



SF Urban Properties AG



SF Urban Properties AG

Jahresergebnisse 2020

08. März 2021 - Publikation

Inhaltsverzeichnis

1. Rückblick und Kennzahlen
2. Portfolio
3. Entwicklungen
4. Finanzen
5. Ausblick 2021



1. Rückblick und Kennzahlen

Kennzahlen

per 31. Dezember 2020

PORTFOLIOWERT RENDITELIEGENSCHAFTEN

638.3 Mio. CHF

Der Portfoliowert sank aufgrund des gewinnbringenden Verkaufs des Miteigentumsanteils «Badenerstrasse» im Vergleich zu Ende 2019 von CHF 647.8 Mio. auf CHF 638.3 Mio.

LEERSTANDSQUOTE PER STICHTAG

2.6 %

Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von 1.7% auf 2.6%.

EBIT

32.0 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis betrug CHF 32.0 Mio. im Vergleich zu CHF 27.0 Mio. in der Vorjahresperiode.

LIEGENSCHAFTSERTRAG

26.5 Mio. CHF

Die Mieterträge des Berichtsjahrs reduzierten sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 27.3 Mio. auf CHF 26.5 Mio., was hauptsächlich auf die COVID-19 Risikovorsorge zurückzuführen ist.

EIGENKAPITALQUOTE

46.5 %

Die Eigenkapitalquote blieb trotz grösserer Bilanzsumme bei 46.5% konstant.

AKTIENKURS

97.00 CHF

Der Aktienkurs veränderte sich während der Berichtsperiode von CHF 98.50 auf CHF 97.00.

Bedeutende Ereignisse

Berichtsperiode 2020

- **Badenerstrasse 425-431, Zürich:** Verkauf Miteigentumsanteil mit Gewinn
- **Asset Management:** Leerstandziel < 3% trotz schwierigem Marktumfeld erreicht
- **Corona:** Gespräche und Einigungen für 1. Lockdown, regelmässige Analysen zu finanziellen Auswirkungen
- **Entwicklungsprojekte:**
 - Klusstrasse, Zürich und Sandreuterweg, Riehen: Sehr grosse Nachfrage
 - Parco d'Oro, Ascona: Verkauf der letzten Wohnung inkl. Parkplätze (Abschluss Projekt)
 - Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Ankauf Grundstück mit Neubaupotenzial

Zielerreichung (1/2)

Im Jahr 2020

	Ziele	Fortschritte	
Portfolio allgemein	Nachhaltige Investitionen in den Immobilienbestand gemäss 10-Jahresplan	Diverse, werterhaltende Sanierungen trotz COVID-19 Pandemie	✓
	Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%	Leerstandsquote per Stichtag 31.12. beträgt 2.6%	✓
	Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden	Trotz COVID-19 wurden zahlreiche Gewerbemietverträge frühzeitig verlängert, unter anderem mit dem Single Tenant an der Birmensdorferstrasse 20 (5 Jahre) und dem Gastromieter an der Neptunstrasse 57 in Zürich (10 Jahre)	✓
	Wiedervermietung Restaurant Steinenvorstadt 67, Basel, nach Konkurs Desperado	10-jähriger Mietvertrag mit Restaurant «La Cucaracha» der Remimag-Gruppe	✓
	Neupositionierung Bürofläche Klausstrasse 4, Zürich	Die Fläche konnte ohne Leerstand weitervermietet werden. Neuer Mietvertrag mit einem der weltweit grössten Hedgefondsmanager	✓
	Neupositionierung Hotelfläche bei der Schwarzwaldallee 175-179, Basel	Per Oktober mietet ein auf Spitex-Leistungen fokussiertes Unternehmen die Hotelflächen	✓
	Vermietung Bürofläche am Zeltweg 67, Zürich	Vermietungsmandat SPG Intercity AG seit 11.2019. Neu wird die Fläche ausgebaut	✗
	Vermietung Restaurant an der Binningerstrasse 15, Basel	Aufgrund der aktuellen Pandemie erfordert die Vermarktung der Flächen einen höheren Aufwand und mehr Zeit	✗

Zielerreichung (2/2)

Im Jahr 2020

	Ziele	Fortschritte	
Entwicklungen	Elsässerstrasse 1+3, Basel: Rechtskräftige Baubewilligung	Es wird wegen Einsprachen von einer Baubewilligung im 2. Quartal 2021 ausgegangen	✕
	Sandreuterweg 39, Riehen: Vermarktungsstart und Baustart	Die Vermarktung der Wohnüberbauung «Sandreutergarten» in Riehen ist erfolgreich angelaufen. Der Baustart ist erfolgt	✓
	Klusstrasse 38, Zürich: Vermarktungsstart und Baustart	Die Vermarktung der Wohnungen «Kluspark» in Zürich ist erfolgreich angelaufen. Der Baustart ist erfolgt	✓
Akquisition und Verkauf	Akquisitionstätigkeiten fokussieren sich weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel	Eigentumsübertragung der Grundstücke an der Klusstrasse 38 in Zürich und Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg	✓
	Verkauf der vier Liegenschaften an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich	Die gewinnbringende Veräusserung erfolgte per Ende August 2020	✓
	Parco d'Oro, Ascona: Verkauf der letzten Wohnung	Beurkundung der letzten Wohnung	✓



2. Portfolio

Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2020

ANZAHL RENDITE- LIEGENSCHAFTEN

43 Liegenschaften

In der Berichtsperiode wurden vier Miteigentumsanteile verkauft (Badenerstrasse 425 / 427 / 429 / 431, Zürich).

REALER DISKONTSATZ

2.99 %

Der reale Diskontsatz lag im Vorjahr bei 3.08%, was einer Reduktion um 0.09% entspricht.

NOMINALER DISKONTSATZ

3.51 %

Der nominale Diskontsatz lag im Vorjahr bei 3.60%, was einer Reduktion um 0.09% entspricht.

BRUTTORENDITE

4.40 %

Die Bruttorendite lag im Vorjahr bei 4.27% und ist somit um 0.13% gestiegen.

LEERSTANDQUOTE PER STICHTAG

2.6 %

Die Leerstandsquote erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von 1.7% auf 2.6%.

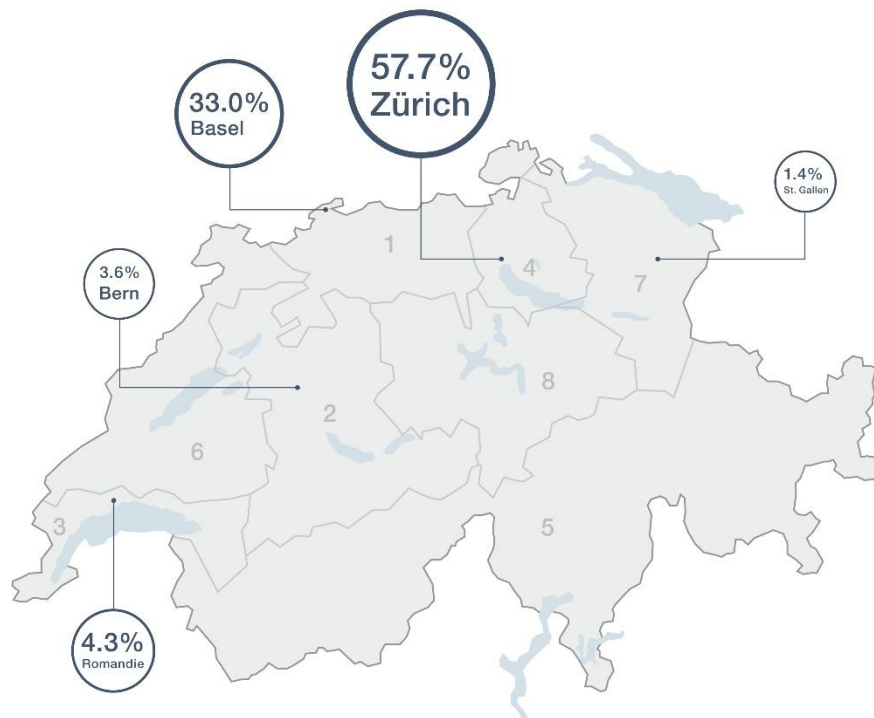
LEERSTANDQUOTE PER BERICHTSPERIODE

2.7 %

Die Leerstandsquote per Berichtsjahr konnte stabil gehalten werden (Vorjahr 2.6%).

