



SF Urban Properties AG

# SF Urban Properties AG

## Geschäftsbericht 2025

2. März 2026

Mandarin Oriental Savoy, Zürich



# Inhaltsverzeichnis

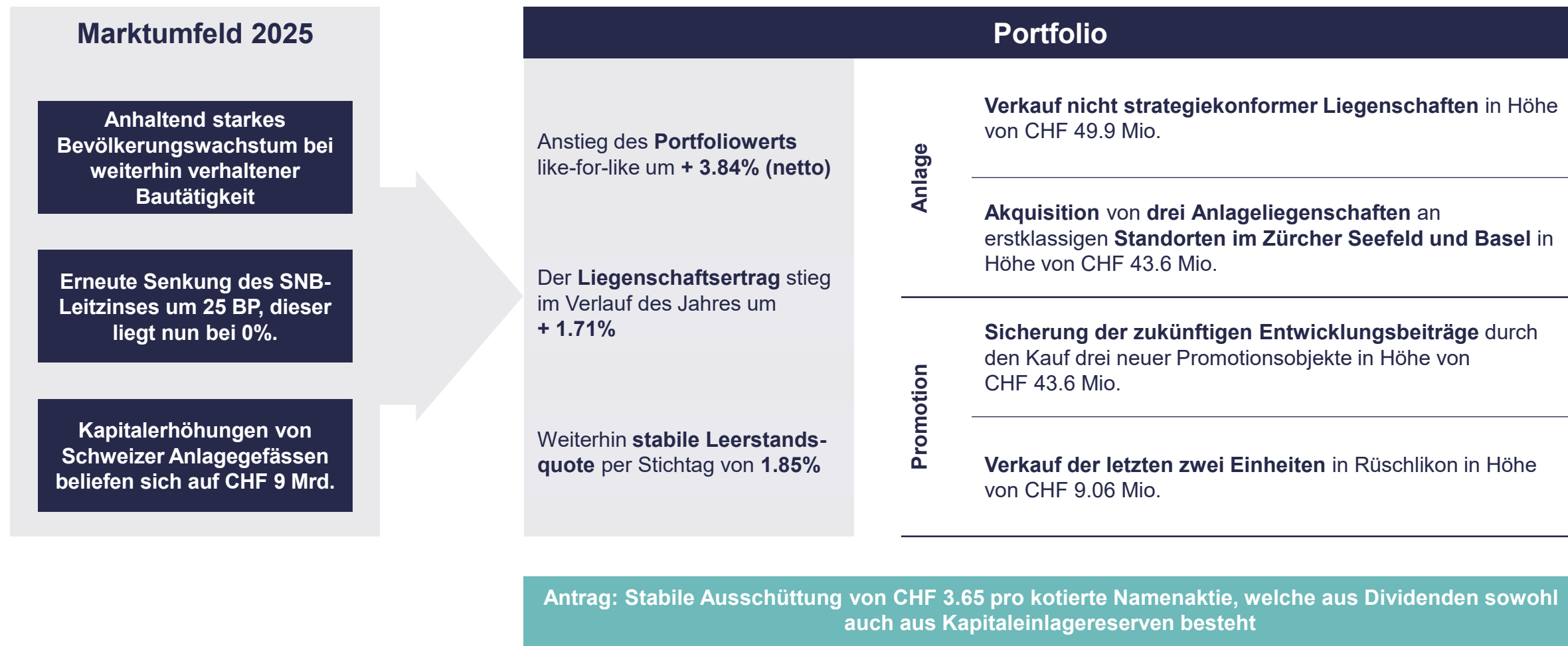
1. Wichtigste Ereignisse 2025
2. Fokusthema
3. Portfolio
4. Finanzen
5. Key Take-Aways und Ausblick 2026



# 1. Wichtigste Ereignisse 2025

# Wichtigste Ereignisse Geschäftsjahr 2025

Portfolio durch operative Leistungssteigerung und strategische Transaktionen gestärkt



