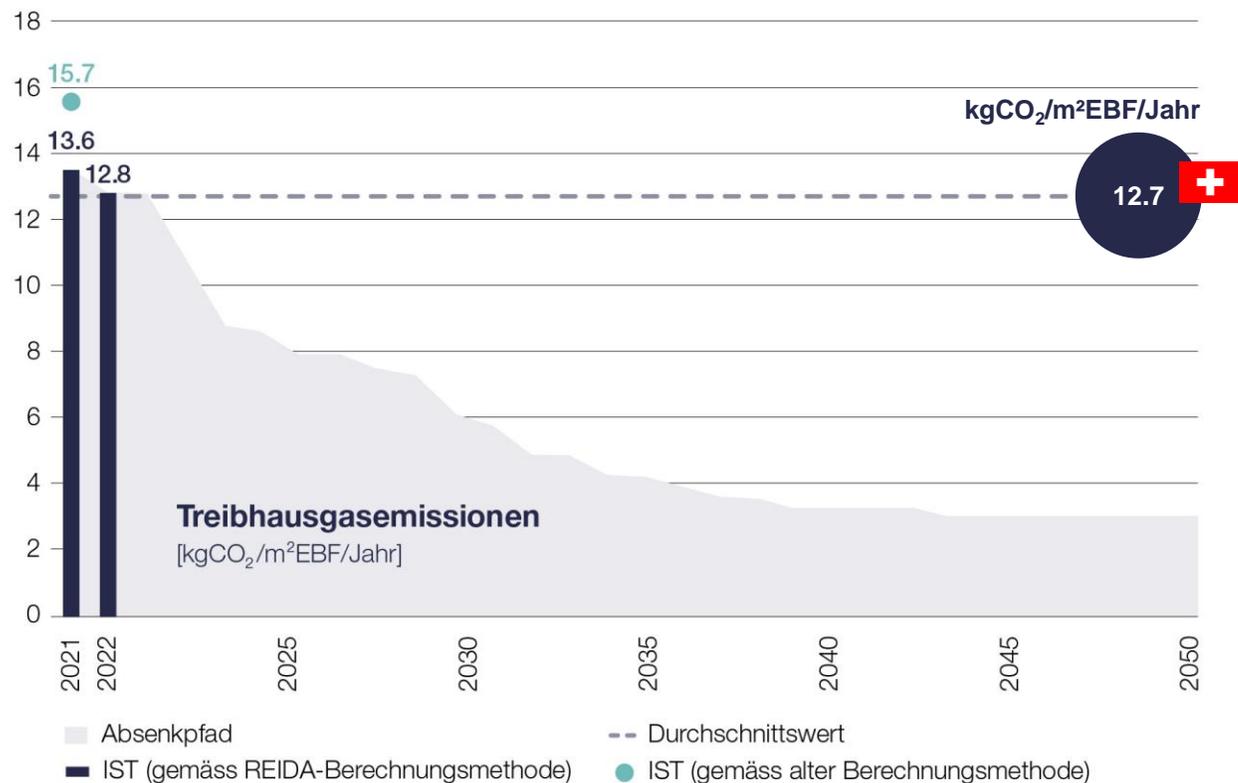


## Überzeugendes GRESB-Resultat mit 4 von 5 Sternen

- SFUP erreicht 85 von 100 Punkten
- 4 von 5 Sterne im Rating der Bestandesliegenschaften
- Platz 3 im direkten Peervergleich (Western Europe, Diversified, Listed)
- In allen drei Bereichen gleich oder über dem Benchmark-Durchschnitt
- Die Teilnahme am international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Assessment erlaubt es der Gesellschaft, das Portfolio transparent darzustellen sowie die Vergleichbarkeit mit anderen Peers zu gewährleisten

# Nachhaltigkeit

«Mit der Umstellung auf REIDA wendet die Gesellschaft das in der Schweiz dominierende CO<sub>2</sub>-Benchmarkreporting an.»



In der Berichtsperiode fand eine **Umstellung auf REIDA** statt, das in der Schweiz dominierende CO<sub>2</sub>-Benchmark-Reporting.

Daher fand eine Gegenüberstellung der alten und neuen Emissionsfaktoren statt, anschliessend wurde die REIDA-Methode angewendet.