Marktwert nach Regionen

per 31. Dezember 2020



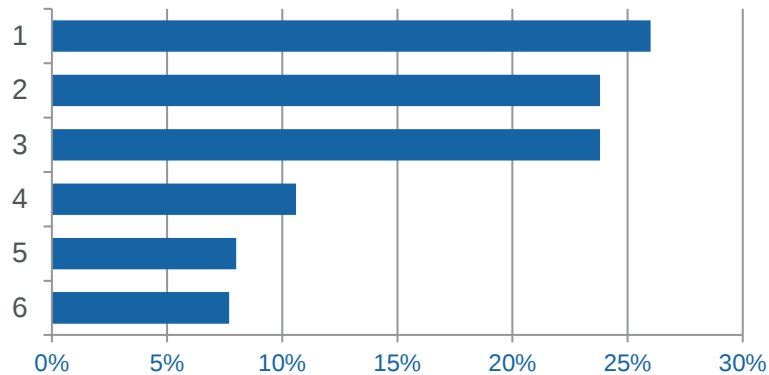
Region	Marktwert in CHF	Marktwert in %
Zürich	368 612 500	57.7%
Basel	210 570 000	33.0%
Romandie	27 210 000	4.3%
Bern	22 810 000	3.6%
Übrige Regionen	9 110 000	1.4%
Total	638 312 500	100.0%

Quelle: Wüest Partner

Portfoliostruktur

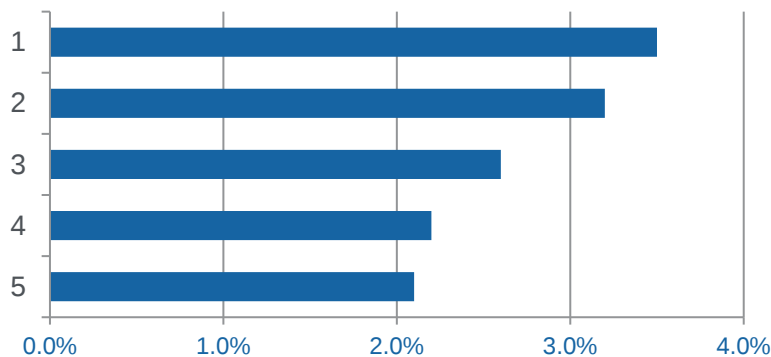
per 31. Dezember 2020

Soll-Miete Netto nach Nutzung



1 Büro, 26.0%	(Vorjahr: 24.0%)
2 Gewerbe, 23.8%	(Vorjahr: 26.5%)
3 Wohnen, 23.8%	(Vorjahr: 25.1%)
4 Gastronomie, 10.6%	(Vorjahr: 11.0%)
5 Verkaufsflächen, 8.0%	(Vorjahr: 8.1%)
6 Übrige, 7.7%	(Vorjahr: 5.3%)

Grösste Mieter nach Netto-Mietertrag



1 École de la transition (EdT)	3.5%
2 Brunschwig & Cie. SA	3.2%
3 Dipl. Ing. Fust AG	2.6%
4 Swiss Capital Alternative Investments AG	2.2%
5 Clear Channel Schweiz AG	2.1%

Transaktionen 2020

Akquisitionen und Devestitionen

Akquisitionen

Liegenschaft	Beurkundung per	Eigentums- übertragung 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	10 310 000	9 000 000	+1 310 000	14.6%	-	-
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	29.07.2020	01.10.2020	9 060 000	6 700 000	+2 360 000	35.2%	-	-
Total			19 370 000	15 700 000	+3 670 000			

Devestitionen Renditeliegenschaften

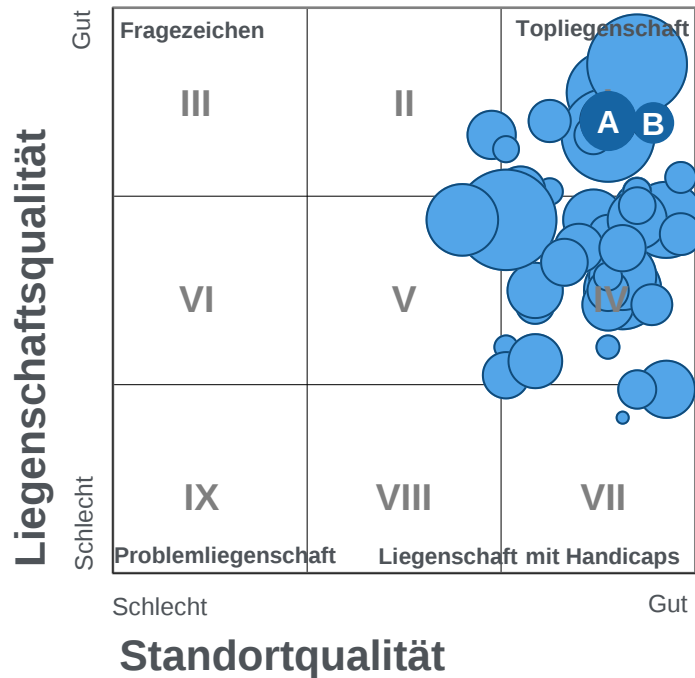
Liegenschaft	Beurkundung per	Eigentums- übertragung per	Marktwert in CHF	Verkaufspreis in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu VK-Preis	Bruttorendite zu Marktwert	Bruttorendite zu VK-Preis
Zürich, Badenerstrasse 425-431	28.08.2020	28.08.2020	14 430 000	27 250 000	+12 820 000	47.0%	3.3%	1.8%
Total			14 430 000	27 250 000	+12 830 000			

Devestitionen Promotionsobjekte

- Im Berichtsjahr konnte der Verkauf der letzten Einheit **Parco D'Oro in Ascona** für CHF 4.15 Mio. realisiert werden. Über die Gesamtlaufzeit resultiert aus diesem Projekt ein Gewinn von CHF 5.8 Mio.
- Die Gewinnbeträge der Projekte **«Kluspark» in Zürich** und **«Sandreutergarten» in Riehen** werden aufgrund des noch relativ geringen Projektfortschritts in 2020 erst 2021 substanziell. Zum Bilanzstichtag qualifiziert sich erst ein geringer Anteil der Einheiten zur Verbuchung unter PoC (Percentage of completion).

Liegenschafts- und Standortqualität

per 31. Dezember 2020



Quelle: Wüest Partner

A) Klusstrasse 38, Zürich



Visualisierung Stand November 2020

B) Fuederholzstrasse 8, Herrliberg



Bestand, Sommer 2020

Devestitionen

Devestition MEG Badenerstrasse 425-431

Liegenschaft	Kaufdatum per	Kaufpreis MEG in CHF	Marktwert MEG in CHF	Differenz in CHF	Differenz zu Kaufpreis
Nr. 425	31.12.2012	2 500 000	5 265 000	2 765 000	110.6%
Nr. 427	29.05.2012	2 550 000	3 530 000	980 000	38.4%
Nr. 429	15.07.2011	2 800 000	3 505 000	705 000	25.2%
Nr. 431	29.05.2012	2 700 000	2 130 000	- 570 000	- 21.1%
Total		10 550 000	14 430 000	3 880 000	36.8%



Bestand heute - Luftbild

Eckdaten Verkauf

- Chinese Option (Kauf / Verkauf) ab 1. Januar 2020
- Ausübung Kaufrecht LEAG 20. Mai 2020
- Angebots- bzw. **Verkaufspreis** für 50% MEG SFUP **27 250 000 CHF**
- Eigentumsübertragung 28. August 2020

Fazit

- Wertzuwachs auf MEG durch Kaufangebot resultiert in CHF +12.82 Mio. (vgl. Marktwert) u. CHF +16.70 Mio. (vgl. Kaufpreis)
- Anfallende Grundstückgewinnsteuer bei Verkauf von MEG SFUP beträgt CHF 5.77 Mio.
- **Bruttogewinn** nach Abzug Grundstückgewinnsteuer von **CHF 7.05 Mio.**, Liquiditätszufluss von ca. CHF 21.48 Mio.

Eckdaten Bestandesliegenschaften

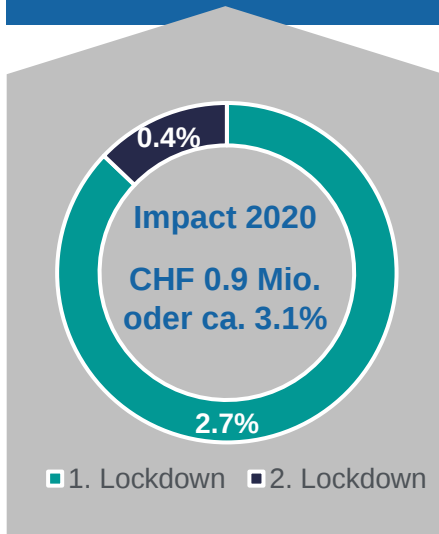
- Nutzung: Wohnen und Büro
- Grundstücksfläche: 2 629 m²
- Miteigentumsanteil: 50%
- ca. Ertrag p.a.: 480 000 CHF (50%)

COVID-19 Pandemie

Auswirkungen auf Geschäftsjahr 2020 und Haltung der Gesellschaft

Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020

- Der 1. Lockdown verursacht 2020 finanzielle Einbussen von CHF 0.76 Mio. (ca. 2.7% der Mietzinseinnahmen)
- Der 2. Lockdown verursacht 2020 finanzielle Einbussen von CHF 0.11 Mio. (ca. 0.4%). Der Grossteil der für den zweiten Lockdown anfallenden Kosten wird jedoch erst 2021 erfolgswirksam



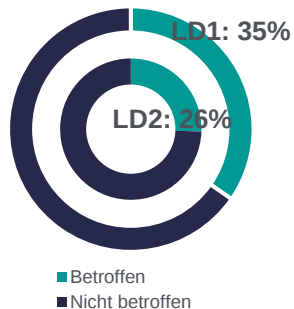
Haltung der Gesellschaft während der Corona-Krise

- Intensiver Direktkontakt durch das Asset Management mit den von Schliessungen betroffenen Mietern
- Ersthilfe via Stundungen zur Sicherung der kurzfristigen Betriebsliquidität
- Zeitnahe Einigung auf faire Mietzinsreduktionen mit Grossmietern zur Sicherstellung eines stabilen Zahlungsstroms
- Umsetzung der angebotenen, kantonalen Dreidrittel-Rettungspakete in Basel-Stadt und Basel-Land
- Weitere, individuelle Einigungen für den 1. Lockdown in Zürich, da das Dreidrittelpaket in Zürich erst für 2. Lockdown ab Ende 2020 angeboten wird
- Laufende Analyse der Debitorenausstände und der finanziellen Auswirkungen der behördlichen Schliessungen
- Periodische Abgrenzungen der Kosten in Form von Delkredere-Bildungen (basierend auf ausstehenden Debitoren) und Rückstellungen (mutmassliche Mietzinsreduktionen für von Schliessung betroffene Mieter)

COVID-19 Pandemie

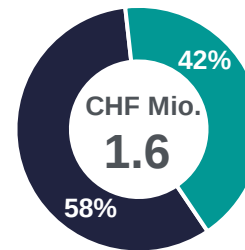
Vergleiche und Ausblick 2021

Betroffene Mieter im 1. und 2. Lockdown (nach Nettomietenertrag)



- Im 1. Lockdown sind 35% der monatlichen Mieterträge bzw. 84 Mieter von Schliessungen betroffen
- im 2. Lockdown sind 26% der monatlichen Mieterträge bzw. 49 Mieter von Schliessungen betroffen

Mutmassliche Mietertragsminderungen



	Absolut CHF	in %
Total	CHF 1.6 Mio.	
2020	CHF 0.9 Mio. ¹	3.1 %
2021	CHF 0.7 Mio. ²	2.4 %

¹ Davon bereits gewährte und verbuchte Mietzinsreduktionen: CHF 0.4 Mio.

