



SF Urban Properties AG



# SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2019

11. März 2020 - Publikation

# Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick und Kennzahlen
2. Portfolio
3. Entwicklungen
4. Finanzen
5. Ausblick 2020



# 1. Rückblick und Kennzahlen

# Kennzahlen

per 31. Dezember 2019

## 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

## LEERSTANDSQUOTE PER STICHTAG

**1.7** %

Die Leerstandsquote sank im Berichtsjahr von 3.8% auf 1.7%

## EBIT

**27.0** Mio. CHF

Das Betriebsergebnis stieg im Vorjahresvergleich von CHF 21.9 Mio. auf CHF 27.0 Mio.

## LIEGENSCHAFTSERTRAG

**27.3** Mio. CHF

Die Mieterträge wurden gegenüber dem Vorjahr um 2.3% gesteigert. Das Wachstum des Ist-Mietertrags like-for-like beträgt 1.8% und der Soll-Mietertrag sank um 0.2% gegenüber 2018.

## EIGENKAPITALQUOTE

**46.6** %

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

## AKTIENKURS PER 31.12.2019

**98.50** CHF

Der Aktienkurs stieg während der Berichtsperiode um 14.5%

# Wichtige Ereignisse 2019

Meilensteine per 31. Dezember 2019

## Bedeutende Meilensteine

1

Erfolgreiche, frühzeitige Vertragsverlängerung und damit langfristige Sicherung der Ertragskraft

2

Proaktive Vermarktungsstrategie auf Einzelobjektebene mit persönlichen Besichtigungen, punktuellen Sanierungen und professionellen Fotos; zusätzliche Ressourcen beim Asset Manager

3

Weiterentwicklung des 10-Jahresplans (harmonisiert mit WP-Bewertungen) und Identifizierung von liegenschaftsspezifischen Strategien zur Sicherstellung einer nachhaltig stabilen Ausschüttung

4

Erstmals Nachhaltigkeitsanalyse mit CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad in Zusammenarbeit mit WP durchgeführt

# Zielerreichung (1/2)

Seit dem 30. Juni 2019

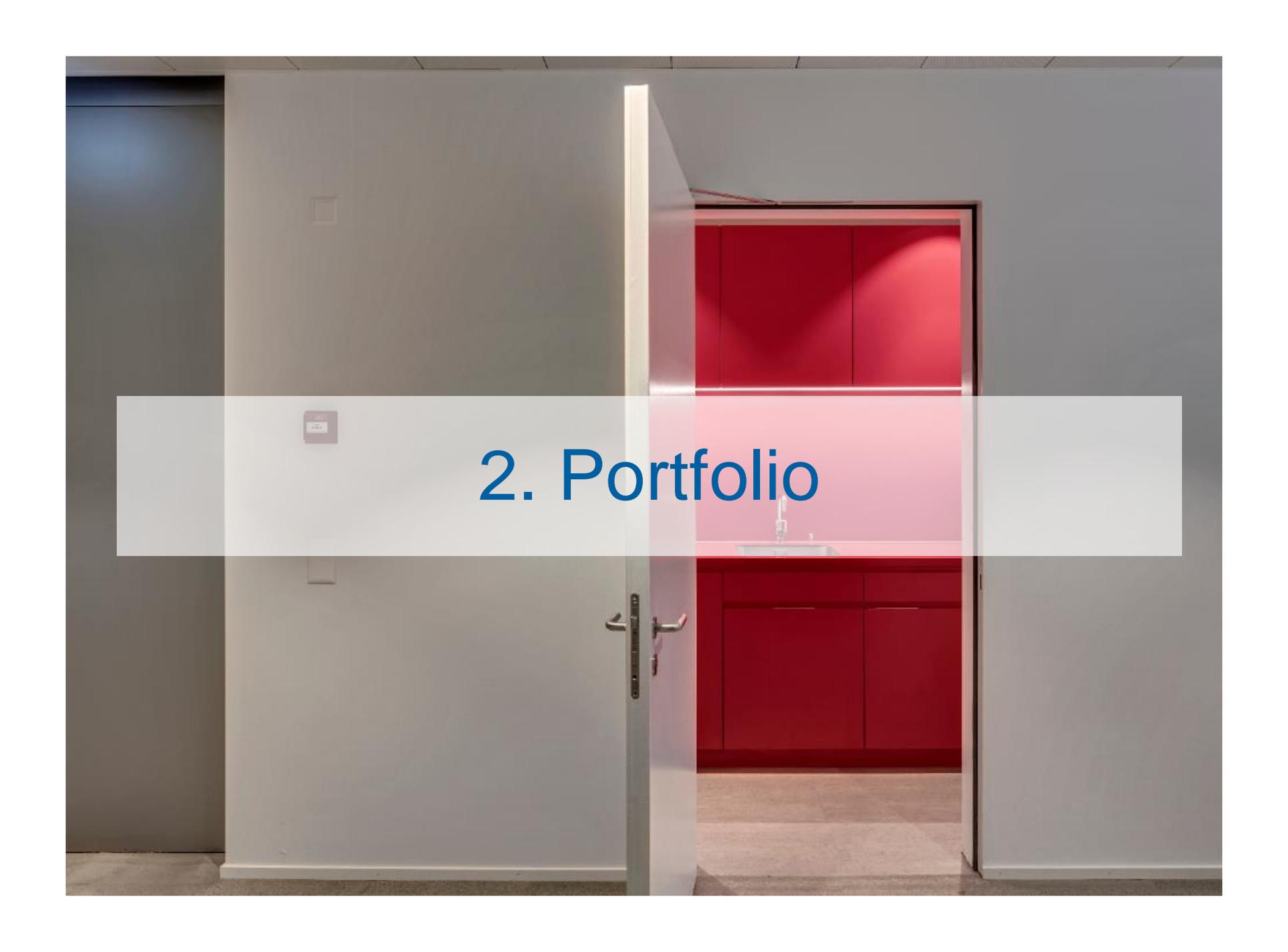
|                     | Ziele   | Fortschritt seit dem 30. Juni 2019  |   |
|---------------------|---|---|---|
| Portfolio allgemein | Investitionsmöglichkeiten für Bestandesliegenschaften werden geprüft:<br>– Neptunstrasse 57, ZH<br>– Niederdorfstrasse 70, ZH | – Neptunstrasse 57: Planungsarbeiten Sanierungsprojekt fortgesetzt, Kündigungen erfolgt<br>– Niederdorfstrasse 70: Neuer Betreiber, Bar durch Mieter komplett neu ausgebaut | ✓ |
|                     | Stabile Ausschüttung von CHF 3.60 angestrebt  | Ausschüttung von CHF 3.60 per 31.12.2019  | ✓ |
|                     | Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%   | Leerstandsquote per 31.12.2019 beträgt 1.68%  | ✓ |
| Vermietung          | Reduktion der leerstehenden Wohnungen rund um den Badischen Bahnhof in Basel  | Verbesserung der Leerstandsquote im Vorjahresvergleich  | ✓ |
|                     | Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden   | Vier frühzeitige MV-Verlängerungen Gastro-Betrieben in Basel und St. Gallen   | ✓ |
|                     | Reduktion der leerstehenden Nebenobjekte im Portfolio angestrebt  | Vermittlungsvertrag mit Makler abgeschlossen; erste Vermietungserfolge  | ✓ |
|                     | Verlängerung beider Mietverträge an der Gerbergasse 48, Gerbergässlein 15, Basel  | Beide Verträge wurden verlängert  | ✓ |
|                     | Beibehaltung Vollvermietung Walzwerk, Münchenstein/Arlesheim  | Das Walzwerk Areal ist vollvermietet  | ✓ |
|                     | Vermietung Fläche EG Asylstrasse 68, Zürich   | Neupositionierung gesamtes EG (kleinere Teilflächen), vollvermietet   | ✓ |

# Zielerreichung (2/2)

Seit dem 30. Juni 2019

|                         | Ziele  | Fortschritt seit dem 30. Juni 2019                 |   |
|-------------------------|--|--|---|
| Entwicklungen           | Elsässerstrasse 1+3, Basel:<br>Baueingabe im 3. Quartal 2019   | Baueingabe erfolgt                                 | ✓ |
|                         | Walzwerk, Münchenstein/Arlesheim:<br>Fokus auf Entwicklung im Bestand                                    | Identifizierung und Gestaltung der ersten Projekte | ✓ |
|                         | Badenerstrasse 425-431, Zürich:<br>Entscheid Baukollegium bis Ende Jahr                                  | Entscheid Baukollegium vorliegend                  | ✓ |
|                         | Klusstrasse 38, Zürich:<br>Baueingabe im 3. Quartal  | Baueingabe erfolgt                                 | ✓ |
| Akquisition und Verkauf | Akquisitionstätigkeiten fokussieren sich weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel             | Kein Zukauf im 2. Halbjahr                         | x |
|                         | Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht mehr zur Portfoliostrategie passen | Kein Verkauf im 2. Halbjahr                        | x |
|                         | Parco d'Oro, Ascona:<br>Verkauf der letzten Wohnung  | Die Wohnung steht noch zum Verkauf                 | x |

**Unvorhergesehene Ereignisse** Konkursfälle bei Steinenvorstadt 67 (ex-Desperado) und Binnergerstrasse 15 (ex-Birseckerhof) in Basel. Die Fläche in der Steinenvorstadt 67 mit 990 m<sup>2</sup> konnte erfreulicherweise innert 2 Monaten an das Schweizer Familienunternehmen Remimag AG (Konzept «La Cucaracha») mit einer unveränderten Netto-Jahresmiete von CHF 400k (Sicherheitsleistung von 6 Bruttomietzinsen) weitervermietet werden.



## 2. Portfolio

# Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2019

## ANZAHL RENDITE- LIEGENSCHAFTEN

**47** Liegenschaften

Es wurden in der Berichtsperiode 2 Liegenschaften gekauft und 2 Liegenschaften verkauft. Darüber hinaus wurden 2 Liegenschaften in Entwicklungsliegenschaften umklassiert

## REALER DISKONTSATZ

**3.08** %

Der reale Diskontsatz lag im Vorjahr bei 3.21%, was einer Reduktion um 0.13% entspricht

## NOMINALER DISKONTSATZ

**3.56** %

Der nominale Diskontsatz lag im Vorjahr bei 3.72%, was einer Reduktion um 0.12% entspricht

## BRUTTORENDITE

**4.27** %

Die Bruttorendite lag im Vorjahr bei 4.41% und ist somit um 0.14% gesunken

## LEERSTANDQUOTE PER STICHTAG

**1.7** %

Die Leerstandquote per Stichtag konnte signifikant von 3.8% auf 1.7% reduziert werden

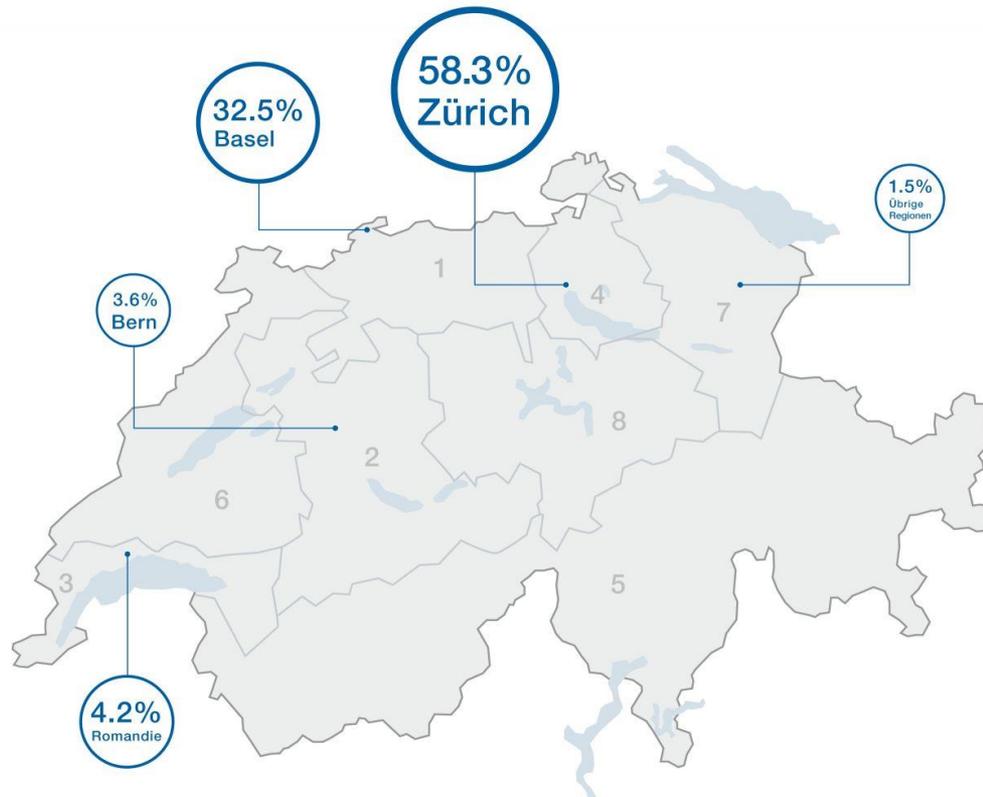
## LEERSTANDQUOTE PER BERICHTSPERIODE

**2.6** %

Die Leerstandquote per Berichtsjahr konnte ebenfalls reduziert werden (Vorjahr 3.9%)