## Realisierte Massnahmen 2023

Wärme	Walzwerk-Areal (J03), BL	Optimierung der Gebäudehülle
	Walzwerk-Areal (K03), BL	Erweiterung Fassadenisolation
	Zollikerstrasse 6, Zürich	Optimierung der Gebäudehülle
Wärme / Elektrizität	Zollikerstrasse 6, Zürich	Einsatz erneuerbarer Heizträger
	Walzwerk-Areal (C), BL	Optimierung der Gebäudehülle / PV-Anlage

## 4. Finanzen

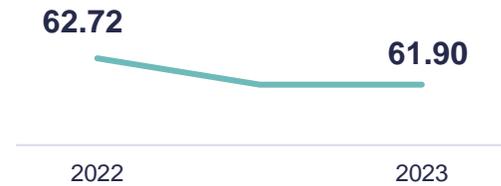
Infopoint

# Finanzkennzahlen

per 31. Dezember 2023 mit Veränderungen zum Vorjahr

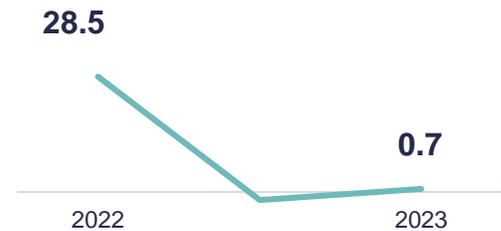
EBIT-Marge Rendite-  
liegenschaften exkl.  
Neubewertungseffekte

**61.90%**



Reingewinn

**0.7** Mio. CHF



Reingewinn pro  
Namenaktie exkl.  
Neubewertungseff.

**4.47** CHF



LTV  
(Loan-to-Value)

**45.96%**



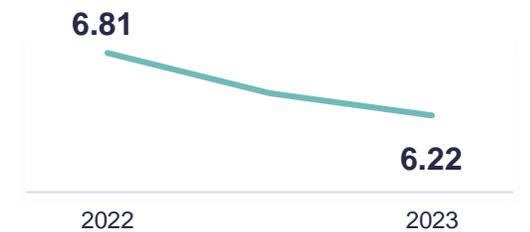
Ø Zinssatz (Stichtag)

**2.07%**



Ø Zinsbindung

**6.22** Jahre



# Erfolgsrechnung

<b>Erfolgsrechnung</b> <b>CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis</b> <b>31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis</b> <b>31. Dez. 2022</b>	<b>Veränderung</b> <b>in %</b>
Liegenschaftsertrag Renditeliegenschaften	29 763	28 390	4.8%
Übriger Ertrag (inkl. Gewinn aus Verkäufen)	465	300	55.0%
Neubewertung Renditeliegenschaften	- 18 606	15 236	- 222.1%
Betriebsaufwand (exkl. Aufwand aus Entwicklung)	- 11 634	- 10 679	8.9%
Erfolg aus Immobilienentwicklung (netto)	5 165	8 280	- 37.6%
<b>EBIT</b>	<b>4 984</b>	<b>41 322</b>	<b>- 87.9%</b>
<b>EBIT vor Neubewertungseffekte</b>	<b>23 590</b>	<b>26 086</b>	<b>- 9.6%</b>
Finanzaufwand (netto)	- 7 208	- 4 841	48.9%
Ertragssteuern	2 920	- 7 991	- 136.5%
<b>Reingewinn</b>	<b>696</b>	<b>28 490</b>	<b>- 97.6%</b>
<b>Reingewinn ohne Neubewertungseffekte</b>	<b>15 364</b>	<b>16 393</b>	<b>- 6.3%</b>
<b>Reingewinn ohne Neubewertungseffekte / Minderheiten</b>	<b>14 988</b>	<b>14 718</b>	<b>1.8%</b>

<b>Profitabilitätskennzahlen</b>	<b>1. Jan. bis</b> <b>31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis</b> <b>31. Dez. 2022</b>	<b>Veränderung</b> <b>in %</b>
EBIT-Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte	61.9%	62.7%	- 1.3%
EBIT-Marge Immobilienentwicklung	23.9%	23.5%	1.6%