² gem. aktuellen Einschränkungen bis 03.2021

2. Lockdown: Unterstützung des Dreidrittel-Modells

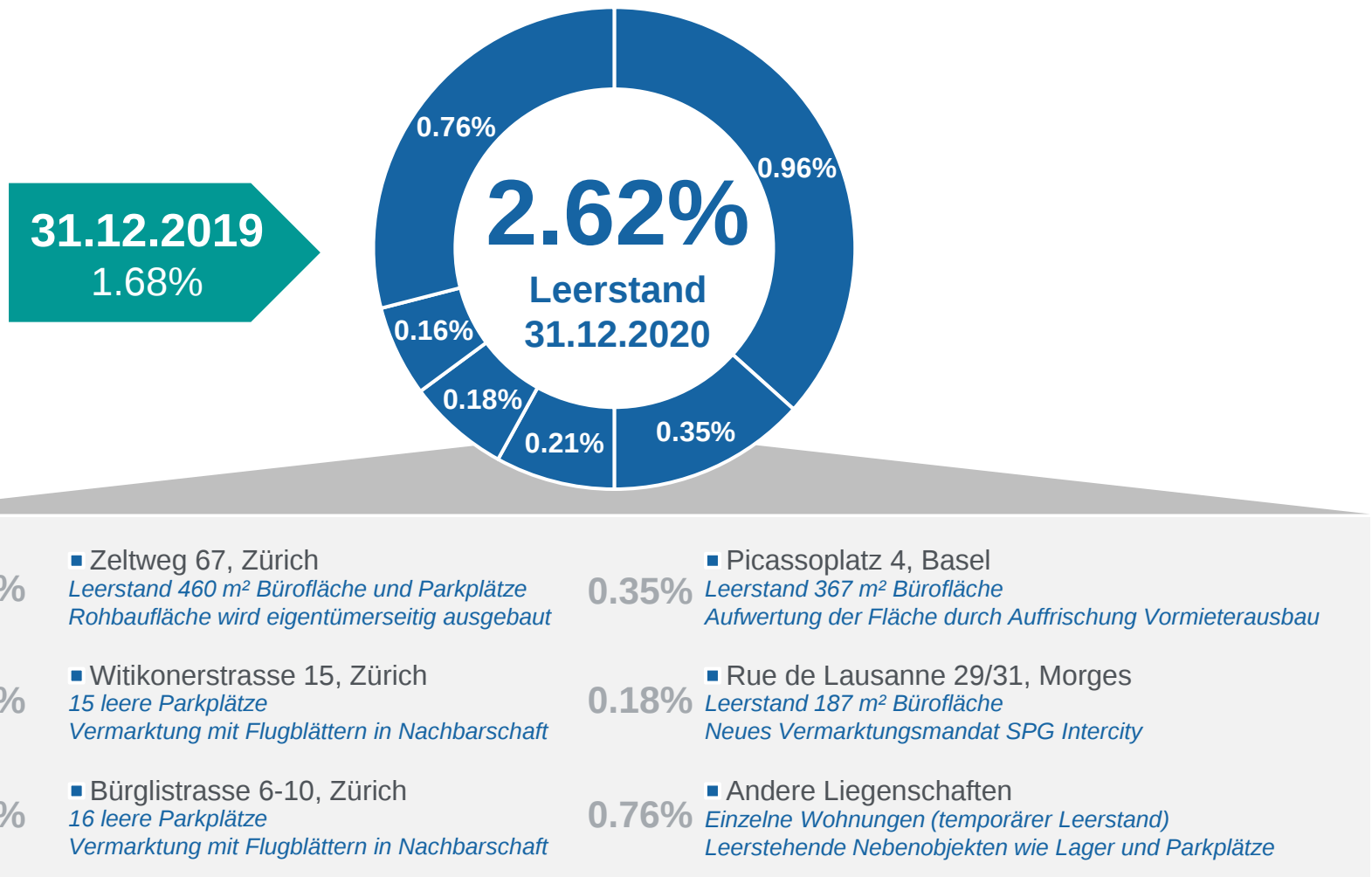
- Dreidrittel-Rettungspakete der Kantone und Gemeinden werden seitens der Gesellschaft unterstützt
- Hier wird eine solche Lösung angeboten: Kanton Basel-Stadt, Stadt Zürich und Stadt Bern
- In Regionen, wo kein Dreidrittel-Modell angeboten wird, werden individuelle Lösungen auf Einzelmieterbasis gesucht

Zusammenfassung

- Diversifiziertes, gemischt genutztes Portfolio der SF Urban Properties AG zeigt sich krisenresistent
- Im 1. Lockdown war ein deutlich grösserer Anteil der Mieterträge betroffen als im 2. Lockdown, primär verursacht durch rigorosere Schliessungen
- Mutmassliche Kosten verstehen sich vorbehältlich weiterer, behördlichen Massnahmen; indirekte Auswirkungen bleiben schwer abschätzbar

Leerstand

Leerstandsverteilung per Stichtag 31. Dezember 2020 im Vorjahresvergleich



Wiedervermietungen und Leerstandsabbau

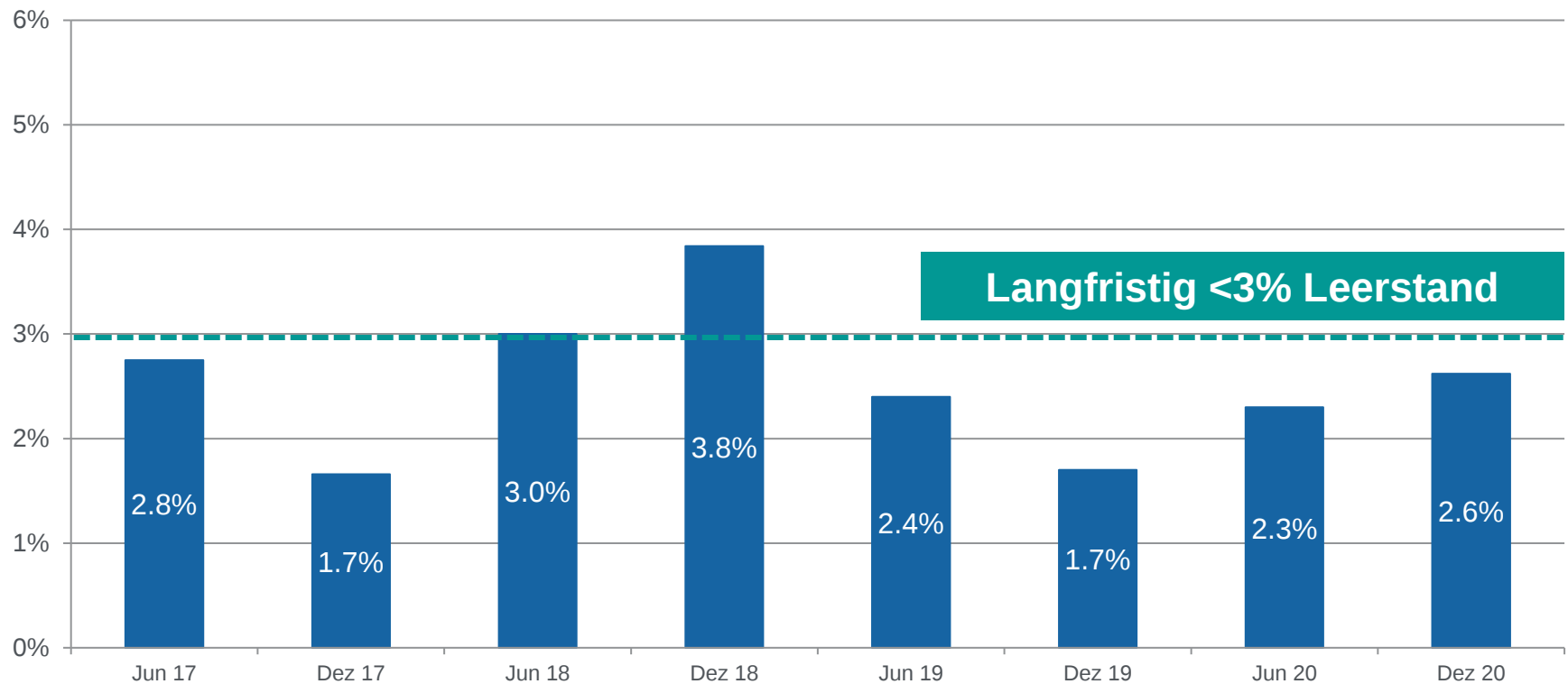
Abschluss neuer Mietverträge 2020

- | | |
|--|--|
| – Klausstrasse 4, Zürich | Vermietung von 641 m ² Bürofläche nach Teilflächenrückgabe an Hedgefonds-Manager |
| – Limmatstrasse 65, Zürich | Vermietung von 231 m ² Bürofläche an Marketingagentur |
| – Schaffhauserstrasse 6, Zürich | Vermietung der EG-Fläche mit 105 m ² , Vollvermietung erreicht |
| – Asylstrasse 68, Zürich | Unterteilung von zwei in drei Teilflächen, Vermietung an drei Publikumsnutzer (Coiffeur, Nail Design, Personal Trainer) |
| – Bürglistrasse 8, Zürich | Vermietung von 100 m ² Bürofläche an ein Zürcher Family Office |
| – Steinenvorstadt 67, Basel | Vermietung von 950 m ² grosser Restaurantfläche an ein etabliertes Schweizer Familienunternehmen |
| – Riehenstrasse 157, Basel | Vermietung von kleineren Teilflächen für Expansion einer ortsansässigen Organisation zur Betreuung und Pflege von betagten, kranken oder verunfallten Menschen |
| – Schwarzwaldallee 175-179, Basel | Strategische Neuausrichtung: Flächenübernahme von 950 m ² Hotelfläche durch ein auf Spitex-Leistungen spezialisiertes Unternehmen |
| – Schwarzwaldallee 175, Basel | Vermietung von 27 m ² Ladenfläche im Erdgeschoss an einen Take Away |

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 +0.15% (Soll: +0.5%) basierend auf sämtlichen Mietverträgen (vor Umsatzmieten, NK-Pauschalen, Verlusten aus Forderungen, einmaligen Mietzinsverbilligungen).