# Marktwert nach Regionen

per 31. Dezember 2019



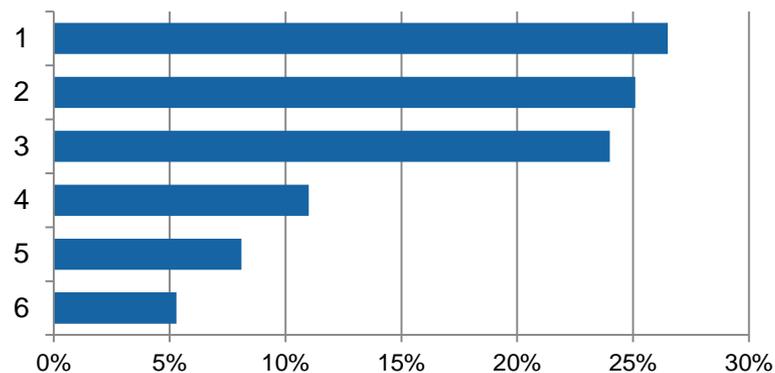
| Region          | Marktwert<br>in CHF | Marktwert<br>in % |
|-----------------|---------------------|-------------------|
| Zürich          | 377 555 000         | 58.3%             |
| Basel           | 210 410 000         | 32.5%             |
| Romandie        | 27 320 000          | 4.2%              |
| Bern            | 23 095 000          | 3.6%              |
| Übrige Regionen | 9 400 000           | 1.5%              |
| <b>Total</b>    | <b>647 780 000</b>  | <b>100.0%</b>     |

Quelle: Wüest Partner

# Portfoliostruktur

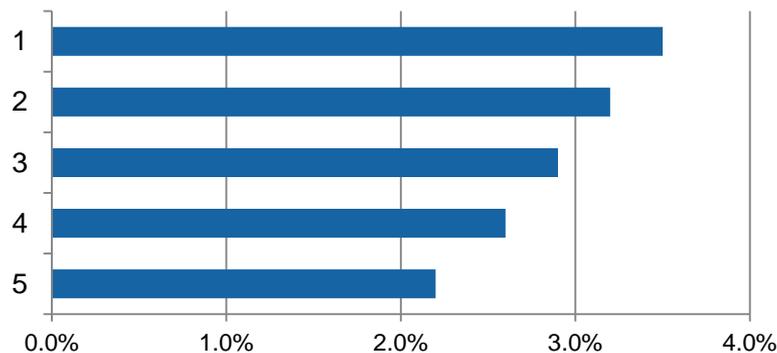
per 31. Dezember 2019

## Nutzung per 31.12.2019



|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| 1 Gewerbe, 26.5%        | (Vorjahr: 24.0%) |
| 2 Wohnen, 25.1%         | (Vorjahr: 25.0%) |
| 3 Büro, 24.0%           | (Vorjahr: 24.4%) |
| 4 Gastronomie, 11.0%    | (Vorjahr: 11.1%) |
| 5 Verkaufsflächen, 8.1% | (Vorjahr: 7.9%)  |
| 6 Übrige, 5.3%          | (Vorjahr: 7.6%)  |

## Grösste Mieter per 31.12.2019



|  |      |
|--|------|
| 1 Ecole de la transition (EdT)             | 3.5% |
| 2 Brunshwig & Cie. SA                      | 3.2% |
| 3 Witel AG (vormals Renova Management AG)  | 2.9% |
| 4 Dipl. Ing. Fust AG                       | 2.6% |
| 5 Swiss Capital Alternative Investments AG | 2.2% |

# Transaktionen 2019

## Akquisitionen und Devestitionen

### Akquisitionen

| Liegenschaft                  | Beurkundung<br>per | Eigentumsüber-<br>tragung<br>per | Marktwert<br>in CHF | Kaufpreis<br>in CHF | Differenz<br>in CHF | Differenz<br>zu Kaufpreis | Bruttorendite<br>zu Marktwert | Bruttorendite<br>zu Kaufpreis |
|-------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Zürich,<br>Schaffhauserstr. 6 | 29.03.2019         | 01.04.2019                       | 13 850 000          | 13 000 000          | + 850 000           | 6.5%                      | 3.2%                          | 3.4%                          |
| Riehen,<br>Sandreuterweg 39   | 27.11.2017         | 04.01.2019                       | 7 500 000           | 7 500 000           |                     | 0.0%                      | -                             | -                             |
| <b>Total</b>                  |                    |                                  | <b>21 350 000</b>   | <b>20 500 000*</b>  | <b>+ 850 000</b>    |                           |                               |                               |

### Devestitionen

| Liegenschaft                   | Beurkundung<br>per | Eigentumsüber-<br>tragung<br>per | Marktwert<br>in CHF | Verkaufspreis<br>in CHF | Differenz<br>in CHF | Differenz<br>zu VK-Preis | Bruttorendite<br>zu Marktwert | Bruttorendite<br>zu VK-Preis |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Zumikon<br>Chapfstrasse 48     | 20.12.2018         | 03.04.2019                       | 5 288 000           | 5 700 000               | + 412 000           | 7.8%                     | 1.1%                          | 1.0%                         |
| Zürich,<br>Universitätsstr. 51 | 19.12.2018         | 07.01.2019                       | 8 739 000           | 9 050 000               | + 311 000           | 3.6%                     | 3.1%                          | 3.0%                         |
| <b>Total</b>                   |                    |                                  | <b>14 027 000</b>   | <b>14 750 000*</b>      | <b>+ 723 000</b>    |                          |                               |                              |

\* vor Transaktionskosten

# Liegenschafts- und Standortqualität

per 31. Dezember 2019

## A) Schaffhauserstrasse 6, Zürich



Mietfläche m<sup>2</sup>

**1 707**

Kaufpreis / Marktwert

**13.0 | 13.8** Mio.

Sollmiete TCHF

**429**

Motivation

- Top Lage
- Mietzinssteigerung
- Entwicklungspotenzial

## B) Sandreuterweg 39, Riehen



Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

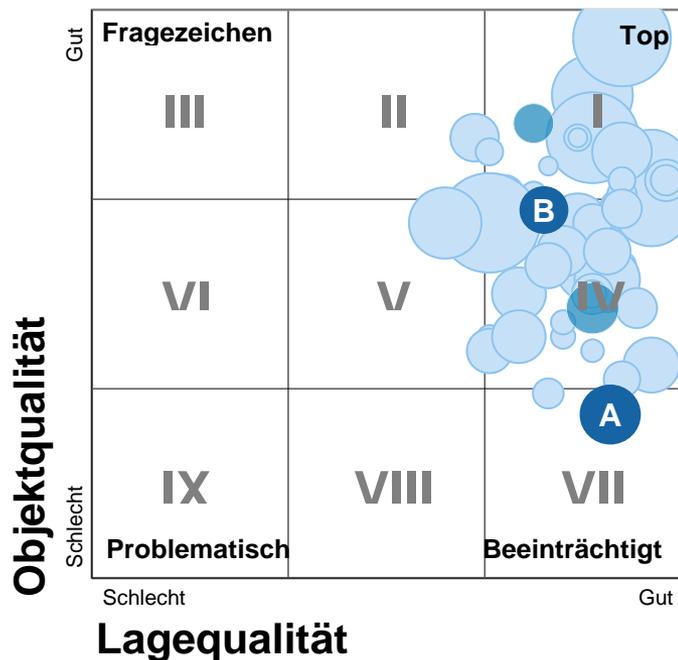
**4 271**

Kaufpreis in Mio.

**7.5**

Motivation

- Entwicklungsprojekt
- Verkauf in STWE



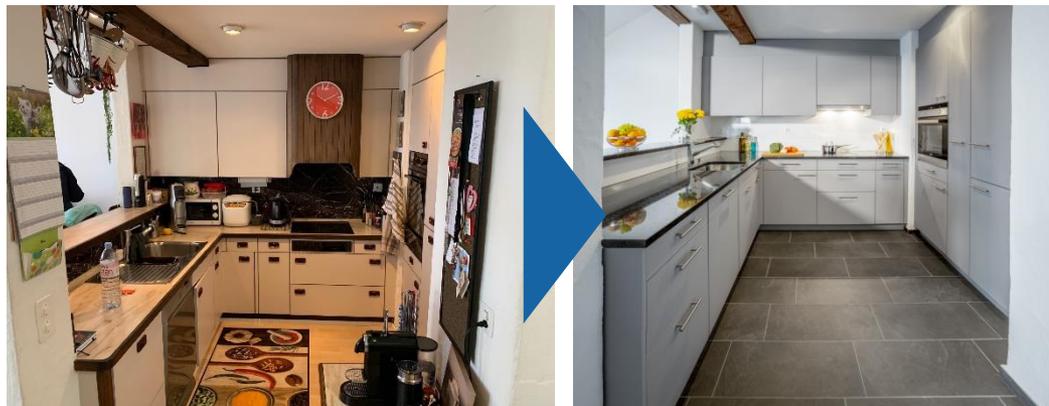
Quelle: Wüest Partner

Visualisierung, Stand Dezember 2019

# Fallstudie: Schaffhauserstrasse 6, Zürich

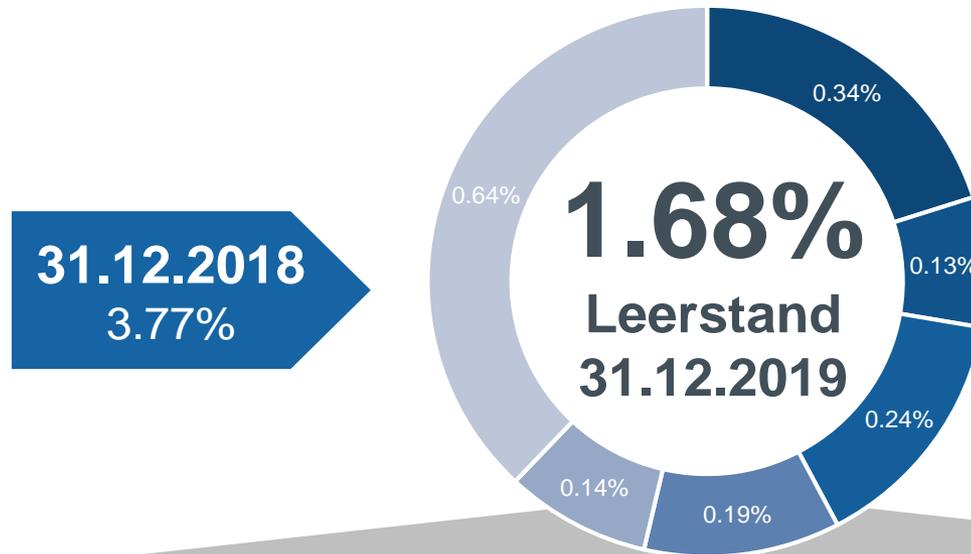
## Realisierung grosser Mietzinspotenziale durch Wohnungssanierungen

- Mietzinsanalyse während Due Diligence im Ankaufsprozess zeigte erhebliches Mietzinspotenzial
- Ankaufsbewertung: Modellierung einer schrittweisen Erhöhung der Mietzinse nach erfolgten Kündigungen durch Sanierung und anschliessende Neuvermietung
- Seit Ankauf 04.2019: 8 erfolgte Kündigungen von insgesamt 14 Hauptobjekten; schnellere Kündigungen ermöglichten frühere Realisierung der Mietzinspotenziale
- Sanierungsumfang, je nach Bedarf: Malerarbeiten, Elektroinstallationen, Bodenbeläge, neue Küchen im identischen Standard
- Investitionen 2019: CHF 98k; Erhöhung Soll-Mieten um CHF 38k p.a. auf neu CHF 429k p.a.
- Leerstand per 31.12.2019: 22.7%
- Leerstand per 01.03.2020: 8.8% (1 Büroraum im 3. OG; derzeit Umnutzung zu einer Wohnung)



