



SF Urban Properties AG

Lagebericht 2019

Geprüfte Jahres- und Konzernrechnung
per 31. Dezember 2019



ICT-WERK

VISUAL

12

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 - Lagebericht

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine.....	5
Vorwort des Verwaltungsrats	7
Verwaltungsrat.....	8
Geschäftsleitung	9
Strategie	10
Anlagerichtlinien.....	12
Nachhaltigkeitsbericht.....	13
Verhaltenskodex	18
Risikobericht	21
Investitions- und Auswahlprozess	22
Ausschüttungspolitik.....	23
Wirtschaft und Konjunktur.....	24
Aktie	25
Marktregionen	27
Portfoliobericht	28
Portfoliokennzahlen.....	36
Gerbergasse 48 / Gebergässlein 15, Basel.....	38
Klausstrasse 4, Zürich	40
Sämtliche Renditeliegenschaften	42
Kontakte.....	46

Schlüsselzahlen

Portfoliowert Renditeliegenschaften

647.8 Mio. CHF

Der Portfoliowert vergrösserte sich um 0.4% und konnte 2019 von CHF 645.3 Mio. auf CHF 647.8 Mio. gesteigert werden.

Liegenschaftsertrag

27.3 Mio. CHF

Die Mieterträge konnten im Berichtsjahr um 2.3% gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

EBIT

27.0 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis konnte von CHF 21.9 Mio. auf CHF 27.0 Mio. um 23.3% gesteigert werden.

Eigenkapitalquote

46.6 %

Die Eigenkapitalquote wurde im Berichtsjahr von 47.2% auf 46.6% reduziert.

Aktienkurs
per Stichtag

98.50 CHF

Der Aktienkurs stieg während der Berichtsperiode von CHF 86.00 auf CHF 98.50 um 14.5%.

Leerstandsquote per
Stichtag

1.7 %

Die Leerstandsquote sank im Berichtsjahr von 3.9% auf 1.7%.

Meilensteine

JANUAR BIS DEZEMBER 2019

Akquisitionen / Devestitionen

Im Rahmen der Portfoliostrategie konnten in der Berichtsperiode weitere Liegenschaften akquiriert werden. So wurde im 2. Quartal die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich erworben. Die Liegenschaft mit historischer Backsteinfassade befindet sich an zentraler Stadtlage und weist ein Mietzins- und Erweiterungspotenzial auf. Eine weitere Akquisition erfolgte durch den Kauf eines Entwicklungsprojektes am Sandreuterweg in Riehen. Darüber hinaus wurde eine Liegenschaft an der Klusstrasse im Kreis 7 in Zürich beurkundet. Das ausgezeichnet gelegene Grundstück mit einer Fläche von rund 1 800 m² weist ein grosses Entwicklungspotenzial auf.

Im 2. Halbjahr wurden keine Liegenschaften veräussert oder akquiriert. Einzig die Liegenschaften Elsässerstrasse 1 und 3 in Basel wurden im Hinblick auf das geplante Entwicklungsprojekt in das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften überführt (zuvor als Renditeliegenschaften klassifiziert).

Entwicklungen, Sanierungen und Neubauprojekte

Die Ausarbeitung des Bauprojekts der Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel wurde im Verlaufe des Jahres erfolgreich abgeschlossen und der Stadtbildkommission vorgestellt. Diese hat die Freigabe für die Baueingabe erteilt, welche im 4. Quartal erfolgte. Für das finalisierte Bauprojekt am Sandreuterweg 39 in Riehen wurde im 2. Halbjahr eine Totalunternehmer-Submission durchgeführt und die Vermarktung vorbereitet. Für die Badenerstrasse 425–431 in Zürich wurde die Umsetzung verschiedener Typologien untersucht und entschieden, mit der Typologie der Regelüberbauung fortzufahren. Nach Beurkundung der Klusstrasse 38 in Zürich im 2. Quartal wurde das Bauprojekt erarbeitet und nach einem halben Jahr Planungszeit die Baueingabe im 4. Quartal eingereicht. Für die zukünftige Mieterzusammensetzung auf dem Walzwerk-Areal wurde eine Positionierungsstrategie des Gewerbes erarbeitet, um die zukünftige Ansiedlung weiterer Nutzer erfolgreich aufeinander abzustimmen.

Abschluss neuer Mietverträge

Standortübergreifend repräsentiert die Entwicklung der Leerstandsquote sinnbildlich die positive Gesamtentwicklung des Portfolios. So tragen frühzeitige Vertragsverlängerungen zahlreicher Geschäftsmietverträge zu einer stabilen und nachhaltigen Ertragskraft für die SF Urban Properties AG bei.

In Zürich wurde das Vertragsverhältnis mit dem ursprünglich als temporäres Interimskonzept geplante Restaurant «50zu5» erfolgreich in ein fixes Mietverhältnis umgewandelt. Auch das Ostschweizer Gastronomiekonzept «2B-Visions» in St. Gallen am Bohl bleibt dem Portfolio bis 2030 als Einzelmietler erhalten. In Zürich in der Bürglistrasse 6 fand eine Vertragsverlängerung mit einer Kinderkrippe zu gleichbleibenden Konditionen statt. Ebenso verlängerte eine renommierte Zürcher Kosmetikpraxis das Vertragsverhältnis im Zeltweg 67 beim Kreuzplatz um weitere 5 Jahre.

Repräsentativ für die Entwicklung des Basler Teilportfolios sind die zahlreichen Vertragsverlängerungen der Gastromieter – darunter die beiden Abschlüsse mit dem Traditionsrestaurant «Riehentorhalle» und dem Gourmet-Burger Restaurant «La Manufacture». Das in der Basler Innenstadt vollvermietete Büro- und Geschäftshaus in der Gerbergasse 48 dient aufgrund von Vertragsverlängerungen als weitere stabile und nachhaltige Ertragskraft für das Portfolio. Beim Picassoplatz 4 in Basel verlängerte ein Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor das bestehende Vertragsverhältnis um weitere 5 Jahre. Das Hotel Ryago bleibt weiterhin als Ankermieter in der Schwarzwaldallee 179 bestehen.

Weitere Intensivierung der Vermietungstätigkeit

In der Berichtsperiode konnten durch das Asset Management zahlreiche, wichtige Vermarktungsmassnahmen festgelegt und umgesetzt werden, darunter etwa die sinnvolle Erweiterung der eingesetzten Vermietungsportale, bauliche Anpassungen von Einzelobjekten oder die Direktansprache von relevanten Zielgruppen. Die Gesellschaft kann daher die positive Entwicklung per Stichtag 31. Dezember in Form einer substantiellen Reduktion der Leerstandsquote bestätigen.

Vorwort des Verwaltungsrats

SF Urban Properties AG hat das vergangene Geschäftsjahr 2019 sehr erfreulich abgeschlossen. Es zeigte sich einmal mehr, dass zentrale Lagen und objektspezifische Vermarktungsstrategien entscheidende Erfolgsfaktoren in der Wiedervermietung darstellen.

Ein aktives Portfolio- und Assetmanagement – insbesondere im Bereich der Mieterbetreuung und Vermarktung – war zentral für das erfreuliche Jahresergebnis.

Dem objektspezifischen Denken und Handeln wurde in der Berichtsperiode besondere Aufmerksamkeit geschenkt, was zu baulichen Anpassungen, neuen Ansätzen in der Vermarktung und in der Konsequenz auch zu erfreulichen Vermietungserfolgen führte.

Die persönliche Mieterbetreuung zahlt sich aus

Neben gestiegenen Mieterträgen aufgrund neuakquirierter Liegenschaften beeinflussten Neubewertungen das Geschäftsergebnis abermals positiv.

Im Entwicklungs- und Revitalisierungsbereich erzielte die Gesellschaft wichtige Fortschritte. So konnten im Berichtsjahr Vorbereitungsarbeiten für die 2020 geplanten Neubauten und Sanierungen erfolgen.

In der Akquisition werden laufend neue Objekte geprüft, wobei eine zurückhaltende, fokussierte Akquisitionsstrategie verfolgt wird, die primär auf zentrale Lagen sowie auf vorhandene Erweiterungs- und Arrondierungspotenziale abzielt.

Zentrale Stadtlagen sind entscheidend für das Portfolio

Die Gesellschaft erachtet das Marktumfeld als stabil. Die Leerstände für kommerziell genutzte Flächen sind insbesondere an zentralen Stadtlagen abnehmend. Der Markt für zentral gelegene Mietwohnungen ist von einem Nachfrageüberhang geprägt.

SF Urban Properties AG ist davon überzeugt, dass sich die Portfoliostrategie, an zentralen Stadtlagen in Liegenschaften unterschiedlicher Nutzungen zu investieren, auch langfristig als richtiger Investitionsansatz erweist.



Alexander Vögele
Präsident des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat



Dr. Hans-Peter Bauer
Mitglied

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, exekutives Mitglied seit 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.



Andreas Hämmerli
Mitglied

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.



Christian Perschak
Mitglied

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.



Carolin Schmüser
Mitglied

Graz, 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA (IMD), Deutsche Staatsbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 15. August 2007, exekutives Mitglied ab 1. Oktober 2009 und seit 4. April 2012 wieder nicht exekutives Mitglied, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.



Alexander Vögele
Präsident

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, Präsident des Verwaltungsrats, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2014, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.

Geschäftsleitung



Adrian Schenker

CEO

Hünenberg See, 1971, Kaufmann EFZ, SIX Swiss Exchange Händlerlizenz, Schweizer Staatsbürger, zuständig für institutionelle Kunden, CEO seit 29. August 2018.



Reto Schnabel

CFO

Erlenbach, 1973, lic. oec. publ. und eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger, CFO seit 8. Januar 2018.

Strategie

Die Strategie der Gesellschaft ist darauf fokussiert, in Schweizerische Immobilienanlagen zu investieren, die langfristig einen hohen Cash-Flow generieren und ein nicht realisiertes Wertpotenzial aufweisen, das durch aktives Management ausgeschöpft werden kann.

Grundsatz

Die Gesellschaft beabsichtigt, durch Ertragssteigerungen und Akquisitionen ein langfristiges Wachstum zu erreichen. Es wird angestrebt, in Objekte zu investieren, deren Nettoertrag durch Kostenmanagement, Repositionierung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse und andere Massnahmen nachhaltig gesteigert werden kann.

Geschäftsmodell

Das Asset Management, das Finanzmanagement sowie die Bewirtschaftung der Liegenschaften sind an Dritte ausgelagert.

Alle Auftragsverhältnisse werden regelmässig auf Marktkonformität und Einhaltung von Qualitätsstandards überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Asset Management

Das Asset Management, soweit nicht gesetzlich, statutarisch und reglementarisch der Generalversammlung, dem Verwaltungsrat oder der Geschäftsleitung vorbehalten, ist extern an die Swiss Finance & Property AG delegiert. Ein Managementvertrag zwischen den beiden Gesellschaften regelt die Einzelheiten der Delegation. Das Aufgabengebiet des Asset Managements umfasst gemäss Managementvertrag im Wesentlichen die folgenden Tätigkeiten.

Portfoliomanagement

- Identifikation von möglichen Investitionsobjekten im Rahmen der vom Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG festgelegten Anlagepolitik mittels Due Diligence-Prüfungen und Vorbereitung sowie Vorschlag von einzelnen Investitionen
- Organisation und Überwachung aller nötigen Schritte zur Realisierung der von der SF Urban Properties AG bewilligten Investitionen
- Überwachung von bestehenden Investitionen (einschliesslich Leerstands-Controlling und Massnahmenplanung)
- Vorschlag von Massnahmen zur Optimierung bestehender Objekte, Organisation und Überwachung aller nötigen Schritte zur Realisierung von Optimierungsmassnahmen
- Beratung bei der Auswahl von und der Vertragsgestaltung mit den Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Verwaltung der bestehenden Objekte (administrative, technische und finanzielle Verwaltung der Liegenschaften einschliesslich Erstvermietung, Objektübernahmen und -abgaben bei Mieterwechsel und Überwachung von Instandstellungsarbeiten, Mietzinsinkasso, Vertretung vor Schlichtungsstellen und Gerichten, Mietzinsanpassungen, Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Vertretung der SF Urban Properties AG im Verkehr mit Mietern, Behörden, Nachbarn, Hauswarten, Abschluss von Serviceverträgen und Überwachung, Anstellung, Betreuung und Überwachung der Hauswarte und weiterer Hilfspersonen, Anordnung und Überwachung von Reparatur und Unterhaltsarbeiten usw.)