Leerstandsentwicklung 2017-2020

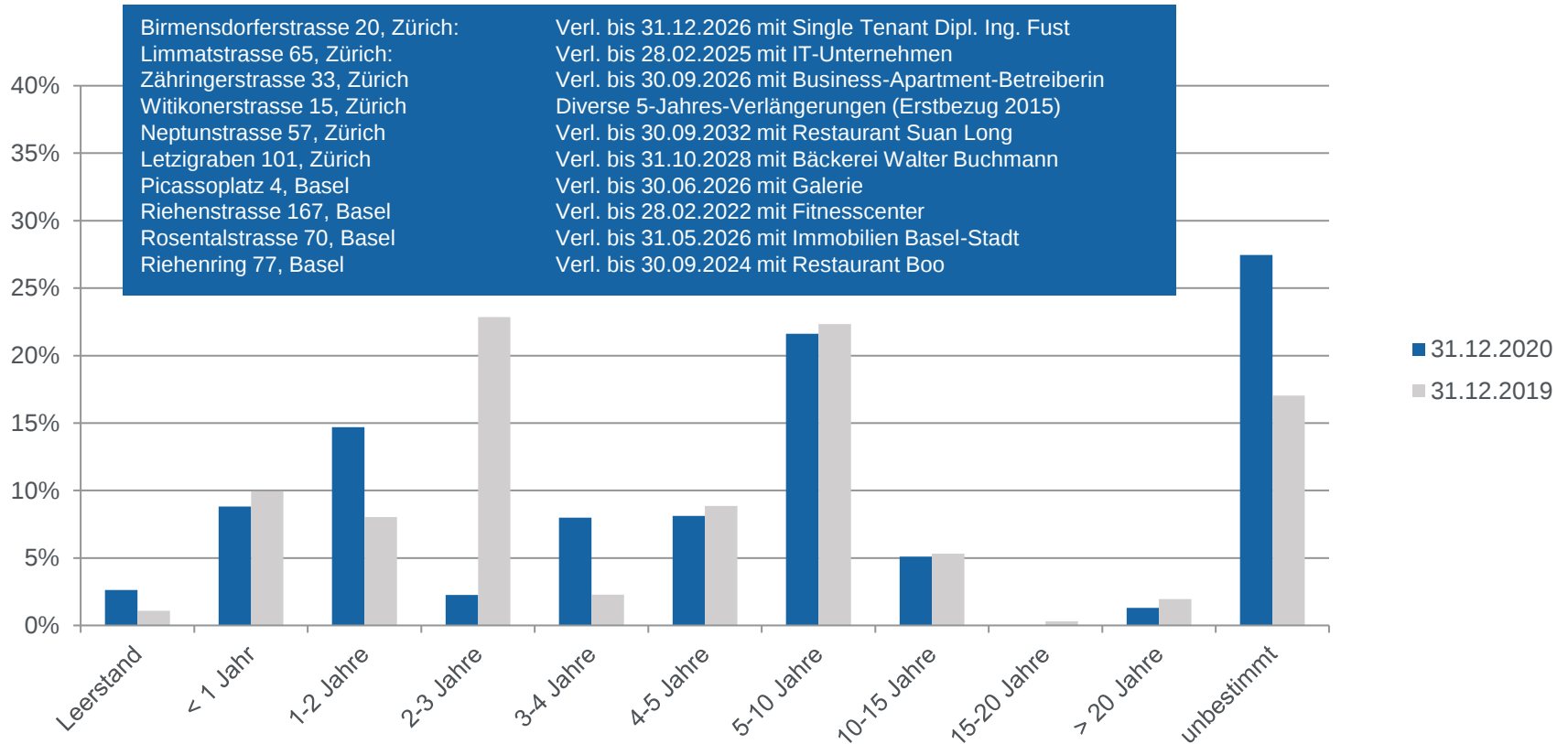
Entwicklung Leerstandsquote am Periodenende (Stichtag)



- Die periodenbezogene Leerstandsquote für das Jahr 2020 betrug 2.7%
- Die budgetierte Leerstandsquote für das Jahr 2020 betrug 3.4%
- Die stichtagsbezogene Leerstandsquote beträgt per Ende Februar 2021 2.9%, wobei diese dank bereits abgeschlossenen Wiedervermietungen bereits im März wieder auf 2.7% sinken wird

Gewichtete Fälligkeiten (WAULT)

Sämtliche Renditeliegenschaften



- Die WAULT wird nicht mehr bloss für die vornehmlich geschäftlich genutzten Liegenschaften ausgewiesen, sondern berücksichtigt neu sämtliche gewerblich genutzten Mietobjekte des Portfolios
- Durch das aktive Asset Management konnten diverse, frühzeitige Mietvertragsverlängerungen vereinbart werden
- Die WAULT hat sich dadurch im Vergleich zum Vorjahr von 4.3 Jahren auf 4.4 Jahren verbessert

Nachhaltigkeit

ESG und Nachhaltigkeitsbericht

Die Swiss Finance & Property Group integriert ESG-Kriterien in sämtliche Produkte und Geschäftstätigkeiten. Sie übernimmt damit die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren.

Vorgehen SFUP

- Beauftragung von pom+Consulting AG zur Ermittlung des CO₂-Absenkpades
- Ziel: Indikative Einordnung des Portfolios im Vergleich zu den übergeordneten Klimazielen
- Berücksichtigung des Themas Nachhaltigkeit bei bevorstehenden, grosszyklischen Sanierungen
- Sicherstellung von nachhaltigen Immobilienanlagen und langfristigen Renditen

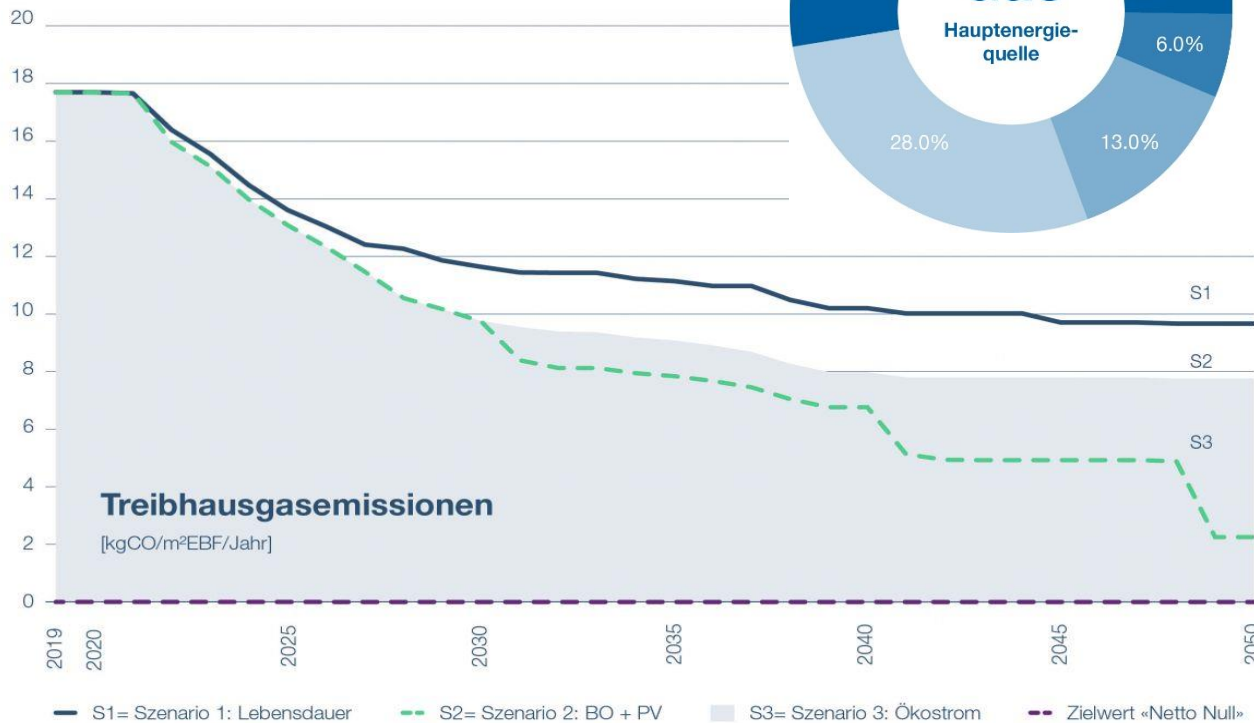
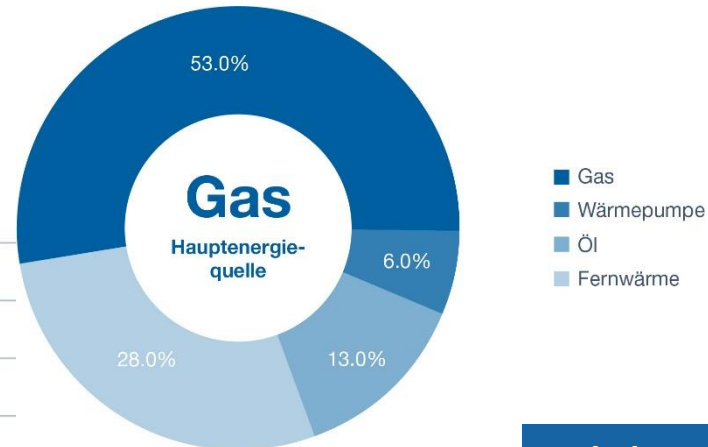
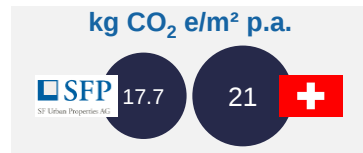
**September
2020**

