



SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Investors Day

24. Oktober 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Strategie und Potenzial
2. Projekte
3. Wrap Up

An aerial photograph of a city, likely San Francisco, showing a dense urban area with a river or bay in the foreground. The image is overlaid with several teal circles, each with a black outline, marking specific points of interest across the city. A semi-transparent dark grey box is positioned on the left side, containing the text '1. Strategie und Potenzial'.

1. Strategie und Potenzial

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

Vorhandenes Potenzial im Portfolio

Erhöhung EPS-Beitrag der Anlageobjekte durch Bestandesentwicklung

ANLAGEOBJEKTE

80% ERTRAGSANTEIL



Akquisitionen
mit Fokus auf Arrondierungen

Aktives Leerstands-
und Kostenmanagement

Bestandesentwicklung

PROMOTION

20% ERTRAGSANTEIL



Entwicklung, Realisierung & Verkauf
von Stockwerkeigentum

EPS-BEITRAG



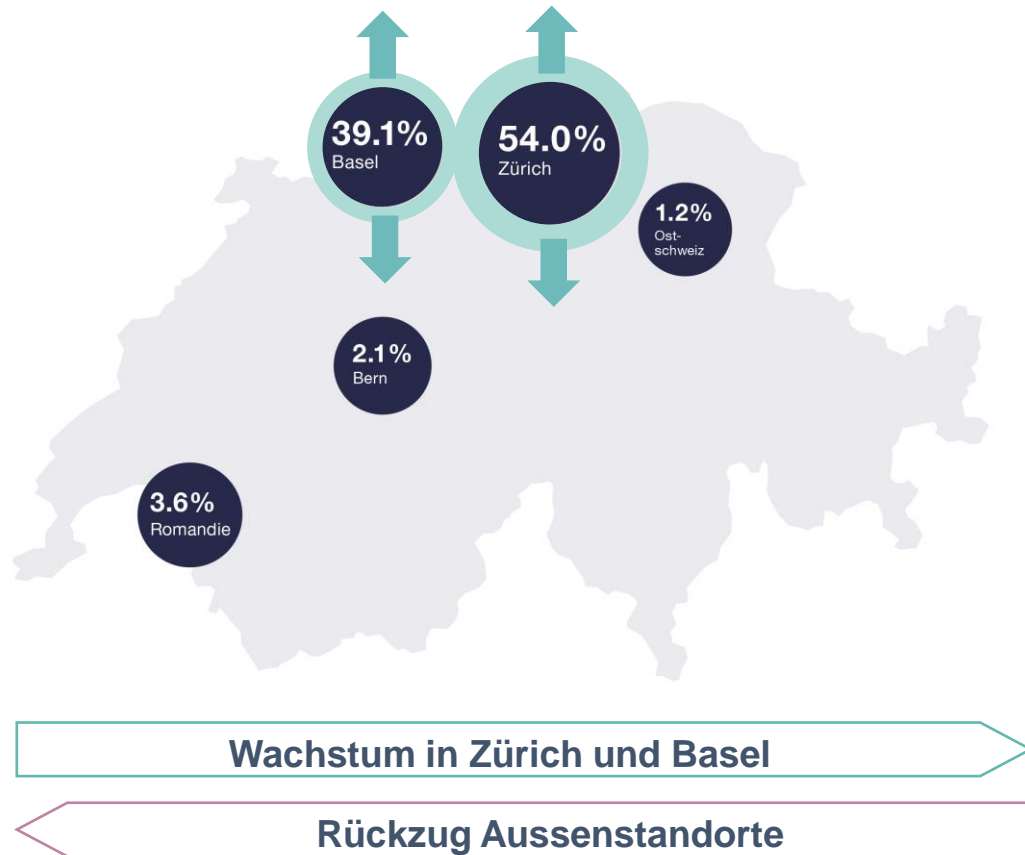
ANLAGEOBJEKTE



PROMOTION

Teilmärkte

Fokus auf Zürich und Basel

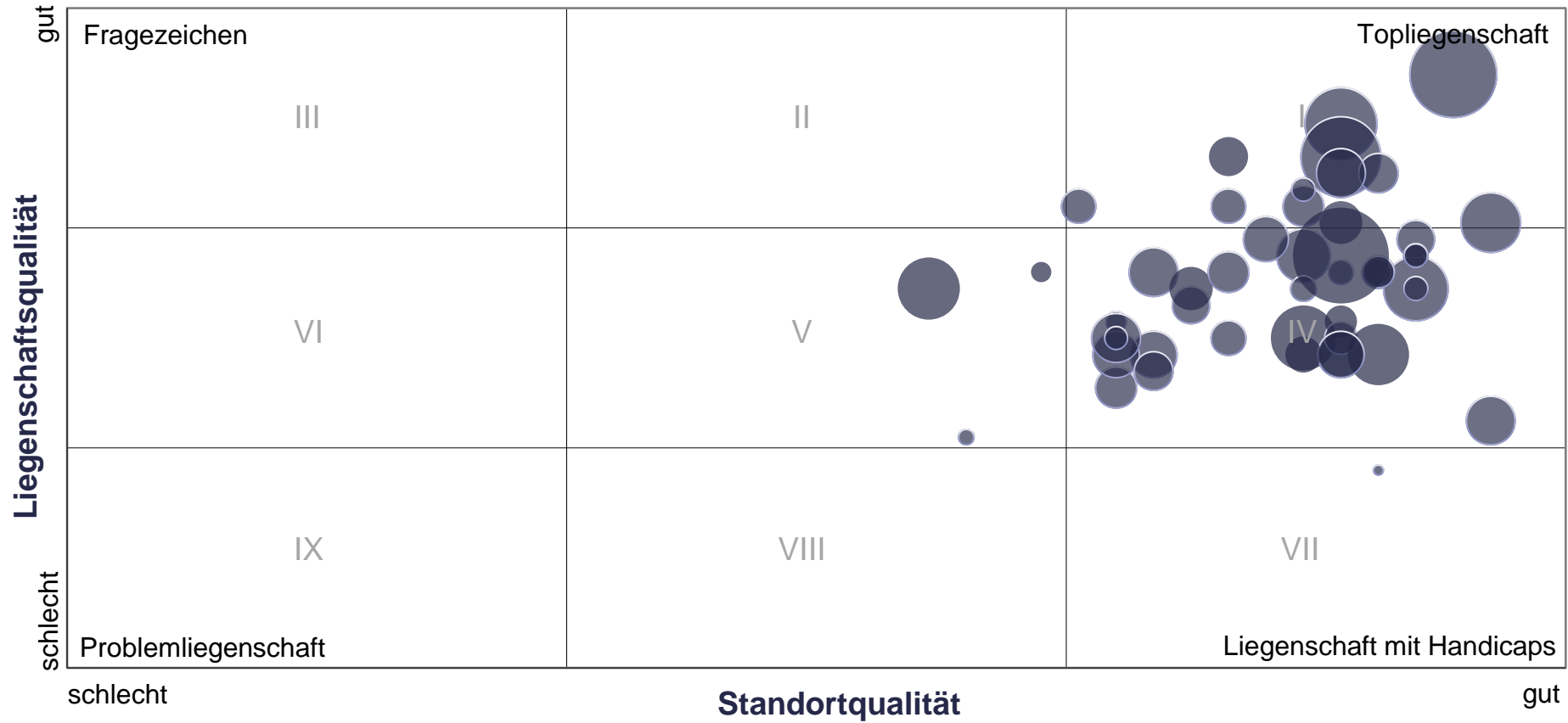


	Zürich	Basel
Wertänderung like4like p.a. (letzte 10 Jahren)	+ 3.8 %	+ 2.5 %
Soll-Miete p.a. im Vergleich zu dem Portfolio	45.1 %	45.5 %
BR	3.8 %	4.6 %
Nutzung	26 % Wohnen 44 % Kommerziell	33 % Wohnen 39 % Kommerziell
Herausforderungen	<ul style="list-style-type: none"> Neues Mietreglement, das ab 2024 in Kraft treten soll ISOS vs. Hochhauszone 	<ul style="list-style-type: none"> Wohnraumfördergesetz Leerstand / Nachfrage Büroflächen