- Beratung bei der Auswahl und der Vertragsgestaltung mit den Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Realisation von Optimierungs- und Renovationsmassnahmen an bestehenden Objekten (insbesondere mit Architekten, Ingenieuren, Bauunternehmern, Handwerkern etc.)
- Identifikation von möglichen Devestitionen im Hinblick auf die Optimierung des Gesamtportfolios und seiner Performance
- Organisation und Begleitung der Portfoliobewertung mit dem unabhängigen Bewerter
- Regelmässiges Reporting an den Verwaltungsrat und an die Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG, insbesondere:
 - Bericht über die Erledigung der Aufgaben sowie den Stand der Geschäfte
 - Monatliche Leerstandreportings und Berichterstattung über Massnahmen zur Vermietung von Leerstandsflächen
 - Kommentar der jährlichen Immobilienbewertungen, namentlich exogene bzw. von SF Urban Properties AG beeinflussbare Faktoren, die Einfluss auf die Bewertung haben
- Investor Relations
- Instruktion und Überwachung der externen Aktienregisterführung
- Beratung bei der Fremdfinanzierung von Einzelliegenschaften oder auf Portfoliostufe sowie Eigenkapitalfinanzierungen
- Unterstützung des Verwaltungsratspräsidenten der SF Urban Properties AG bei regulatorischen Aufgaben und Börsenangelegenheiten einschliesslich Reporting
- Beratung bei der Auswahl von Vertragspartnern und Vertragsgestaltung mit Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Führung der Buchhaltung, der Vorbereitung der Steuererklärung, der Aufstellung der Steuerstruktur, Finanzierungen, der Beratung in Rechtsfragen sowie deren Überwachung

Risikomanagement

- Managen der finanziellen Risiken (Liquiditätsrisiken, Zinsrisiken, Fremdwährungsrisiken, Kreditrisiken, Kapitalrisiken, Fair Value Risiken),
- der Marktrisiken und
- der Immobilienrisiken

Finanzmanagement

- Leitung des Rechnungswesens im Rahmen der Vorgaben des Verwaltungsrats
- Entwerfen des Geschäftsberichtes bestehend aus Jahres- und Halbjahresbericht, Jahres- und Halbjahresrechnung und Konzernrechnung zuhanden des Verwaltungsrats nach Ende der betreffenden Periode
- Erstellen nicht revidierter Zwischenabschlüsse zusammen mit einem Managementkommentar (Budgetvergleich und Finanzplanung) zuhanden des Verwaltungsrats nach Ende des betreffenden Kalenderquartals
- Instruktion und Überwachung des externen, von der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG beauftragten Buchhaltungsunternehmens
- Budgetierung
- Operative Vorbereitung der jährlichen Revision

Personalmanagement

- Instruktion und Überwachung des externen, von der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG beauftragten Salärbuchhaltungsunternehmens
- Überwachung der Abrechnung der Sozialleistungen (AHV, ALV, BVG)
- Suche von Ersatz bei Abgängen in der Geschäftsführung der SF Urban Properties AG

Liegenschaftsverwaltung

Die administrative, technische und finanzielle Verwaltung der Liegenschaften erfolgt extern durch die GRIBI Bewirtschaftung AG. Ihr obliegt die technische und kaufmännische Bewirtschaftung und Verwaltung der Liegenschaften. Die Verwaltung der Miteigentumsliegenschaften erfolgt durch eine Drittverwaltung, die direkt durch den Asset Manager überwacht wird.

Anlagerichtlinien

Akquisitionen und Portfolioaufbau

Die Gesellschaft investiert vorwiegend in Liegenschaften, die über ein nicht realisiertes Wertpotenzial verfügen. Reine Baulandentwicklungen sind bis zu einem Anteil von 15% des Eigenkapitals möglich.

Als Anlageobjekte kommen Liegenschaften in allen Marktsegmenten in Frage. Strategische Beteiligungen an Immobiliengesellschaften sind möglich.

Standorte

Die Investitionstätigkeit der Gesellschaft ist geografisch auf die ganze Schweiz ausgerichtet mit Fokus auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel.

Bei den Investitionsentscheiden wird der geographisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt. Die Standorte der Liegenschaften sollen kurz- und langfristig eine hohe Qualität bezüglich Makro- und Mikrolage aufweisen. Entsprechend richtet die Gesellschaft ihre Investitionstätigkeit auf die genannten Wirtschaftsräume und

Lagen aus, die aufgrund demographischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen oder deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Dies bedeutet zum Beispiel eine Bevorzugung von Liegenschaften an Passanten- oder Ecklagen.

Finanzierung und Liquiditätsmanagement

Für die Finanzierung des Liegenschaftenportfolios der Gesellschaft wird ein Fremdfinanzierungsgrad (Leverage) von maximal 50% angestrebt. Die Gesellschaft berücksichtigt bei der Bestimmung des Fremdfinanzierungsgrades im Einzelfall unter anderem die Qualität der Mieterschaft in der konkret zu finanzierenden Liegenschaft. Zur Bewirtschaftung der Zinsbindung können Zinsderivate eingesetzt werden.

Eigenmittel-Renditeprofil

Das Erzielen einer angemessenen Eigenmittel-Rendite ist für die Gesellschaft wichtiger als das reine Wachstum des Portfolios. Bezüglich der Höhe der Eigenmittelrendite soll sich die Gesellschaft an börsenkotierten Schweizer Immobilienaktiengesellschaften mit einer vergleichbaren Anlage- und Finanzierungsstrategie orientieren.

Nachhaltigkeitsbericht

CO₂-Absenkpfad SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG mit der Ermittlung des CO₂-Absenkpfeils für ihr Immobilienportfolio beauftragt. Eingesetzt wurde für diese Aufgabe ein Modell, welches sich auf die Norm SIA 380/1¹ abstützt und mit dem sich die Betriebsenergie exklusiv Strom kalkulieren lässt. Ab Basisjahr 2019 haben wir anhand des Modells das gesamte Portfolio Jahr für Jahr bis 2050 neu berechnet, wobei wir alle in der Bilanzbewertung berücksichtigten Instandsetzungsmassnahmen mit den neuen Sanierungsjahren und den zu erfüllenden energetischen Grenzwerten gemäss gültiger Gesetzgebung berücksichtigten.

Ziel war eine indikative Einordnung des Portfolios im Vergleich zu den übergeordneten Klimazielen sowie eine Prognose zur Auswirkung der eingeplanten Investitionen auf den Absenkpfeil.

Der Absenkpfeil soll nicht als einmalige Analyse, sondern als Hilfsmittel für die Immobilienstrategie verstanden werden, welches es ermöglicht, Risiken frühzeitig zu erkennen und Chancen wahrzunehmen.

Ausgangslage

Aktuell ist hierzulande rund ein Viertel² der Treibhausgasemissionen der Energieversorgung von Gebäuden zuzuschreiben. Im Rahmen des Pariser Klimaabkommens hat sich die Schweiz dazu verpflichtet, ihre Emissionen bis 2030 gegenüber dem Stand von 1990 zu halbieren. Dies stellt für die Schweiz und insbesondere für hiesige Immobilieneigentümer ein ambitioniertes Ziel dar, welches mit dem Bundesratsbeschluss vom August 2019 noch weiter verschärft wurde: Ab dem Jahr 2050 soll die Schweiz unter dem Strich keine Treibhausgasemissionen mehr ausstossen³.

Methodik der CO₂-Berechnung

Für die modellierte Berechnung der CO₂-Äquivalente dienen die nachfolgend aufgelisteten Inputparameter:

- Geokodierte Lage für die Zuweisung zur nächsten Klimastation
- Baujahr der Liegenschaft
- Gebäudekategorie gemäss SIA 380/1 (bei gemischt genutzten Gebäuden wird die Hauptnutzung übernommen)
- Energiebezugsfläche (beheizte Flächen des Gebäudes samt Innenwänden, je nach Nutzung und Gebäudetyp in der Regel 1.2- bis 1.3-mal grösser als die vermietbare Fläche)
- Anzahl beheizter Geschosse (für eine grobe Modellierung der Gebäudehüllzahl)
- Energieträger der Wärmeerzeugung (Öl, Gas, Fernwärme oder Luft-, Wasser- oder Erd-Wärmepumpen)
- Sanierungsjahre der Wärmeerzeugung und der wichtigsten Bauteile gegen Aussenklima (Aussenwand, Fenster, Dach, Kellerdecke)

Bei der Berechnung des Absenkpfeils haben wir ein konservatives Szenario vorausgesetzt, welches ohne zusätzliche Investitionskosten erreicht werden kann und somit keine respektive eine vernachlässigbare Veränderung des Portfoliowerts nach sich ziehen würde. Aufgrund der innerstädtischen Lagen kommen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen oft nicht infrage oder bedürfen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Daher haben wir bei den anstehenden Heizungssanierungen im Modell fossile Energieträger in der Stadt Basel durch Fernwärme ersetzt, wohingegen in der Stadt Zürich Gasheizungen statt Ölheizungen neu zum Zuge kamen. Den berechneten Wärmebedarf der Gebäude haben wir mit den Treibhausgasemissionskoeffizienten multipliziert, um die CO₂-Äquivalente zu erhalten. Für Erdöl und Erdgas kamen die vom BAFU (2019) publizierten Treibhausgasemissionskoeffizienten⁴ zur Anwendung. Da bei den ans Fernwärmenetz angeschlossenen Liegenschaften das

genaue Fernwärmeprodukt nicht bekannt war, berechneten wir die Treibhausgase mit einem durchschnittlichen Koeffizienten⁵. Potenzielle Erhöhungen der erneuerbaren Energie bei den Fernwärmeanbietern wurden nicht berücksichtigt. Ebenfalls nicht berücksichtigt haben wir Veränderungen der Zusammenstellung des Portfolios wie etwa durch Zukäufe von Neubauten oder durch Verkäufe.

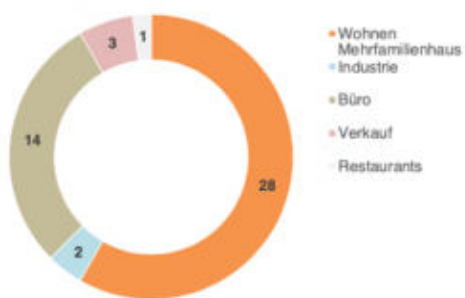
Übersicht Immobilienportfolio

Per 31. Dezember 2019 umfasste das untersuchte Immobilienportfolio 51 Liegenschaften, die sich hauptsächlich in den Gemeinden Zürich und Basel befinden. In die Berechnung des Absenkpfeils flossen aber nur 48 Liegenschaften ein. Einerseits werden vier Liegenschaften entwickelt und später als Promotionsobjekte veräussert (Elsässerstrasse 1 und Elsässerstrasse 3 in

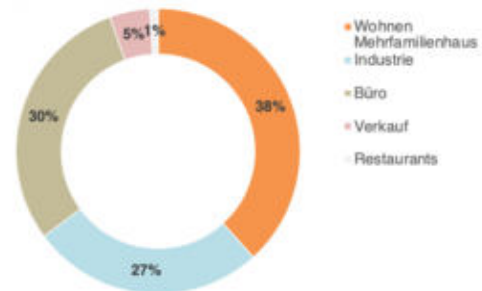
Basel, Sandreuterweg 39 in Riehen und Via Collinetta in Ascona). Weiter wurde eine Liegenschaft in Zürich auf zwei Gebäude aufgeteilt, da sich diese in der Nutzung und der energetischen Qualität stark unterscheiden (Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2 in Zürich: Verkauf und Wohnen).

Wenn man die Hauptnutzung der Liegenschaften den SIA-Gebäudekategorien zuordnet, machen die Mehrfamilienhäuser mit 39% den grössten Anteil des Portfolios aus, gefolgt von den industriell genutzten Gebäuden mit 26% und den Büroliegenschaften mit 29%. Mit fast 5% entfällt ein kleiner Teil auf kommerziell genutzte Liegenschaften, und die Restaurants sind mit rund 1% am wenigsten vertreten. Wie eingangs des Absatzes erwähnt, handelt es sich hierbei um die Zuordnung der Liegenschaften in SIA-Hauptnutzungen und nicht etwa um die effektiven Anteile der jeweiligen Nutzungsart gemessen am Gesamtportfolio.

Anzahl Liegenschaften mit SIA-Hauptnutzungen



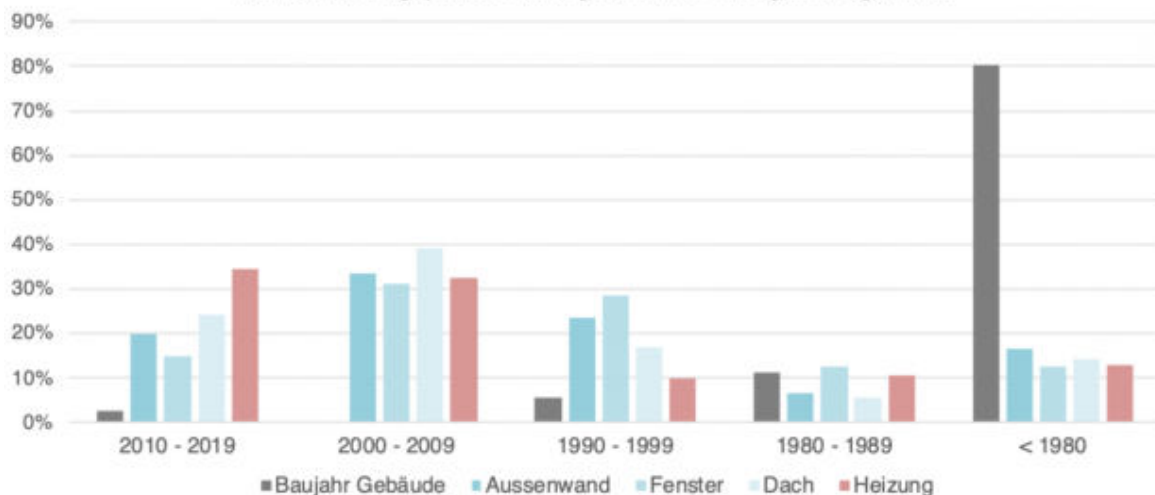
Anteil der SIA-Hauptnutzungen an der Energiebezugsfläche



Ein Blick auf die Erstellungsjahre zeigt Folgendes: Etwa 20% der Energiebezugsfläche wurden nach dem Jahr 1980 und rund 80% vor 1980 erstellt. Rund 35% der

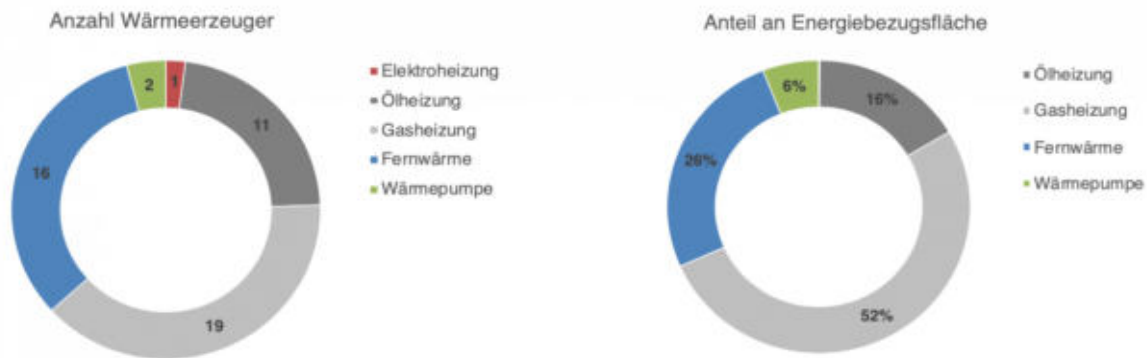
Energiebezugsfläche werden derzeit von Wärmeerzeugern beheizt, die in den letzten zehn Jahren erneuert wurden.