1. Ausgabe



Nachhaltigkeit

CO₂-Absenkpfad



Fazit der Analyse

- Die anstehenden Sanierungen bieten grosse Chancen
- Lücke muss durch zusätzliche, noch nicht existierende Optimierungsmassnahmen geschlossen werden

Portfoliostrategie

Weiterentwicklung der Objektstrategien

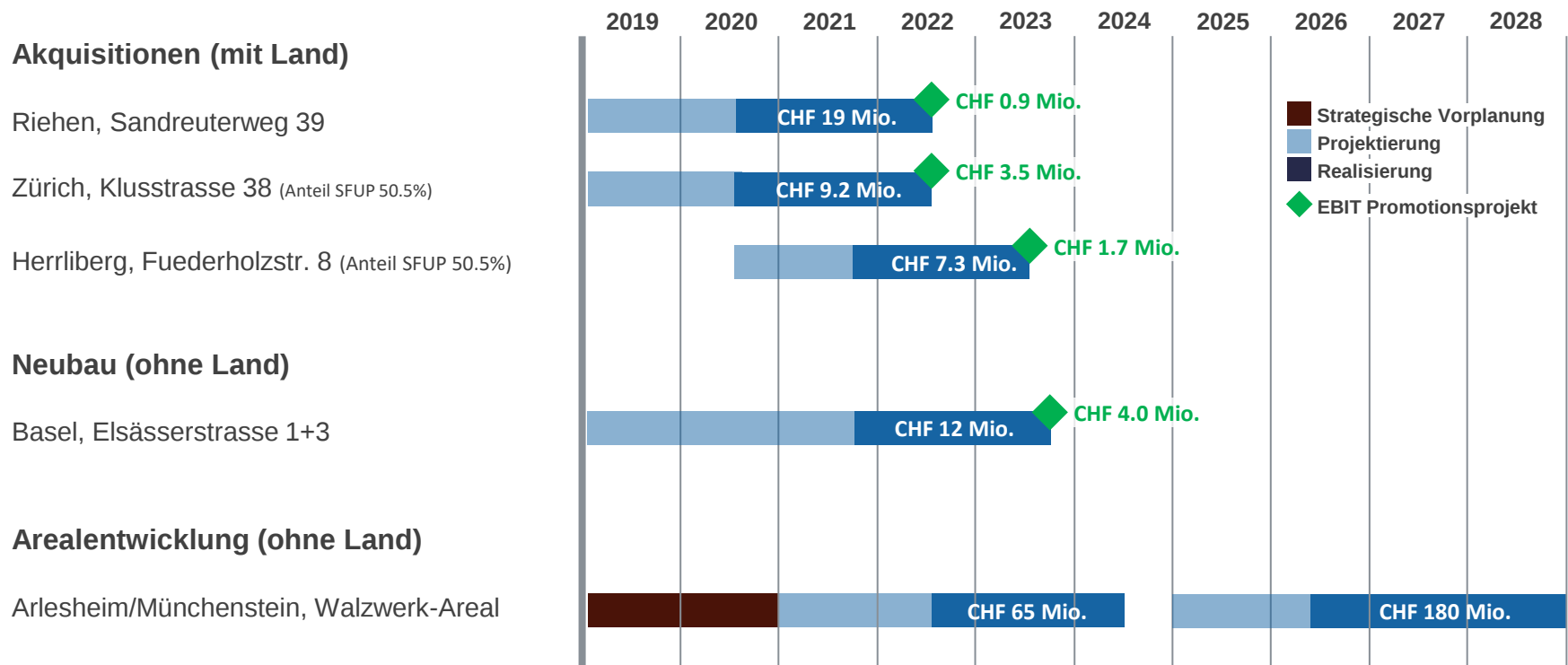


- Im Zuge der Weiterentwicklung der Objektstrategien wurde die Planung von Renovationen sowie von Um- und Neubauten innerhalb des Portfolios vorangetrieben
- Ziel ist es, die Gebäude mittels einer dynamischen Zehnjahresplanung fit für die Zukunft zu halten (Best-use Prinzip)



3. Entwicklungen

Investitionspipeline



Riehen, Sandreuterweg

Bauland mit Bauprojekt

Terminplan

- Eigentumsübertragung 4. Januar 2019
- Unterzeichnung TU Werkvertrag 2. Quartal 2020
- Vermarktungsstart, erfolgt 2. Quartal 2020
- Baustart, erfolgt 4. Quartal 2020
- Bezug, geplant Herbst 2022

Meilensteine 2020

- Unterzeichnung TU Werkvertrag
- Vermarktungsstart und 100% Reservationen
- 9/10 Einheiten im 4. Quartal 2020 beurkundet

Zielsetzung 2021

- Beurkundung letzte Einheit (im Januar 2021 erfolgt)
- Reibungsloser Bauablauf
- Fertigstellung Herbst 2022



Vermarktungsdossier, 2020

Zürich, Klusstrasse 38

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| – Eigentumsübertragung | 27. Februar 2020 |
| – Rechtskraft Baubewilligung, erfolgt | 27. Juli 2020 |
| – Vermarktungsstart, erfolgt | 4. Quartal 2020 |
| – Baustart, erfolgt | 4. Quartal 2020 |
| – Bezug, geplant | Sommer 2022 |

Meilensteine 2020

- Vermarktungsstart und 100% Reservationen
- 2/13 Einheiten im 4. Quartal 2020 beurkundet

Zielsetzung 2021

- Beurkundung alle Einheiten (im Januar 2021 erfolgt)
- Reibungsloser Bauablauf
- Fertigstellung Sommer 2022



Visualisierung, Stand November 2020



Visualisierung, Stand November 2020

Herrliberg, Fuederholzstrasse 8

Neubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|---------------------------------------|-----------------|
| – Eigentumsübertragung | 1. Oktober 2020 |
| – Baueingabe, geplant | 1. Quartal 2021 |
| – Rechtskraft Baubewilligung, geplant | 3. Quartal 2021 |
| – Vermarktungsstart, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Baustart, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Bezug, geplant | Sommer 2023 |

Meilensteine 2020

- Anbindung Grundstück und Eigentumsübertragung
- Erarbeitung Vorprojekt

Zielsetzung 2021

- Gemäss oben dargestellter Timeline



Bestand, Sommer 2020

Basel, Elsässerstrasse 1+3

Ersatzneubau als Promotionsobjekt

Terminplan

- | | |
|--|-----------------|
| – Baueingabe | 4. Quartal 2019 |
| – TU Submission | 1. Quartal 2021 |
| – Rechtskraft Baubewilligung, erwartet | 2. Quartal 2021 |
| – Vermarktung | 2. Quartal 2021 |
| – Baustart, geplant | 4. Quartal 2021 |
| – Bezug, geplant | Mitte 2023 |

Meilensteine 2020

- Keine, Baubewilligung ausstehend

Zielsetzung 2021

- | | |
|--|-----------------|
| – Einsprachebereinigung | 1. Quartal 2021 |
| – Rechtskraft Baubewilligung | 2. Quartal 2021 |
| – Abschluss TU Werkvertrag | 2. Quartal 2021 |
| – Verkauf 50% der Einheiten und Baustart | 4. Quartal 2021 |



Visualisierung Bauprojekt



Heutiger Bestand

Arlesheim/Münchenstein, Walzwerk-Areal

«Arealentwicklung mit QP»

Terminplan

- Erarbeitung Vision mit erweitertem Perimeter BLT*
- Abholen Behörden
- Ausarbeitung Richtprojekt
- Eingabe Quartierplan

2019 / 2020

2020 / 2021

2022

ab 2023/2024

Meilensteine 2020

- Auslösen erster zonenkonformer Bauprojekte
- Abholen Behörden kommunal
- Mieterinformation