# Gesamtportfolio: Übersicht Kennzahlen

Gestärkte Ausschüttungsbasis und Wertsteigerung des Anlageportfolios

Aktienkurs in CHF

**100.50**

+ CHF 2.10 gegenüber Vorjahr

Ausschüttung pro Aktie in CHF

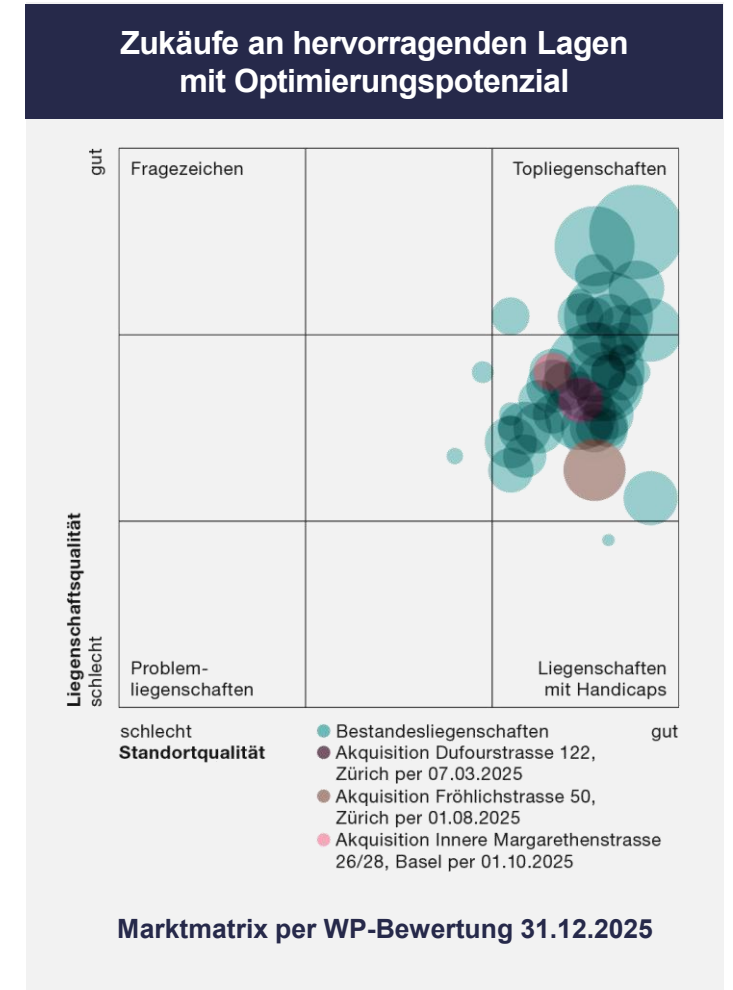
**3.65**

Unverändert gegenüber Vorjahr

Ausschüttungsrendite in %

**3.63**

- 0.08 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr

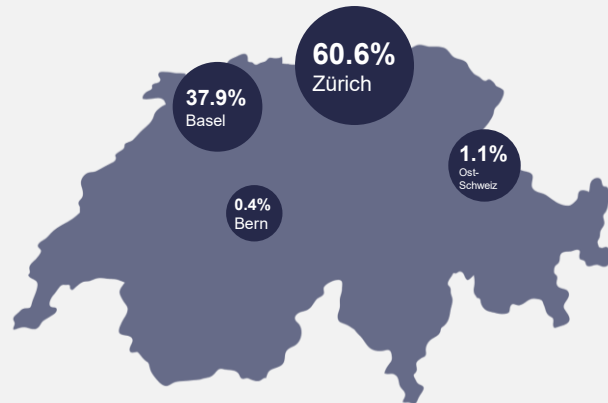


# Anlageportfolio: Kennzahlen im Überblick

Qualitätssteigerung durch Verdichtung des Portfolios in Zürich und Basel

## Fokussierung auf Standorte Zürich und Basel und Bereinigung der Aussenstandorte

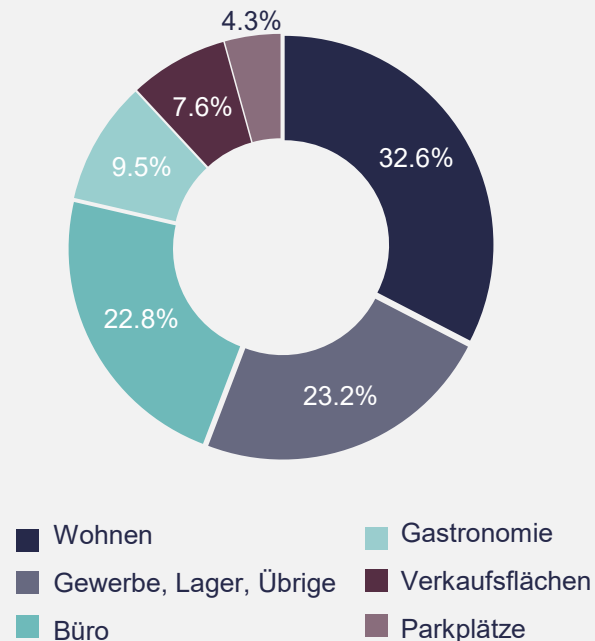
Marktregionen per 31.12.2025



	% Δ 2024
Zürich	+ 5.1%
Basel	+ 0.1%
Ost-Schweiz	- 0.1%
Bern	- 1.7%
Romandie	- 3.6%