Bau-/Sanierungsperiode bezogen auf die Energiebezugsfläche



Etwas mehr als die Hälfte der Energiebezugsfläche wird durch Gas versorgt, rund ein Viertel durch Fernwärme, und nur etwa 16% der Flächen werden mit Öl beheizt – total werden also rund 68% der Fläche mit rein fossilen Energieträgern beheizt. 6% der Energie-

bezugsflächen werden durch erneuerbare Energie in Form von Wärmepumpen versorgt (unter anderem mit Seewasser). In einem einzigen Gebäude ist eine Elektroheizung verbaut.



Resultate

Die Modellrechnungen haben ergeben, dass das Immobilienportfolio mit rund 16 Kilogramm CO₂-Äquivalenten pro Jahr und Quadratmeter Energiebezugsfläche leicht unter dem Durchschnittswert des Schweizer Gebäudeparks mit knapp 18 Kilogramm CO₂ e/m² pro Jahr zu liegen kommt. Dies ist vor allem auf die geringe Anzahl an Ölheizungen und auf die durch Fernwärme erschlossenen Basler Liegenschaften zurückzuführen.

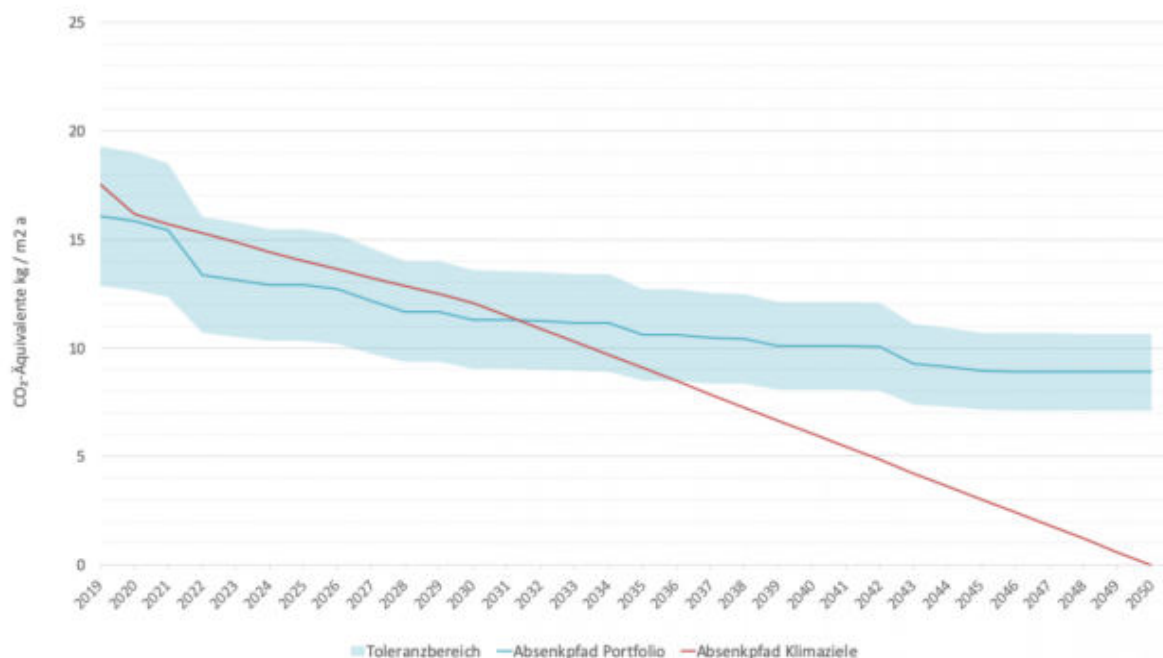
Am Absenkpfad kann man in den ersten paar Jahren gut die Auswirkungen der in der Bilanzbewertung ein-

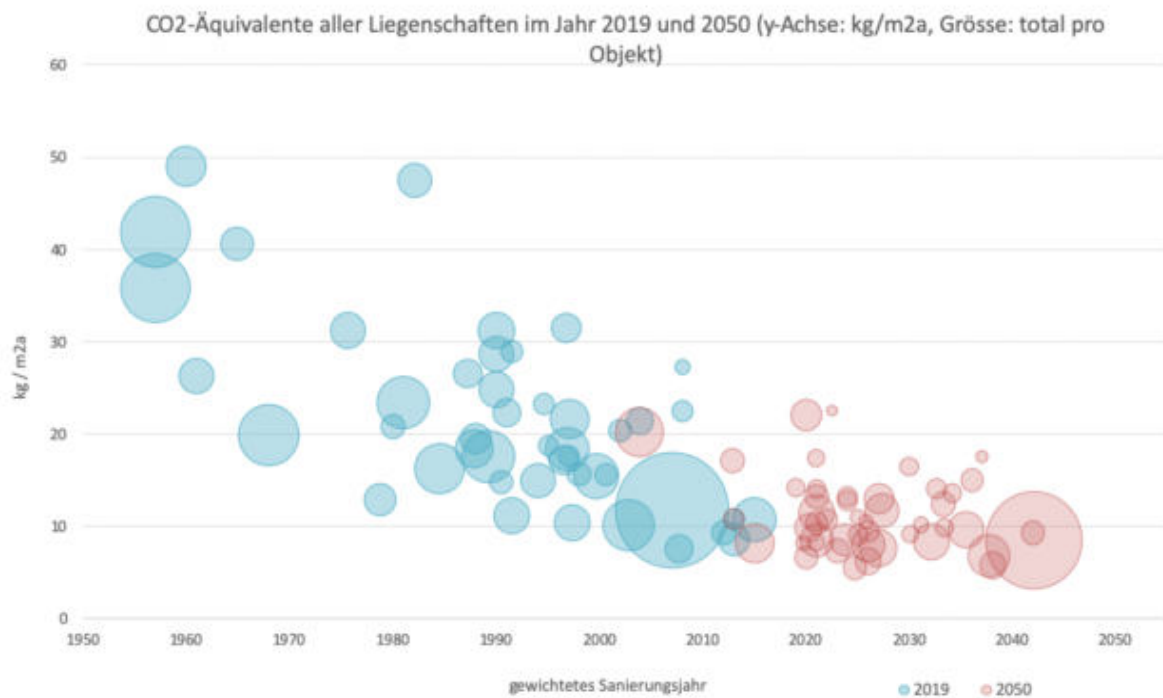
geplanten Instandsetzungsmassnahmen erkennen, mit welchen sich grosse Einsparungen erzielen lassen. Bei den Investitionen handelt es sich um energetische Verbesserungen der Bauteile und um Energieträgerwechsel, die weiter oben im Kapitel «Methodik zur CO₂-Berechnung» beschrieben wurden.

Zumindest bis zum Jahr 2030 dürften die Emissionen des Portfolios unter jenen des Schweizer Absenkpads liegen.

Danach flacht das Einsparpotenzial ab, da energetische Verbesserungen der bereits sanierten Gebäudesubstanz nicht mehr so stark zum Absenkpfad beitragen können.

Absenkpfad SFUP und Zielpfad 2030 Pariser Klimaabkommen / 2050 netto null





Schlussfolgerungen

Unsere Modellberechnungen haben ergeben, dass das Immobilienportfolio der SF Urban Properties AG vor allem dank der Fernwärme und der geringen Anzahl von Ölheizungen weniger Treibhausgase emittiert, als es im Schweizer Gebäudepark durchschnittlich der Fall ist.

Die wichtigste Stellschraube für eine weitere Reduktion der Treibhausgase und eine starke Annäherung an das Ziel «Netto-null-Emissionen 2050» ist die Substitution der fossilen Energieträger durch erneuerbare Energien. An dieser Stelle muss aber darauf hingewiesen werden, dass eine Substitution nicht ohne Weiteres an jedem Ort problemlos umsetzbar ist. Insbesondere an zentrumsnahen Lagen, an denen sich viele Liegenschaften der SF Urban Properties AG befinden, können bautechnische, rechtliche oder räumliche Hürden und Zielkonflikte eine Umstellung erschweren oder sogar verhindern. Die Umstellung auf erneuerbare Energien ist oft mit höheren Investitionskosten verbunden, jedoch können sich solche Systeme bereits heute oft rentieren. So kann bei grossen Verbrauchern eine starke Reduktion der Energie- und somit der Nebenkosten zu einer höheren Nettomiete bei gleichbleibender Bruttomiete führen. In der Folge nimmt der Energieunabhängigkeitsgrad zu, und parallel dazu entfällt

das Risiko einer höheren CO₂-Abgabe oder Energiepreissteigerung.

Schliesslich ist zu befürchten, dass jede fossile Heizung, die in den kommenden Jahren erneuert wird, wahrscheinlich das Jahr 2050 überleben wird und Jahr für Jahr die Reduktionsaktivitäten bremst und zusätzlich erschwert. Bei einem vorhandenen Energiecontrolling lässt sich der Energieverbrauch anhand von Betriebsoptimierungen mit verhältnismässig geringem finanziellem Aufwand reduzieren. Am Gasnetz angeschlossene Liegenschaften könnten auch durch Wechsel auf Biogas zu einer Reduktion der Emissionen beitragen, jedoch führt der höhere Gaspreis zu höheren Nebenkosten zulasten der Mieterschaft, was möglicherweise eine Senkung der Nettomiete nach sich ziehen würde.

¹ Norm SIA 380/1 Heizwärmebedarf (2016)

² <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html>

³ <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen/bundesrat.msg-id-76206.html>

⁴ BAFU (2019): CO₂-Emissionsfaktoren des Treibhausgasinventars der Schweiz https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/de/dokumente/klima/fachinfo-daten/CO2_Emissionsfaktoren_THG_Inventar.pdf (Zugriff, 17.12.2019)

⁵ Faktenblatt CO₂-Emissionsfaktoren für die Berichterstattung der Kantone (2018), Bundesamt für Umwelt (BAFU)



Verhaltenskodex

Verhaltenskodex für ethisches Unternehmenshandeln der SF Urban Properties AG

Präambel

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (sowie der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG) sind an die Regelungen dieses Verhaltenskodex gebunden.

Er legt die Werte, Grundsätze und Handlungsweisen dar, die das unternehmerische Handeln der SF Urban Properties AG bestimmen. Ziel der Unternehmensleitung ist die Einhaltung ethischer Normen und die Schaffung eines Arbeitsumfeldes, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert. Eine streng gesetzes- und grundsatztreue Geschäftspolitik dient den langfristigen Unternehmensinteressen. Dieser Verhaltenskodex ist vom Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG beschlossen.

Einhaltung von Gesetzen und sonstigen Bestimmungen im In- und Ausland

In allen geschäftlichen Entscheidungen und Handlungen beachtet SF Urban Properties AG die geltenden Gesetze und sonstigen massgebenden Bestimmungen im In- und Ausland. Integrität und Aufrichtigkeit fördern einen fairen Wettbewerb, auch im Verhältnis zu unseren Kunden und Lieferanten. SF Urban Properties AG will mit ihren Beauftragten, Lieferanten und Partnern fair und nach Treu und Glauben Geschäfte tätigen und erwartet ebensolches Geschäftsgebahren.

Verpflichtung der Unternehmensleitung

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

SF Urban Properties AG ist daher bestrebt, ihre Geschäfte kompetent und ethisch zu betreiben und in allen Märkten, in denen sie tätig ist, den fairen Wettbewerb zu schützen, indem geltende Gesetze über Kartellverbote, Wettbewerb und Wettbewerbsbeschränkungen eingehalten werden. Unfaire Vorteile gegenüber Kunden, Lieferanten oder Mitbewerbern sind zu vermeiden.

Interessenkonflikte

SF Urban Properties AG erwartet von ihren Mitarbeitenden Loyalität gegenüber dem Unternehmen. Sämtliche Mitarbeitende müssen Situationen vermeiden, in denen ihre persönlichen oder finanziellen Interessen mit denen der SF Urban Properties AG in Konflikt geraten.