- Zunahme der Liegenschaftserträge durch Zukäufe, Indexierung- / Referenzzinsanpassung sowie einer tieferen Mietausfallquote von 2.0% (Vorjahr: 2.4%)
- Marktbedingte Abwertungen von - 2.5% (Vorjahr: + 2.3%)
- Finanzierungskosten haben wahrscheinlich den Höhepunkt erreicht
- Reingewinn nach Minderheitsanteilen und exkl. Neubewertungseffekte von CHF 4.47 pro Aktie (Vorjahr: CHF 4.39)
- EBIT-Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte leicht tiefer infolge temporär erhöhter Betriebskostenquote und einem Impairment
- Profitabilität im Entwicklungsgeschäft stabil trotz gestiegenen Baukosten

# Entwicklung Sollmiete (Periode)

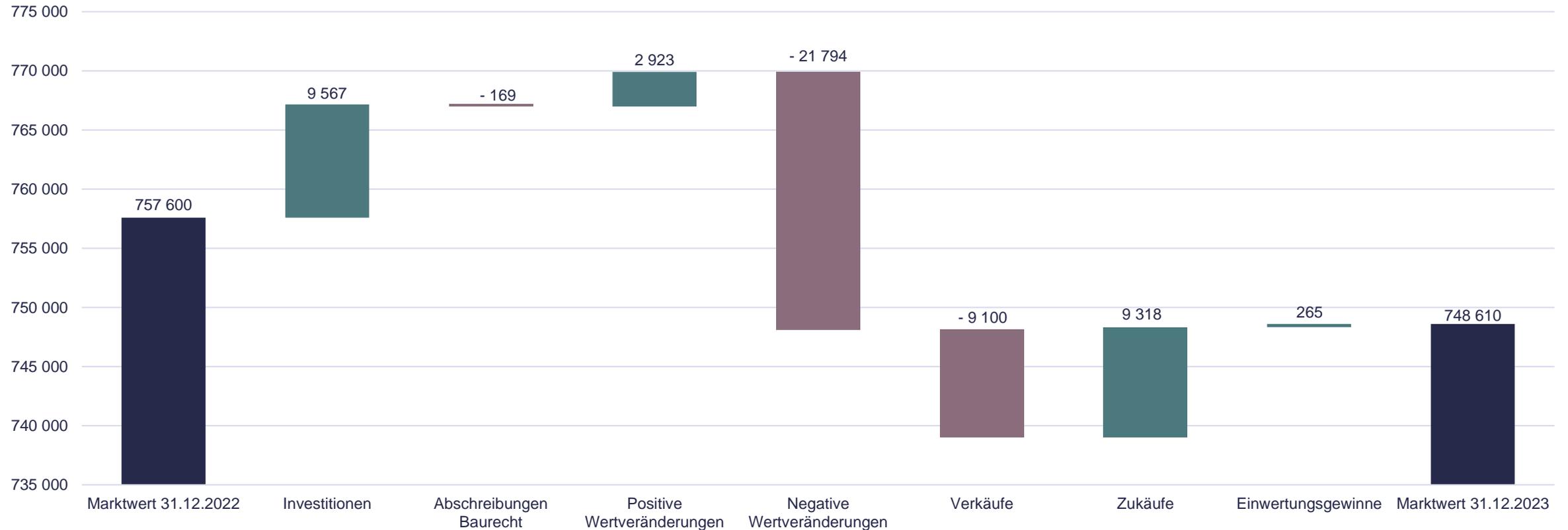
in CHF 1 000



- Mietsteigerungen im Bestand (TCHF 657) infolge Indexierungs- / Referenzzinsanpassungen und neue Mietverträge
- Mietsteigerungen durch Veränderungen (Zukäufe/Verkäufe) im Portfolio (TCHF 236)
- Entwicklungen: Sinkende Mieterträge aufgrund des Wegfalls der Elsässerstrasse 1 in Basel (TCHF - 27)
- Umbauten: Neptunstrasse 57 in Zürich und Binneringerstrasse 7 in Basel (TCHF 339)
- Die Sollmiete per Stichtag 31. Dezember 2023 beläuft sich auf TCHF 31.3 Millionen