## Anstieg Nutzung Wohnen

Soll-Miete netto nach Nutzung



Bruttorendite in %

**3.9**

- 0.25 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr

WAULT

**4.1**

+ 0.1 Jahre gegenüber Vorjahr

Wüest Partner Rating

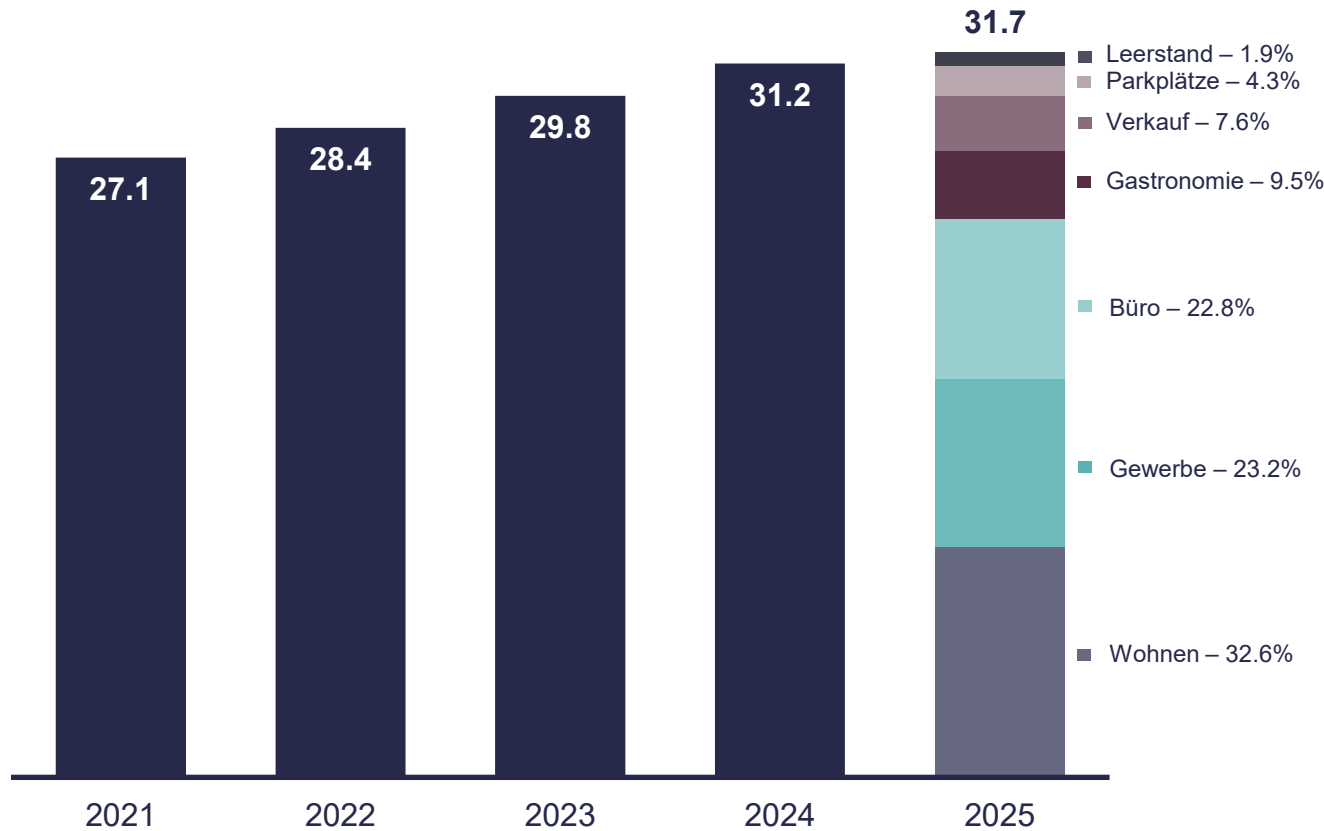
**3.9 → 4.0**

von möglichen 5 Punkten

# Anlageportfolio: Liegenschaftsertrag

Nachhaltige Ertragssteigerung über fast alle Nutzungsarten

IST-Miete netto (in Mio. CHF)



## Zunahme der Liegenschaftserträge

- Erwerb der gemischt genutzten Liegenschaft Innere Margarethenstrasse 26/28 in Basel sowie den Wohnliegenschaften Fröhlichstrasse 50 und Dufourstrasse 122 in Zürich
- Indexierung der Geschäftsmietverträge

## Mietzinsentwicklung like-for-like 2024 / 2025

**+ 1.05%**

### Mietzinsentwicklung per m<sup>2</sup>

	Stichtag 31.12.2024	Stichtag 31.12.2025
Wohnen	292	294
Büro	345	351
Gewerbe	168	163
Verkaufsflächen	356	377
Gastronomie	402	424

# Anlageportfolio: Akquisitionen

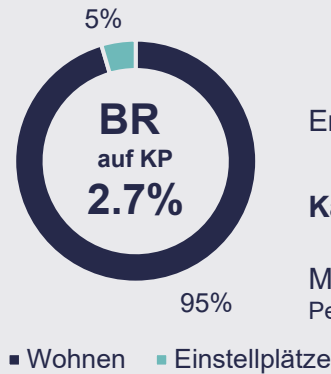