Daher ist es insbesondere untersagt, sich an Konkurrenten, Lieferanten oder Kunden zu beteiligen oder Geschäftsbeziehungen mit ihnen im privaten Umfeld einzugehen, soweit dies zu einem Interessenkonflikt führen kann. Durch Konfliktsituationen dürfen die Interessen der SF Urban Properties AG nicht beeinträchtigt werden.

Die Neutralität soll jederzeit gewährleistet sein. Ein Interessenkonflikt muss gemeldet und mit den betreffenden Vorgesetzten besprochen werden.

Solche Interessenkonflikte können in vielen Situationen entstehen: So darf kein Mitarbeitender Vorteile – in welcher Form auch immer – annehmen, von denen bei vernünftiger Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass sie geschäftliche Entscheidungen oder Transaktionen der SF Urban Properties AG beeinflussen könnten. Einladungen müssen sich innerhalb der Grenzen geschäftsüblicher Gastfreundschaft halten. Mitarbeitenden sollen sich aufgrund ihrer Position in der SF Urban Properties AG nicht persönlich durch Zugang

zu vertraulichen Informationen unmittelbar und/oder mittelbar Vorteile verschaffen. Alle Mitarbeitenden haben die Pflicht, die legitimen Interessen der SF Urban Properties AG soweit wie möglich zu fördern. Jede Konkurrenzsituation mit dem Unternehmen ist zu vermeiden. Politische Aktivitäten sowie Spenden an politische Parteien oder für eine politische Sache werden von der SF Urban Properties AG nicht unterstützt. Die Neutralität soll jederzeit gewährleistet sein. Jeder tatsächliche oder mögliche Interessenkonflikt muss gemeldet und mit den betreffenden Vorgesetzten besprochen werden.

Korruptionsverbot

SF Urban Properties AG ist gegen Korruption und Bestechung. Handlungsweisen, bei denen Geschäfte mit unlauteren Mitteln erfolgen, werden nicht toleriert. Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG dürfen Geschäftspartnern keinerlei Vergünstigungen anbieten oder von ihnen solche erhalten oder annehmen, die zu einer Beeinträchtigung einer objektiven und fairen Geschäftsentscheidung führen oder auch nur einen derartigen Anschein erwecken könnten.

Insiderregeln

Alle Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG sind verpflichtet, die Insiderregeln des Wertpapierhandelsgesetzes, insbesondere das Insider-Handelsverbot, einzuhalten.

Dies umfasst insbesondere Mitarbeitende, die Zugang zu nicht öffentlichen Informationen über die SF Urban Properties AG, ihre Tochter- und/oder Beteiligungsgesellschaften oder über ein Unternehmen, mit dem die SF Urban Properties AG Geschäfte tätigt, besitzen.

Zu solchen Insiderinformationen zählen zum Beispiel Pläne der Geschäftsleitung, die Einführung neuer Produkte, Unternehmenstransaktionen, Umsätze und Rentabilität der SF Urban Properties AG, bedeutende Verträge oder Geschäftsverbindungen, finanzielle Informationen oder bedeutende Rechtsstreitigkeiten u.a.

Erlangt ein Mitarbeitender der SF Urban Properties AG Kenntnis von solchen Informationen, die ein vernünftiger Investor bei einer Investitionsentscheidung für bedeutend halten würde, darf dieser Mitarbeitende

solange keine Aktien der SF Urban Properties AG kaufen oder verkaufen oder solche Insiderinformationen anderen Personen mitteilen, bis die Informationen öffentlich bekannt werden. Die Verwendung wesentlicher nicht öffentlicher Informationen kann ein Gesetzesverstoss darstellen.

Faire Arbeitsbedingungen

Sämtlicher Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG haben für ein sicheres und gesundes Umfeld Sorge zu tragen. Daher sind Sicherheitsvorschriften und entsprechende Praktiken strikt einzuhalten.

Als sozialverantwortlicher Arbeitgeber betrachtet SF Urban Properties AG ihre Mitarbeitenden als grossen Wert.

Sie fordert grosses Engagement von ihren Mitarbeitenden und teilt als Gegenleistung den geschäftlichen Erfolg mit ihnen. Die Personalpolitik der SF Urban Properties AG trägt dazu bei, jedem Mitarbeiter die Möglichkeit von beruflicher und persönlicher Entfaltung zu bieten. Offener Meinungs austausch, Kritik und Ideen werden gefördert. SF Urban Properties AG verurteilt rechtswidrige Diskriminierungen oder Belästigungen, gleich welcher Art.

Umgang mit internem Wissen

Sämtliche Mitarbeitende der SF Urban Properties AG sind verpflichtet, einen schnellen und reibungslosen Informationsaustausch innerhalb des Unternehmens sicherzustellen. Informationen sind richtig und vollständig an die betroffenen Bereiche weiterzugeben, soweit nicht in Ausnahmefällen, insbesondere aufgrund von Geheimhaltungspflichten, vorrangige Interessen bestehen. Relevantes Wissen darf nicht unrechtmässig vorenthalten, verfälscht oder selektiv weitergegeben werden.

Unehrlliche Berichterstattung innerhalb des Unternehmens oder an firmenfremde Organisationen oder Personen ist strengstens verboten. Alle Jahresabschlüsse und Jahresberichte, Geschäftspapiere und Geschäftsbücher der SF Urban Properties AG müssen Geschäftsvorfälle und Transaktionen zutreffend darstellen und den gesetzlichen Anforderungen sowie den Bilanzierungsgrundsätzen und den internen Buchhaltungsverfahren der SF Urban Properties AG entsprechen.

Umgang mit Vermögenswerten

Alle Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG sind für den ordnungsgemässen und schonenden Umgang mit dem Eigentum des Unternehmens verantwortlich. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, das Eigentum der SF Urban Properties AG gegen Verlust, Beschädigung, Missbrauch, Diebstahl, Unterschlagung oder Zerstörung zu schützen. Jeder Mitarbeiter hat die Pflicht, seinen Vorgesetzten unverzüglich über eine dem Vorgesetzten entgegenstehende Benutzung von Vermögenswerten zu informieren.

Geheimhaltung und Datenschutz

Ein Grossteil der geschäftlichen Informationen der SF Urban Properties AG ist vertraulich oder rechtlich geschützt, so dass eine Pflicht zur Geheimhaltung besteht. Dies gilt nicht, wenn eine Veröffentlichung der Informationen von der SF Urban Properties AG genehmigt wurde oder aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen zwingend ist.

Die Geheimhaltungspflicht bezieht sich insbesondere auf Geistiges Eigentum. Dazu gehören Geschäftsgeheimnisse, Patente, Marken und Urheberrechte, aber auch Geschäfts- und Marketingpläne, Entwürfe, Geschäftspapiere, Gehaltsdaten und alle sonstigen, nicht veröffentlichten finanziellen Daten und Berichte.

Alle persönlichen Informationen über Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartner und Lieferanten sowie sonstige Dritte werden in der SF Urban Properties AG sorgfältig verwendet und vertraulich behandelt unter vollständiger Einhaltung der Datenschutzgesetze. Der Schutz dieser Informationen muss mit grösster Sorgfalt sichergestellt werden.

Implementierung und Überwachung

Die Regeln, die in diesem Verhaltenskodex enthalten sind, bilden einen Kernbestand der Unternehmenskultur der SF Urban Properties AG.

Die einheitliche Einhaltung dieser Prinzipien ist unverzichtbar. Hierfür ist jeder Mitarbeiter verantwortlich. Wenn ein Mitarbeiter Anliegen oder Beschwerden über die in diesem Verhaltenskodex angeführten Punkte oder Kenntnisse über einen eventuellen Bruch der hierin enthaltenen Verhaltensrichtlinien hat, soll er dies unverzüglich seinem Vorgesetzten zur Klärung vorlegen. Dies kann auch anonym oder auf vertrauliche Weise erfolgen. Ist ein Mitarbeiter mit der Klärung nicht zufrieden, so kann er das Anliegen oder die Beschwerde nicht nur bei seinem Vorgesetzten, sondern auch bei der Rechtsabteilung oder der Personalabteilung vorlegen. SF Urban Properties AG gestattet keine Repressalien aufgrund von Beschwerden, die im Rahmen dieses Verhaltenskodex im guten Glauben vorgebracht werden.

Verantwortung

Alle Mitarbeitenden sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats und des Aufsichtsrats der SF Urban Properties AG sind an die Regeln dieses Verhaltenskodex gebunden. Verstösse gegen diesen Verhaltenskodex führen zu Konsequenzen. In schwerwiegenden Fällen kann dies zu einer Kündigung des Beschäftigungsverhältnisses führen.

Alle Mitarbeitenden sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG sind an die Regeln dieses Verhaltenskodex gebunden.

Risikobericht

Das Risikomanagement umfasst die Prozesse der Identifikation, Quantifizierung und Überwachung der Risiken, welche mit den Tätigkeiten der Unternehmung verbunden sind. Risiken bestehen und entstehen durch die eingeschlagene Geschäftsstrategie, die Organisation, die Abläufe in der Unternehmung, die Unternehmenskultur und die Veränderungen am Markt sowie durch politische und regulatorische Einflüsse. Der vorliegende Bericht beschreibt die mit dem Risikomanagement verbundenen Strukturen und Verantwortlichkeiten.



Risikomanagementprozess

Der Prozess der Risikoanalyse und -identifikation, der Risikozuordnung und -priorisierung, der Festlegung und Umsetzung der Risikomanagement-Massnahmen und der Berichterstattung an die Geschäftsleitung findet laufend statt. Die Berichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt einmal jährlich.

Ein Risiko ist ein potentiell Ereignis, welches interne oder externe Ursachen haben kann und das mit einer Schadensauswirkung verbunden ist, welche die Umsetzung einer Strategie oder die Erreichung von Zielsetzungen beeinträchtigen könnte. Ein Risiko kann positive oder negative Auswirkungen haben. Allerdings liegt der Schwerpunkt des Risikomanagements auf der Behandlung der negativen Ereignisse. Dabei werden

auch Ereignisse mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt, falls die mit ihnen verbundenen Auswirkungen gross sind.

Governance und Organisation

Das Risikomanagement wird durch die Swiss Finance & Property AG wahrgenommen. SFP AG ist der Asset Manager der SF Urban Properties AG. Das Dienstleistungsverhältnis ist in einem detaillierten Management-Vertrag festgehalten.

Der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG ist verantwortlich für die Risikopolitik und legt die Organisation und Prozesse des Risikomanagements fest. Er nimmt dafür jährlich eine Risikoanalyse vor.

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die festgelegte Organisation und die Prozesse des Risikomanagements zusammenwirken. Er koordiniert insbesondere die verschiedenen Funktionen, die im Risikomanagement zusammenspielen (Geschäftsführung, Risikomanagement, Compliance und Prüfgesellschaft).

Das Risikomanagement bzw. die Funktion der Risikokontrolle identifiziert, bewertet und überwacht alle wesentlichen Risiken. Es erstellt jährlich einen Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung. Grundlage seines Risikoberichts ist u.a. die Risikoanalyse der Prüfgesellschaft.

Die Geschäftsführung stellt sicher, dass die operative Ausführung sowie Entscheidung und die Kontrolle bzw. das Risikomanagement und die Funktion der Risikokontrolle jeweils personell getrennt werden (keine Eigenkontrolle).

Weitere Angaben zu den Aufgaben des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung finden sich im Kapitel Corporate Governance des Geschäftsberichtes.

Investitions- und Auswahlprozess

Bei der Auswahl von neuen Investitionsobjekten folgt SF Urban Properties AG einem klar strukturierten Prozess. Alle potentiellen Objekte werden umfassend analysiert, um das Risiko von langfristigen Ertragsausfällen durch Leerstand in einer Rezession so tief wie möglich zu halten. Dazu müssen die potentiellen Objekte über eine qualitativ sehr gute Makro- und Mikrolage verfügen, welche zur aktuellen oder beabsichtigten Nutzung des Objektes passt. Jedes Gebäude wird zudem bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert. Dies geschieht durch:

- Anwendung einer Matrix, welche die Kosten, Erträge, physische und lageorientierte Elemente und Entwicklungen berücksichtigt
- Berechnung der erzielbaren Cash-Flows und Renditen und Vergleich mit ortsüblichen Werten
- Berechnung von Entwicklungsszenarien zur Identifikation von ungenutzten Wertpotenzialen
- Erstellung einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikoanalyse für jedes Objekt
- Analyse der Wirkung auf das gesamte Portfolio

Jedes Gebäude wird bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert.

Neue Objekte werden durch das Netzwerk SF Urban Properties AG identifiziert. Dies beinhaltet Beziehungen zu Brokern, Architekten und Eigentümern. Zudem werden fallweise Eigentümer besonders interessanter Objekte direkt angesprochen. Die identifizierten Objekte werden in einem Phasenmodell analysiert. Dies garantiert eine schnelle, erste Selektion von Objekten sowie einen effizienten und zielgerichteten Einsatz der Ressourcen.

Vor der Akquisition werden grundsätzlich alle Objekte durch externe Schätzungsexperten bewertet. Fallweise werden auch bautechnische Gutachten erstellt, um den mittel- bis langfristigen Unterhaltsbedarf korrekt zu erfassen. SF Urban Properties AG ist überzeugt, dass ein sehr gründlicher und strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess langfristig stabile und gute Resultate ermöglicht.