# Veränderung Portfolio

in CHF 1 000



- Ankauf der Parzelle 818, Arlesheim (Arrondierung Walzwerk) TCHF 5 230 und Rosentalstrasse 42/44, Basel (MEG 50%) TCHF 4 028 zzgl. Transaktionskosten
- Verkauf Aarberggasse 57 in Bern (TCHF 5 810) und Rebgasse 64 in Basel (TCHF 3 290) zzgl. Mehrerlös zur Bewertung per 31.12.2022 (TCHF 300) abzgl. Transaktionskosten (TCHF - 270)

# Entwicklungsbeitrag Geschäftsjahr 2023

in CHF 1 000



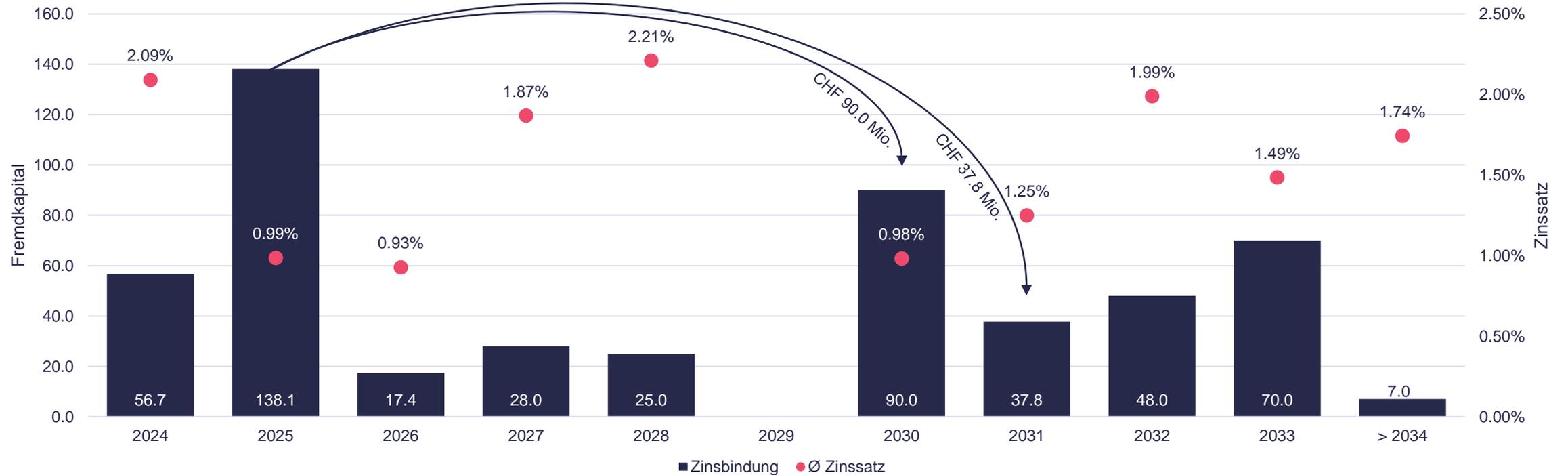
	Kennzahlen gem. Projektstart	Kennzahlen per 31.12.2023
EBIT	3 100 000	7 713 000
ROI	26.8%	40.4%
IRR	n/a	19.7%

EBIT	3 470 000	3 755 000
ROI	23.7%	20.5%
IRR	n/a	15.4%

EBIT	3 130 000	3 695 000
ROI	21.2%	21.3%
IRR	n/a	15.3%

- Trotz steigenden Baukosten konnten die EBIT-Beiträge gesteigert werden;
- EBIT-Beiträge 2023 der einzelnen Projekte:
  - Elsässerstrasse: TCHF 3 387
  - Fuederholzstrasse: TCHF 1 181
  - Minervastrasse: TCHF 488
- IRR sinken vereinzelt infolge Verzögerungen bei Bewilligungsverfahren
- ROI aller Projekte über 20%
- IRR aller Projekte über 15%