Zukäufe im Zürcher Seefeld und Arrondierungskauf in Basel zur Stärkung der urbanen Strategie

## Fröhlichstrasse 50, Zürich



BU: 07.04.2025

EÜ: 31.07.2025



Ertrag p.a. CHF 597 214

Kaufpreis CHF 22 500 000

Marktwert Per 31.12.2025 CHF 25 500 000

Hervorragende Lage im Seefeld

Kaufpreis unter Marktwert

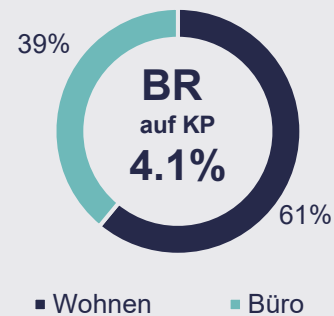
Anstieg Bruttorendite auf > 3.4%

## Innere Margarethenstrasse 26/28, Basel



BU: 18.07.2025

EÜ: 01.10.2025



Ertrag p.a. CHF 300 396

Kaufpreis CHF 7 300 000

Marktwert Per 30.06.2025 CHF 9 700 000

Arrondierung

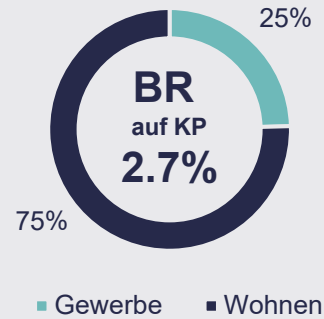
Kaufpreis unter Marktwert

Langfristiges Ertragspotenzial (Whg. in 13%-Quantil)

# Anlageportfolio: Akquisitionen

Zukäufe im Zürcher Seefeld und Arrondierungskauf in Basel zur Stärkung der urbanen Strategie

## Dufourstrasse 122, Zürich



Ertrag p.a. CHF 365 976

Kaufpreis CHF 13 800 000

Marktwert Per 31.12.2025 CHF 13 500 000

Hervorragende Lage

Baupotenzial (Ausbau Estrich)