Ausschüttungspolitik

Gemäss Schweizerischem Obligationenrecht müssen mindestens 5% des Jahresgewinns der Gesellschaft der allgemeinen gesetzlichen Reserve zugewiesen werden, bis diese 20% des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Der verbleibende Gewinn steht grundsätzlich der Generalversammlung zur Ausschüttung zur Verfügung. Die Generalversammlung beschliesst über die Dividenden.

Der Verwaltungsrat schlägt eine Nennwertreduktion von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal auf neu CHF 9.00 nominal sowie von CHF 0.72 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52 auf neu CHF 1.80 nominal vor.

Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.65% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2019.

Wirtschaft und Konjunktur

Die Entfaltungsmöglichkeiten der Weltwirtschaft sind augenblicklich äusserst vielfältig. Vieles ist denkbar und noch viel mehr ist möglich.

Störungspotenzial ist auf jeden Fall genug vorhanden. Zum Glück dürfte sich ein unspektakuläres «Durchwursteln» als die wahrscheinlichste Variante erweisen, bei moderatem Wachstum und deutlich zu tiefen Zinsen. Selbstverständlich nur, wenn es keinen Handelskrieg gibt, der nach übereinstimmender Auffassung renommierter Wirtschaftsforschungsinstitute einen Einbruch der westlichen Börsen um bis zu 30% auslösen könnte und Zinssenkungen von rund 150 bp von Seiten des Fed nach sich ziehen würde. Angesichts der anstehenden Präsidentschaftswahlen im November 2020 kann man jedoch davon ausgehen, dass das Interesse an einer weiteren Eskalation der Streitigkeiten vorläufig auf Eis gelegt ist.

Die Konjunktur in den USA ist dank einer stetigen Expansion der Beschäftigung allen Unkenrufen zum Trotz nicht auf dem Weg in eine Rezession, sondern setzt ihren Wachstumsprozess unbeirrt fort, langsam aber stetig.

Mit anderen Worten, gibt es in den USA keine neuen ernsthaften politischen Verhaltensänderungen, dann ist schon mal der erste Grundstein für ein unspektakuläres «weiter so» gelegt.

Dann ist da noch die vor sich hin dümpelnde Europäische Gemeinschaft. Die EU als Ganzes, aber vor allem Deutschland, leidet seit 2018 unter der lahmen Investitionsgüterindustrie aufgrund der um sich greifenden Verunsicherung hinsichtlich der zukünftigen Strukturen und Regeln des Globalen Welthandels. Hinzu kommen die Belastungen der Automobilindustrie aus der Dieselfaffäre und der schleppenden Bereitschaft ihre Flotten für alternative Antriebssysteme zu öffnen.

All dies bremst die Dynamik der deutschen bzw. europäischen Konjunktur so stark, dass selbst eine boomende Bauwirtschaft und steigende Realeinkommen nicht mehr als rund 1% reales Wirtschaftswachstum generieren können.

Die Schweiz ist konjunkturell vor allem als ein von der Europäischen Union geprägter Wirtschaftsraum zu verstehen, vielleicht mit Ausnahme der Pharma- und der Uhrenbranche. Daher expandiert die von der EU sehr stark abhängige Elektro-, Maschinenbau- und Zuliefererindustrie nur sehr verhalten. Gleichzeitig dürfte der Hochbau in diesem Jahr eine Expansionspause einlegen. Die Binnennachfrage dürfte durch fortgesetzte Einwanderung, die robuste Beschäftigung und die etwas höheren Löhne weiter unterstützt werden. Im Produzierenden Gewerbe (Verarbeitendes Gewerbe und Bau) sind die Indikatoren zur Produktion und zu den Produktionskapazitäten günstiger als zu Jahresende 2019. Jedoch dürfte die globale Unsicherheit auf Schweizer Investitionen lasten, weil die hiesige Wirtschaft viel stärker mit der europäischen Industrie verflochten ist als mit der amerikanischen oder der chinesischen.

Oder anders ausgedrückt, alles was ein Problem für die Wirtschaft der Eurozone ist, wird irgendwann zu einem Problem für die Schweizer Wirtschaft.

Die Eigenständigkeit der Eidgenossenschaft wird vor allem beim Wechselkurs und den rekordtiefen Zinsen sichtbar. Angesichts der bislang fehlenden Bereitschaft der SNB den extremen Negativzins-Pfad zu verlassen und eher unveränderter Zinserwartungen in den USA und Europa, dürfte sich an den Kurzfristzinsen in der Schweiz wohl kaum etwas ändern. Hingegen sollten die Langfristzinsen in der Lage sein, das bereits überall spürbare Unbehagen mit der Politik negativer Zinsen nachzuvollziehen.

Aktie

Dividendenpolitik

SF Urban Properties AG ist bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Die jährliche Ausschüttung soll circa 90% des Jahresgewinns ohne Neubewertungseffekte betragen.

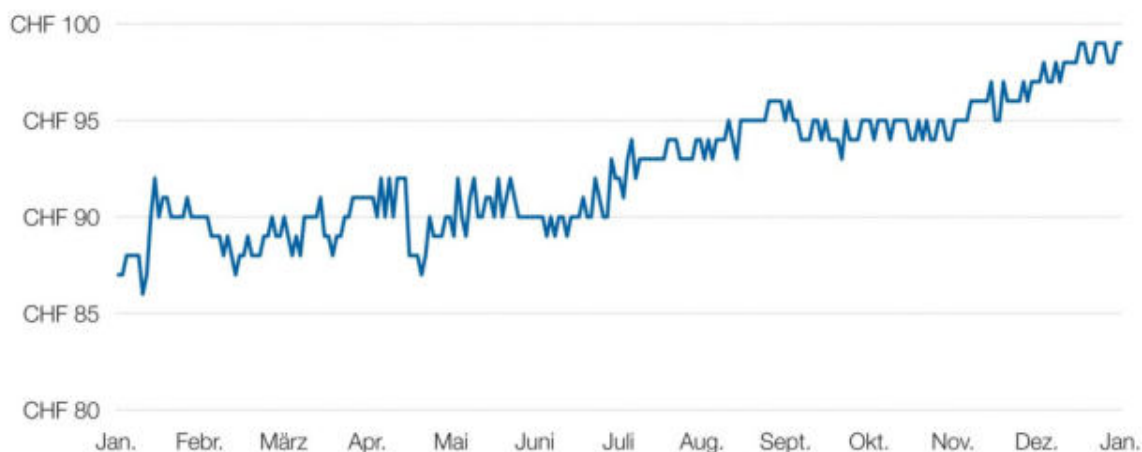
Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie stieg im Berichtsjahr 2019 um 14.5% von CHF 86.00 auf CHF 98.50. Das Eigenkapital pro Namenaktie (Net Asset Value bzw. NAV) betrug am Ende des Berichtsjahres 2019 CHF 95.22. Somit wurde die Aktie per 31. Dezember 2019 mit einer Prämie von 3.44% gehandelt.

Nennwertreduktion

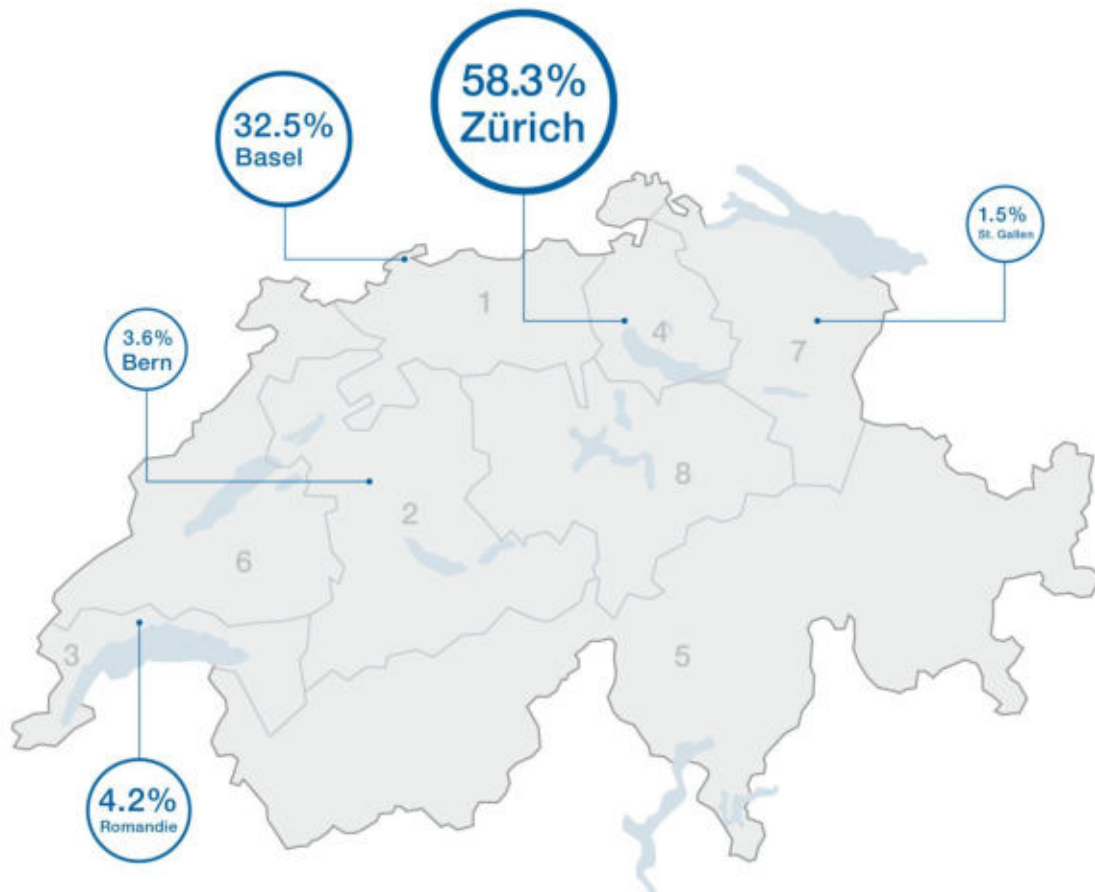
Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2019 eine Nennwertreduktion von CHF 3.60 pro Namenaktie à nominal CHF 12.60 auf neu nominal CHF 9.00 sowie von CHF 0.72 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52 auf neu nominal CHF 1.80. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 97.5% des Reingewinns exklusive Neubewertungseffekte. Auf Basis des Schlusskurses per 31. Dezember 2019 beträgt die Ausschüttungsrendite 3.65%.

Kursverlauf der Aktie der SF Urban Properties AG im Jahr 2019





Marktregionen



Per 31. Dezember 2019 umfasste das gemischte Portfolio 47 Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 50 Liegenschaften). Umklassiert wurden die beiden Liegenschaften Elsässerstrasse 1 und 3 als Entwicklungsliegenschaften. Die getätigten Investitionen im 2019 betrugen brutto CHF 21.10 Mio. Die Hauptregion «Basel» hat um CHF 30.2 Mio. an Marktwert zugenommen, der Wert der Hauptregion «Zürich» nahm um CHF 5.3 Mio. zu. Die Regionen «Romandie», «Bern» und «Übrige Regionen» verkleinerten sich hingegen im Verhältnis um wenige Basispunkte. Ziel der Gesellschaft ist es, im Zusammenhang mit der Portfolio-Optimierungsstrategie vor allem in der Region «Bern» in der kommenden Berichtsperiode Devestitionen zu tätigen.

Marktwert Renditeliegenschaften nach Region

Region	Marktwert in CHF	in %
Zürich	377 555 000	58.28
Basel	210 410 000	32.48
Romandie	27 320 000	4.22
Bern	23 095 000	3.57
St. Gallen	9 400 000	1.45
Total	647 780 000	100.00

Portfoliobericht

Akquisitionen / Devestitionen

Akquisitionen

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel. Im 1. Halbjahr investierte die Gesellschaft rund CHF 8.1 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes am Sandreuterweg 39 in Riehen. Im 2. Quartal wurde ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft an der Klusstrasse 38 in Zürich beurkundet. Des Weiteren wurde eine Renditeliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich übernommen, die dem Portfolio zum Ankaufszeitpunkt einen zusätzlichen Netto-Soll-Mietertrag von rund CHF 418 000 p.a. ermöglichte. Zwischenzeitlich konnte der Netto-Soll-Mietertrag durch punktuelle bauliche Investitionen bereits auf rund CHF 429 000 p.a. gesteigert werden.

Das Eigentum des im Dezember 2017 beurkundeten Baugrundstücks am Sandreuterweg 39 in Riehen konnte im 1. Quartal angetreten werden. Geplant ist der Bau von vier freistehenden Einfamilienhäusern und sechs Doppel-einfamilienhäusern an attraktiver Wohnlage mitten in Riehen. Vermarktungsstart ist auf Ende des 1. Quartals 2020 terminiert.

Am 10. April wurde der Kaufvertrag für die Klusstrasse 38 in Zürich beurkundet. Anstelle des bestehenden Objektes plant die SF Urban Properties AG einen Neubau. An bester Lage im Kreis 7 sollen rund 13 Eigentumswohnungen in einem gehobenen Standard entstehen. Die planmässige Eigentumsübertragung des Grundstückes findet im 1. Quartal 2020 statt. Die Baueingabe wurde im 4. Quartal eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass die rechtskräftige Baubewilligung im 2. Quartal 2020 vorliegen wird. Mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung wird mit der Vermarktung begonnen. Der Baustart wird auf das 3. Quartal terminiert.