# Finanzierung



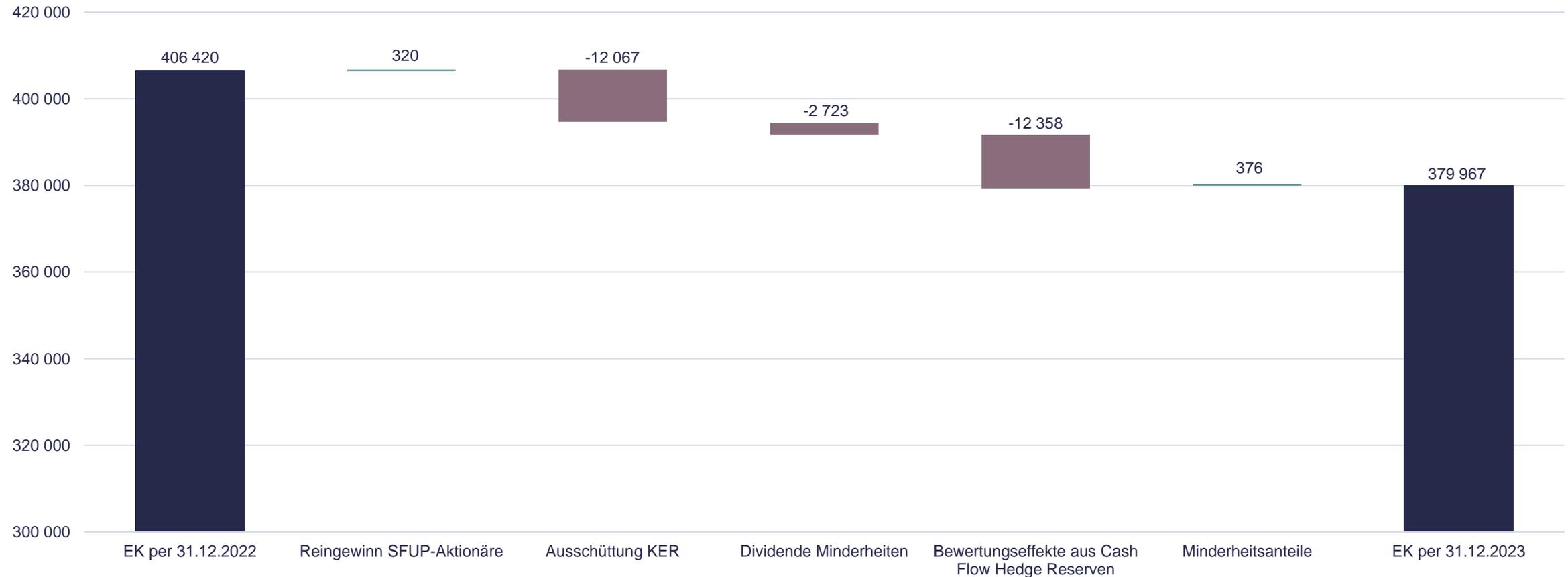
Durchschnittlicher Zinssatz der  
Finanzierungen  
**2.07%**