# Interne Portfolioauswertungen

Leerstandsverteilung per Stichtag 31. Dezember 2019 im Vorjahresvergleich



- Schaffhauserstrasse 6 (0.34%)  
*Repositionierung gesamte Liegenschaft;  
Sollmietertrag +10% seit Akquisition 04.2019*
- Hutgasse 6 (0.13%)  
*Mietzinsanpassung der Wohnung von CHF 2 650 mtl. auf  
CHF 2 430 mtl.; Vermietet per 06.2020*
- Riehenstrasse 163-165 (0.24%)  
*Verbesserung der Leerstandsquote  
im Vorjahresvergleich (2 von 6 Wohnungen vermietet;  
2 weitere Wohnungen per 03.2020 vermietet)*
- Bürglistrasse 6-10 (0.19%)  
*Nur Parkplätze; aufgrund engen Garagenabmessungen  
und Fahrzeugeinschränkungen*
- Riehenstr. 157 / Rosentalstr. 50-52 (0.14%)  
*Verbesserung der Leerstandsquote  
im Vorjahresvergleich (2 von 2 Wohnungen vermietet)*
- Andere (0.64%)

# Wiedervermietungen und Leerstandsabbau

## Wichtige Ereignisse 2019

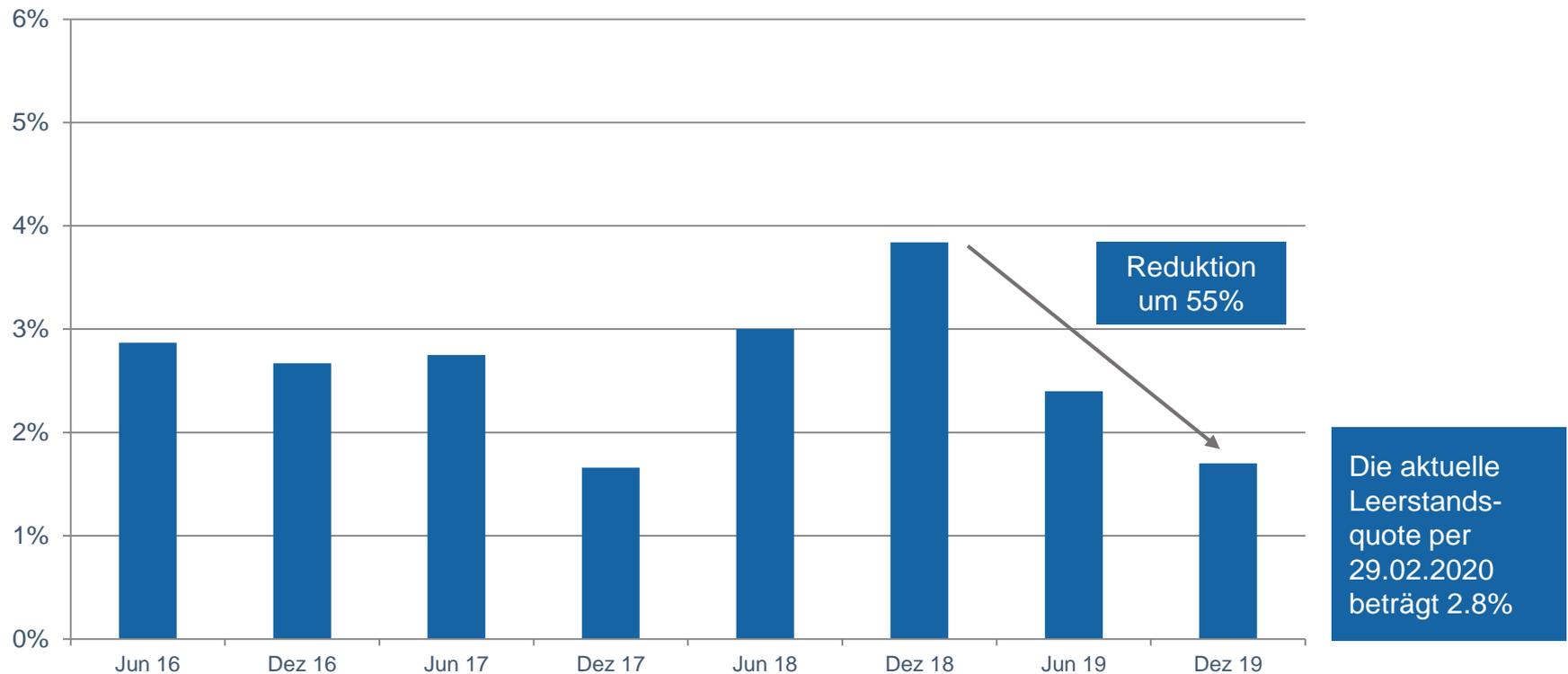
- **Witikonstrasse 15, Zürich** Vermietung der EG-Flächen mit total 490 m<sup>2</sup>
- **Chasseralstrasse 156, Spiegel b. Bern** Neuer Restaurantbetreiber mit 440 m<sup>2</sup>
- **Zollikerstrasse 6, Zürich** Fixer Mietvertrag mit Zwischennutzer Restaurant «50zu5» mit 210 m<sup>2</sup>
- **Rue de Lausanne 29/31, Morges** Vermietung einer Kleinfläche mit 90 m<sup>2</sup>
- **Militärstrasse 114, Zürich** Betreiberwechsel Bar «Sansibar» mit 190 m<sup>2</sup>
- **Bürglistrasse 10, Zürich** Vermietung leerstehender 8.5-Zi.-Whg., neuen Leerstand von 7-Zi.-Whg. durch frühzeitige Wiedervermietung verhindert mit 290 m<sup>2</sup>
- **Malerweg 4, Thun** Vermietung der EG Fläche an Universal Supermarkt mit 525 m<sup>2</sup>
- **Asylstrasse 68, Zürich** Neupositionierung gesamtes EG mit 220 m<sup>2</sup>
- **Schaffhauserstrasse 6, Zürich** Wiedervermietung von mehr als der Hälfte der Wohnungen zu höheren Marktmieten seit Eigentumsübertragung 04/2019



Sämtliche o.g. Vermietungen erfolgten auf oder über Marktmiete und unter Berücksichtigung von marktüblichen Incentives. Portfolioweit resultiert ein Mietzinswachstum like-for-like auf Ist-Ebene von +1.8% (Soll: -0.2%) in der Berichtsperiode.

# Leerstandsentwicklung 2016-2019

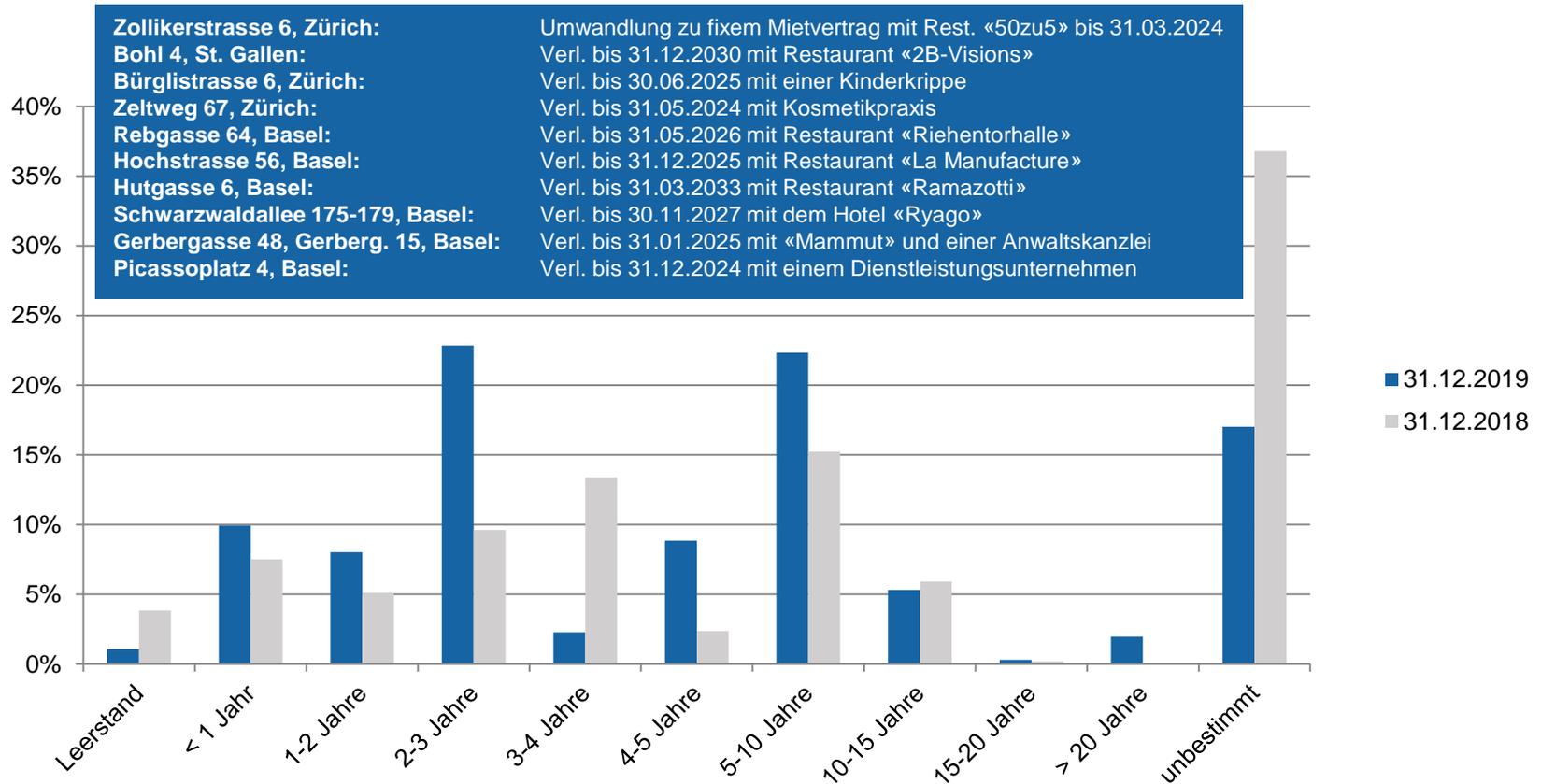
Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende



- Die periodenbezogene Leerstandsquote für das Jahr 2019 betrug 2.6%
- Die budgetierte Leerstandsquote für das Jahr 2019 betrug 3.1%
- Die aktuelle, stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt per Ende Februar 2020 2.8%, wobei die zur Vermietung stehende Bürofläche am Zeltweg 67 (460 m<sup>2</sup>) einen Anteil von 35% am gesamten Leerstand ausmacht

# Mietverhältnisse Geschäftsliegenschaften

## Gewichtete Fälligkeiten



- Die unbestimmten Mietverhältnisse konnten während der Berichtsperiode wie geplant reduziert werden
- Weiter konnten durch das aktive Asset Management frühzeitige Mietvertragsverlängerungen vereinbart werden
- Der WAULT hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 4.11 Jahren auf 4.30 Jahren verbessert

# Nachhaltigkeit

## Messung und Reduktion des ökologischen Fussabdrucks

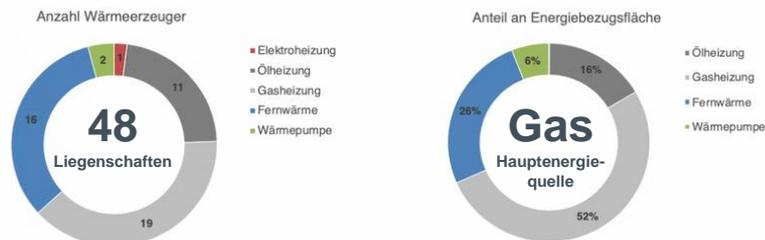
### Relevanz des Themas

- Verantwortung gegenüber der Umwelt
- Ressourcenschonung zur Minderung des ökologischen Fussabdrucks
- Steigendes Bedürfnis von Investoren
- Sicherstellung von nachhaltigen Immobilienanlagen und langfristigen Renditen
- Schaffung von quantitativen Mehrwerten in Verbindung mit ökologischen Massnahmen

### Vorgehen SFUP

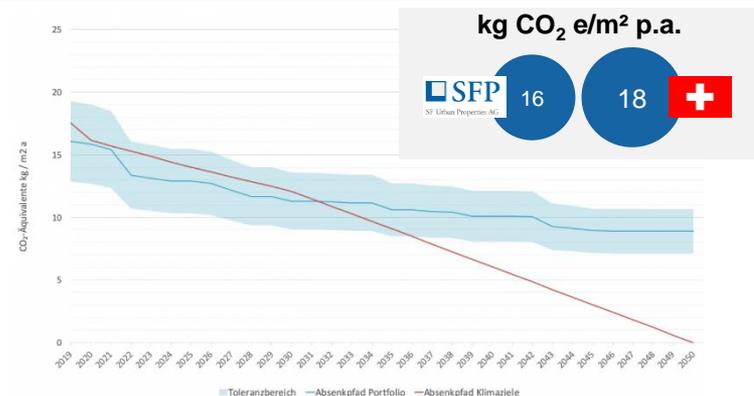
- Beauftragung von Wüest Partner AG zur Ermittlung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad
- Ziel: Indikative Einordnung des Portfolios im Vergleich zu den übergeordneten Klimazielen
- Künftig periodische Publikation von Kennzahlen zur Standortbestimmung
- Berücksichtigung Thema Nachhaltigkeit bei bevorstehenden, grosszyklischen Sanierungen