1. Quartal 2020

26. Juni 2020

4. Quartal 2020

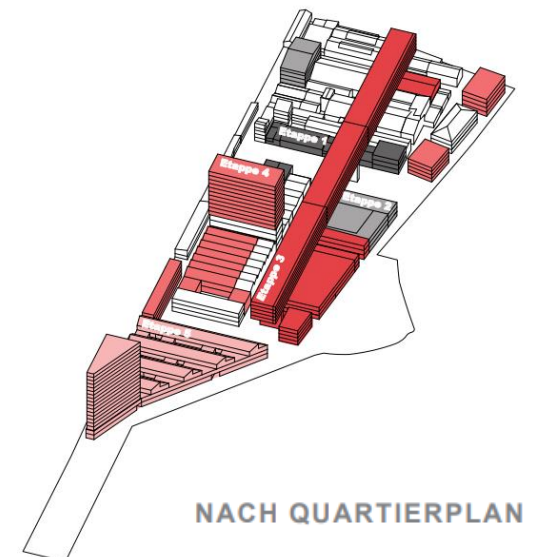
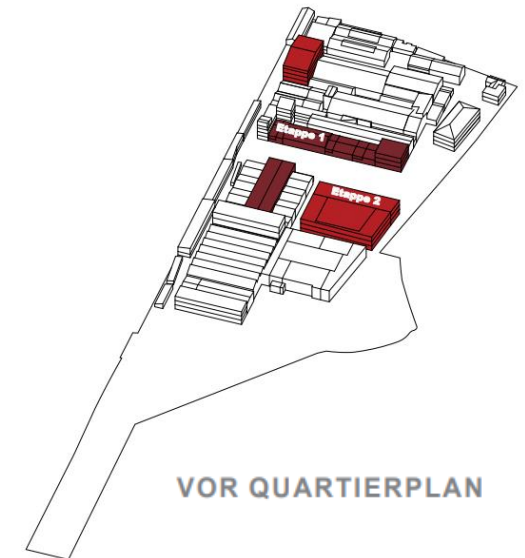
Zielsetzung 2021

- Prüfung Machbarkeit Vision und Aufgleisung weiterer zonenkonformen Bauprojekte
- Abholen Gemeinderäte und Koordinationsgremium beider Gemeinden
- Follow-up Mieterinformation

1. Halbjahr 2021

2./3. Quartal 2021

3. Quartal 2021



*Baselland Transport AG

A woman with long brown hair tied in a ponytail is sitting at a light-colored wooden desk, smiling and looking towards the right. She is wearing a grey blazer over a black top and black boots. On the desk, there is a laptop, a keyboard, and a vase with dried wheat. To the left of the desk is a white door with a keyhole. To the right is a tall wooden bookshelf filled with books. In the background, there is a window with a view of a house and a poster on the wall that reads "27 ABRIL 1975 MONTECARLO GRAN PREMIO DE ESPAÑA CAMPEONATO DEL MUNDO F1". The floor is made of light-colored wood.

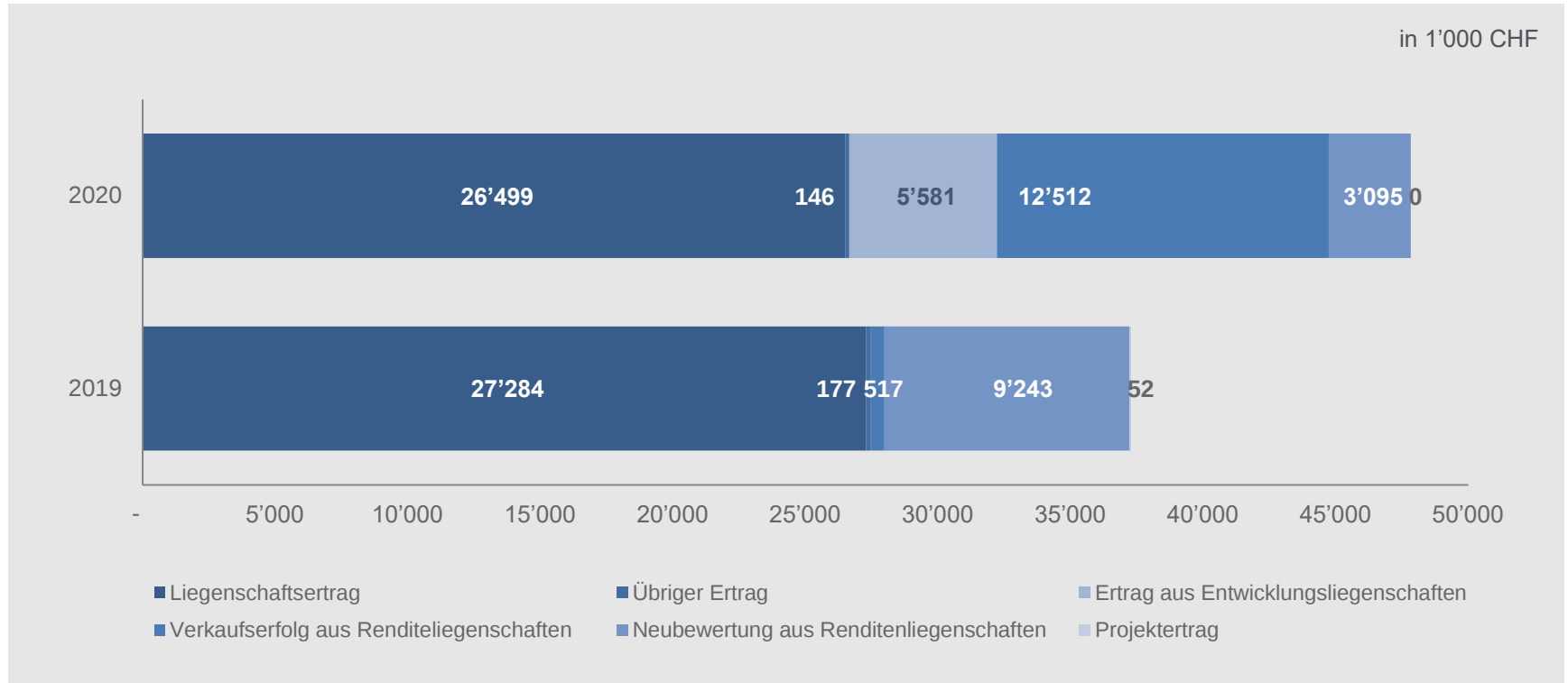
4. Finanzen

Kennzahlen der Erfolgsrechnung

	Angaben in	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Abweichung	Veränderung in %
Liegenschaftsertrag	CHF 1'000	26'499	27'284	-785	-2.9%
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1'000	44'738	28'030	16'709	59.6%
Neubewertung aus Renditeliegenschaften	CHF 1'000	3'260	9'369	-6'109	-65.2%
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1'000	31'954	26'971	4'983	18.5%
EBIT Marge	%	66.6	72.1	-5.5	-7.7%
Reingewinn	CHF 1'000	22'834	18'527	4'307	23.2%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte	CHF 1'000	23'794	12'387	11'407	92.1%

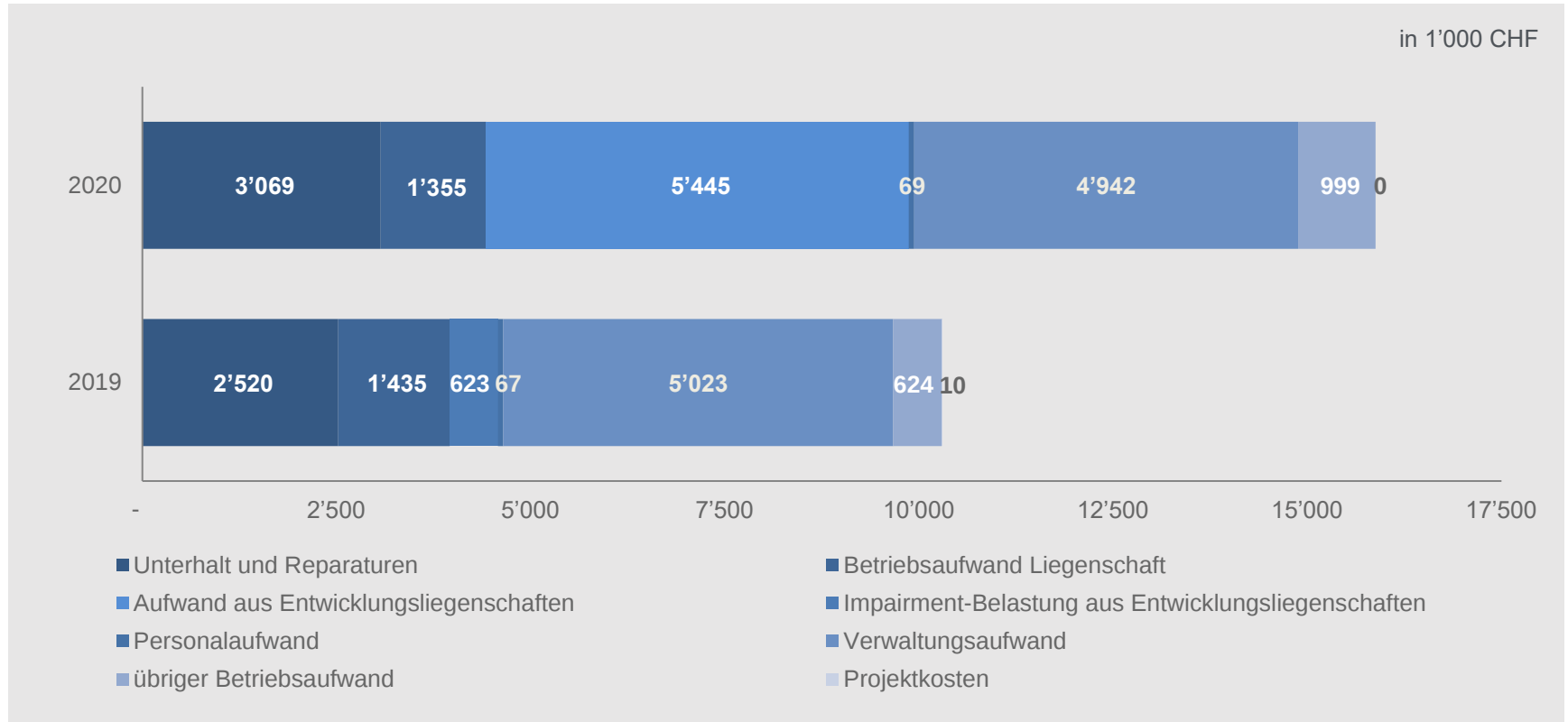
- Die Risikovorsorge COVID-19 mit TCHF 621 und Delkredere-Erhöhung mit TCHF 539 wirken sich auf den Liegenschaftsertrag aus. Ausserdem nahmen die effektiven Inkonvenienzen um TCHF 214 zu, primär aufgrund effektiv verbuchter Mietzinsreduktionen in Zusammenhang mit COVID-19
- Der Gewinn aus Verkaufstransaktionen erhöht den Betriebsertrag erheblich, die Neubewertungseffekte fallen um TCHF 6 109 tiefer aus
- Das Betriebsergebnis wie auch der Reingewinn fallen entsprechend höher aus
- Dank leicht positiven Aufrechnungen erhöht sich der ausschüttbare Reingewinn überdurchschnittlich