Zielband Zinsbindung  
**5 - 10 Jahre**

Durchschnittliche Zinsbindung der  
Finanzierungen  
**6.22 Jahre**

# Veränderung des Eigenkapitals

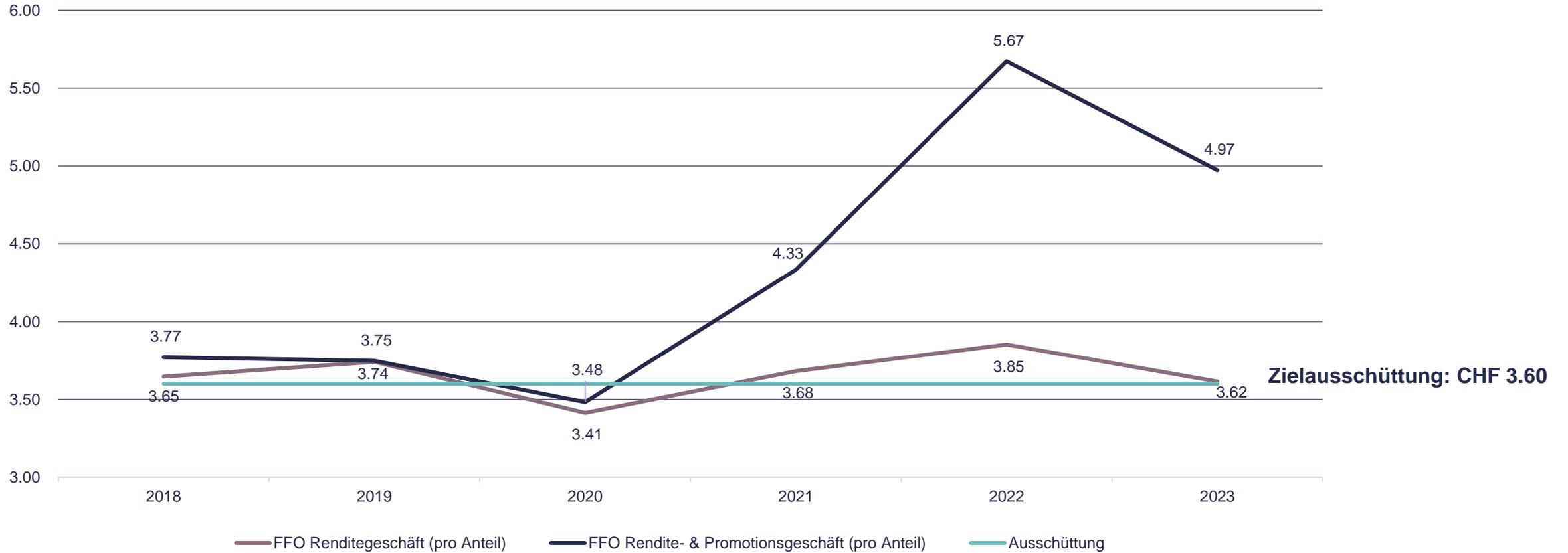
in CHF 1 000



– Der NAV pro Namensaktie reduziert sich um CHF 7.19 auf CHF 113.17 (Vorjahr: CHF 120.36)

# Ertragskraft bietet Spielraum

## Funds from Operation



– FFO beinhaltet das IFRS-Ergebnis exkl. Bewertungseffekte, PoC-Accounting, Verkaufsgewinne/-verluste und latente Steuern zzgl. Entwicklungsgewinne

## 5. Ausblick 2024

# Ausblick Projekte

## Weiterentwicklung Walzwerk-Areal

### Aktuell



Reine Gewerbeliegenschaft

0.1% Leerstand

3.2 Mio. Einnahmen p.a.\*

### Schrittweise Weiterentwicklung

- Erhalt des bestehenden Arealbetriebs
- Diverse zonenkonforme Projekte in Münchenstein
- 1-2 Quartierpläne in der Gemeinde Arlesheim mit Wohnanteil

### Finanzierung ohne Kapitalerhöhung

-  Liegenschaftsverkäufe der Aussenstandorte im Portfolio
-  Prüfung Einbindung eines Co-Investoren für Süddreieck

### Mittelfristige Ziele (<10 Jahre)

- 1 Gebäude N1-N2
- 2 Gebäude J5-J6
- 3 Traforaum H1.T2
- 4 Gebäude B



Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen

CHF 3-5.5 Mio. Mehrertrag p.a.

Ersatz der Erträge aus verkauften Aussenstandorten

\* Soll-Erträge der per 2023 abgeschlossenen Mietverträge.

# Ausblick 2024

## ANLAGEOBJEKTE

80% ERTRAGSANTEIL

## PROMOTION

20% ERTRAGSANTEIL

Akquisitionen  
mit Fokus auf Arrondierungen

Aktives Leerstands-  
und Kostenmanagement

Bestandesentwicklung

Entwicklung, Realisierung & Verkauf  
von Stockwerkeigentum

CHF 15 - 20 Mio.

Ziel Leerstand < 2%

Planmässige Umsetzung  
CHF 7 - 8 Mio.

Einkauf von 1 - 2  
Baulandparzellen

Liegenschaftsertrag  
+ 2 - 3%

Umsetzung  
Nachhaltigkeits-  
massnahmen

Stabilisierung  
Finanzierungskosten

# Agenda 2024



**11. April 2024**

Ordentliche  
Generalversammlung



**22. August 2024**

Publikation  
Halbjahresbericht 2024



**Oktober 2024**

SFUP  
Investment Day



**Oktober 2024**

Bekanntgabe des  
GRESB-Resultats

# Adresse



## SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275  
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

[info@sfurban.ch](mailto:info@sfurban.ch)  
[www.sfurban.ch](http://www.sfurban.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 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (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, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2024, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.