### Erkenntnisse



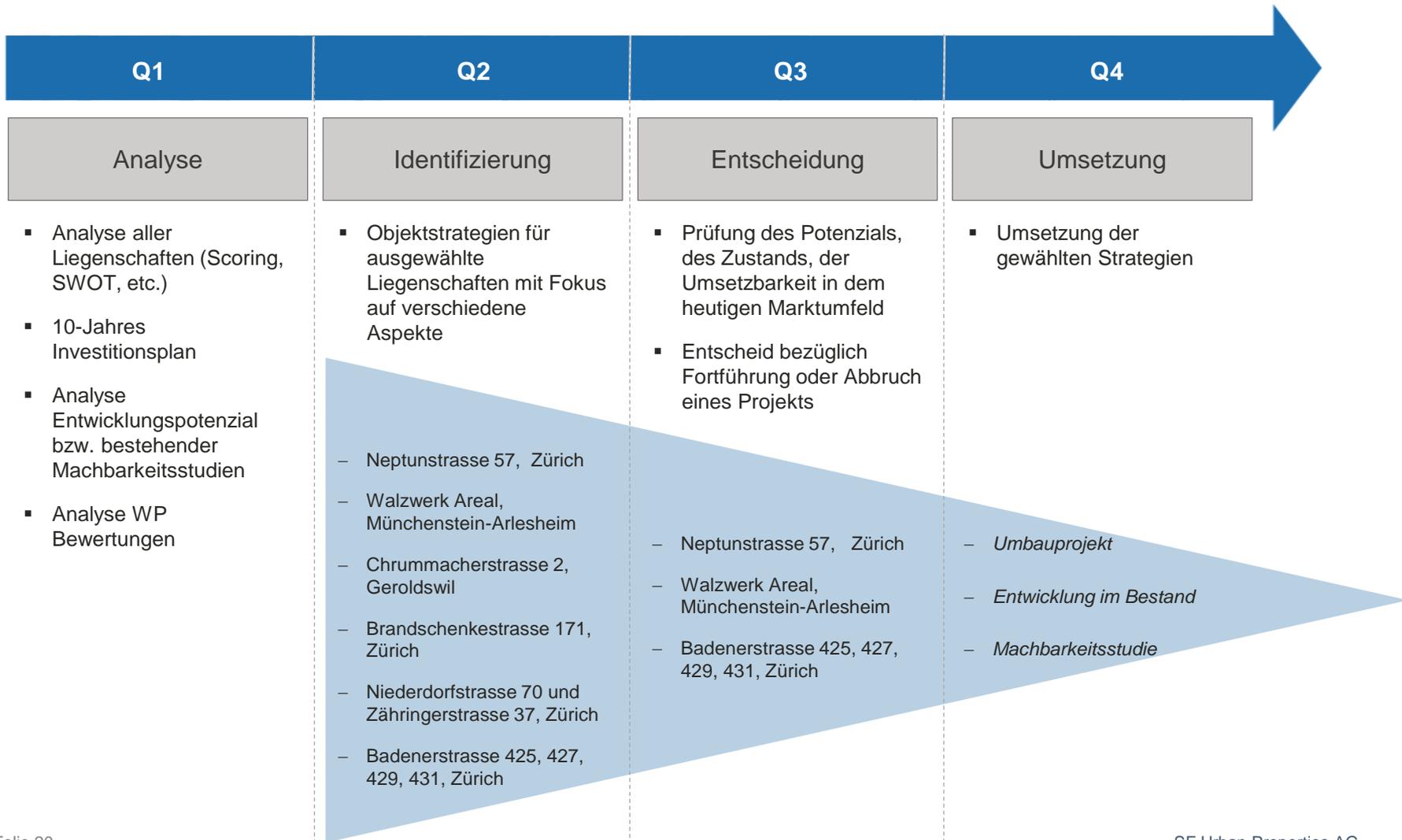
Dank Fernwärme und geringer Anzahl Ölheizungen weniger Treibhausgase als Schweizer Gebäudepark im Durchschnitt

### CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad Portfolio vs. Klimaabkommen



# Ablauf Portfoliostrategie 2019

Von der Portfoliostrategie zu der Objektstrategie



# Objektstrategie 1: Neptunstrasse 57

Liegenschaft Neptunstrasse 57, 8032 Zürich

## Ausgangslage

- Gekauft im Oktober 2011
- Sanierungsbedarf → Umbauprojekt
- Baubewilligung 14. Februar 2018 (3 Jahre gültig)

2019

Analyse des Projekts im heutigen Marktumfeld

**Konzeptänderung** von 15 zu 9 Wohnungen

Planung von **energetischen Verbesserungsmassnahmen**

Abschlussung **Vorprojekt**

**Kündigung** der Wohnungen

2020

Februar: Bauprojekt und Baueingabe

März: Auslösung Ausschreibungsprozess

Mai/Juni: Erhalt Baubewilligung (Schätzung)

Juli: Rechtskraft der Baubewilligung

Ende Sommer: Voraussichtlicher Baubeginn

Die Notwendigkeit einer grosszyklischen Sanierung wurde zum Anlass genommen, die Wohnungsgrundrisse entsprechend den veränderten Marktbedürfnissen anzupassen



Investitionsvolumen:  
Mietzins nach Sanierung:

CHF 2 Mio.  
CHF 346k (+CHF 40k)

## Beispiel 2.OG



- Attraktivere Wohnungen
- Geringer Vermietungsaufwand
- Aufwertung der Fassade
- Geringere Kosten
- Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert

# Objektstrategie 2: Walzwerk-Areal (1/4)

## Was bisher geschah

### Ausgangslage

- Erwerb des Areals durch die SFUP im Juli 2017
- Grosses Ausnutzungspotenzial vorhanden
- Aktueller Ertrag p.a. ca. CHF 2.8 Mio.
- Bruttorendite 5.3%
- Nutzung/Zone Gewerbe
- Grundstückfläche ca. 40'000 m<sup>2</sup>

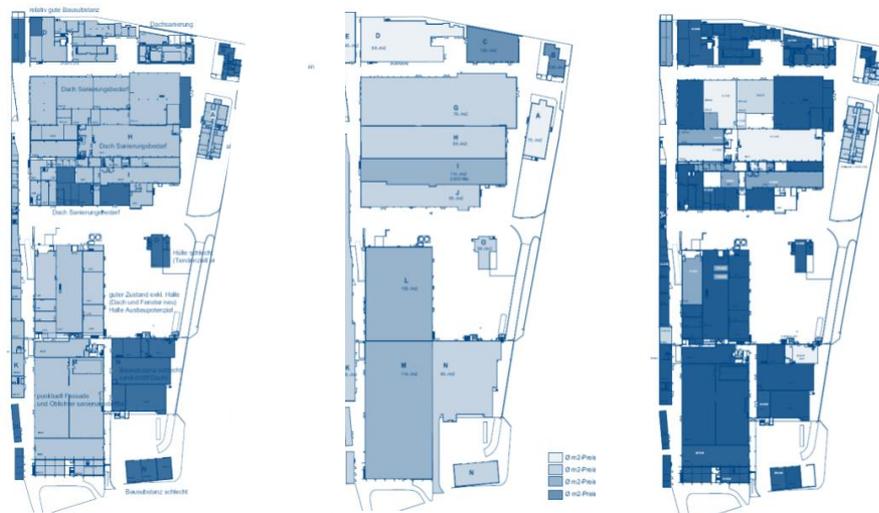


DNA / Mood heute

### Meilensteine 2019

- Gründung Lenkungsausschuss und Projektteam SFUP
- Markt-, Standort-, und **Umfeldanalyse**
- Kontaktaufnahme mit Nachbarn (BLT, Halter, Staehlin)
- **Positionierung** und Entwicklung Marke Walzwerk
- Definition erster **Entwicklungsschwerpunkte**
- Definition erster **Kollaborationen**

Analyse Bestand: Bausubstanz, Ertragsniveau und Vertragsdauer



# Objektstrategie 2: Walzwerk-Areal (2/4)

## Umfeldanalyse / Nachbarareale

### Verkehr / Erschliessung

|     |   |
|-----|---|
| ÖV  | Bahnhof Münchenstein<br>Tramhaltestelle Münchenstein Dorf<br>Tramhaltestelle Brown Boveri |
| MIV | Autobahn A18: Ausfahrt Reinach Nord   |

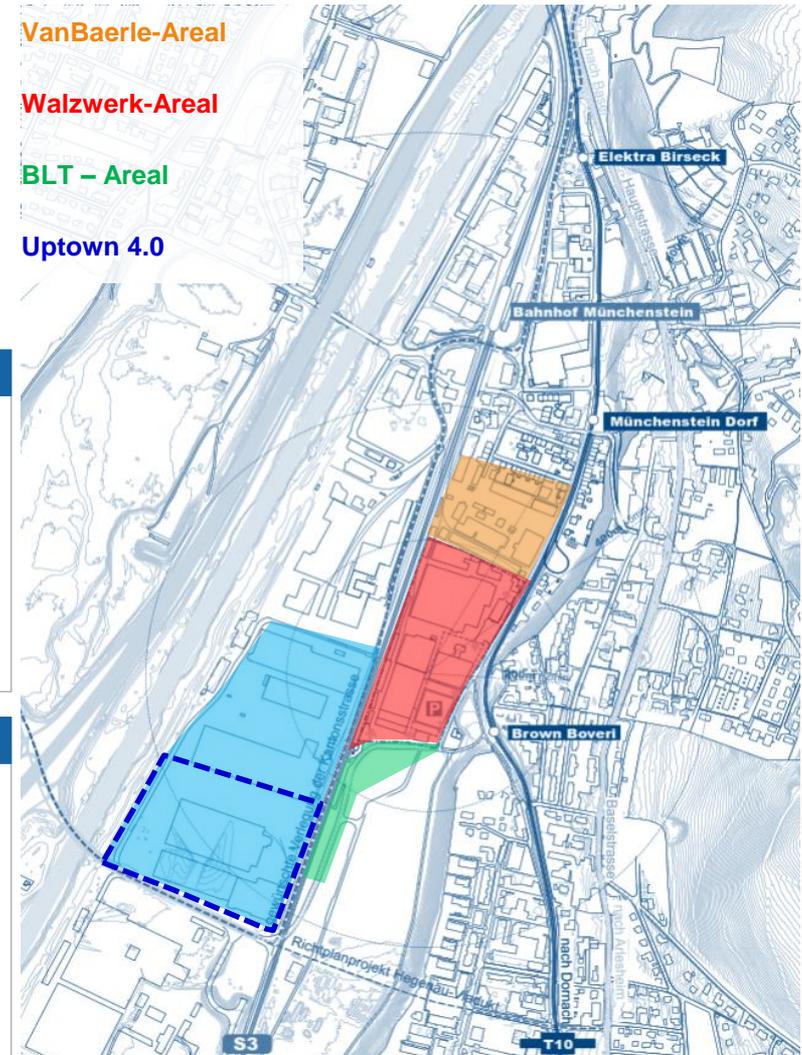
#### Uptown 4.0 (Kompetenzzentrum Industrie 4.0 / High Tech)

|                |   |
|----------------|---|
| Eigentümer:    | Thomas Staehlin   |
| Wohnnutzung:   | Keine   |
| Arbeitsplätze: | ca. 2'000   |
| Terminplan:    | (25'000 m <sup>2</sup> NF) 2021<br>(10'000 m <sup>2</sup> NF) 2021<br>(50'000 m <sup>2</sup> NF) 2024 |



#### VanBaerle-Areal (Wohnviertel mit Quartierläden)

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Eigentümer:    | Rietpark Immobilien AG |
| Wohnnutzung:   | ca. 400 Wohnungen      |
| Arbeitsplätze: | n/a                    |
| Terminplan:    | 2021 - 2027            |



# Objektstrategie 2: Walzwerk-Areal (3/4)

Resultate Positionierung, Entwicklungsschwerpunkte und erste Kollaborationen

## Resultate Positionierung

### HEUTE

«Laissez-Faire»

→ Werkhof, Kantine, Lagerhalle, Aussenfläche, etc.