Per 1. April wurde die Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich ins Portfolio integriert. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage mitten im Kreis 6 zwischen dem Schaffhauserplatz und dem Hauptbahnhof Zürich. Sie verfügt über eine sehr gute Standortqualität sowie über ein bauliches Entwicklungspotenzial durch die erfolgte BZO Revision, welche die Schaffhauserstrasse neu als ein Gebiet mit erhöhter Ausnutzung ausweist. Die Liegenschaft verfügt über drei Verkaufsflächen im Erdgeschoss und elf Wohnungen verteilt auf fünf Obergeschosse, wovon per Stichtag 31. Dezember zwei als Büroräume genutzt werden. Die Integration der Liegenschaft verläuft plangemäss, wobei das bereits zum Akquisitionszeitpunkt quantifizierte Ertragspotenzial dank mehrerer Kündigungen langjähriger Mieter bereits vorzeitig erreicht werden kann. So wurden gegen Ende des Berichtszeitraums gleich mehrere Nutzflächen im unbewohnten Zustand saniert und die Mietzinse auf das Marktpotenzial angepasst, woraus für die Schaffhauserstrasse 6 zum Stichtag 31. Dezember eine vergleichsweise hohe Leerstandsquote resultiert.

Im 2. Halbjahr wurden keine Liegenschaften veräussert oder akquiriert. Einzig die Liegenschaften Elsässerstrasse 1 und 3 in Basel wurden wie geplant und im Hinblick auf das Entwicklungsprojekt in das Portfolio der Entwicklungsliegenschaften überführt (zuvor klassifiziert als Renditeliegenschaften).

Devestitionen

Im Zusammenhang mit der Portfoliobereinigung wurden im 1. Halbjahr zwei Liegenschaften im Raum Zürich für CHF 14.75 Mio. veräussert. Das südorientierte Grundstück an der Chapfstrasse 48 in Zumikon wurde per 30. April verkauft. Des Weiteren wurde die im Dezember 2018 beurkundete Universitätsstrasse 51 im Kreis 6 per 30. April auf ihre Käuferin übertragen. Im 2. Halbjahr erfolgten keine Devestitionen.



Entwicklungsprojekte, Renovationen, Umnutzungen und Vermietung

Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1 + 3 wurde per 30. Juni 2017 definitiv ins Portfolio überführt. An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit exzellenter Park- und Rhein-sicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit ca. 1 800 m² Wohnfläche im Stockwerkeigentum. Anfang 2019 wurde eine Einigung mit den bestehenden Mietern gefunden. So konnte weitere Planungssicherheit gewonnen werden. Daraufhin sind erste Mieter mit befristeten Mietverhältnissen ab Ende des 3. Quartals 2019 planmässig ausgezogen. Für die besagten Wohnungen wurde im 4. Quartal 2019 eine Ausschreibung für eine Zwischennutzung umgesetzt, die per 01. Januar 2020 startet. Weiter wurde das überarbeitete Bauprojekt der Stadtbildkommission vorgestellt und für die Baueingabe gutgeheissen. Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal, die Baubewilligung wird Mitte 2020 erwartet.

Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Die Gesellschaft hat im August 2017 das Walzwerk erworben, ein rund 40 000 m² umfassendes Areal im Kanton Basel-Landschaft, welches sich über die beiden angrenzenden Gemeinden Münchenstein und Arlesheim erstreckt. Das Areal macht stichtagsbezogen per Mitte 2019 rund 8% des Portfoliowertes aus und verfügt über eine Bruttorendite von über 5%. Die Gesellschaft beabsichtigt, die heutige Arealnutzung im gewohnten Stil weiterzuführen und durch gezielte Investitionen sinnvoll zu ergänzen.

SF Urban Properties AG prüft laufend die Ansiedlung weiterer ergänzender Nutzungen und beabsichtigt so, einen Teil des heute vorhandenen Ausnutzungspotenzials zu realisieren. Dadurch wird weiteren Akteuren im Gewerbebereich die Möglichkeit gegeben, sich auf dem Walzwerk zu etablieren und die vorhandene Vielfalt und Lebendigkeit zu fördern.

Badenerstrasse 425–431 in Zürich

SF Urban Properties AG besitzt die Liegenschaften im hälftigen Miteigentum. Durch die 2018 erfolgte BZO-Revision der Stadt Zürich wurden die Liegenschaften in die Zone W6 aufgezont und in Folge dessen hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials untersucht. Die heutige Ausnutzung des Bestandes könnte durch eine

SF Urban Properties AG

Neuentwicklung nahezu verdoppelt werden – die ideale Grundlage für die Entwicklung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung an hervorragend erschlossener Lage mit angrenzendem Heiligfeld-Park. Im Rahmen der 2018 durchgeführten Machbarkeitsstudie wurde die Möglichkeit der Umsetzung verschiedener Typologien untersucht. Es wurde entschieden, mit der Typologie Regelüberbauung weiter zu fahren. Der genaue Produktmix und die Timeline der Realisierung werden im Jahr 2020 durch die beiden Miteigentümer festgelegt.

Neptunstrasse 57 in Zürich

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Mehrfamilienhaus in der Neptun- und Klosbachstrasse im Kreis 7 im Jahr 2020 komplett zu sanieren und gleichzeitig die Grundrisse den veränderten Anforderungen des Marktes anzupassen. Aktuell befindet sich die Liegenschaft – abgesehen vom Unterhalt, der laufend vorgenommen wurde – in ihrem ursprünglichen Zustand.

Die Durchführung der Gesamtsanierung ist im unbewohnten Zustand geplant – davon ausgenommen das Restaurant im Erdgeschoss und die Bürofläche des Restaurants im 1. Obergeschoss. Des Weiteren sind energetische Verbesserungsmassnahmen geplant, die auf eine Reduktion des Energieverbrauchs abzielen. Die ursprüngliche Bewilligung für das Sanierungsprojekt wurde bereits im Frühjahr 2018 erteilt. Im Laufe der Berichtsperiode wurden jedoch mehrere Anpassungen am Projekt vorgenommen: Optimierungen der Grundrisse, Aufwertung der Fassade und Reduzierung der Verkehrsflächen. Die genannten Änderungen bedürfen einer revidierten Baubewilligung.

Die neue Baueingabe wird im 1. Quartal 2020 eingereicht und es wird seitens der Gesellschaft davon ausgegangen, dass nach erhaltener rechtskräftiger Baubewilligung bereits Ende Sommer 2020 mit den Arbeiten begonnen werden kann.

Aufstockung des Innenhofs «Am Bohl» in St. Gallen

Aufgrund anlagentechnischer Schwierigkeiten und den damit verbundenen Kosten hat die Gesellschaft entschieden, das Projekt nicht umzusetzen.

Klusstrasse 38 in Zürich

Anfang des 2. Quartals konnte eine Liegenschaft mit rund 1 800 m² Grundstücksfläche an bester Lage im Kreis 7 in Zürich gesichert werden. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wird ein Promotionsobjekt mit rund 13 Wohnungen geplant. Projektiert sind rund 1 300 m² Wohnfläche verteilt auf zwei Gebäudekörper, eingebettet in die grüne, nach Süden orientierte Lage und mit verbindender Tiefgarage mit rund 12 Einstellplätzen. Die Baueingabe wurde im 4. Quartal eingereicht und die planmässige Eigentumsübertragung erfolgt im 1. Quartal 2020. Das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung wird im 2. Quartal 2020 erwartet. Nach Erhalt der Baubewilligung wird mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen. Baustart ist im 2. Halbjahr 2020 geplant.

Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil

Um die im Jahr 2016 an der Chrummacherstrasse 2 miterworbene Nebenparzelle mit fast 2 000 m² Bauland zu entwickeln, wurde danach eine Baueingabe ausgearbeitet und eingereicht. Im Einklang mit der Projektstrategie resultierte ein ansprechendes Bürogebäude in «U-Form» mit drei Ober- und zwei Untergeschossen. Gegen Ende der Berichtsperiode 2018 wurde das Baugesuch schliesslich ohne Einsprachen bewilligt. Für die Umsetzung des Projektes sind diverse Abklärungen im Gange.

Residenza Parco d'Oro

Im Fokus des Promotionsprojekts Parco d'Oro in Ascona steht der Verkauf der letzten noch verfügbaren Eigentumswohnung, die 279 m² grosse Gartenwohnung «Noce Uno». Im Frühling 2020 wird der Aussenbereich der Wohnung bestehend aus Garten, Terrasse und Eingang, optimiert und aufgewertet.

Abschluss neuer Mietverträge

In der Berichtsperiode konnten zahlreiche Mietverträge neu abgeschlossen werden. So konnte die leerstehende 8.5-Zimmer-Wohnung an der Bürglistrasse 10 in Zürich per 01. Juni für 5 Jahre fix vermietet werden. Am Malerweg 4 in Thun konnte per 01. September eine insgesamt rund 520 m² grosse Erdgeschossfläche einer Publikumsnutzung (Supermarkt) zugeführt werden. Weiter fand per 01. Mai an der Militärstrasse 114 in Zürich ein Betreiberwechsel der stadtbekannten Sansibar statt. An der Rue de Lausanne in Morges konnte der geringe Leerstand durch die Vermietung

einer Bürofläche an einen IT-Dienstleister weiter reduziert werden. In Spiegel b. Bern wurde per 01. März ein neuer Restaurantbetreiber gefunden. Bei der Witikonstrasse 15 wurden gleich zwei Erdgeschossflächen neu vermietet, und zwar für die Eröffnung einer Pizzeria und eines Beautysalons. Ebenfalls konnte für die letzte noch verfügbare Bürofläche an der Witikonstrasse 15 ein neuer Mieter gefunden werden. Ausserdem wurde eine Neuausrichtung des gewerblich genutzten Erdgeschosses an der Asylstrasse 68 gestartet.

Für die leerstehenden Wohnungen am Badischen Bahnhof in Basel wurden Mitte des Jahres auf Einzelobjektebene bauliche Massnahmen definiert und umgesetzt. Darüber hinaus wurde eine stringente Vermietungsstrategie erarbeitet, die sich vermehrt auf Expats, Wochenaufenthalter und Wohngemeinschaften konzentriert. Dies erwies sich als erfolgreich. So gelang es, die Leerstandsquote dieser Liegenschaften per Stichtag 31. Dezember auf 3.7% zu reduzieren (2018: 7.1%).

Ausgewählte Vertragsverlängerungen

Im Rahmen der proaktiven Wiedervermietungsstrategie konnte die Laufzeit zahlreicher Geschäftsmietverträge vorzeitig verlängert werden, darunter jener des Gastrobetriebes an der Zollikerstrasse 6 in Zürich und des Single-Tenants am Bohl 4 in St. Gallen. Das ursprünglich als Pop-up konzipierte Restaurant «50zu5» an der Zollikerstrasse fasste erfolgreich Fuss, so dass ein fixes Mietverhältnis abgeschlossen wurde. Mit der Ostschweizer Gastronomiekette «2B-Visions AG» konnte vorzeitig eine Mietvertragsverlängerung um 10 Jahre bis Ende 2030 für die ausschliesslich durch sie genutzte Liegenschaft am Bohl vereinbart werden. Zu gleichen Konditionen wurde das Mietverhältnis mit einer Kinderkrippe an der Bürglistrasse 6 verlängert. Am Zeltweg 67 wird ein etabliertes Unternehmen aus dem Kosmetikbereich für weitere 5 Jahre am Standort bleiben. Ausserdem wird der bestehende Büromieter an der Lagerstrasse 1 in Zürich mit einer Nutzfläche von über 1 000 m² weitere 8 Jahre am Standort verbleiben.

In der Region Basel wurden bestehende Gastromietverträge erfolgreich verlängert – darunter mit dem alteingesessenen Traditionsrestaurant «Riehentorhalle» sowie dem Gourmet-Burger Restaurant «La Manufacture» im Gundeldinger Quartier. Beide Mietverträge wurden um weitere 5 Jahre abgeschlossen. Das Büro- und Geschäftsgebäude an der Gerbergasse 48 Basel ist an ein Schweizer Einzelhandelsunternehmen mit ca. 450 m² und an eine Advokatur- und Anwaltskanzlei mit

ca. 350 m² vermietet. Beide Mietverträge wurden zu Marktkonditionen um weitere 5 Jahre verlängert. Das an der Binningerstrasse 15 ansässige IT-Unternehmen konnte als Büromieter für weitere 5 Jahre gesichert werden. Im Erdgeschoss der Liegenschaft Picasso-platz 4 in Basel verlängerte ein Unternehmen aus dem Dienstleistungssektor den bestehenden Vertrag zu gleichen Konditionen um weitere 5 Jahre. An der Schwarzwaldallee 179 beim Badischen Bahnhof Basel wurde das bestehende Vertragsverhältnis mit dem Ankermieter «Ryago Hotel» bis 2027 verlängert.

Die genannten Vertragsverlängerungen führen insgesamt zu einer Verbesserung des WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) der Geschäftsliegenschaften auf neu 4.3 Jahre per Stichtag 31. Dezember 2019 (2018: 4.1 Jahre) und ist das Resultat eines aktiven Mietvertragsmanagements mit intensiver und persönlicher Mieterbetreuung.