Potenzial zur Umsetzung

Liegenschaftsqualität

Marktmatrix per 30.06.2024

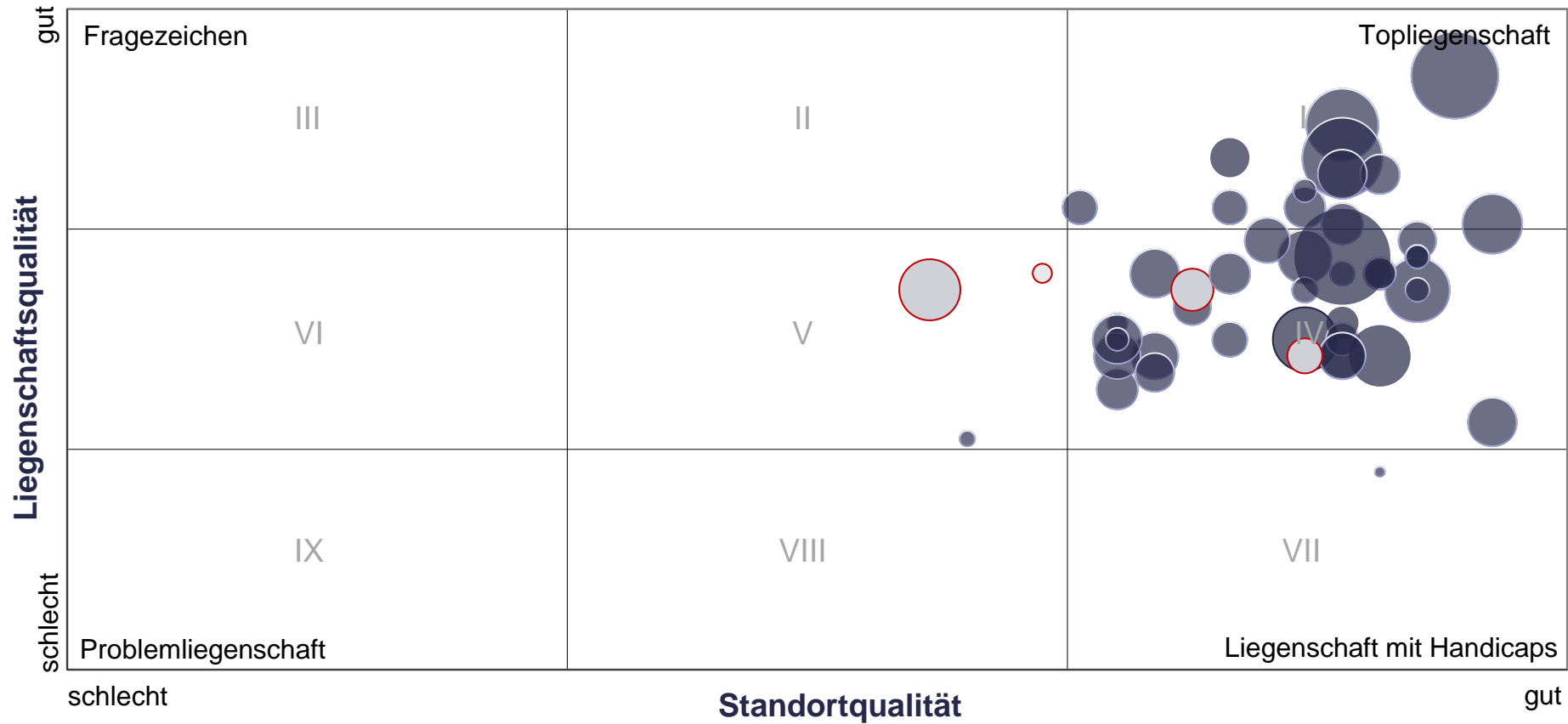


Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2024

Potenzial zur Umsetzung

Liegenschaftsqualität

Marktmatrix per 30.06.2024



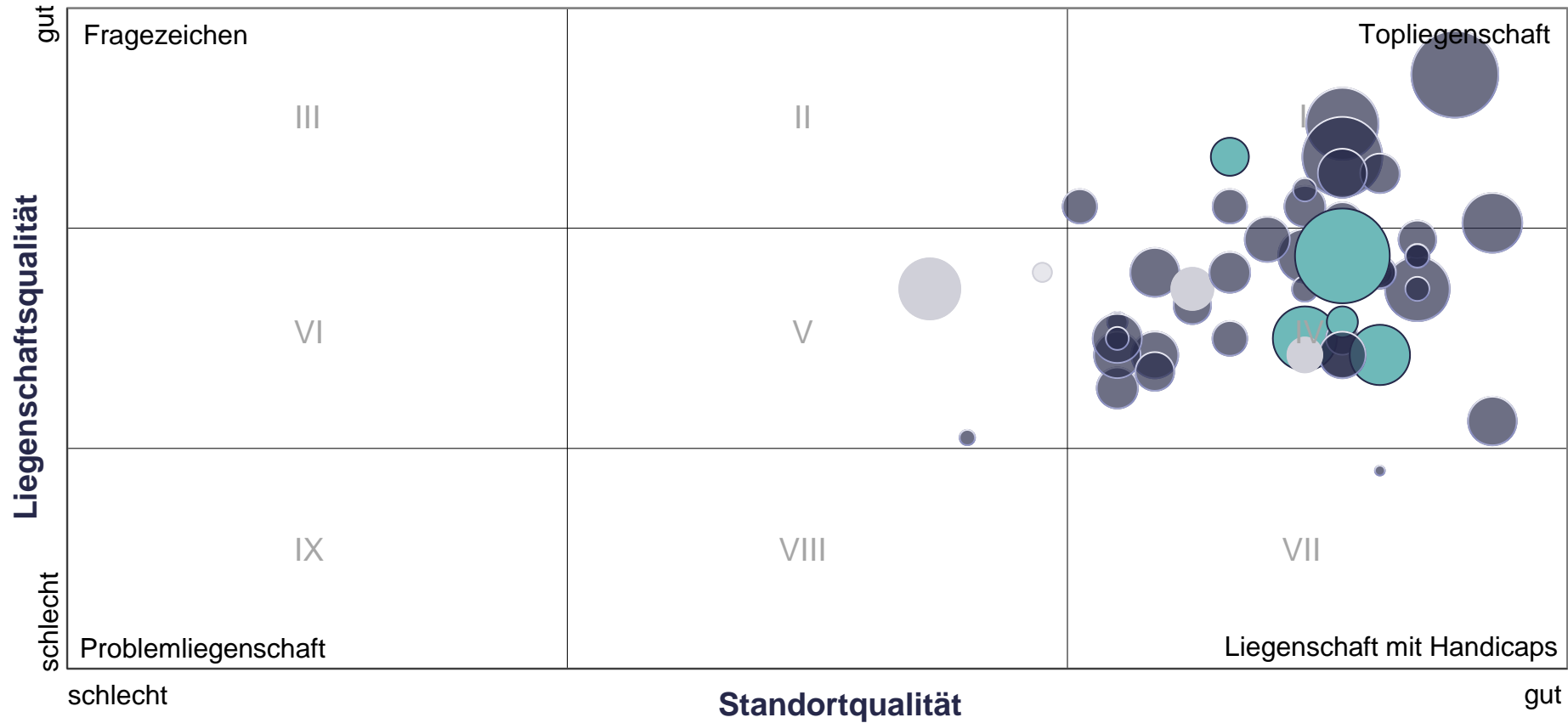
- Aussenstandorte**
- Morges
 - Spiegel b. Bern
 - Thun
 - St. Gallen

Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2024

Potenzial zur Umsetzung

Liegenschaftsqualität

Marktmatrix per 30.06.2024



Bestandesentwicklung

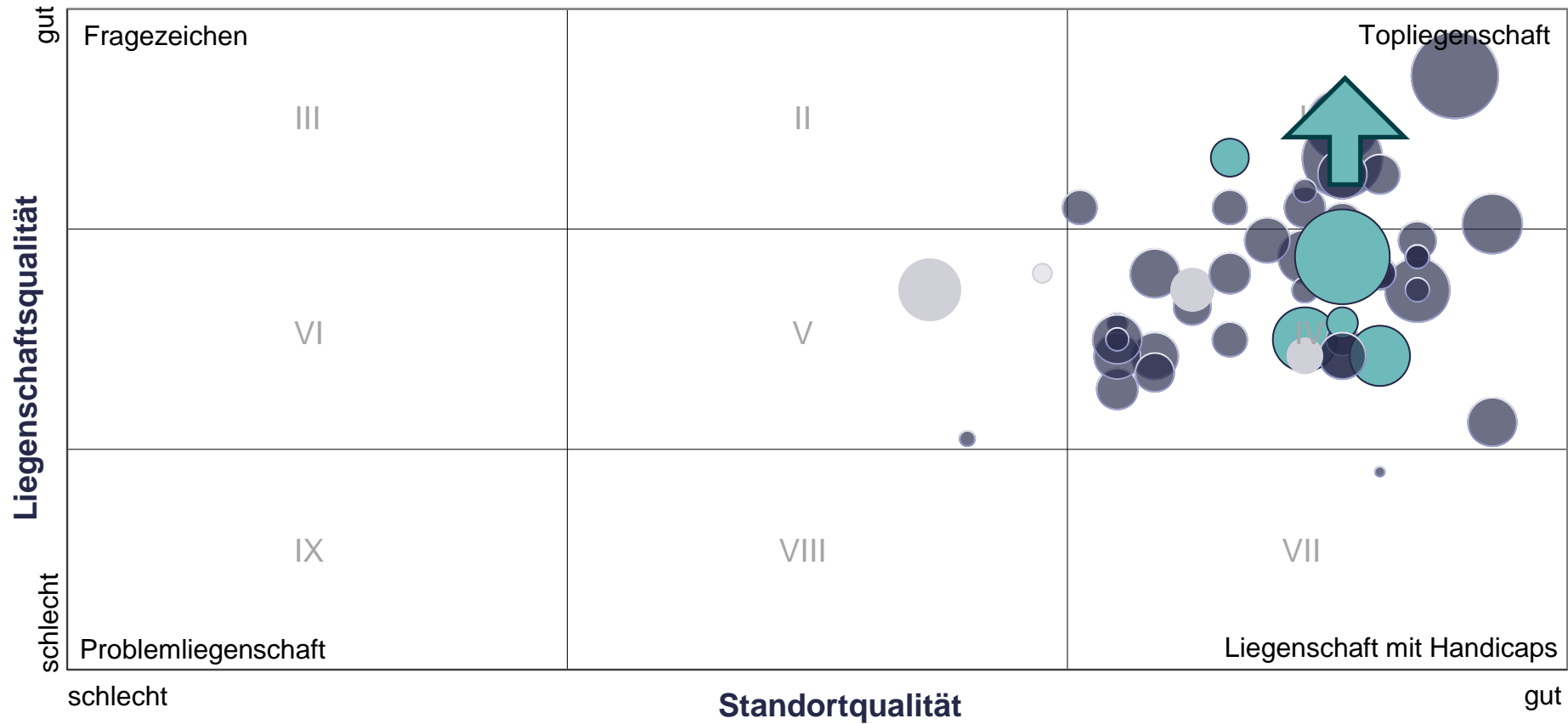
- Seefeldstrasse
- Bürglistrasse
- Walzwerk – J5
- «Eschenmoser»

Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2024

Potenzial zur Umsetzung

Liegenschaftsqualität

Marktmatrix per 30.06.2024



Bestandesentwicklung

- Seefeldstrasse
- Bürglistrasse
- Walzwerk – J5
- «Eschenmoser»

Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2024

Potenzial zur Umsetzung

Liegenschaftsertrag nach Nutzung

	BÜRO	VERKAUF	WOHNEN	GEWERBE
Ertrag per 30.06.2024 (Ist)				
Zürich	439 CHF/m ²	438 CHF/m ²	373 CHF/m ²	356 CHF/m ²
Basel	226 CHF/m ²	360 CHF/m ²	223 CHF/m ²	231 CHF/m ²
Δ 70% Quantil (Potenzial)				
Zürich	+ 6 %	+ 10 %	+ 28 %	+ 24 %
Basel	+ 39 %	+ 4 %	+ 32 %	+ 23 %
Potenzial	Trotz eines grossen Deltas in Basel schätzen wir das Potenzial an beiden Standorten als gering ein	An beiden Standorten ist Potenzial vorhanden, und kann durch aktives Mietermanagement realisiert werden	Grosses Mietzinspotential an beiden Standorten vorhanden	Grosses Mietzinspotential an beiden Standorten vorhanden



2. Projekte

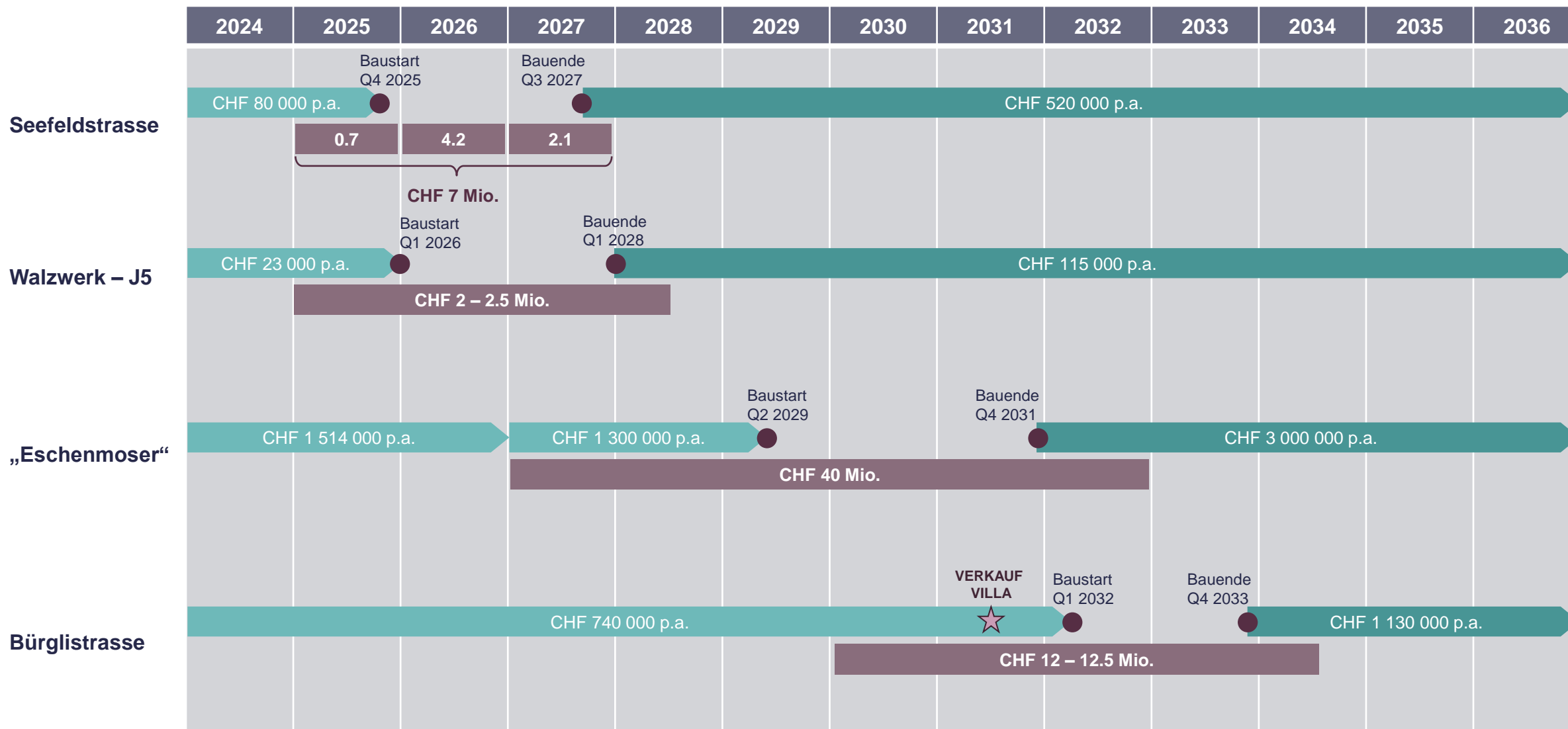
BÜRGLISTRASSE

“ESCHENMOSE”

SEEFELDSTRASSE

Übersicht Projekte

Timeline



Seefeldstrasse 186, Zürich

Ersatzneubau für Microliving

Vorher



Hauptnutzfläche	364 m ²
Erträge/a.	80 000 CHF
Nutzung	Wohnen / Verkauf

Ersatzneubau für Microliving

Stand: Baldige Baueingabe

Maximale Profitabilität

Optimaler Wohnungsmix

Double-Net-Vertrag mit
Betreiber / BR ≈ NR

ESG-Konformität

In Anlehnung zu Minergie-P

Nachher



Hauptnutzfläche	606 m ²
Erträge/a. (geschätzt)	520 000 CHF
Nutzung	Wohnen

Seefeldstrasse 186, Zürich

Ersatzneubau für Microliving

Zukunft



2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	CHF 80 000 p.a.			CHF 520 000 p.a.								
	0.7	4.2	2.1									



7.0

Baukosten
Mio. CHF



+440k

Miet-Mehrerträge
/a.



6.3

Investitionsrendite
in %



+240

Mehrfläche
m²

Gebäude J5 am Walzwerk, Münchenstein

Prüfung Machbarkeit Neubau Turm

Vorher



Hauptnutzfläche	197 m ²
Erträge/a.	23 000 CHF
Nutzung	Zwischennutzung Gelateria Manufaktur / Lager