Anstieg Bruttorendite auf > 3.0%

# Anlageportfolio: Devestitionen

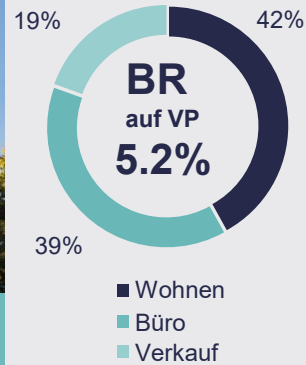
Verkauf aufgrund Aussenstandorte

## Malerweg 4, Thun



BU: 27.06.2025

EÜ: 30.06.2025



Ertrag p.a. CHF 733 540

Verkaufspreis CHF 14 050 000

Marktwert Per 31.12.2024 CHF 13 550 000

Liegenschaft ist overrented

Investitionsbedarf (fossile Heizung)

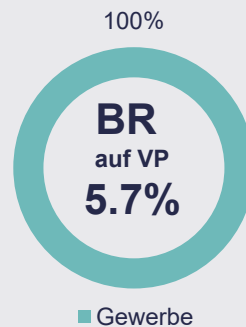
Unsicherheit Ankermieter

## Rue de Lausanne 29-31, Morges



BU: 07.05.2025

EÜ: 16.09.2025



Ertrag p.a. CHF 1 707 996

Verkaufspreis CHF 30 050 000

Marktwert Per 30.06.2025 CHF 29 520 000

Liegenschaft ist overrented

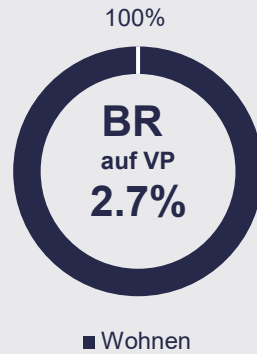
Klumpenrisiko Mieter EdT

Marktwert in den letzten 10 Jahren gesunken

# Anlageportfolio: Devestitionen

## Verkauf aufgrund Liegenschaftsgrösse

Brandschenkestrasse 171, Zürich



Ertrag p.a. CHF 156 228

Verkaufspreis CHF 5 800 000

Marktwert  
Per 31.12.2024 CHF 4 980 000

Sehr kleines Volumen

Investitionsbedarf

Näherbaurecht als Hindernis

# Promotionsentwicklungen: Kennzahlen im Überblick

Überproportionales Wachstum des Promotionssegments erhöht Anteil am Gesamtportfolio

Aktueller ø ROI in %

**21.1**

- 2.4 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr

Anzahl Projekte<sup>1</sup>

**7**

+ 2 Projekte gegenüber Vorjahr

Reingewinn pro Aktie in CHF

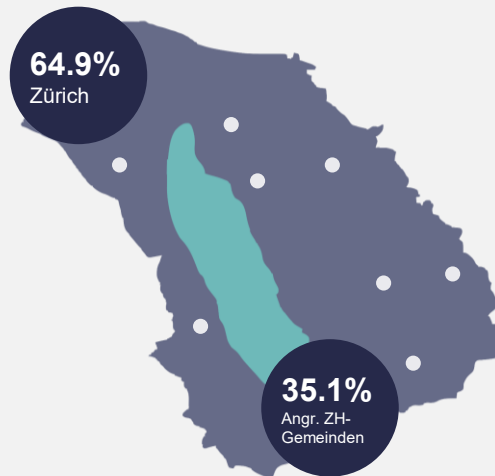
**0.94**

+ 0.49 CHF gegenüber Vorjahr

<sup>1</sup> Weidstrasse 29 + 31 in Rüschlikon ausgeschlossen. Eigentumsübertragung erfolgt voraussichtlich erst im 1. Halbjahr 2026

## Überdurchschnittliches Wachstum im Promotionssegment

Marktregionen per 31.12.2025



	% Δ 2024
Stadt Zürich	+ 19.6%
Angrenzende Zürich Gemeinden	- 19.6%

## Zwei neue Parzellen in der Stadt Zürich



Zollikerstrasse 132 + 134, Zürich



Richard-Wagner-Strasse 28, Zürich

# Promotionsentwicklungen: Akquisitionen

Sicherung der zukünftigen Entwicklungsbeiträge durch den Kauf von neuen Promotionsobjekten

## Zollikerstrasse 132 + 134, Zürich



Eigentumsübertragung per	06.10.2025
<b>Kaufpreis</b>	<b>CHF 17 600 000</b>
Grundstücksfläche	1 142 m <sup>2</sup>
BWF	1 533 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 32 400 000