Veränderung der Leerstandsstruktur

Der periodenbezogene Leerstand sank von 3.88% (2018) auf 2.64% (2019) und konnte somit im Vorjahresvergleich um über 28% reduziert werden. Die Leerstandsquote per Stichtag 31. Dezember 2019 beträgt 1.66% (31. Dezember 2018: 3.84%), was einer Reduktion von 55% entspricht.

Gründe für die signifikante Leerstandsreduktion sind insbesondere Vermietungen rund um den Badischen Bahnhof Basel, an der Hochstrasse 56 in Basel, am Malerweg 4 in Thun sowie an der Witikonstrasse 15 in Zürich.

Konsolidiertes Jahresergebnis 2019

Der Liegenschaftenertrag stieg in 2019 im Vorjahresvergleich um CHF 0.6 Mio. oder 2.23% auf CHF 27.3 Mio. Neben dem aktuellsten Objektzugang vom April 2019 an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich trug auch die Akquisition «Haus zum Tanz» (Eisengasse 14 in Basel) aus dem Vorjahr zum Anstieg bei indem die entsprechenden Mieten nun erstmals für eine gesamte Berichtsperiode flossen. Der Vermietungsstand konnte erneut verbessert werden, was die Leerstandsverluste um CHF 0.4 Mio. reduzierte.

Neubewertungen trugen mit CHF 9.4 Mio. positiv zum Ergebnis bei. Dies gegenüber Wertsteigerungen von CHF 3.2 Mio. im Vorjahr. Der gewichtete nominale Diskontsatz der Portfoliobewertung reduzierte sich weiter von 3.72% auf 3.60%. Die Bereinigung des Portfolios um die Objekte Chapfstrasse 48 in Zumikon und Universitätsstrasse 51 in Zürich führten zu einem realisierten Kapitalgewinn in Höhe von CHF 0.5 Mio.

Die Erfolgsrechnung enthält für den Berichtszeitraum keinen Ertrag oder Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften. Die letzte Wohnung des Promotionsprojektes Parco d'Oro in Ascona steht zum Verkauf. Optimierungen im Aussenbereich sollen die Verkäuflichkeit dieser Wohnung weiter verbessern. Bauliche Massnahmen für eine Anpassung im Innern sind in Planung. Eine Neubewertung dieser Wohnung führte zu einer Impairment-Belastung von CHF 0.6 Mio. die innerhalb des Betriebsaufwands gezeigt wird.

Die Betriebsaufwendungen exklusive Promotionsgeschäft (Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Impairment-Belastung aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften) stiegen im Vorjahresvergleich überproportional von CHF 8.3 Mio. auf CHF 9.7 Mio. Der Anstieg lässt sich einerseits durch vermehrten Unterhalt von CHF 2.5 Mio. (Vorjahr: CHF 1.8 Mio.) und Sondereffekte im Bereich der Vergütung des Asset Managers erklären. In den Vorjahren wurde der Asset Manager separat für Verkaufsunterstützung entschädigt. Dieser Anteil wurde in den Anlagekosten verbucht und den Aufwendungen innerhalb des Betriebsaufwands angerechnet. Darüber hinaus gewährte der Asset Manager in der Vergleichsperiode eine Reduktion der vertraglich geschuldeten Entschädigung. Diese beiden Effekte erklären die scheinbare Erhöhung der Verwaltungsaufwands.

Die Netto-Finanzaufwendungen belaufen sich in 2019 auf CHF 5.6 Mio. (Vorjahr: CHF 5.1 Mio.). Die Zunahme ist insbesondere auf abnehmende Bewertungserfolge aus Zinsswaps zurückzuführen. Die liquiditätswirksame Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäfte hat demgegenüber abgenommen. Die durchschnittliche Zinsbelastung (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitals ist in der Berichtsperiode von 1.86% auf 1.52% gesunken. Dies bei einer Steigerung der durchschnittlichen Zinsbindung von 7.93 Jahren auf 9.20 Jahre.

Die Umsetzung der Steuervorlage Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) hat zu einer Reduktion des anwendbaren Steuersatzes um rund 1.10 Prozentpunkte und zu einer Reduktion der Steueraufwendungen von CHF 3.5 Mio. auf CHF 3.0 Mio. geführt. Dies trotz deutlich höheren Aufwertungen. Isoliert betrachtet ist der positive Effekt der STAF Vorlage mit CHF 2.1 Mio. zu beziffern. Dieser Effekt ist mehrheitlich einmaliger Natur.

Inklusive Bewertungserfolg beträgt der Gewinn pro Aktie CHF 5.53 (Vorjahr: CHF 3.99). Bereinigt um Bewertungs- und deren Steuereffekte konnte ein Gewinn von CHF 3.70 pro Aktie erzielt werden. Es wird eine Nennwertreduktion von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal bzw. CHF 0.72 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52 beantragt. Bei einem Aktienkurs von CHF 98.5 (Vorjahr: CHF 86.0) entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 3.65%.

Ausblick auf das Jahr 2020

Akquisitionen / Devestitionen

Um das Portfolio weiter auszubauen, fokussieren sich die Akquisitionstätigkeiten weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel. Investitionsmöglichkeiten für Renditeliegenschaften, Entwicklungsmöglichkeiten und Arrondierungen werden fortlaufend und portfolioweit geprüft. Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht mehr zur Portfoliostrategie passen.

Es wird in den kommenden Jahren die Realisierung von weiteren Promotionsobjekten im Raum Zürich angestrebt.

Entwicklungsprojekte, Renovationen, Umnutzungen

Bei verschiedenen Projekten wird in den nächsten sechs Monaten das Erreichen wichtiger Meilensteine erwartet. Beim Entwicklungsprojekt Sandreuterweg 39 in Riehen wird im 1. Quartal mit der Vermarktung begonnen. Für das Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel wurde im 4. Quartal die Baueingabe eingereicht. Die Bewilligung wird Mitte 2020 erwartet. Für das Entwicklungsprojekt Klusstrasse 38 in Zürich wird die Bewilligung im 2. Quartal 2020 erwartet. Der Verkaufsstart ist im Anschluss geplant.

Beim Walzwerk-Areal wird der Entwicklung im Bestand eine wichtige Rolle zukommen, es sollen neue Flächen im Gewerbebereich angesiedelt und bestehende Flächen umgebaut werden. Eine erste Intervention im Bestand ist geplant. Eine aktive Belegung des Areals wird gewünscht und mittelfristig mit einem Ausbau der Flächen im Bereich Freizeit, Gastronomie und Gewerbe angestrebt. Dadurch soll das Walzwerk Areal an überregionaler Bedeutung gewinnen sowie dessen Ertragskraft weiter zunehmen.

Vermietung

Die Beibehaltung der im direkten Branchenvergleich sehr niedrigen Leerstandsquote von 1.7% per Stichtag 31. Dezember ist der Fokus für 2020. Darüber hinaus wird auch mittelfristig eine stabile Entwicklung der Leerstandsquote angestrebt.

Die verfügbare Bürofläche am Zeltweg 67 in Zürich soll im Rahmen eines externen Vermarktungsmandates

zeitnah vermietet werden. Die gekündigte Bürofläche (641 m²) an der Klausstrasse 4 soll idealerweise nahtlos weitervermietet werden. Hierzu wurde ebenfalls ein externer Vermarktungsdienstleister beauftragt, der das Gebäude aus früheren Tätigkeiten bestens kennt. Die punktuellen, baulichen Erneuerungen bei der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 6 werden voraussichtlich im Frühjahr 2020 abgeschlossen sein, ebenso die Wiedervermietung der verfügbaren Flächen mit Realisierung der höheren Marktmieten.

Weitere Ertragssteigerungen trotz tiefer Leerstandsquote

Auch bei tiefen Leerstandsquoten können Liegenschaftserträge weiter gesteigert werden. In diesem Zusammenhang wurde nach erfolgter Ausschreibung mit mehreren Plakatgesellschaften ein Rahmenvertrag für Aussenwerbung im Liegenschaftsportfolio der SF Urban Properties AG abgeschlossen. Förderlich für dieses Vorhaben ist die Tatsache, dass sich die Liegenschaften im Portfolio überwiegend an hoch frequentierten Lagen befinden. Die Art der Aussenwerbung wird pro Liegenschaft geprüft und ist bewilligungspflichtig, prioritär sollen neuartige Werbeträger wie Aussendisplays zur Anwendung gelangen. SF Urban Properties AG prüft fortlaufend neue Ertragsmöglichkeiten und stellt damit sicher, dass Mehrwerte im Portfolio frühzeitig erkannt und realisiert werden können.



Adrian Schenker
Chief Executive Officer



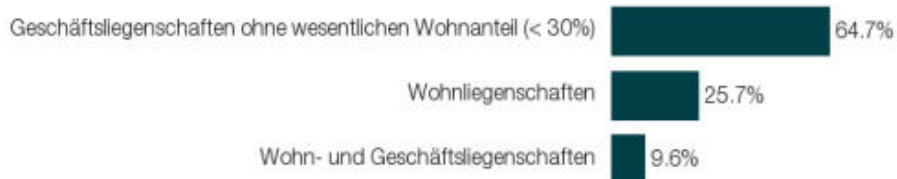
Reto Schnabel
Chief Financial Officer



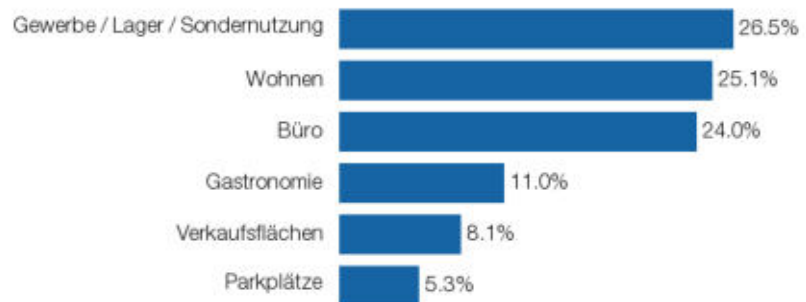
Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2019

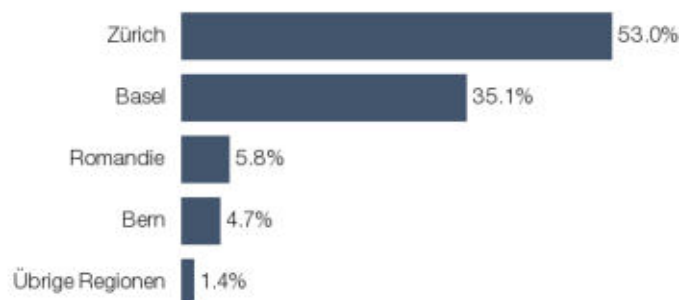
Soll-Nettomietertag nach Geschäftsbereich



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



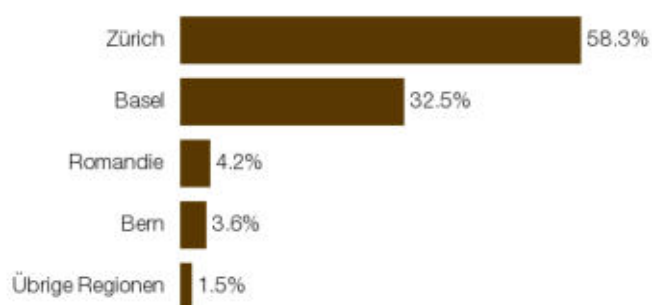
Soll-Nettomietertag nach Region



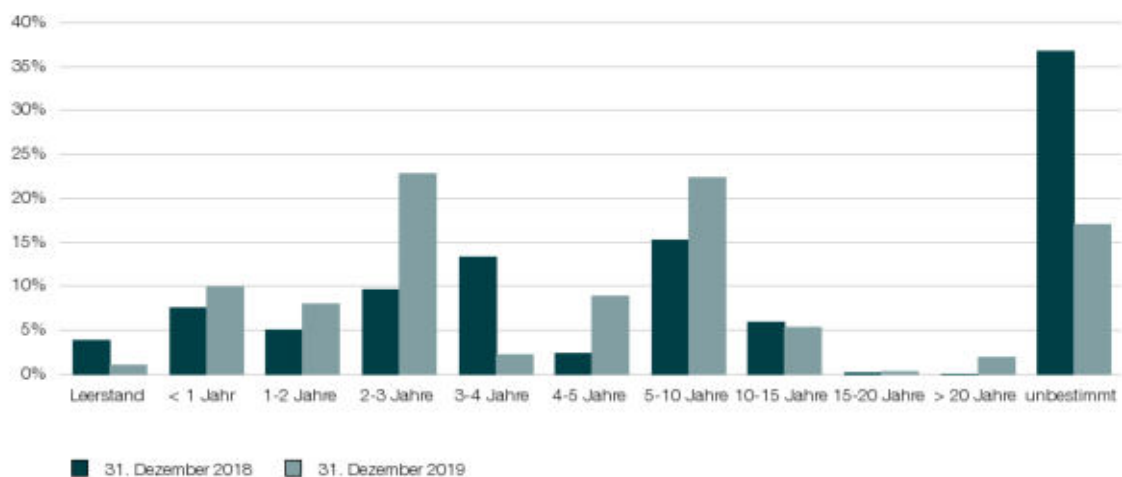
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Geschäftsliegenschaften



Gerbergasse 48 / Gebergässlein 15, Basel

Die Ende 2014 ins Portfolio aufgenommene Geschäfts- und Büroliegenschaft befindet sich in zentraler Lage in der Basler Innenstadt. Die proaktive Vermietungsstrategie erwies sich als erfolgreich. So konnten die Mietverträge mit beiden bestehenden Mietern in der Berichtsperiode zu marktkonformen Bedingungen verlängert werden. Aus Einzelhandelssicht überzeugt nicht zuletzt die Lage in der Fussgängerzone und damit die Partizipation an der hohen Passantenfrequenz.