Neubau und minimale Sanierungen

Stand: Machbarkeitsstudie abgeschlossen

Aufwertung "Hauptplatz" Walzwerk

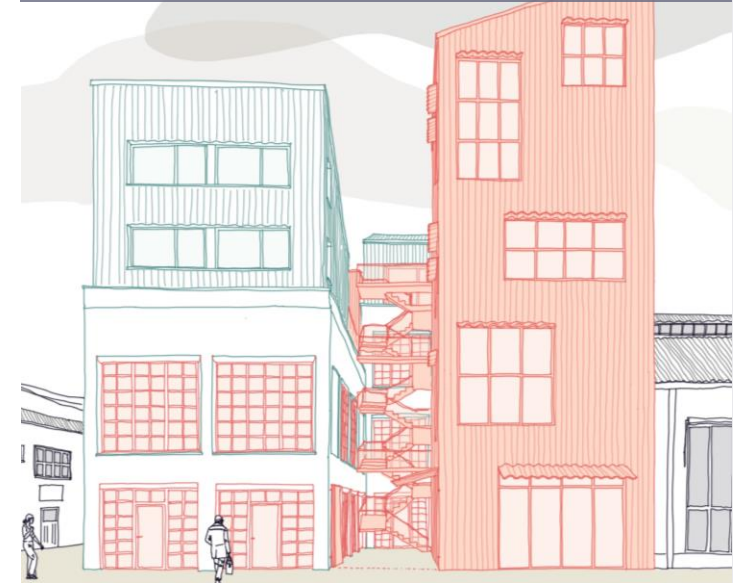
Realisierung Mietzinspotenzial

Risikominimierung

Sanierung/Abbruch End-of-Use Bauten

ESG-Konformität

Nachher



Hauptnutzfläche 450 m²

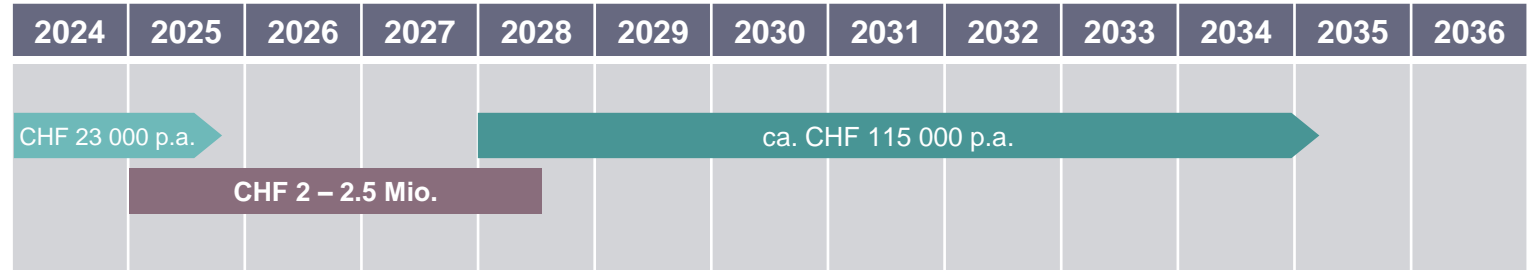
Erträge/a. (geschätzt) 115 000 CHF

Nutzung Kleinteilige Büros / Gewerbe
/ Produktion, Gastro

Gebäude J5 am Walzwerk, Münchenstein

Prüfung Machbarkeit Neubau Turm

Zukunft



2-2.5

Baukosten
Mio. CHF



+90k

Miet-Mehrerträge
/a.



4.0

Investitionsrendite
in %



+250

Mehrfläche
m²

„Eschenmoser“, Zürich

Ersatzneubau im pulsierenden und gefragten Quartier

Vorher



Hauptnutzfläche	5 182 m ²
Erträge/a.	1 514 000 CHF
Nutzung	Wohnen / Verkauf / Büro

Entmietung und Ersatzneubau

Stand: Potenzialstudie abgeschlossen

Chancen / Risiken