Betriebsertrag



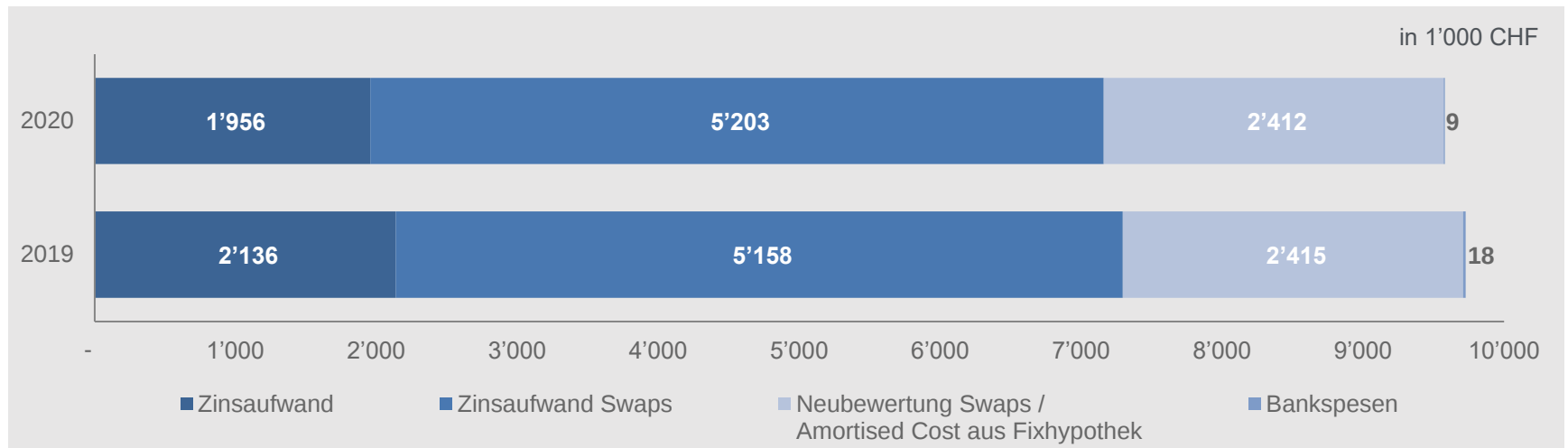
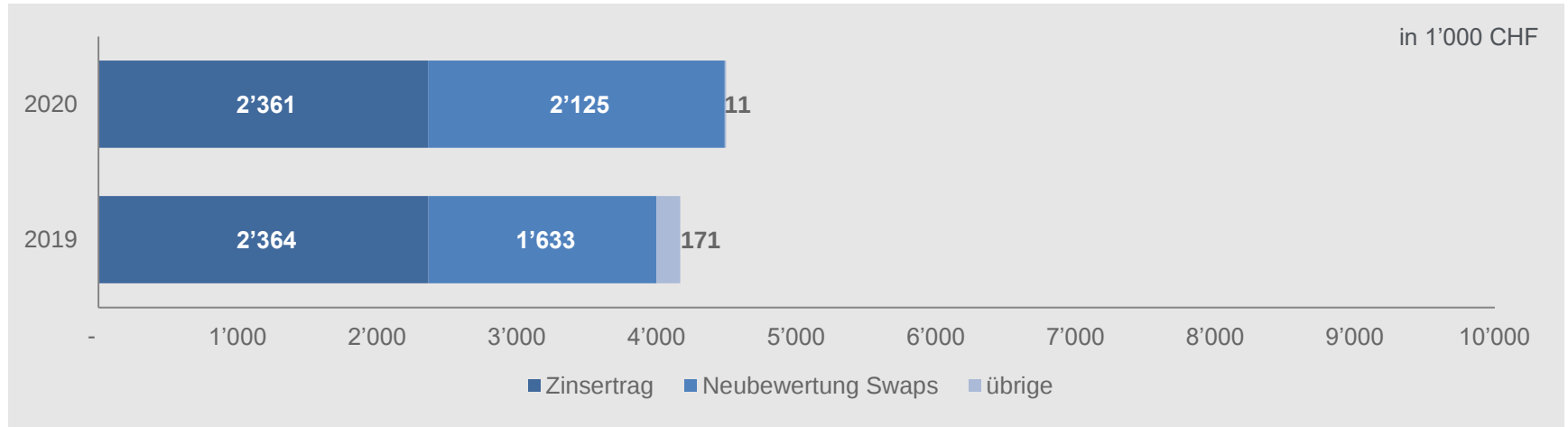
- Like-for-like resultiert im VJ-Vergleich auf Stufe der Soll-Nettomieten eine Steigerung von 0.15%
- COVID-19 Risikovorsorge und zusätzliche Delkredere belasten den Liegenschaftsertrag mit TCHF 1 160
- Vermietungsquote von stabil > 97%
- Bedeutende Verkaufserfolge, geringere Aufwertungen
- Wiedereinsetzende Ergebnisbeiträge aus Promotionsgeschäft

Betriebsaufwand



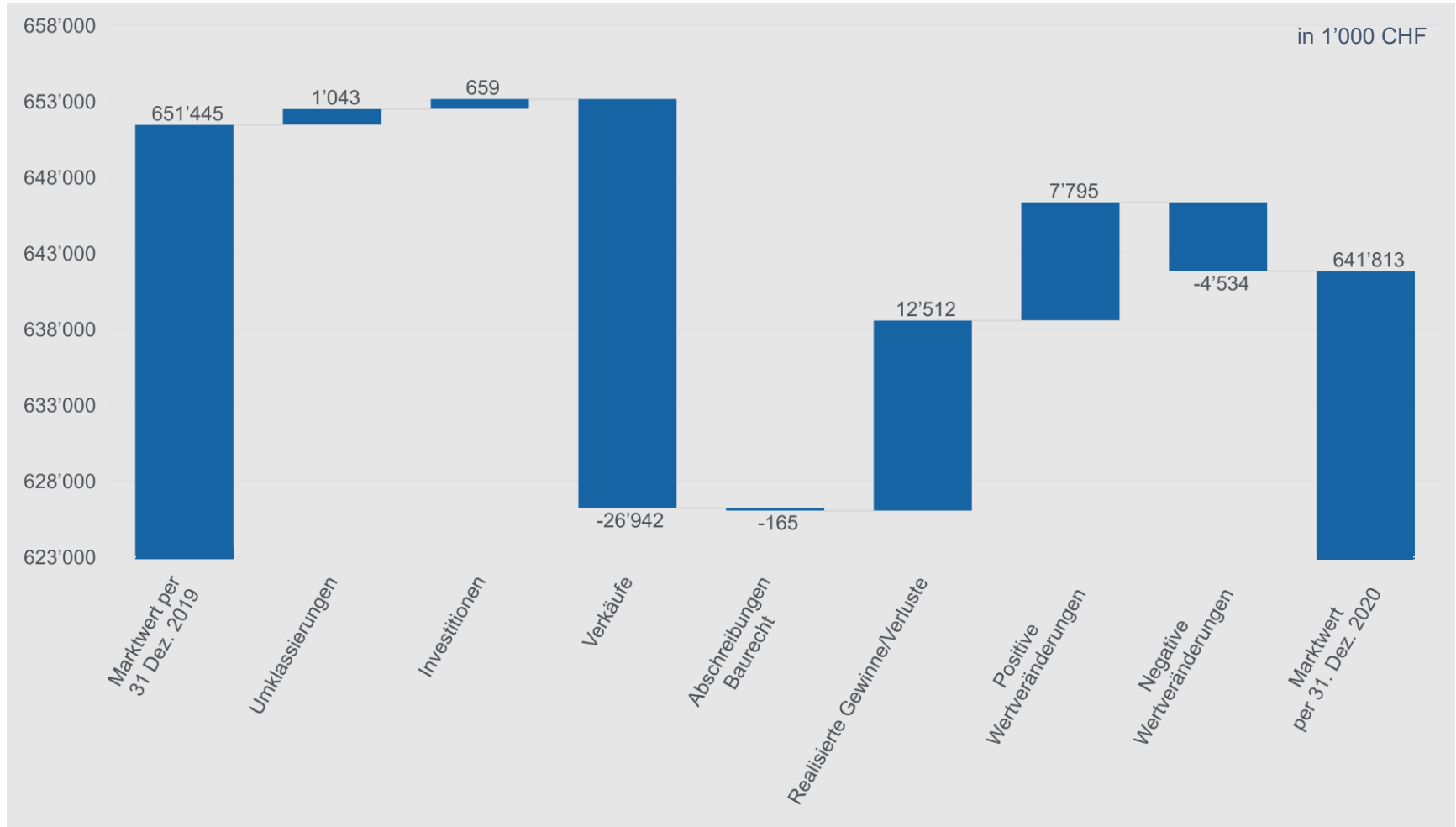
- Gesteigerte Promotionsaufwendungen
- Unterhalt und Reparaturen höher entlang dem 10-Jahresplan
- Leicht sinkende Verwaltungsaufwendungen

Finanzertrag und Finanzaufwand

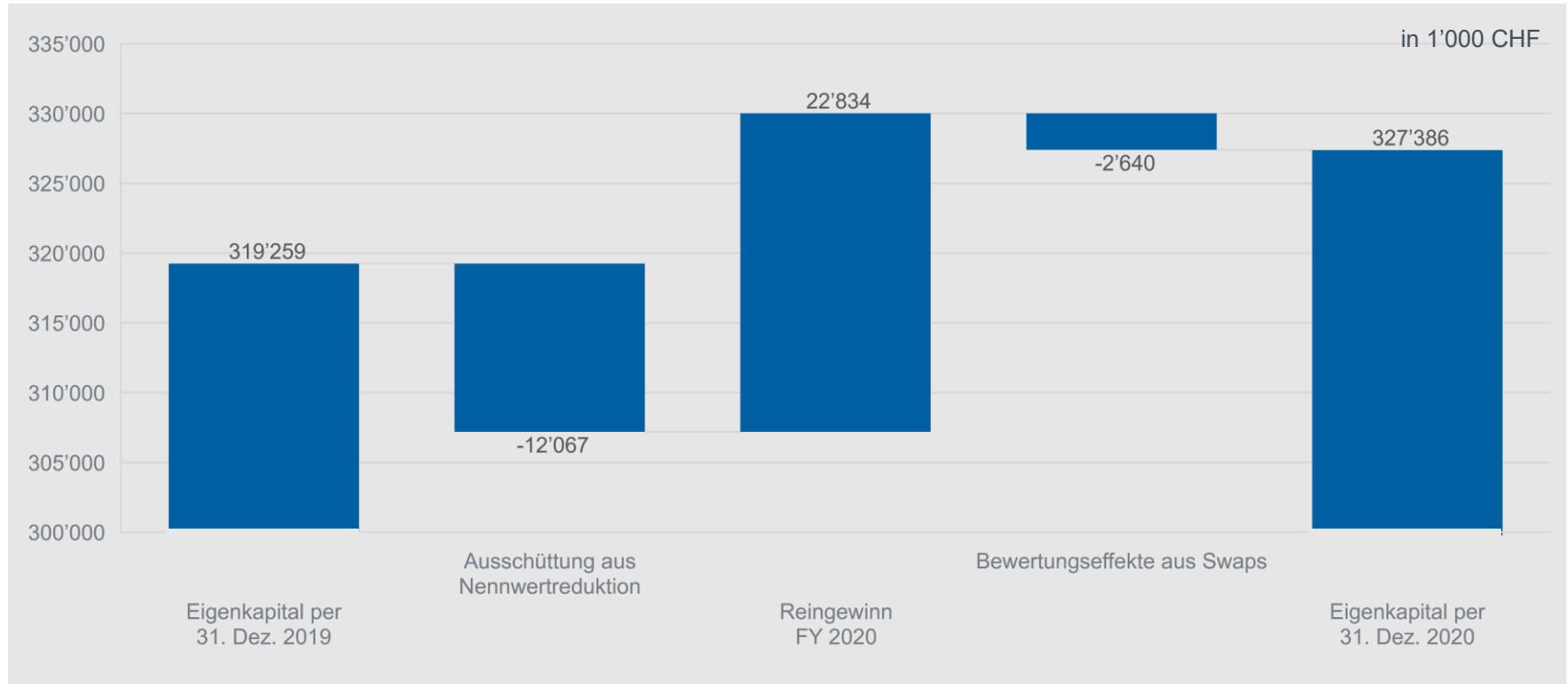


- Höhere Aufwertungen Swaps und tieferer Zinsaufwand reduzieren Netto-Finanzaufwand um TCHF 475
- Durchschnittlicher Zinssatz (inkl./exkl. Swaps): 1.62%/0.56% (VJ: 1.52%/0.58%), Zinsbindung 8.0 J. (VJ: 9.2 J.)

Entwicklung Portfolio



Entwicklung Eigenkapital



- Erfolgsneutral erfasste Wertänderung der Hedges (other comprehensive income; OCI) von -TCHF 2 640

Kennzahlen pro Aktie

	Angaben in	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	6.85	5.53
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte	CHF	7.14	3.70
EPRA Gewinn pro Aktien (EPS) à CHF 9.00	CHF	3.12	3.18
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	97.69	95.22
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	108.94	105.21
EPRA (NRV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	122.92	116.46
EPRA (NTA) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	122.92	116.46
EPRA (NDV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	96.25	91.63
Aktienkurs	CHF	97.00	98.50
Prämie (+) / Discount (–) gegenüber NAV	%	-0.70	3.44

– COVID-19 Impact belastet Reingewinn pro Aktie mit CHF 0.19

5. Ausblick 2021



Bedeutende Ereignisse

nach Bilanzstichtag

Entwicklungsprojekte

- Beurkundung aller vermarkteten Einheiten der Projekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen

Portfolio und Asset Management

- Baustart der Gesamtsanierung der Liegenschaft Neptunstrasse 57 in Zürich konnte auf April 2021 terminiert werden
- Erfolgreiche Wiedervermietung der beliebten Kultur- und Eventhalle auf dem Walzwerk in Münchenstein/Arlesheim

Wechsel des Immobilien-Vermögensverwalters

- Vermögensverwaltung des Liegenschaftsportfolios von SF Urban Properties AG erfolgt neu durch Swiss Finance & Property Funds AG



Medienmitteilung

Zürich, 3. Februar 2021

SF Urban Properties AG

Verkaufserfolg der Promotionsprojekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen

- Beurkundung aller vermarkteten Einheiten der Projekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen
- Fertigstellung beider Projekte Mitte 2022 geplant

SF Urban Properties AG (SFPN) hat per Ende Januar 2021 alle dreizehn Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «Kluspark» in Zürich, sowie alle zehn Einheiten der Einfamilienhaus-Überbauung «Sandreutergarten» in Riehen beurkundet.

SF Urban Properties AG hat im Jahr 2020 die beiden Entwicklungsprojekte «Kluspark» im Kreis 7 von Zürich, sowie «Sandreutergarten» in Riehen, Kanton Basel-Stadt, nach rechtskräftiger Baubewilligung erfolgreich vermarktet.

Beim Projekt «Kluspark» konnten zwei von dreizehn Einheiten im Jahr 2020 und die restlichen elf Wohnungen im Januar 2021 beurkundet werden. Beim Projekt «Sandreutergarten» in Riehen wurden neun von zehn Einheiten in der Berichtsperiode 2020 beurkundet, und die letzte Einheit im Januar 2021. Es wird ein positiver Gewinnbeitrag in den Jahren 2021 und 2022 erwartet.

Beide Projekte sind Eigenentwicklungen der SF Urban Properties AG, nach Anbindung der Grundstücke wurden diese gemeinsam mit den Architekten der Baureife zugeführt. Der Baustart beider Projekte wurde ausgelöst, die Fertigstellung erfolgt gemäss Planung bis Mitte 2022.

SF Urban Properties AG · Seefeldstrasse 275 · CH-8008 Zürich
Phone +41 43 344 61 31 · Fax +41 43 344 61 30 · www.sforban.ch

Ausblick 2021 (1/2)

Zusammenfassung

	Ziele
Portfolio allgemein	Beibehaltung einer Leerstandsquote von < 3%
	Der Verkaufsflächen- und Büroflächenmarkt - insbesondere in der Region Basel - bleibt anspruchsvoll. Dank den zentralen und attraktiven Lagen und einer aktiven Vermarktung der Flächen sollten dennoch Vermietungserfolge erzielt werden können
	Auslaufende Gewerbemietverträge sollen frühzeitig verlängert werden
	Covid-19 Impact (2. Lockdown und wirtschaftliche Folgen)
	Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften werden auch im Jahr 2021 vorangetrieben
Entwicklungen	Elsässerstrasse 1+3, Basel: Rechtskraft Baubewilligung 1. Quartal, Vermarktung 2. Halbjahr 2021
	Sandreuterweg, Riehen: Baurealisation
	Klusstrasse 38, Zürich: Baurealisation
	Fuederholzstrasse 8, Herrliberg: Baueingabe im 1. Halbjahr 2021
	Positiver Gewinnbeitrag aus Entwicklungen (PoC)

Ausblick 2021 (2/2)

Zusammenfassung

Ziele

Akquisition / Devestitionen

Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus erwartet die Gesellschaft auch im Jahr 2021, dass der Transaktionsmarkt unverändert kompetitiv bleibt

Ziel ist es, nach Möglichkeit weitere, attraktive Renditeobjekte zu akquirieren. Primär liegt der Fokus auf mögliche Arrondierungen von Liegenschaften mit Erweiterungspotenzialen

Punktuelle Portfoliobereinigungen kommen in Frage, wenn einzelne Objekte nicht mehr zur Portfoliostrategie passen

Corona-Krise / Massnahmen und Auswirkungen

- Auch im 2. Lockdown werden erneut Stundungen zur kurzfristigen Sicherung der Betriebsliquidität der betroffenen Mieter angeboten
- Sämtliche im 2. Lockdown verfügbaren Dreidrittel-Rettungspakete werden seitens der Gesellschaft unterstützt
- Langfristige Auswirkungen von COVID-19 bleiben weiterhin schwer abschätzbar

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 652 a 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 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. 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 – 2021, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.