### ZUKUNFT

1. «Zentrumsfunktionen Birsstadt»
2. «Vertikalisierung Kunst / Kunststadt»

## Kontinuität und sinnvolle Erweiterung

- Der Weiterbau des Walzwerks kann innerhalb der bestehenden Zonenordnung umgesetzt werden
- Der Bestand wird durch **Umbauten, Umnutzungen und Neubauten** sinnvoll ergänzt
- Schwerpunkt Ökologie, Innovation und Kultur

Partner

Herzog & De Meuron, Enzo Enea, Terreform One

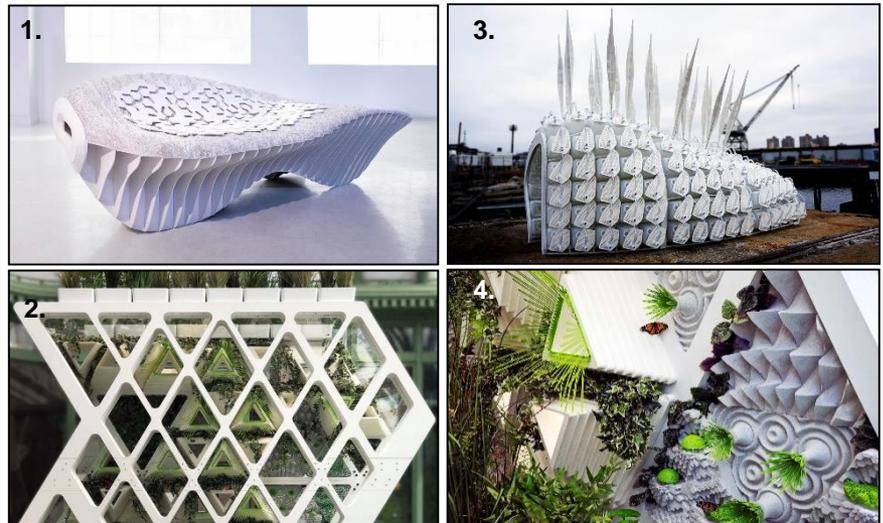
## DNA / Mood Zukunft

Eine konstruierte Wildheit, eine kulinarische Oase. Zusammenführung von verschiedenen Elementen: Grün, Licht und Wasser



## Terreform One (Referenzprojekte)

1. Plug-In Ecology
2. Butterfly Sanctuary Prototyp
3. Cricket Shelter
4. Monarch Sanctuary



# Objektstrategie 2: Walzwerk-Areal (4/4)

## Zielsetzungen

### Ziele 2020

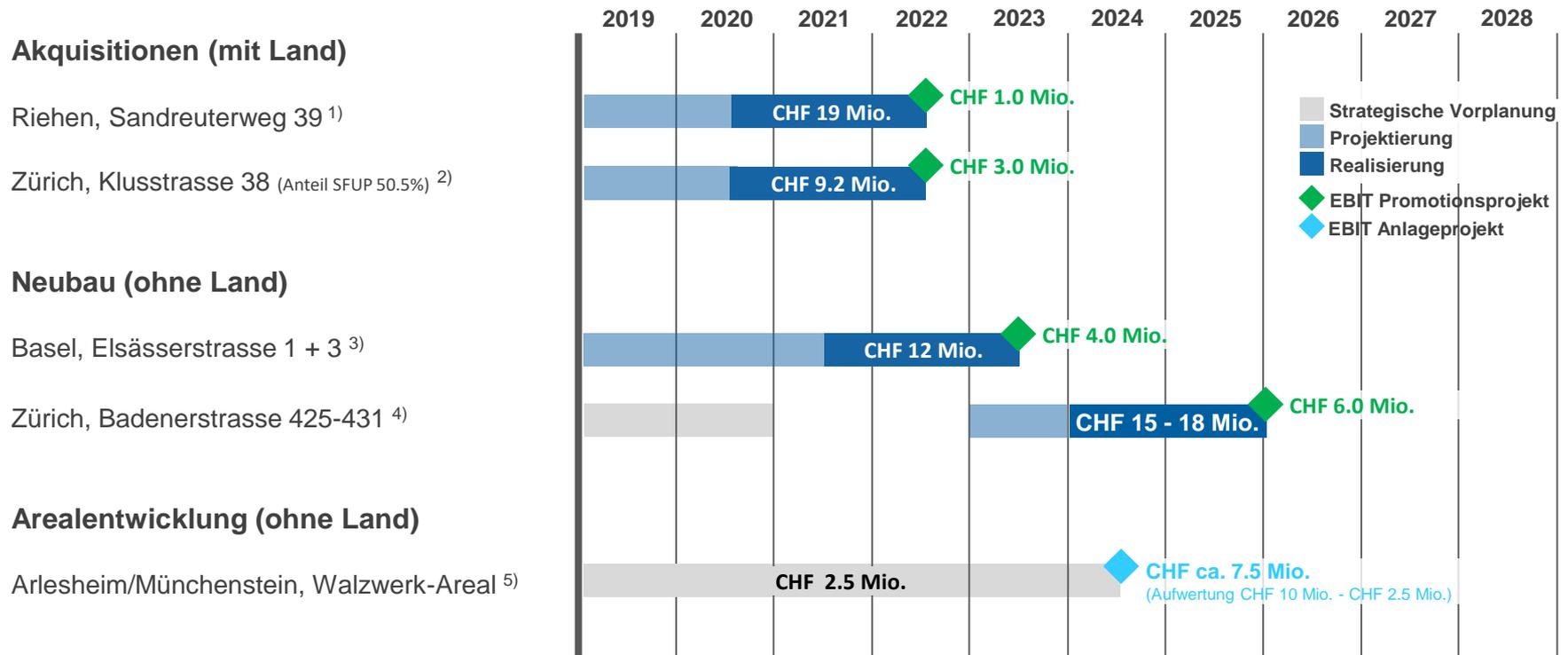
- Diverse Sanierungen der bestehenden Gebäudesubstanz
- Investitionen im Bereich Marketing und Kommunikation wie neue Webseite, Social Media, Veranstaltungen etc.
- Optimierung im Bestand: Vertragsverlängerungen mit mehrer Mietern auf einem höheren Mietzinsniveau (Gewerbeflächen: aktuell Ø CHF 93 / m<sup>2</sup> p.a.; Ziel: Ø CHF 130 pro m<sup>2</sup> p.a.)
- Höheres Mietzinsniveau ermöglicht Mietsteigerungspotenzial von >CHF 500k
- Prüfung der Ansiedlung weiterer Nutzungen
- Erste Eingriffe bei der Aussenfläche
- Allgemein neue Gewerbe- und Büroflächen auf dem Areal
- Verlängerung Konzession Grundwasserfassungsanlage



A photograph of a modern office interior. The space is characterized by extensive use of glass partitions, creating a bright and open atmosphere. On the left, a long, low-profile desk or reception counter is visible, partially enclosed by glass. The floor is covered in a light-colored, textured carpet. In the background, a hallway leads to a room with green walls. On the right, a meeting room is visible through a glass wall, featuring a white conference table, several black chairs, and a large, white, dome-shaped pendant light. The ceiling is white with recessed lighting fixtures.

# 3. Entwicklungen

# Investitionspipeline



- 1) Promotionsprojekt: Rechtskraft Baubewilligung vorliegend, Antritt Eigentum im Januar 2019, TU Submission bis Ende 2019, Vermarktung ab März 2020, Baustart Herbst 2020, AK mit Land
- 2) Promotionsprojekt: Beurkundung April 2019, Eigentumsübertragung Februar 2020, Baustart 2. Halbjahr 2020, Anlagekosten / Gewinn nur 50.5% berücksichtigt
- 3) Promotionsprojekt: Baueingabe 4.Q.2019, frühester Baustart im 2.Q 2021, AK ohne Land
- 4) Annahme Promotionsobjekt: 50% der Anlagekosten (Projektpartner Ledermann Entwicklung AG), Studienauftrag geplant, geplanter Baustart 2023-2024, AK ohne Land
- 5) Ausarbeitung Quartierplan, Eingabe bis 2021, Rechtskraft 2024, danach Projektierung

# Riehen, Sandreuterweg

## Bauland mit Bauprojekt

### Timeline

- Eigentumsübertragung 4. Januar 2019
- TU Submission 3./4. Quartal 2019
- Vermarktungsstart, geplant 1. Quartal 2020
- Baustart, geplant 2. Halbjahr 2020
- Bezug, geplant Ende 2022

### Milestones 2019

- Landabtretung 257 m<sup>2</sup> GSF an Gemeinde Riehen für CHF 77'400
- TU Vergabe

### Zielsetzung 2020

- Unterzeichnung TU Werkvertrag
- Verkauf min. 50% der EFH und DEFH
- Baustart 2. Halbjahr 2020



Visualisierung, Stand Dezember 2019



Visualisierung, Stand Dezember 2019

# Zürich, Klusstrasse 38

## Neubau als Promotionsobjekt

### Timeline

- Beurkundung 10. April 2019
- Einreichung Baueingabe 4. Quartal 2019
- Eigentumsübertragung 27. Februar 2020
- Rechtskraft Baubewilligung, erwartet 2. Quartal 2020
- Vermarktungsstart Nach Rechtskraft BB
- Baustart, geplant 3. Quartal 2020
- Bezug, geplant 1. Quartal 2022

### Milestones 2019

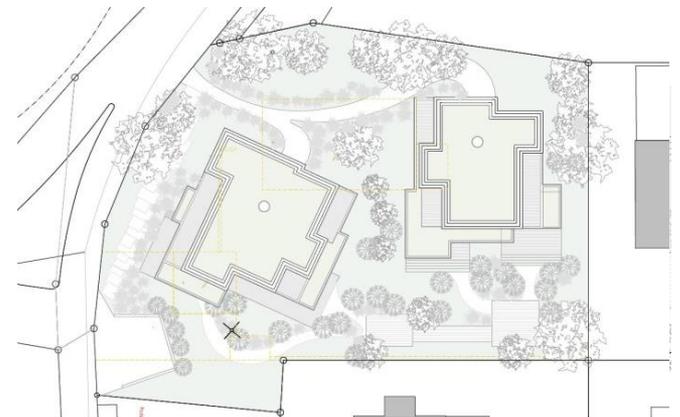
- Einreichung Baueingabe 31. Oktober 2019
- Nachbarschaftsinformation 3. + 4. Quartal 2019

### Zielsetzung 2020

- Allfällige Einsprachebereinigung 2. Quartal 2020
- Rechtskraft Baubewilligung 2. Quartal 2020
- Verkauf 50% Eigentumswohnungen Bis Ende 2020



Visualisierung Stand Oktober 2019



Umgebungsplan Baueingabe

# Basel, Elsässerstrasse 1+3

## Ersatzneubau als Promotionsobjekt

### Timeline

- Abschluss Bauprojekt mit KV-Optimierung Ende Juli 2019
- Baueingabe 4. Quartal 2019
- Rechtskraft Baubewilligung, erwartet Mitte 2020
- Vermarktung Nach Rechtskraft BB
- Baustart, geplant Mitte 2021
- Bezug, geplant Anfang 2023

### Milestones 2019

- Einreichung Baueingabe 30.10.2019
- Nachbarschaftsinformation 2. + 3. Quartal 2019
- Einigung mit den bestehenden Mietern 3. + 4. Quartal 2019

### Zielsetzung 2020

- Einsprachebereinigung Mitte 2020
- Rechtskraft Baubewilligung Mitte 2020
- Verkauf 50% Eigentumswohnungen Ende 2020



Visualisierung Bauprojekt



Bestand heute

# Zürich, Badenerstrasse 425 - 431

## Ersatzneubau als Promotionsobjekt

### Timeline

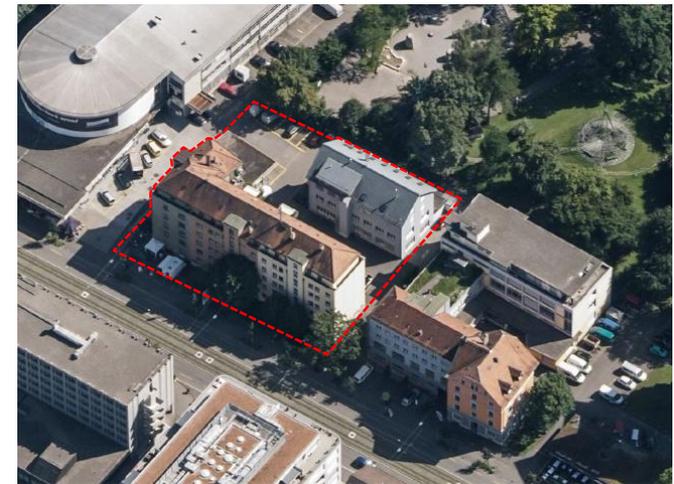
- Machbarkeitsstudie September 2018
- Abklärung Kollaboration Stadt Zürich April 2019
- Hochhausanfrage Baukollegium September 2019
- Baustart, geplant 2024 - 2025

### Milestones 2019

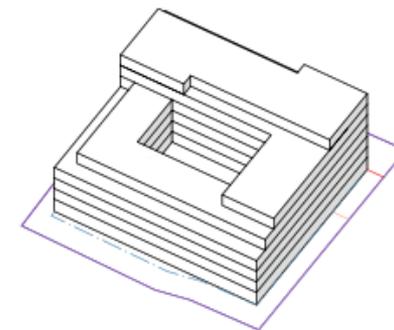
- Grundsatzentscheid Typologie Regelüberbauung

### Zielsetzung 2020

- Vorbereitung Entmietungsstrategie



Luftbild



Regelbauweise

HNF: 6'177 m<sup>2</sup>

Machbarkeitsstudie Züst Gübeli Gambetti, Stand 03.09.2018

# 4. Finanzen

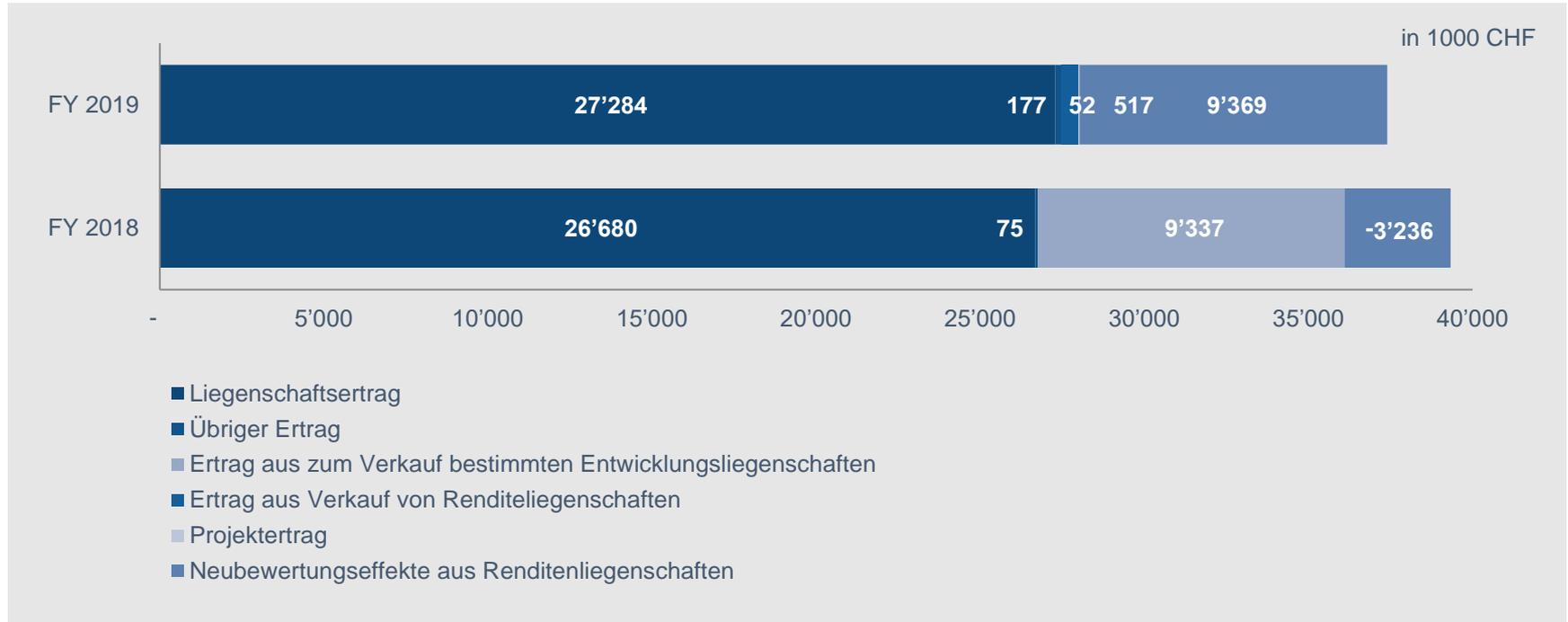
A modern conference room with a large wooden table, black chairs, and large windows. The room is brightly lit by circular pendant lights. The text '4. Finanzen' is overlaid in the center.

# Kennzahlen zur Erfolgsrechnung

|  | Angaben in | 1. Jan. bis<br>31. Dez.<br>2019 | 1. Jan. bis<br>31. Dez.<br>2018 | Abweichung | Veränderung<br>in % |
|--|------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|---------------------|
| Liegenschaftsertrag  | CHF 1'000  | 27'284                          | 26'680                          | 604        | 2.3%                |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertung Renditeliegenschaft                      | CHF 1'000  | 28'030                          | 36'092                          | -8'062     | -22.3%              |
| Neubewertung Renditeliegenschaften   | CHF 1'000  | 9'369                           | 3'236                           | 6'133      | 189.5%              |
| Betriebsergebnis (EBIT)  | CHF 1'000  | 26'971                          | 21'895                          | 5'076      | 23.2%               |
| EBIT Marge   | %          | 72.1                            | 55.7                            | 16.5       | 29.5%               |
| Reingewinn   | CHF 1'000  | 18'527                          | 13'387                          | 5'140      | 38.4%               |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren<br>sowie weitere Steuereffekte | CHF 1'000  | 12'387                          | 12'850                          | -463       | -3.6%               |

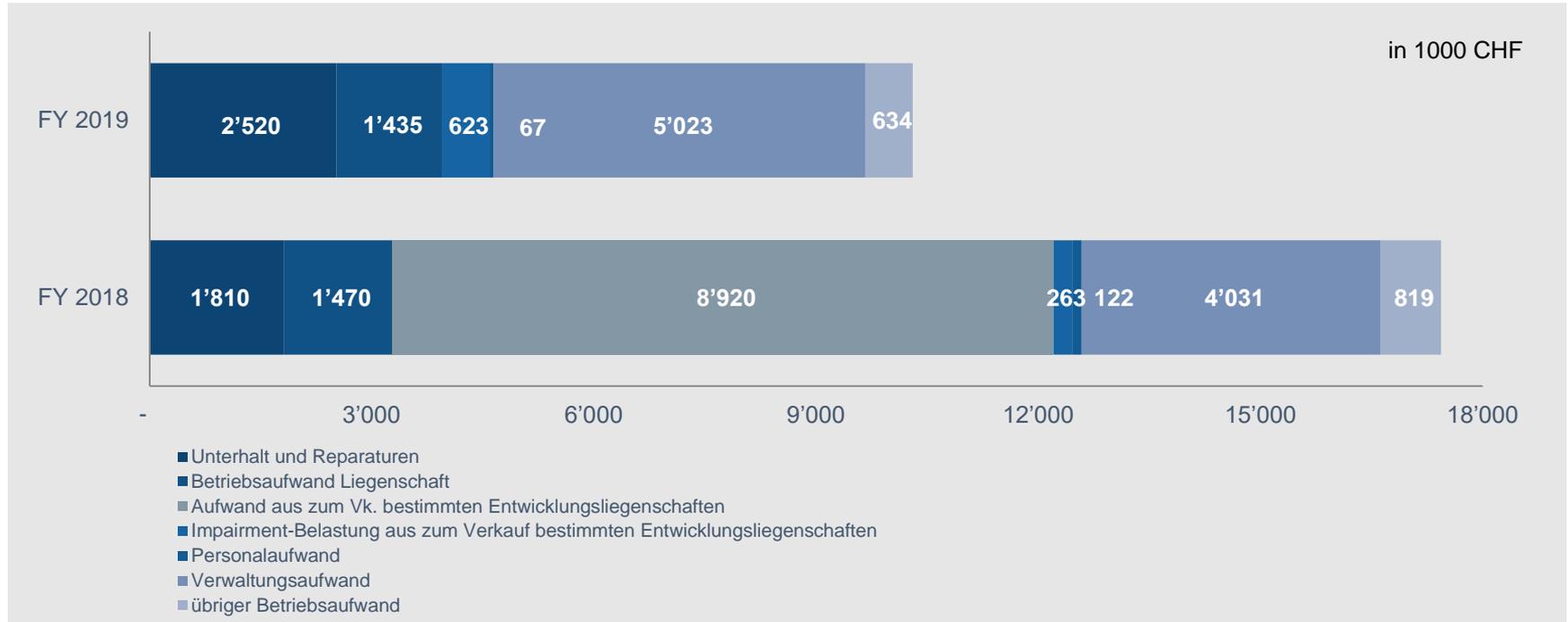
- Steigerung Liegenschaftsertrag um 2.3% auf TCHF 27 284 (Vorjahr TCHF 26 680)
- Reduktion des Totalen Betriebsertrages vor Neubewertung um 22.3% auf TCHF 28 030 (Vorjahr: TCHF 36 092); Grund: Kein Verkauf von zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften (Parco d'Oro) verursacht einen Mindererlös von TCHF 9 337 und Minderaufwand von TCHF 8 920
- EBIT-Marge von 55.7% auf 72.1% gesteigert durch Wegfall des Promotionserlöses und höhere Neubewertungen
- Der VR schlägt eine Ausschüttung durch Nennwertreduktion von CHF 3.60 pro kotierte Namenaktie auf neu nominal CHF 9.00 vor

# Betriebsertrag



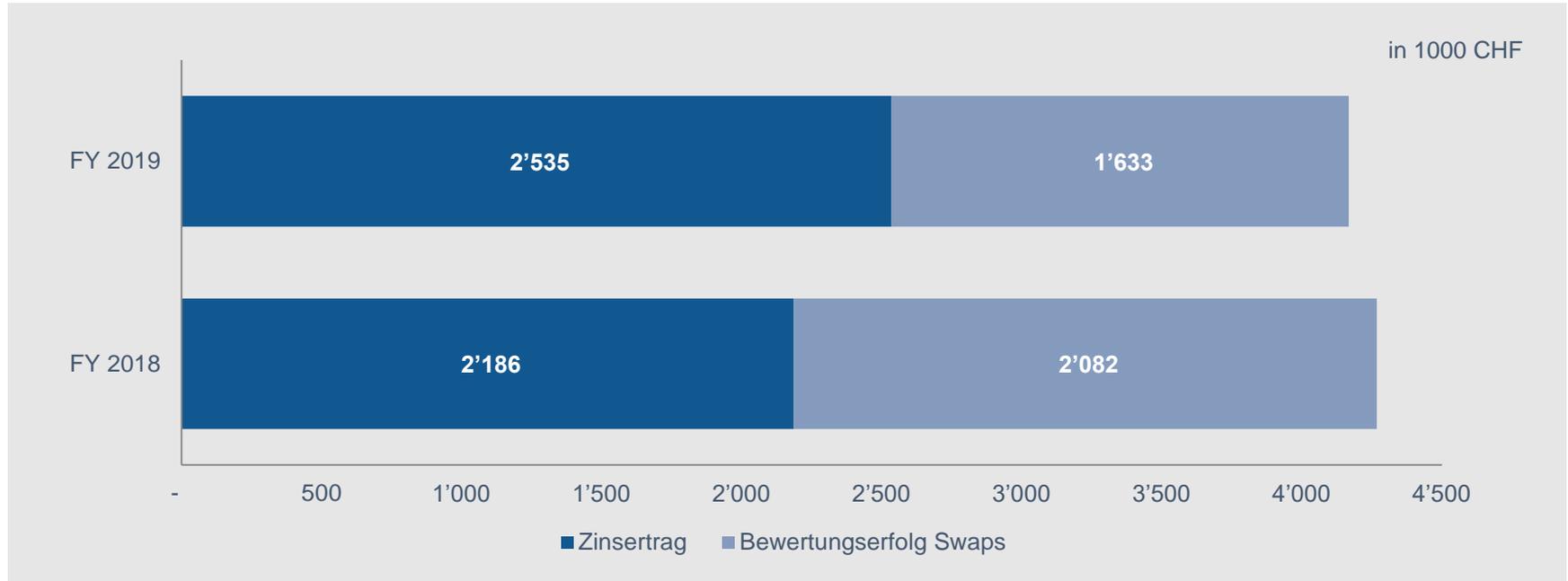
- Steigerung Liegenschaftsertrag auf TCHF 27 284 (Vorjahr: TCHF 26 680) aufgrund pro rata Effekten aus Zukäufen im 2018 und Leerstandsreduktion
- Wegfall der Verkaufserlöse aus dem Projekt Parco d'Oro (Vorjahr: TCHF 9 337)
- Zunahme des Neubewertungserfolgs der Renditeliegenschaften von TCHF 3 236 auf TCHF 9 369

# Betriebsaufwand



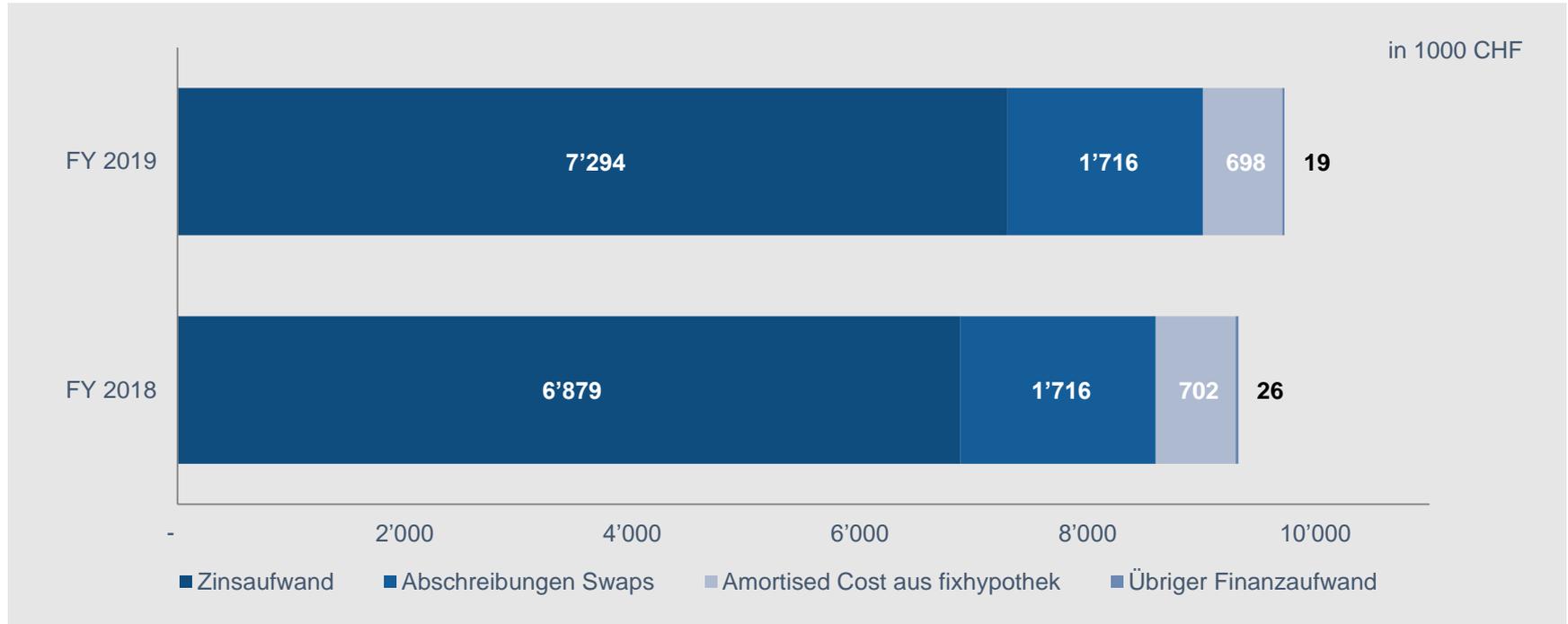
- Anstieg der Unterhalts- und Reparaturkosten gemäss der 10-Jahresplanung auf TCHF 2 520 (Vorjahr: TCHF 1 810)
- Stabilisierung des Betriebsaufwands Liegenschaften bei TCHF 1 435 (Vorjahr: TCHF 1 470)
- Kein Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr: TCHF 8 920)
- Anstieg Verwaltungsaufwand aufgrund vollumfänglich erfolgswirksam erfasster Management Fee

# Finanzertrag



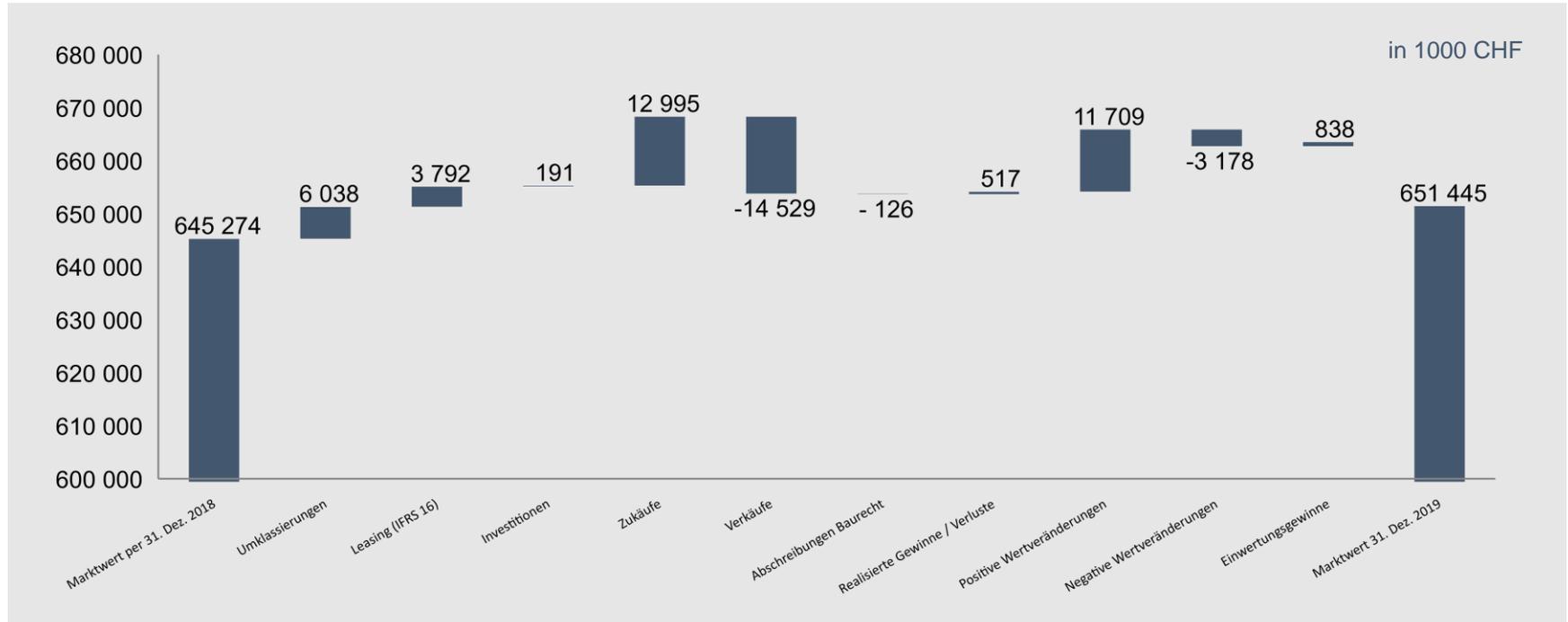
- Zunahme der Zinserträge durch abgeschlossene Zinsswaps
- Abnehmender Bewertungserfolg aus Zinsswaps

# Finanzaufwand



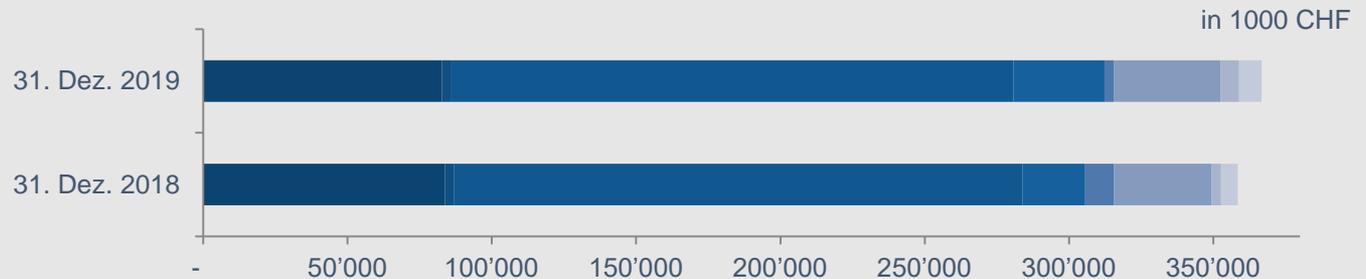
- Durchschnittlicher Zinssatz exkl. Swaps reduziert sich weiter auf 0.58% (Vorjahr: 0.64%)
- Durchschnittlicher Zinssatz inkl. Swaps sinkt deutlich von 1.86% auf 1.52%
- Durchschnittliche Zinsbindungsdauer steigt auf 9.20 Jahre (Vorjahr: 7.93 Jahre)
- Die Erhöhung des Zinsaufwands ist durch die zusätzlich abgeschlossenen Zinsswaps begründet

# Entwicklung Renditeportfolio



- Erstmalige bilanzielle Erfassung der Baurechtsverpflichtungen aufgrund der Einführung von IFRS 16 (Leases) über TCHF 3 792. Abschreibung über die Laufzeit (2019: TCHF 126)
- Zukauf einer Renditeliegenschaft in Zürich für TCHF 13 000 und einer Entwicklungsliegenschaft in Riehen für TCHF 7 500
- Neubewertungseffekte von netto TCHF 9 369 (Vorjahr: TCHF 3 236)

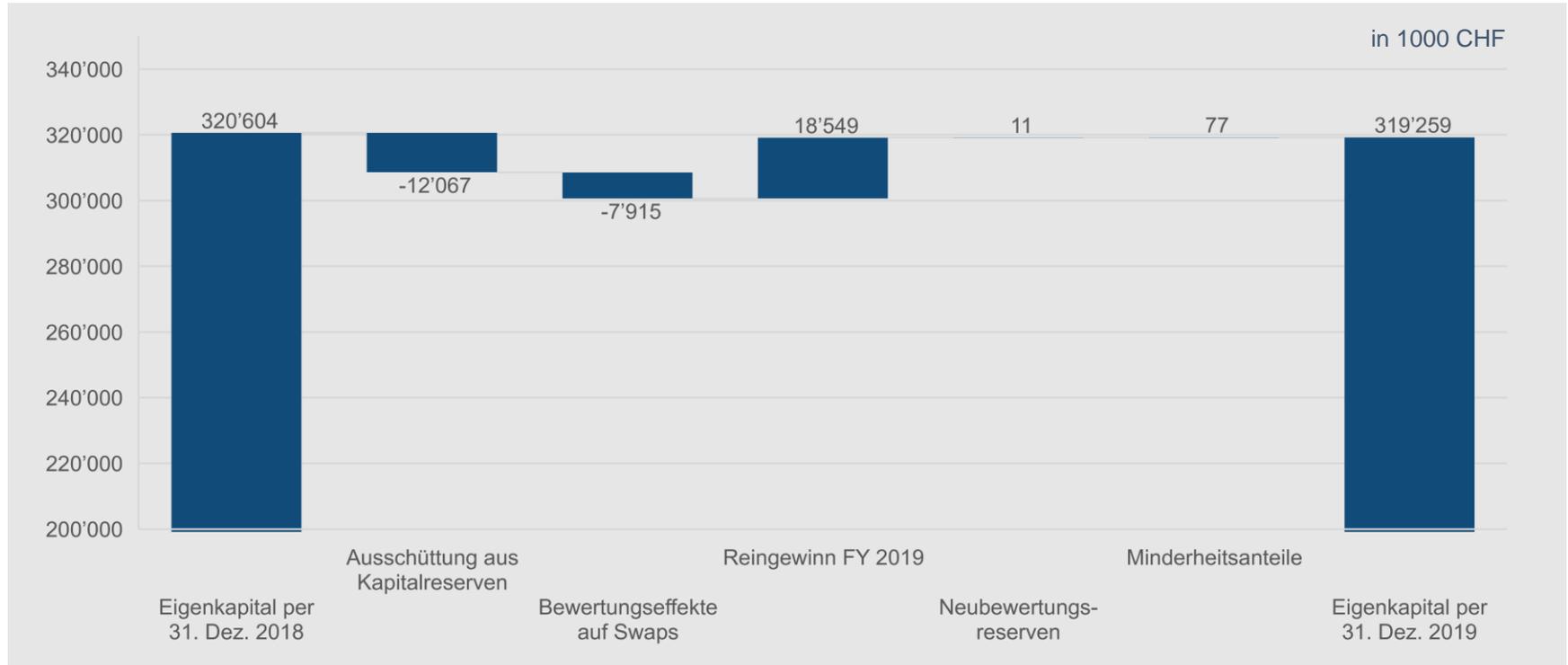
# Finanzierungsstruktur



|   | 31. Dez. 2018 | 31. Dez. 2019 |
|---|---------------|---------------|
| ■ Kurzfristige Bankverbindlichkeiten      | 83'828        | 82'641        |
| ■ Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | 3'005         | 3'005         |
| ■ Hypotheken / Roll-over Kredite          | 197'039       | 195'038       |
| ■ Derivative Finanzinstrumente            | 21'770        | 31'593        |
| ■ Kurzfristige Verbindlichkeiten          | 9'917         | 3'324         |
| ■ Latente Steuern                         | 33'855        | 36'943        |
| ■ Passive Rechnungsabgrenzungen           | 3'265         | 6'356         |
| ■ Übrige                                  | 5'824         | 7'867         |

- Leichte Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals von TCHF 283 872 auf TCHF 280 684
- Fremdbelehnung der Liegenschaften sinkt von 43.68% auf 41.87%

# Entwicklung Eigenkapital

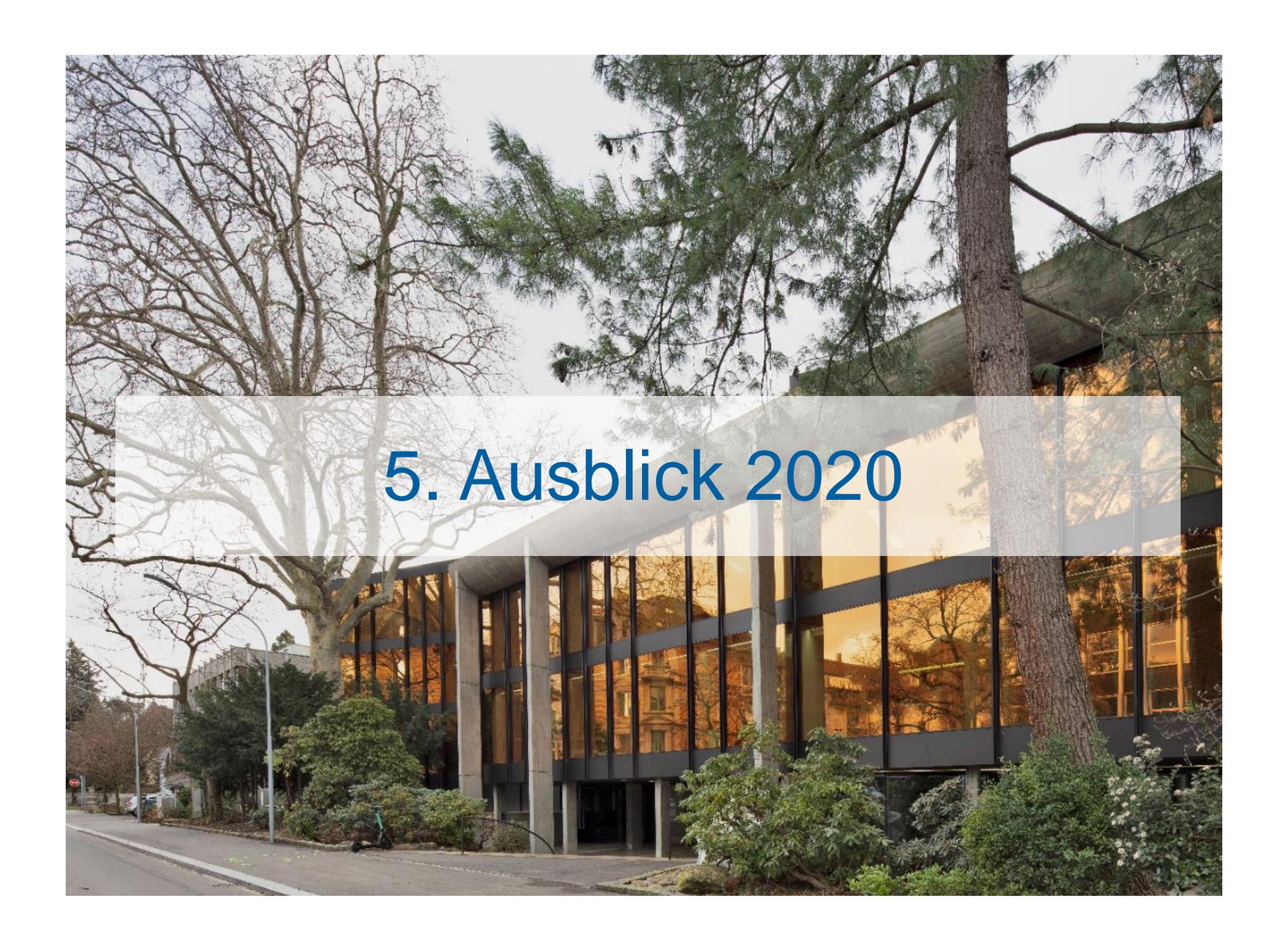


- Ausschüttung von TCHF 12 067 aus Kapitalreserven im April 2019 (CHF 3.60/Aktie)
- Erfolgsneutral erfasste Wertänderung der Hedges (Other comprehensive income; OCI) von -TCHF 7 915

# Kennzahlen pro Aktie

| in CHF   | 1. Jan. bis<br>31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis<br>31. Dez. 2018 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal<br>inkl. Neubewertungseffekte | 5.53                         | 3.99                         |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal<br>exkl. Neubewertungseffekte | 3.70                         | 3.83                         |
| EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 12.60                                 | 3.18                         | 3.20                         |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60 nach latenten Steuern        | 95.22                        | 95.65                        |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12.60 vor latenten Steuern        | 105.21                       | 105.42                       |
| EPRA (NAV) pro Aktie à CHF 12.60   | 114.92                       | 111.35                       |
| Aktienkurs   | 98.50                        | 86.00                        |
| Prämie (+) / Discount (-) gegenüber NAV in %                             | 3.44                         | -10.09                       |

- Gewinn pro Aktie inkl. Neubewertungseffekte erhöht sich um CHF 1.54 auf CHF 5.53 (Vorjahr: CHF 3.99) aufgrund höherer Aufwertungen
- Gewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte übersteigt mit CHF 3.70 die vorgeschlagene Ausschüttung von CHF 3.60

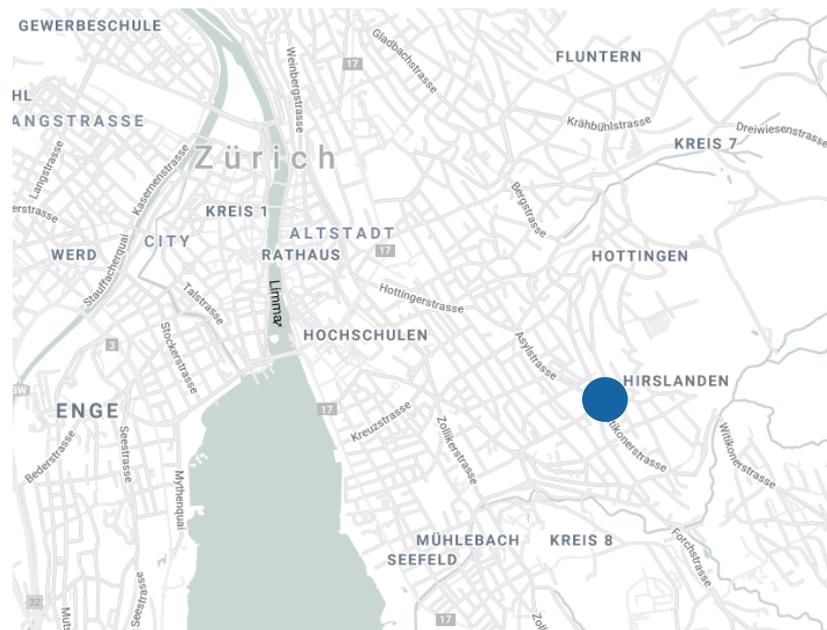


# 5. Ausblick 2020

# Transaktion nach Bilanzstichtag

## Akquisition Klusstrasse 38 in Zürich

| Liegenschaft           | Beurkundung per | Eigentumsübertragung per | Marktwert in CHF | Kaufpreis in CHF | Differenz in CHF | Differenz zu Kaufpreis | Bruttorendite zu Marktwert | Bruttorendite zu Kaufpreis |
|------------------------|-----------------|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Zürich, Klusstrasse 38 | 10.04.2019      | 27.02.2020               | 9 967 000        | 9 000 000        | + 967 000        | 10.7%                  | -                          | -                          |
| <b>Total</b>           |                 |                          | <b>9 967 000</b> | <b>9 000 000</b> | <b>+ 967 000</b> | <b>10.7%</b>           |                            |                            |



Visualisierung, Stand Oktober 2019



Grundstücksfläche m<sup>2</sup>

**1 802**

Motivation

- Hervorragende Lage
- Entwicklung und Verkauf im STEWE

# Ausblick 2020

## Zusammenfassung

### Ziele

#### Marktumfeld

Aufgrund der aktuellen Situation erfordert die Vermarktung von Flächen noch einen grösseren Effort – dank der guten Zentrumsanlagen der Objekte sollte dies möglich sein

#### Portfolio allgemein

Nachhaltige Investitionen in den Immobilienbestand gemäss 10 Jahresplan

Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%

Stabile Soll-Mieterträge

#### Entwicklungen

Elsässerstrasse 1+3, Basel: Rechtskraft Baubewilligung Mitte 2020, Vermarktung 2. Halbjahr 2020

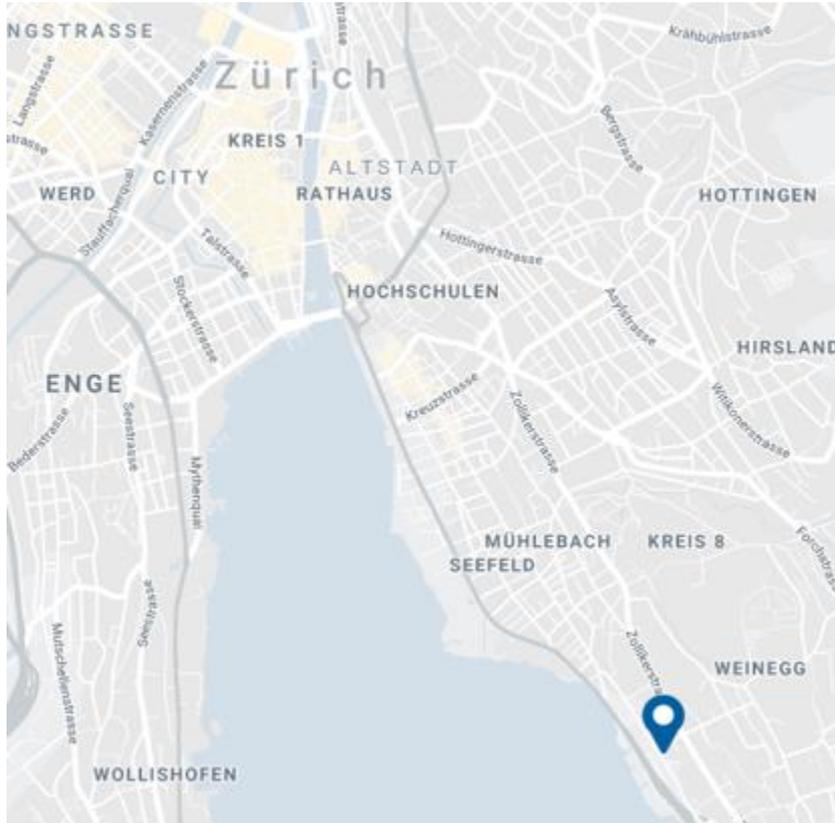
Sandreuterweg, Riehen: Vermarktungsstart März 2020 u. Baustart nach Verkauf 50%, geplant Herbst 2020

Klusstrasse 38, Zürich: Rechtskraft Baubewilligung 2.Q 2020 u. Verkauf von 50% der Eigentumswohnungen

#### Ausschüttung

Stabile Ausschüttung von CHF 3.60 wird angestrebt

# Adresse



## SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

T + 41 43 344 61 31  
info@sforban.ch

[www.sforban.ch](http://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 AG and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art. 652a and Art. 1156 of the Swiss Code of Obligations as well as Art. 27 et seqq. of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, a prospectus, simplified prospectus or a Key Investor Information Document (KIID) 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 AG and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property AG 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 AG 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 AG and/or its affiliates. Swiss Finance & Property AG 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 AG 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 AG 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 AG and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property AG 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. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland. The recipient of this publication and the investor in any financial instrument mentioned herein, respectively, undertakes to keep this publication and its content strictly confidential and not to further distribute it or make it publicly available and to comply with applicable Swiss laws, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines.

© Copyright 2003 – 2020, Swiss Finance & Property AG and/or its affiliates. All rights reserved.