Zweierstrasse Ersatzneubau oder Sanierung

Mietvertrag mit Fust

Arrondierung

Risikominimierung und Aufwertung

Umnutzung zu Wohnen in den Obergeschossen

Optimale Grundrisse

ESG-Konformität

Nachher



Hauptnutzfläche	ca. 6 227 m ²
Erträge/a. (geschätzt)	3 000 000 CHF
Nutzung	Wohnen / Verkauf

„Eschenmoser“, Zürich

Ersatzneubau im pulsierenden und gefragten Quartier

Vorher



Hauptnutzfläche	5 182 m ²
Erträge/a.	1 514 000 CHF
Nutzung	Wohnen / Verkauf / Büro

Entmietung und Ersatzneubau

Stand: Potenzialstudie abgeschlossen

Chancen / Risiken

Zweierstrasse Ersatzneubau oder Sanierung

Mietvertrag mit Fust

Arrondierung

Risikominimierung und Aufwertung

Umnutzung zu Wohnen in den Obergeschossen

Optimale Grundrisse

ESG-Konformität

Nachher

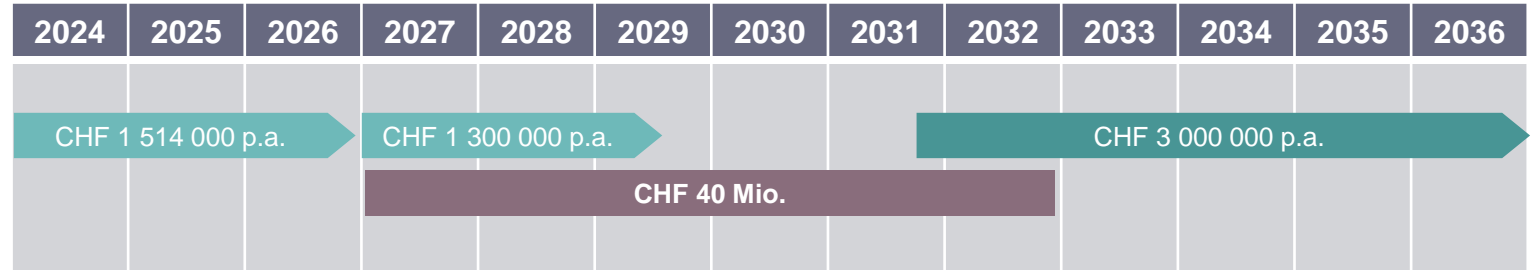
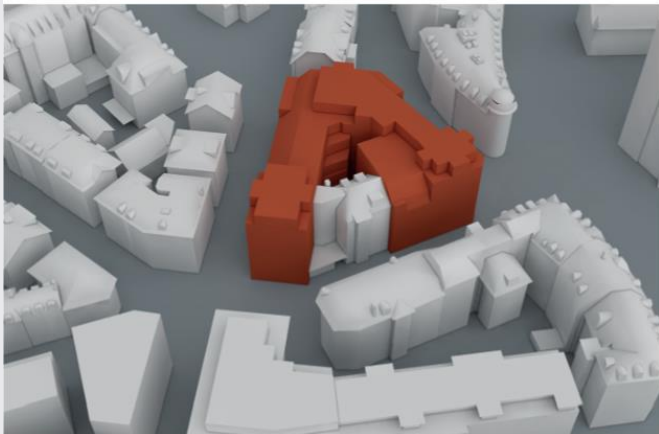
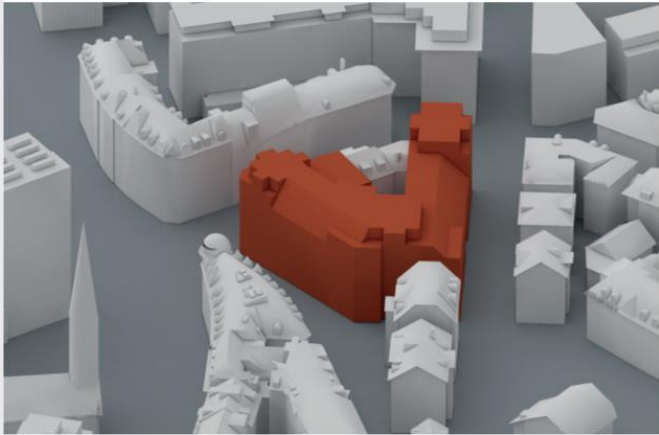


Hauptnutzfläche	ca. 6 227 m ²
Erträge/a. (geschätzt)	3 000 000 CHF
Nutzung	Wohnen / Verkauf

„Eschenmoser“, Zürich

Ersatzneubau im pulsierenden und gefragten Quartier

Zukunft



40.0

Baukosten
Mio. CHF



+1.49m 3.7

Miet-Mehrerträge
/a.



3.7

Investitionsrendite
in %



+1 045

Mehrfläche
m²

Bürglistrasse 8-10, Zürich

Totalsanierung inkl. Grundrissoptimierung

Vorher



Hauptnutzfläche	2 175 m ²
Erträge/a.	740 000 CHF
Nutzung	Wohnen / Büro / Gewerbe

Totalsanierung

Stand: Potenzialstudie abgeschlossen

Neupositionierung

Optimaler Wohnungsmix
Entmietung und Steigerung der Mietzinserträge

Finanzierung

Verkauf der Villa an der Bürglistrasse 6

ESG-Konformität

Nachher

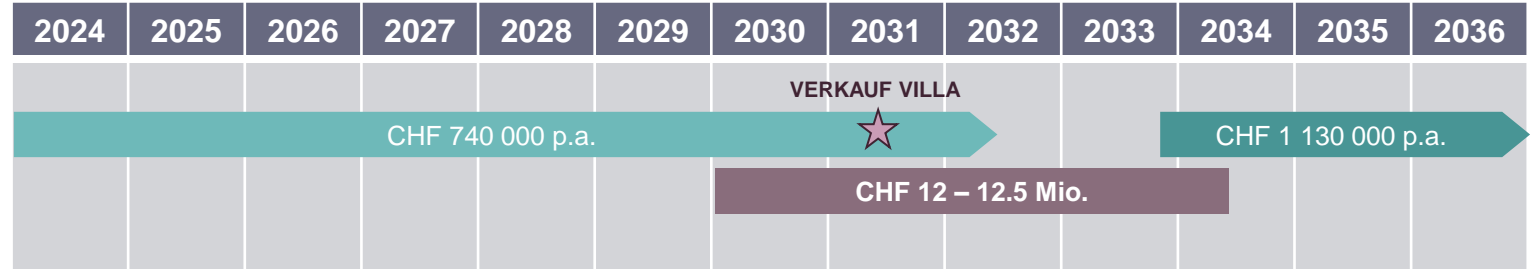


Hauptnutzfläche	2 160 m ²
Erträge/a. (geschätzt)	1 130 000 CHF
Nutzung	Wohnen

Bürglistrasse 8-10, Zürich

Totalsanierung inkl. Grundrissoptimierung

Zukunft



12.5

Baukosten
Mio. CHF



+390k

Miet-Mehrerträge
/a.



3.1

Investitionsrendite
in %



-

Mehrfläche
m²

3. Wrap Up

Wrap Up

Bestandesentwicklung für die Realisierung von Ertragspotenzialen

Strategie

- **Potenzial** für Wohn- und Gewerbenutzung
- **Wachstum** in Zürich und Basel
- **Bezahlbarer Wohnraum** in Zürich > Initiative im Fokus der Gesellschaft

Erträge

- **Nachhaltige Ertragssicherung**
- **Risikominimierung** und **Aufwertung** durch Umnutzungen

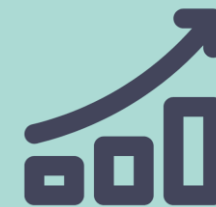
Projekte

- 4 laufende **Projekte**
- **Erweiterungen** und **Neupositionierungen**
- Fokus auf die **Investitionsrendite**



EPS-BEITRAG

ANLAGEOBJEKTE



Agenda 2025



11. März 2025

Präsentation der
Jahreszahlen



9. April 2025

Ordentliche
Generalversammlung

Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275
CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sfurban.ch
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.