Liegenschaft an bester Innenstadtlage in Basel

Baujahr	1865
Gebäudevolumen	3 788 m ²
Mietfläche	825 m ²
Nutzung	Geschäfts- und Büroliegenschaft
Bruttorendite aktuell	3.66%

Die Liegenschaft Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15 in Basel fügt sich ausgezeichnet in das Portfolio ein,

sowohl hinsichtlich der sehr zentralen Stadtlage, als auch in Bezug auf die hervorragende Vermietungssituation.

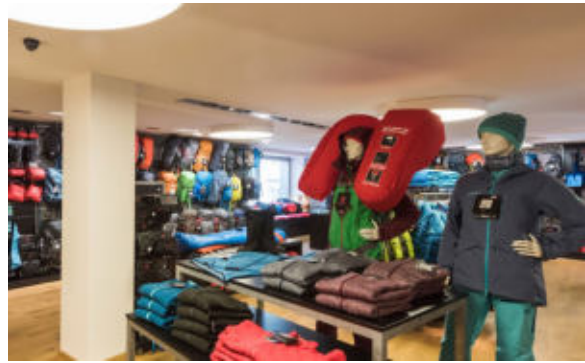
Die Lage in der Basler Innenstadt, genauer gesagt in der Fussgängerzone «Altstadt Grossbasel» zwischen dem Barfüsser- und Markplatz, die hohe Passantenfrequenz und die Visibilität machen den Standort zu einem exzellenten Ausgangspunkt für die Ansiedlung von Verkaufsflächen und Büronutzungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gewährleistet.

Das auf drei Seiten freistehende historische Gebäude ist in Massivbauweise erstellt. Das Geschäfts- und Bürohaus ist in fünf Vollgeschosse gegliedert, bestehend aus einem zweigeschossigen Sockel, einem zweigeschossigen Hauptbau und einem Dachgeschoss. Gestalterisch erfolgt die Abtrennung über unterschiedlich akzentuierte Simse. Die Mietflächen im ersten Untergeschoss bis zum zweiten Obergeschoss werden dabei von einem kommerziellen Schweizer Traditionsunternehmen genutzt und das dritte bis fünfte Obergeschoss sind an eine renommierte Advokatur- und Anwaltskanzlei vermietet.

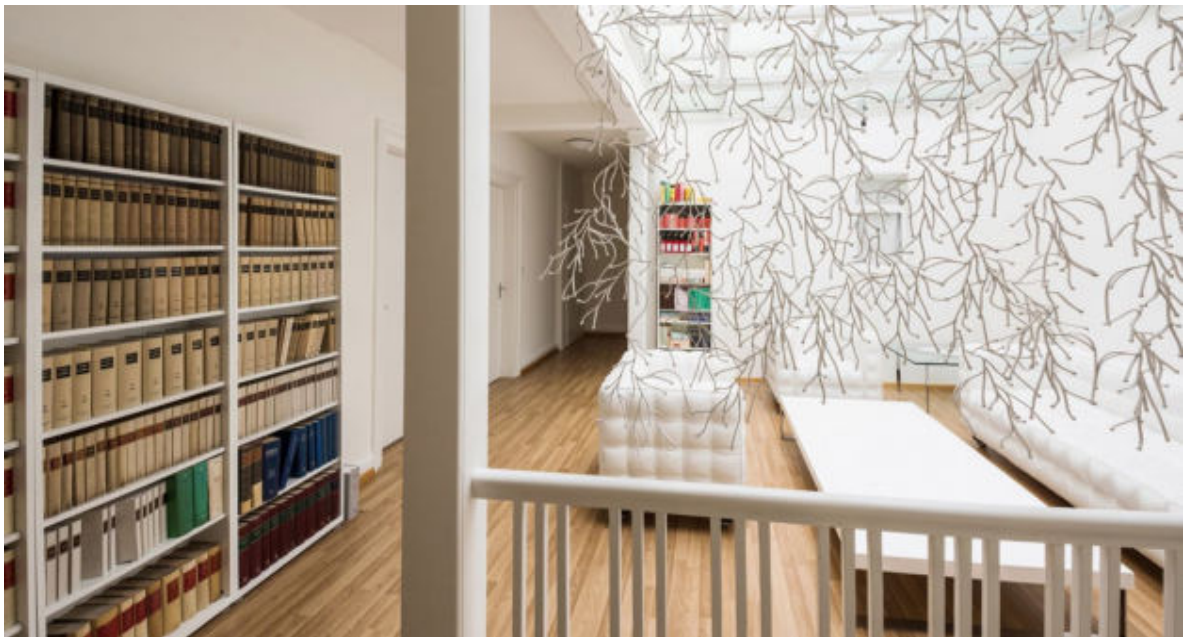
Die zentrale Innenstadtlage in Verbindung mit der historischen Fassade und dem vollvermieteten Zustand bestätigen die gewählte Akquisitionsstrategie. So steht die portraitierte Liegenschaft sinnbildlich für das Basler Teilportfolio der SF Urban Properties AG.



Historische Wandelemente der Mietfläche



Verkaufsfläche im 1. Obergeschoss



Lichtdurchflutete Bürofläche, ermöglicht durch ein Oblicht im Dachgeschoss



Bürofläche im Dachgeschoss



Der Konferenzraum des Büromieters

Klausstrasse 4, Zürich

Die Büroliegenschaft Klausstrasse 4 befindet sich seit 2016 im Portfolio, wobei der Miteigentumsanteil kontinuierlich von 10% auf heute 75% erweitert wurde. Die äusserst anspruchsvolle Architektur kombiniert mit der prominenten Lage im beliebten Zürcher Seefeld führen zu einer konstant hohen Nachfrage des ausschliesslich kommerziell genutzten Hauses, das sich in erster Reihe zum Zürichsee befindet.



Baujahr	1972 / Erweiterung und Modernisierung 2013
Gebäudevolumen	22 450 m ²
Mietfläche	4 434 m ²
Nutzung	Büro
Bruttorendite aktuell	4.05%

Extravagant ist wohl das treffendste Wort für diese moderne Büroliegenschaft, die selbst höchsten Ansprüchen heutiger Büronutzer gerecht wird. Bereits von aussen besticht das Gebäude durch seine imposante Erscheinung, die sich durch die bronzefarbenen Fenster und den zeitlosen Sichtbeton akzentuiert.

Die raumhohe Verglasung erzeugt gemeinsam mit der überdurchschnittlichen Raumhöhe ein erstklassiges Raumklima. Ein durchdachtes, ganzheitliches MSRL-Gebäudeautomationssystem der neusten Generation ermöglicht die intelligente Steuerung der verbauten Haustechnik. Darüber hinaus bietet ein ganzflächiger Doppelboden dem Mieter volle Flexibilität, was die Bespielung seiner Nutzflächen betrifft. Die Mieterschaft setzt sich im derzeit voll vermieteten Geschäftshaus aus erfolgreichen Unternehmen zusammen, die vorwiegend im Finanz- und Beautysektor angesiedelt sind und mehrheitlich international tätig sind.

Die Liegenschaft befindet sich am Ende der Klausstrasse, in erster Reihe zum Zürichsee. Sie ist in Richtung See von einem Park bestehend aus zahlreichen Bäumen und Sträuchern umgeben, die zu einer erstklassigen Privatsphäre mit Naherholungsmöglichkeit beitragen. Der Individualverkehr sowie der öffentliche Nahverkehr ist dank der Nähe zum Bahnhof Stadelhofen und der ausreichenden Anzahl gesicherter und

teils überdachter Aussenparkplätze rund um das Haus sehr gut. Zahlreiche Restaurants und Cafés befinden sich in Fussdistanz und sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Insgesamt verfügt das Bürogebäude über fünf Geschosse, die ausschliesslich kommerziell genutzt werden. Als Alleinstellungsmerkmale der Liegenschaft können beispielsweise der grosszügige Eingangsbereich mit stilvoller Wandmalerei, der Fahrradabstellraum mit angrenzenden Duschen und abschliessbaren Garderobenschränken oder etwa die vorhandene Lademöglichkeit für E-Scooter genannt werden.

Die Liegenschaft fügt sich optimal in die Portfoliostrategie der SF Urban Properties AG ein, besticht sie doch durch die einmalige und zentrale Lage, einen hohen Vermietungsgrad und langfristig abgeschlossene Mietverhältnisse (WAULT per Stichtag 31. Dezember 2019: 4.23 Jahre) mit renommierten Mietern. Sie steht damit stellvertretend für das Zürcher Teilportfolio.



Grossflächige Fensterfronten



Heruntergehängte Deckenelemente

Sämtliche Renditeliegenschaften



1. Zürich, Niederdorfstrasse 70 /
Zähringerstrasse 33



2. Zürich, Letzigraben 101 /
Albisriederstrasse 170-172



3. Zürich, Witikonstrasse 15



4. Zürich, Lagerstrasse 1



5. Schlieren, Uetikonstrasse 17



6. Zürich, Zähringerstrasse 37



7. Basel, Riehenring 77



8. Basel, Rebeggasse 64



9. Basel, Hochstrasse 56



10. Basel, Hutgasse 6



11. Bern, Aarberggasse 57



12. Spiegel b. Bern,
Chasseralstrasse 156



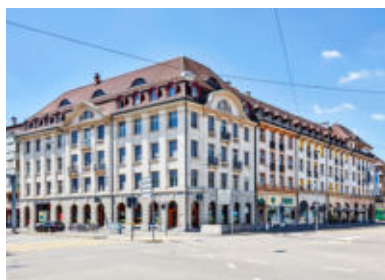
13. St. Gallen, Am Bohl 4



14. Thun, Malerweg 4



15. Morges, Rue de Lausanne 29–31



16. Basel, Schwarzwaldallee 171 /
Riehenstrasse 183



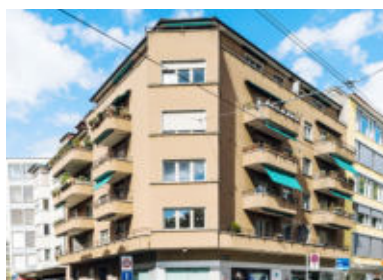
17. Zürich, Limmatstrasse 65



18. Basel, Steinenvorstadt 67



19. Zürich, Zweierstrasse 25



20. Zürich, Birmensdorferstrasse 20 /
Grüngasse 2



21. Basel, Picassoplatz 4



22. Basel, Riehenstrasse 167



23. Zürich, Zeltweg 67



24. Zürich, Zollikerstrasse 6



25. Zürich, Neptunstrasse 57 /
Klosbachstrasse 44



26. Basel, Riehenstrasse 163–165



27. Zürich, Badenerstrasse 427



28. Zürich, Brandschenkestrasse 171



29. Zürich, Badenerstrasse 429



30. Zürich, Badenerstrasse 431



31. Zürich, Bürglistrasse 6-10



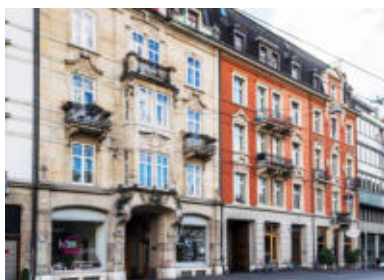
32. Zürich, Badenerstrasse 425



33. Zürich, Bäckerstrasse 62



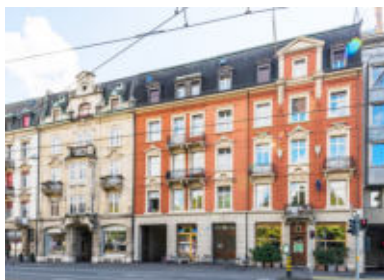
34. Basel, Riehenstrasse 157 /
Rosentalstrasse 50-52



35. Basel, Binningerstrasse 11



36. Basel, Gerbergasse 48 /
Gerbergässlein 15



37. Basel, Binningerstrasse 15



38. Basel, Schwarzwaldallee 175-179 /
Rosentalstrasse 70



39. Geroldswil,
Chrummacherstrasse 2



40. Zürich, Militärstrasse 114



41. Zürich, Klausstrasse 4



42. Zürich, Neptunstrasse 59



43. Basel, Binningerstrasse 9



44. Zürich, Asylstrasse 68



45. Münchenstein/Alesheim,
Tramstrasse 56–66, Walzwerk



46. Basel, Haus zum Tanz



47. Zürich, Schaffhauserstrasse 6

Kontakte

Hauptadresse

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Investor Relations

Urs Kunz

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 74 78

E-Mail kunz@sfp.ch

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2021

30. März 2021

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Ursula Maurer, Lorenzo Kettmeier,

Thomas Zwysig, Eva Feury, René Dürr

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

Titelbild: Dachterrasse Schaffhauserstrasse 6, Zürich

Bilder Seiten 2, 17, 26, 29, 35: Tramstrasse 56–66

(Walzwerkareal), Münchenstein/Arlesheim

März 2020



Kontakt

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPN, Valor 3281613, ISIN CH0032816131

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW