



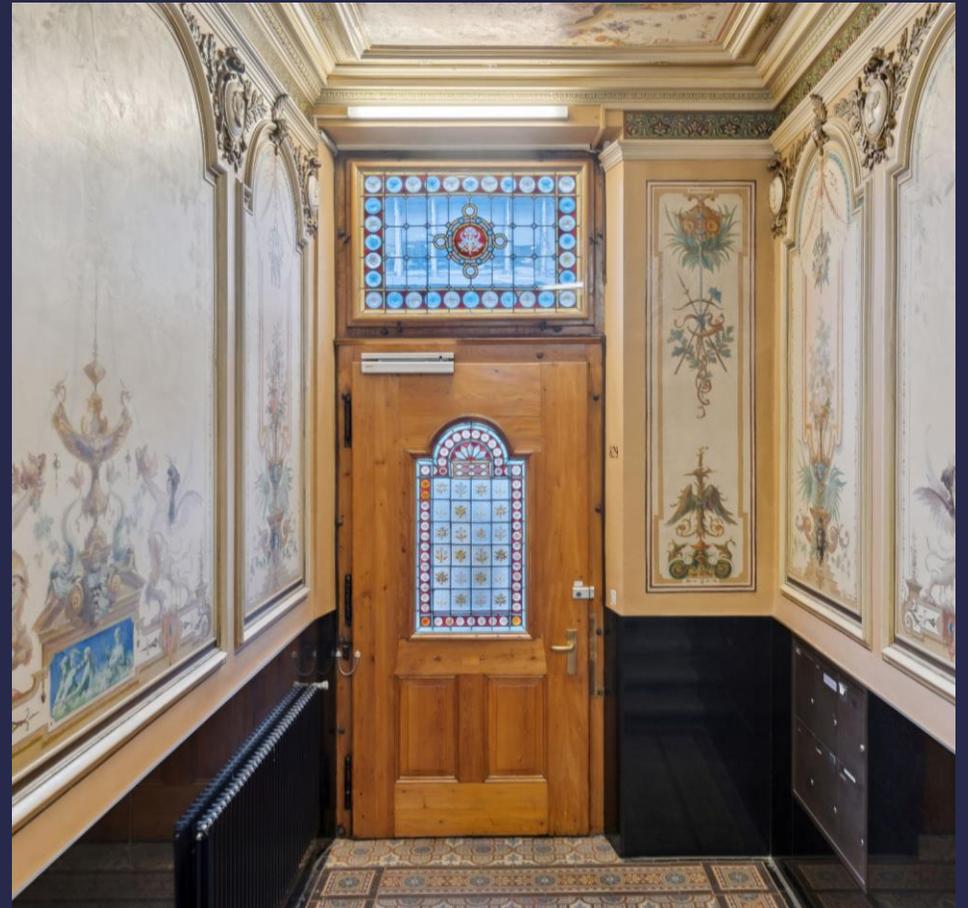
SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Jahresbericht 2024

11. März 2025

Mandarin Oriental Savoy, Zürich



Inhaltsverzeichnis

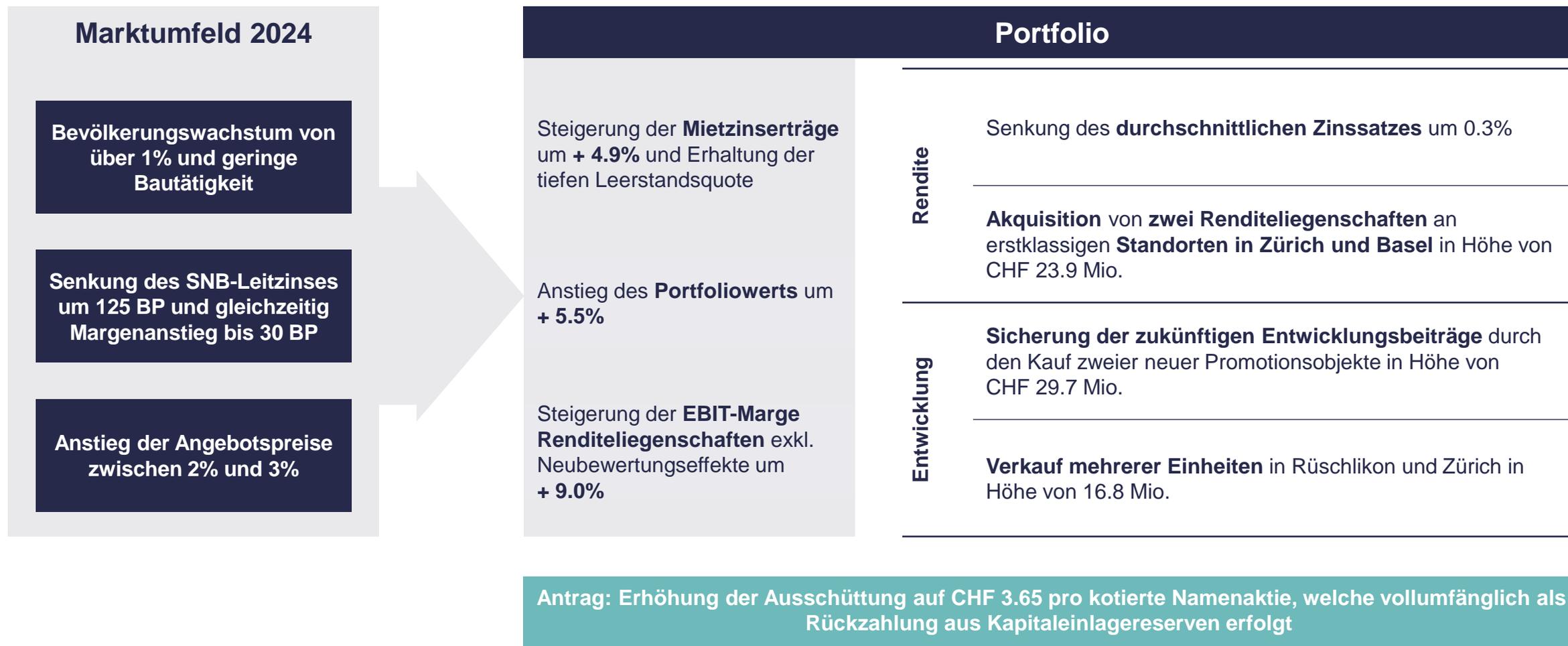
1. Wichtige Ereignisse 2024
2. Umsetzung Fokusthemen
3. Portfolio
4. Finanzen
5. Key Take-aways und Ausblick 2025



1. Wichtige Ereignisse 2024

Wichtige Ereignisse im Jahr 2024

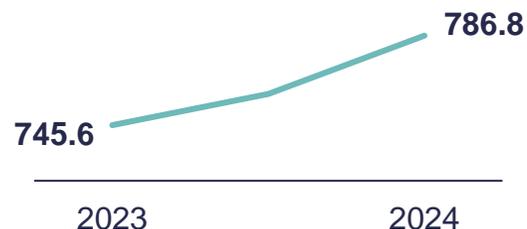
Portfolio durch operative Leistungssteigerung und strategische Transaktionen gestärkt



Kennzahlen

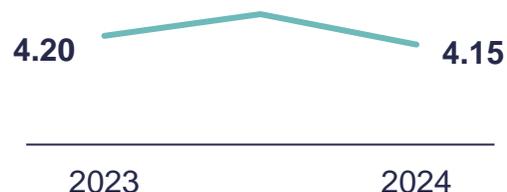
Portfolioaufwertung trotz leichter Steigerung des Diskontsatzes

Portfoliowert
Renditeliegenschaften



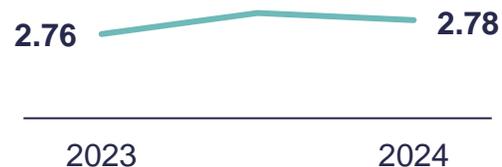
786.8 Mio. CHF

Bruttorendite



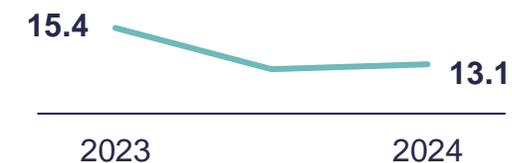
4.15%

Realer Diskontsatz



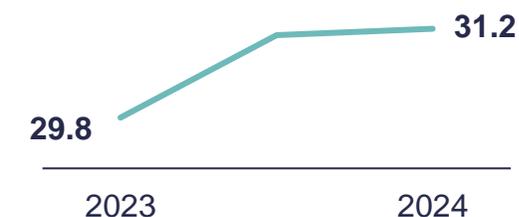
2.78%

Reingewinn exkl.
Neubewertungseffekte



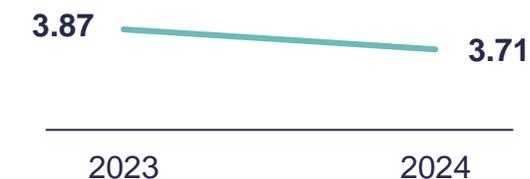
13.1 Mio. CHF

Liegenschaftsertrag



31.2 Mio. CHF

Ausschüttungsrendite



3.71%

Alle Angaben sind per 31. Dezember 2024 mit Veränderungen zum Vorjahr

Akquisitionen Renditeliegenschaften

Zukäufe in Basel und Zürich zur Stärkung der urbanen Strategie

Austrasse 71/73/75, Basel



■ Wohnen

Ertrag p.a. CHF 481 000

Kaufpreis CHF 9 500 000

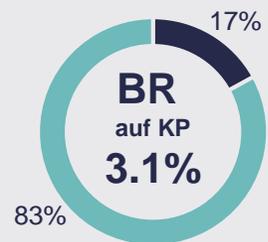
Marktwert nach Akquisition CHF 11 700 000

Strategiekonforme Lage

Kaufpreis 19% unter dem Marktwert

Hohe Bruttorendite mit Ertragspotenzial

Genferstrasse 21, Zürich



■ Wohnen ■ Büro

Ertrag p.a. CHF 450 000

Kaufpreis CHF 14 400 000

Marktwert nach Akquisition CHF 16 600 000

Hervorragende Lage für Büro und Wohnen

Kaufpreis 13% unter dem Marktwert

Hohes Ertragspotenzial

Akquisitionen Promotionsentwicklungen

Sicherung der zukünftigen Entwicklungsbeiträge durch den Kauf von zwei neuen Promotionsobjekten

Berghaldenstrasse 32+34, Zürich



Eigentumsübertragung per 06.12.2024

Kaufpreis CHF 17 200 000

Grundstücksfläche 1 886 m²

BWF 1 838 m²

Anlagekosten CHF 32 600 000

Bevorzugte Lage in Zürich-Witikon

Angestrebter ROI: >15%

Weit-(See)sicht

Dorfstrasse 68, Zumikon



Eigentumsübertragung per 13.01.2025

Kaufpreis CHF 12 500 000

Grundstücksfläche 1 649 m²

BWF 1 600 m²

Anlagekosten CHF 27 400 000

Beste Lage in Zumikon

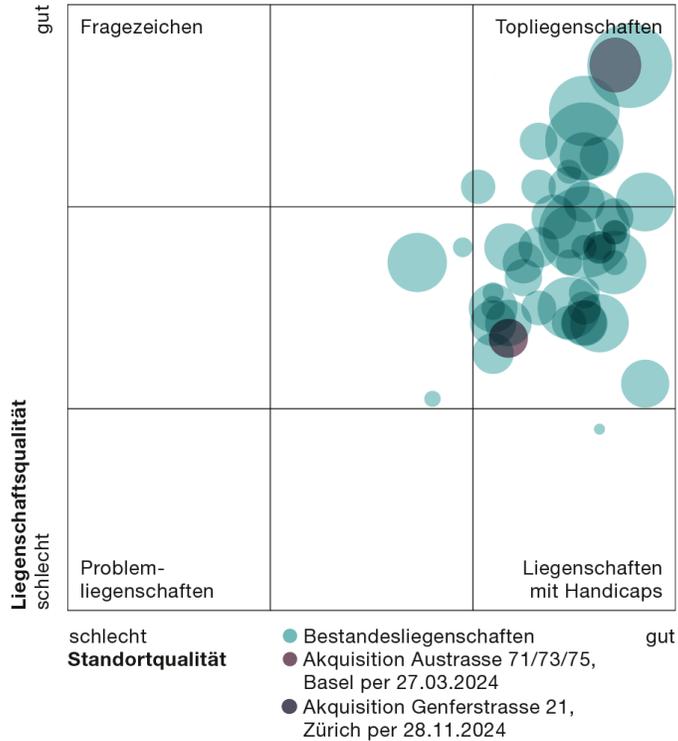
Angestrebter ROI: >15%

Hohes Ausnutzungspotenzial

Portfolioübersicht

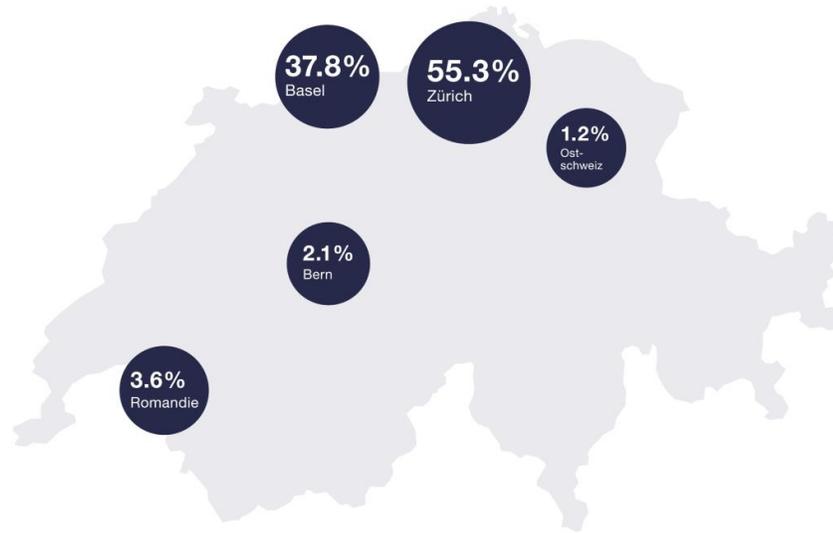
Fokus auf diversifizierte Nutzungen in den Städten Zürich und Basel

Marktmatrix

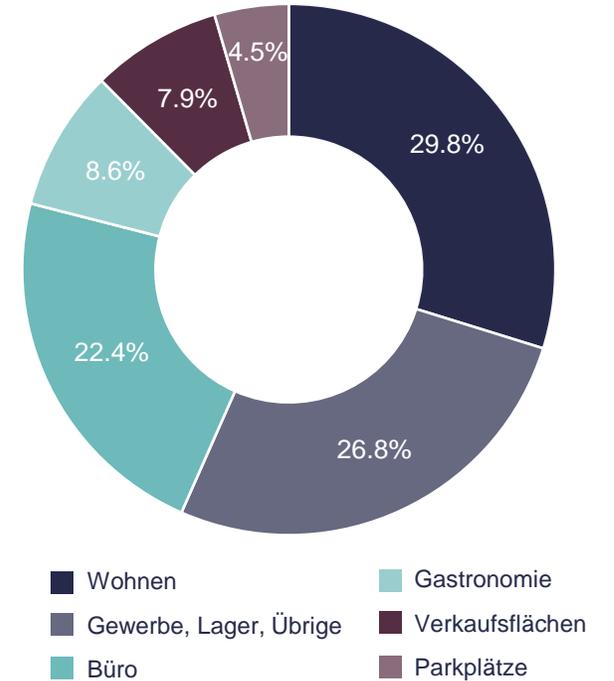


Bewertung Wüest Partner per 31. Dezember 2024

Marktregionen



Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



Zukäufe an hervorragenden Lagen mit Optimierungspotenzial

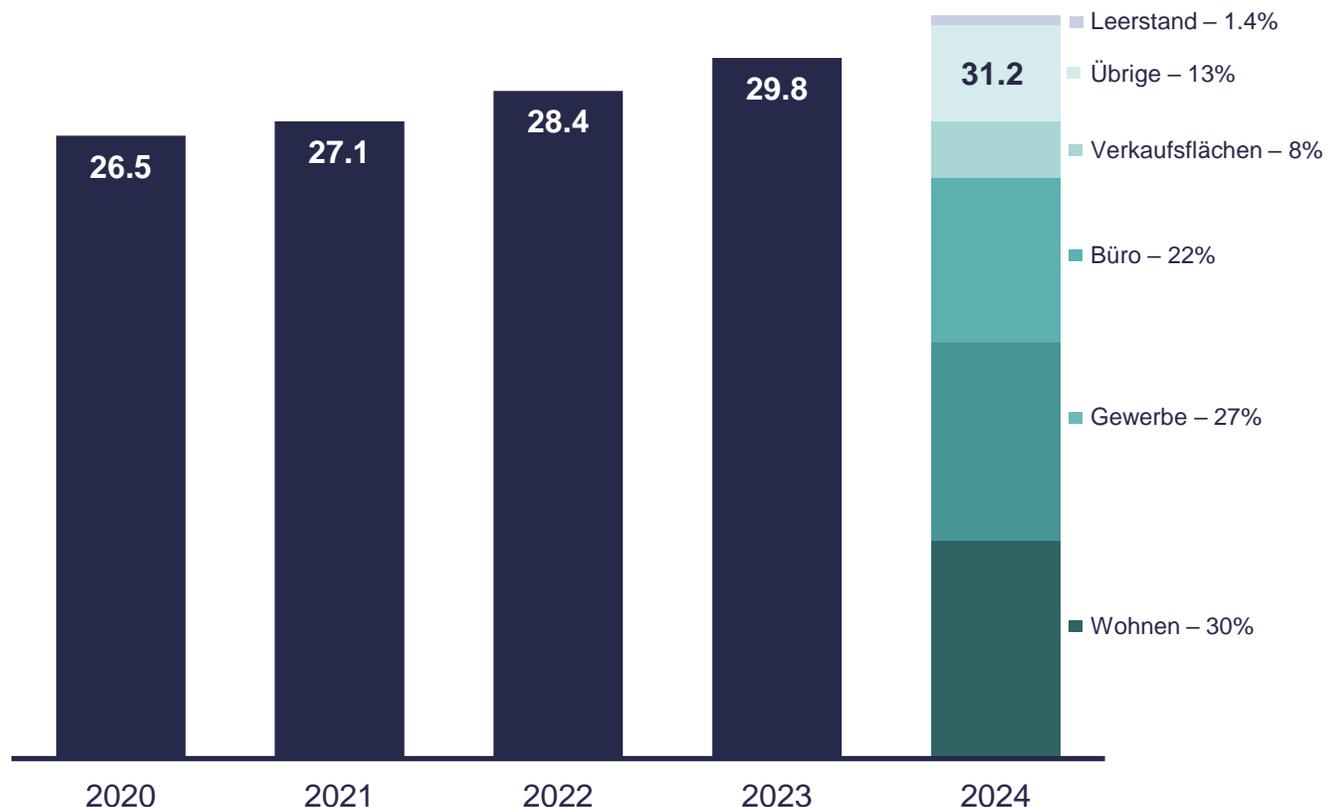
Strategiekonforme Zukäufe in Zürich und Basel

Diversifizierte Nutzungen

Liegenschaftsertrag

Nachhaltige Ertragssteigerung über alle Nutzungsarten

Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)



Zunahme der Liegenschaftserträge

- Erwerb der Wohnliegenschaft Austrasse 71/73/75 in Basel
- Anpassung der Wohnmietverträge an Referenzzinssatz
- Wiedervermietung nach Bauprojekten
- Indexierung Geschäftsmietverträge

Mietzinsentwicklung Like-for-Like 2023 / 2024

+1.52%

Mietzinsentwicklung / m ²	Stichtag 31.12.2023	Stichtag 31.12.2024
Wohnen	282	289
Büro	348	355
Gewerbe	173	177
Verkaufsflächen	326	329
Gastronomie	412	416

2. Fokusthemen

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

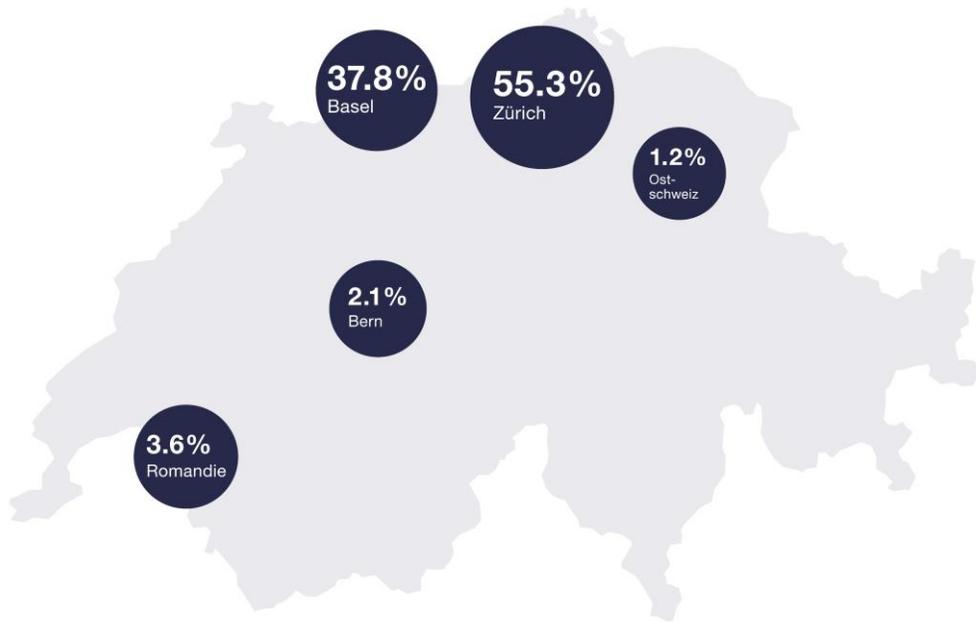
20% ERTRAGSANTEIL



Entwicklung, Realisierung & Verkauf
von Stockwerkeigentum

Wettbewerbsvorteil Zürich und Basel

Total Return langfristig attraktiver



	Portfolio SFUP			Schweiz
	Zürich	Basel	Übrige	
BR	3.7%	4.6%	6.2%	4.5%
Nutzung	31% Wohnen 64% Komm.	32% Wohnen 61% Komm.	12% Wohnen 78% Komm.	-
Entwicklung der letzten 10 Jahre (2014 - 2024)				
Wertveränderung Like-for-Like p.a. (letzte 10 Jahre)	+ 2.6%	+ 2.4%	+ 0.9%	+ 1.9%
Entwicklung Soll-Miete p.a. (letzte 10 Jahre)	+ 1.0%	+ 0.5%	+ 0.6%	+ 1.5%
Veränderung Diskontsatz p.a. (letzte 10 Jahre)	- 11 BP	- 12 BP	- 7 BP	- 10 BP

Liegenschaftsertrag nach Nutzung

Potenzial zur Umsetzung

	BÜRO	VERKAUF	WOHNEN	GEWERBE
Ertrag per 31.12.2024 (Ist)				
Zürich	CHF 439 / m ²	CHF 439 / m ²	CHF 374 / m ²	CHF 360 / m ²
Basel	CHF 227 / m ²	CHF 361 / m ²	CHF 224 / m ²	CHF 231 / m ²
Δ 70% Quantil (Potenzial)				
Zürich	+ 10%	+ 15%	+ 29%	+ 28%
Basel	+ 31%	+ 6%	+ 37%	+ 29%
Potenzial	Trotz eines besonders signifikanten Deltas in Basel bewerten wir das Potenzial an beiden Standorten als eher gering.	An beiden Standorten besteht Potenzial, welches durch eine gezielte Mieterstrategie ausgeschöpft werden kann.	An beiden Standorten besteht ein erhebliches Entwicklungspotenzial bei den Mietzinsen.	An beiden Standorten besteht ein erhebliches Entwicklungspotenzial bei den Mietzinsen.

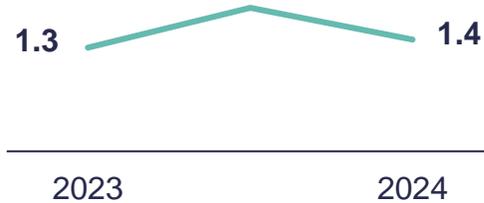


3. Portfolio

Portfoliokennzahlen

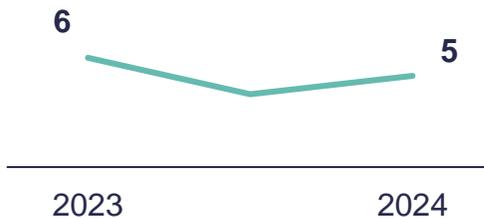
Die positive Entwicklung der Kennzahlen bestätigt das aktive Management

Leerstandsquote
per Stichtag



1.4%

Anzahl
Promotionsprojekte



5

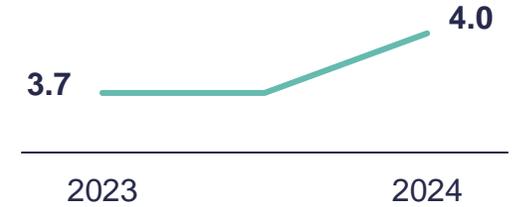
Wüest Partner Rating¹



3.9

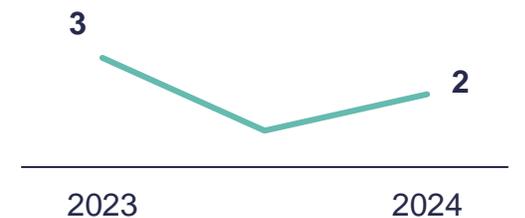
¹ Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

WAULT



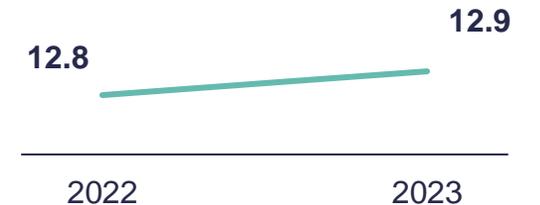
4.0 Jahre

Anzahl Bauprojekte
Renditeliegenschaften



2

Treibhausgasemissionen²

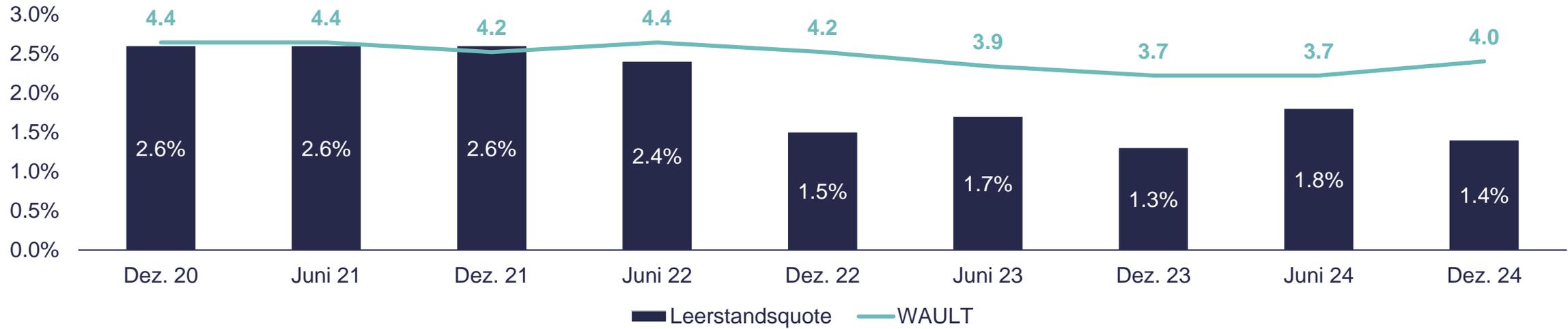


12.9 kgCO₂/m²EBF/Jahr

² Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2023 durchgeführt.

WAULT und Leerstandsentwicklung

Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau und eine deutliche Erhöhung beim WAULT



Leerstandsqote per Stichtag 31. Dezember 2024



Vertragsabschlüsse 2024

Vielzahl von Vertragsverlängerungen bestätigen Zufriedenheit der Mieterschaft

Neuvermietungen

Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	1 542	317 011
Büro	571	206 508
Gastronomie	442	66 002
Verkauf	458	103 449
Total	3 013	692 971

31.12.2023
2.5%

2.1%
Anteil an annualisiertem
Gesamtertrag

Vertragsverlängerungen

Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	2 723	698 575
Büro	4 636	1 552 908
Gastronomie	1 162	742 320
Verkauf	483	156 125
Total	9 004	3 149 927

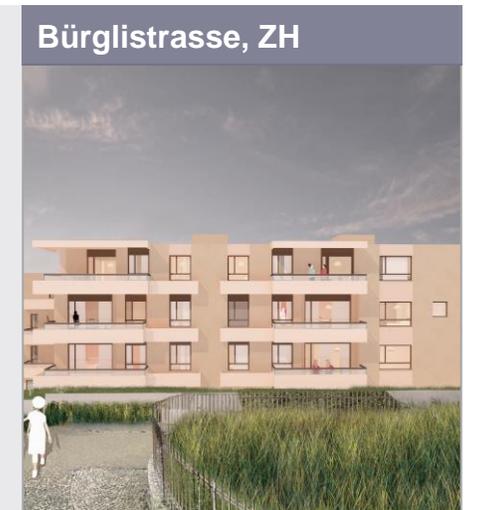
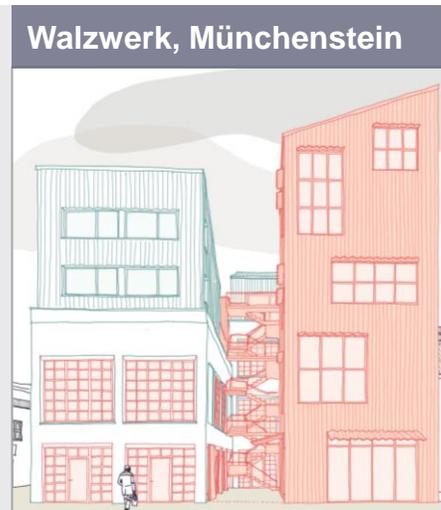
31.12.2023
5.3%

9.7%
Anteil an annualisiertem
Gesamtertrag

Übersicht Bauprojekte Renditeliegenschaften

Initiierung der neuen Bauprojekte

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Projektstatus	Baukosten in Mio. CHF	Mehrfläche in m ²	Miet- Mehrerträge p.a. in CHF	Inv. Rendite in %
Aktuelle Projekte															
Zürich, Seefeldstrasse			█								Projektierung	7.0	240	440 000	6.3
Münchenstein, Walzwerk J5			█								Projektierung	2.0 - 2.5	250	90 000	4.0
Zürich, «Eschenmoser»						█					Vorstudie	40	1 045	1 490 000	3.7
Zürich, Bürglistrasse									█		Vorstudie	12.5	-	390 000	3.1



Übersicht Entwicklungsliegenschaften

Ambitionierte Ziele in Bezug auf ROI und IRR

	2024	2025	2026	2027	2028	Projektstatus	Anlagekosten in Mio. CHF	BWF in m ²	Vermarktung (Einheiten)	ROI in %	IRR (leveraged) in %
Abgeschlossene Projekte											
Zürich, Klusstrasse 38							18.8	1 237	13 / 13	40.7	34.3
Riehen, Sandreuterweg 39							18.9	1 636	10 / 10	7.5	4.5
Basel, Elsässerstrasse 1							19.3	1 620	14 / 14	38.9	32.8
Aktuelle Projekte											
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	■	■				Realisierung	17.8	1 225	5 / 6	20.7	20.2
Zürich, Minervastrasse 124	■	■				Realisierung	17.3	837	9 / 9	17.9	14.1
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	■	■	■			Realisierung	15.5	821	2 / 4	20.3	21.8
Zumikon, Ruchenacher 17			■	■		Ausschreibung	21.8	1 132	-	15 - 20	-
Zürich, Berghaldenstrasse 32+34			■	■		Projektierung	32.6	1 838	-	15 - 20	-
Zumikon, Dorfstrasse 68				■	■	Projektierung	27.4	1 600	-	15 - 20	-

Übersicht Entwicklungsliegenschaften

Ambitionierte Ziele in Bezug auf ROI und IRR

	2024	2025	2026	2027	2028	Projektstatus	Anlagekosten in Mio. CHF	BWF in m ²	Vermarktung (Einheiten)	ROI in %	IRR (leveraged) in %
Abgeschlossene Projekte											
Zürich, Klusstrasse 38							18.8	1 237	13 / 13	40.7	34.3
Riehen, Sandreuterweg 39							18.9	1 636	10 / 10	7.5	4.5
Basel, Elsässerstrasse 1							19.3	1 620	14 / 14	38.9	32.8
Aktuelle Projekte											
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	■	▶				Realisierung	17.8	1 225	5 / 6	20.7	20.2
Zürich, Minervastrasse 124	■	▶				Realisierung	17.3	837	9 / 9	17.9	14.1
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	■	▶				Realisierung	15.5	821	2 / 4	20.3	21.8
Zumikon, Ruchenacher 17			■	▶		Ausschreibung	21.8	1 132	-	15 - 20	-
Zürich, Berghaldenstrasse 32+34			■	▶		Projektierung	32.6	1 838	-	15 - 20	-
Zumikon, Dorfstrasse 68				■	▶	Projektierung	27.4	1 600	-	15 - 20	-

EBIT aus Immobilienentwicklung (netto)
CHF 3.2 Mio.

Übersicht Entwicklungsliegenschaften

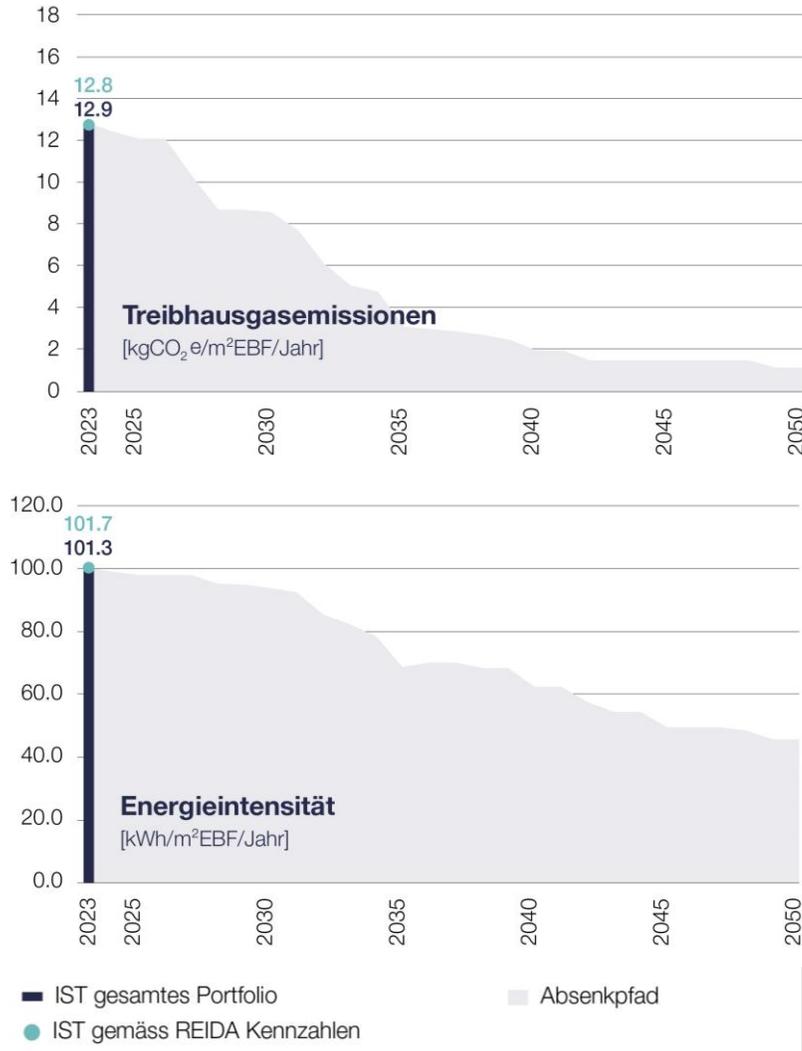
Ambitionierte Ziele in Bezug auf ROI und IRR

	2024	2025	2026	2027	2028	Projektstatus	Anlagekosten in Mio. CHF	BWF in m ²	Vermarktung (Einheiten)	ROI in %	IRR (leveraged) in %
Abgeschlossene Projekte											
Zürich, Klusstrasse 38							18.8	1 237	13 / 13	40.7	34.3
Riehen, Sandreuterweg 39							18.9	1 636	10 / 10	7.5	4.5
Basel, Elsässerstrasse 1							19.3	1 620	14 / 14	38.9	32.8
Aktuelle Projekte											
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	■	▶				Realisierung	17.8	1 225	5 / 6	20.7	20.2
Zürich, Minervastrasse 124	■	▶				Realisierung	17.3	837	9 / 9	17.9	14.1
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	■	▶				Realisierung	15.5	821	2 / 4	20.3	21.8
Zumikon, Ruchenacher 17			■	▶		Ausschreibung	21.8	1 132	-	15 - 20	-
Zürich, Berghaldenstrasse 32+34			■	▶		Projektierung	32.6	1 838	-	15 - 20	-
Zumikon, Dorfstrasse 68				■	▶	Projektierung	27.4	1 600	-	15 - 20	-

EBIT aus Immobilienentwicklung (netto)
> CHF 4.5 Mio.

Nachhaltigkeit

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden nach Vorgabe der AMAS veröffentlicht



Erneut ein überzeugendes GRESB-Resultat mit 4 von 5 Sternen

- SFUP erreicht **82 von 100 Punkten**
- **4 von 5 Sterne** im Rating der Bestandesliegenschaften
- **Platz 4 im direkten Peervergleich** (Western Europe, Diversified, Listed)
- In allen drei Bereichen **über dem Benchmark-Durchschnitt**

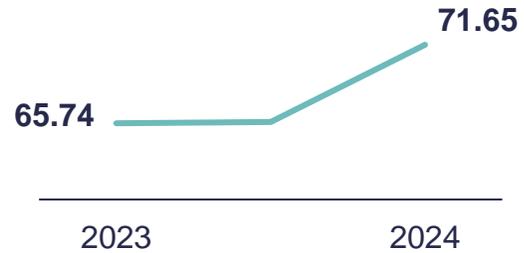
4. Finanzen

Finanzkennzahlen

Stärkung der wichtigsten Kennzahlen

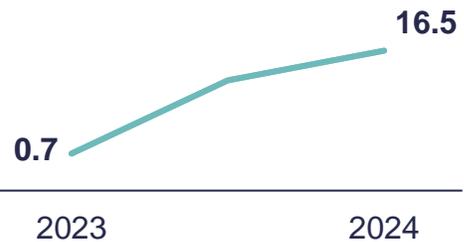
EBIT-Marge Rendite-
liegenschaften exkl.
Neubewertungseffekte

71.65%



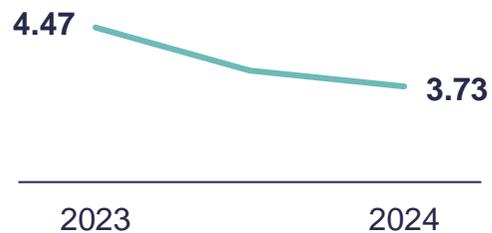
Reingewinn

16.5 Mio. CHF



Reingewinn pro
Namenaktie exkl.
Neubewertungseffekte

3.73 CHF



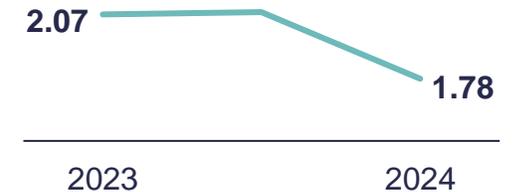
LTV
(Loan-to-Value)

47.39%



Ø Zinssatz (Stichtag)

1.78%



Ø Zinsbindung

5.10 Jahre



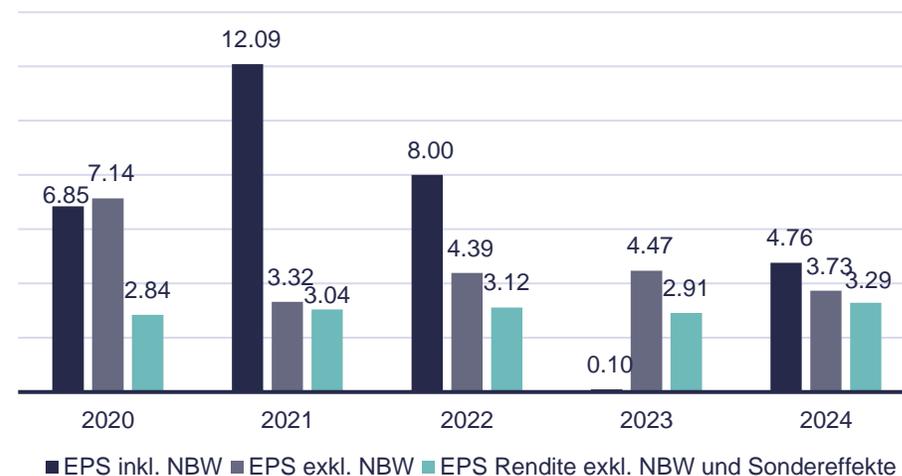
Erfolgsrechnung

Steigerung der Erträge bei zeitgleicher Senkung der Kosten

Erfolgsrechnung

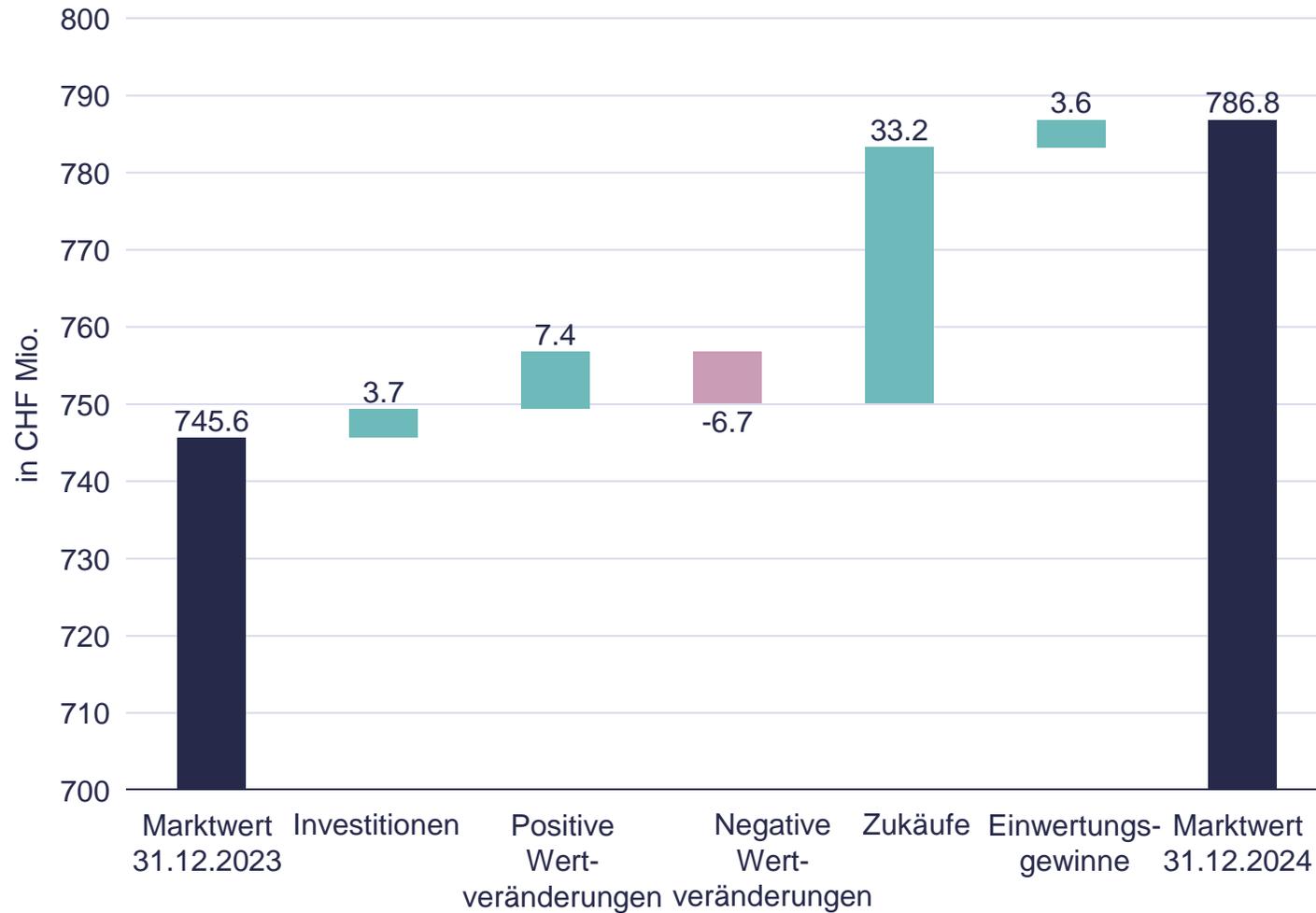
CHF 1 000	2024	2023	Δ in TCHF	Δ in %
Liegenschaftsertrag Renditeliegenschaften	31 210	29 763	1 447	4.86%
Übriger Ertrag (inkl. Gewinn aus Verkäufen)	598	435	163	37.47%
Neubewertung Renditeliegenschaften	4 311	- 18 606	22 917	123.17%
Betriebsaufwand (exkl. Aufwand aus Promotion)	- 8 970	- 10 288	1 318	- 12.81%
EBIT-Beitrag aus Promotionsentwicklung	3 202	3 819	- 617	- 16.16%
EBIT	30 187	4 984	25 203	505.68%
EBIT exkl. Neubewertungseffekte	25 876	23 590	2 286	9.96%
Finanzaufwand (netto)	- 8 715	- 7 208	- 1 507	20.91%
Ertragssteuern	- 4 929	2 920	- 7 849	268.80%
Reingewinn	16 543	696	15 847	2 276.87%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, den SFUP-Aktionären zugeordnet	12 500	14 988	- 2 488	- 16.60%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte pro Aktie	3.73	4.47	- 0.74	- 16.60%

IFRS EPS Entwicklung 2020 - 2024



Veränderung Renditeportfolio

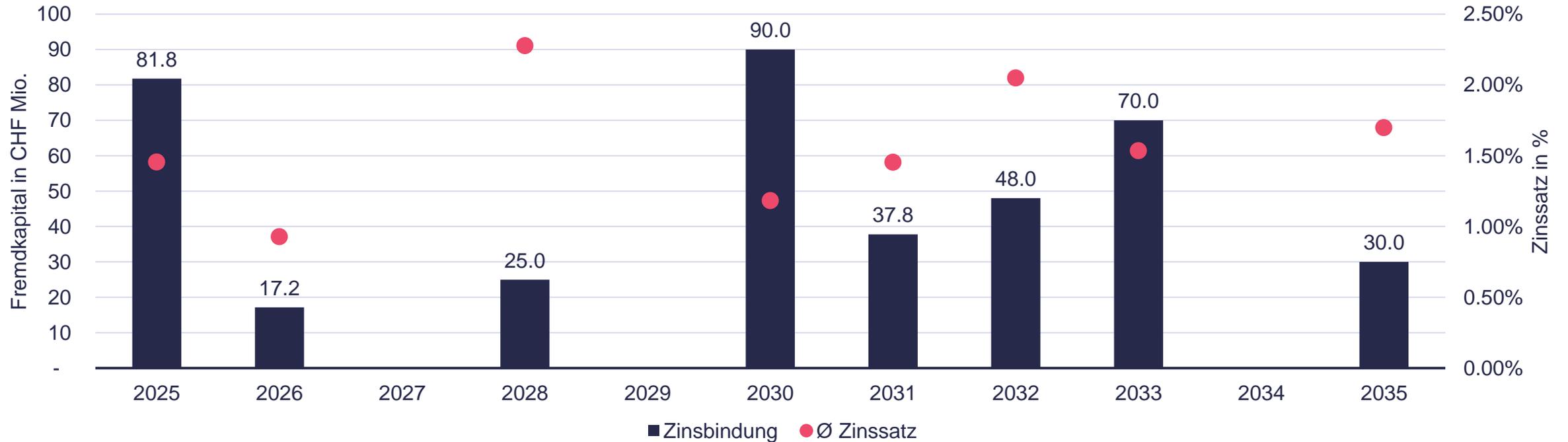
Stabile Wertentwicklung des Renditeportfolios



- Die Zukäufe resultieren aus folgenden Positionen:
 - Ankauf Austrasse 71-75 in Basel
 - Ankauf Genferstrasse 21 in Zürich
 - Umklassierung Seefeldstrasse 186 in Zürich
- Einwertungsgewinn von TCHF 3 562, wovon TCHF 1 725 aus der Austrasse 71-75 in Basel und TCHF 1 837 aus der Genferstrasse 21 in Zürich resultieren.

Finanzierung

Verbesserung der zukünftigen Finanzierungskosten



Durchschnittlicher Zinssatz der
Finanzierungen

1.78%

Zielband Zinsbindung

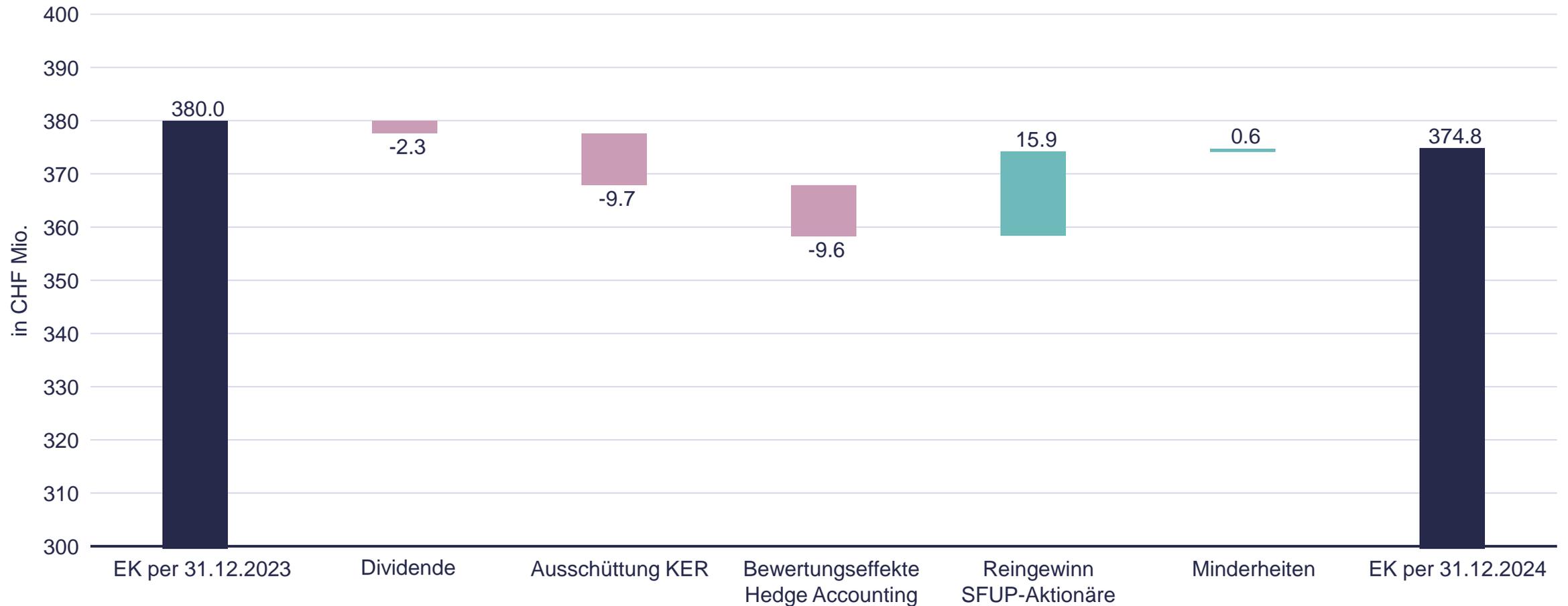
5 - 10 Jahre

Durchschnittliche Zinsbindung der
Finanzierungen

5.11 Jahre

Veränderung des Eigenkapitals

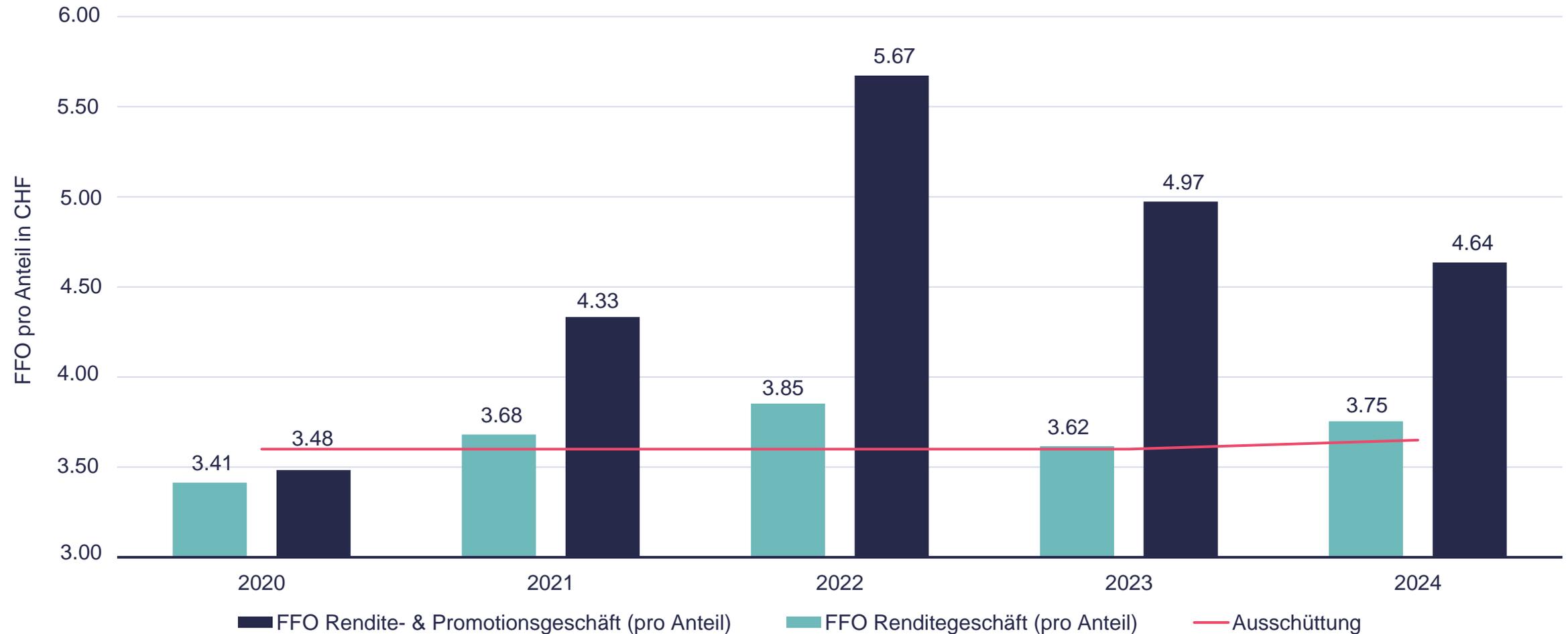
Unverändert solide Eigenkapitalbasis



- Der NAV pro Namensaktie reduziert sich um CHF 1.70 auf CHF 110.47 (Vorjahr: CHF 113.17)
- Die EK-Quote liegt per 31. Dezember 2024 bei 42.93% (Vorjahr: 45.43%)

Funds from Operations (FFO)

Spielraum für höhere Ausschüttung erarbeitet





5. Key Take-aways und Ausblick 2025

Key Take-aways

Das erfolgreiche Berichtsjahr 2024 der SF Urban Properties AG zeichnet sich aus durch:

Stichtagbezogene Leistung



Nachhaltige Steigerung der Ertragskraft und des Reingewinns auf CHF 16.5 Mio.



Erhaltung der tiefen Leerstandsquote und deutliche Erhöhung der WAULT Kennzahl



Portfolioaufwertung um 5.5% trotz leichter Steigerung des Diskontsatzes

Langfristige Perspektive



Portfolio durch strategische Transaktionen gestärkt. Sicherung der zukünftigen Entwicklungsbeiträge



Verbesserung der zukünftigen Finanzierungskosten. Durchschnittlicher Zinssatz auf 1.78% reduziert



Die Kostenstruktur im Bereich der Verwaltung konnte optimiert werden

Performance des Portfolios



Unverändert solide Eigenkapitalbasis



Erneut ein überzeugendes GRESB-Resultat mit 4 von 5 Sternen



Antrag: Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 3.65 pro kotierte Namenaktie

Ausblick 2025

Konsolidierung des Portfolios durch verschiedene Transaktionen

Anlageobjekte			Promotion
Transaktionen	Asset Management	Bestandesentwicklung	Promotionsentwicklung
Käufe CHF 30 - 40 Mio. Verkäufe CHF 50 - 60 Mio.	Ziel Leerstand < 2%	Baustart Projekt Seefeldstrasse 186 in Zürich	Einkauf von 1 - 2 Baulandparzellen
Strategiekonforme Konsolidierung des Portfolios	Stabile Liegenschaftserträge > CHF 31.2 Mio. trotz Verkauf Aussenstandorte	Sanierung Liegenschaft Genferstrasse 21 in Zürich	Fertigstellung 2 Projekte
	Stabile Finanzierungskosten	Identifizieren von neuen Projekten auf dem Walzwerk- Areal	

Agenda 2025



9. April 2025

Ordentliche
Generalversammlung



Referat von
Frank Bodin



18. Juni 2025

Property Tour
Entwicklungsliegenschaften
und Bauprojekte



27. August 2025

Publikation
Halbjahresbericht 2025



Oktober 2025

Bekanntgabe
GRESB Resultat

Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sforban.ch

www.sforban.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 - 2025, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.