Beste Adresse in Zürich Seefeld

Flexible Projektstrategie

Angestrebter ROI: > 20%

## Richard-Wagner-Strasse 28, Zürich



Eigentumsübertragung per	26.09.2025
<b>Kaufpreis</b>	<b>CHF 13 500 000</b>
Grundstücksfläche	634 m <sup>2</sup>
BWF	1 258 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 25 800 000

Beliebte Lage in Zürich Enge

Hohes Ausnutzungspotenzial

Angestrebter ROI: > 20%

# Promotionsentwicklungen: Akquisitionen

Sicherung der zukünftigen Entwicklungsbeiträge durch den Kauf von neuen Promotionsobjekten

Dorfstrasse 68, Zumikon



Eigentumsübertragung per	13.01.2025
<b>Kaufpreis</b>	<b>CHF 12 500 000</b>
Grundstücksfläche	1 649 m <sup>2</sup>
BWF	1 600 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 27 400 000

Beste Lage in Zumikon

Hohes Ausnutzungspotenzial

Angestrebter ROI: > 15%

## 2. Fokusthema



# Wohnschutz-Initiative Zürich: Im Überblick

Verschärfung des Zürcher Wohnschutzes fordert proaktives Portfolio Management



## Kernpunkte der Initiative

**Mietzinsobergrenze bei Sanierung/Umbau:** maximale Erhöhungen in der Baubewilligung auferlegt

**Ersatzpflicht bei Abriss:** mindestens gleich viele preiswerte Wohnungen im Ersatzneubau zu erstellen

**Gemeindliche Bewilligungspflicht:** bei Wohnraummangel (Leerstandsquote < 1.5 %) werden Unterbruch, Umbau, Sanierung oder Umwandlung nur mit Bewilligung zugelassen

Abstimmung: 14. Juni 2026



## Mögliche Auswirkungen

Operative Verzögerungen

Renditekompression

Investitionsstau (Case: Basel)

Erschwerte Exit-Strategien

Rechtliche Verunsicherung

# Wohnschutz-Initiative Zürich: Erfahrungen aus Basel

Geprägt von der Erhöhung des administrativen Aufwands sowie von rechtlicher Unsicherheit

## Sämtliche Sanierungen sind von der Wohnschutzkommission zu prüfen

### Es wird jede Investition analysiert

Definition von Instandhaltung und Investition wird von der Wohnschutzkommission fallweise definiert;

### Kommission legt die max. Mieterhöhung fest:

**Sanierung von alten Wohnungen lohnt sich meist nicht mehr** > Umlegung der effektiven Investition liegt höher als der festgelegte Deckel

**Gebäudesanierungen – der Mietzins darf während 5 Jahren nicht erhöht werden** - danach dürfte man potenziell wieder bei jedem Wechsel um 10-20% erhöhen (Erfahrungswerte fehlen derzeit noch).

### Lockerung des Gesetzes seit November 2025:

Bis CHF 5 000 (pro Jahr und Wohnung!) dürfen seit der Lockerung wieder ohne Bewilligung investiert werden.

## Praxisbeispiele

### Beispiel 1: Teppich mit Parkett ersetzen

**Investorensicht:** eine Investition

**Kommission:** Instandhaltung > somit keine Mietzinserhöhung gerechtfertigt > muss an die Wohnschutzkommission zur Prüfung gemeldet werden.

### Beispiel 2: Küchensanierung

Küche mit neuen Geräten und neuen Schränken = Investition von CHF 40 000

**Für die Kommission:** Instandhaltung

Es würde höchstens der zusätzlich eingebaute Waschturm oder Geschirrspüler als wertvermehrend gelten > Mietzinserhöhung minimal

Mietzinsdeckel greift für fünf Jahre, danach kann man potenziell wieder leichte Erhöhungen der Miete vornehmen.

---

**Gestaffelte Mietzinserhöhungen** durchführen, d.h. nach jeder Kündigung die Preise des Vermietungszinse leicht erhöhen

Mietzinserhöhung nur noch nach Orts- und Quartiersüblichkeit

---

Mietzinserhöhungen zwischen **10-20%** empfohlen

Achtung wegen Missbräuchlichkeit!

---

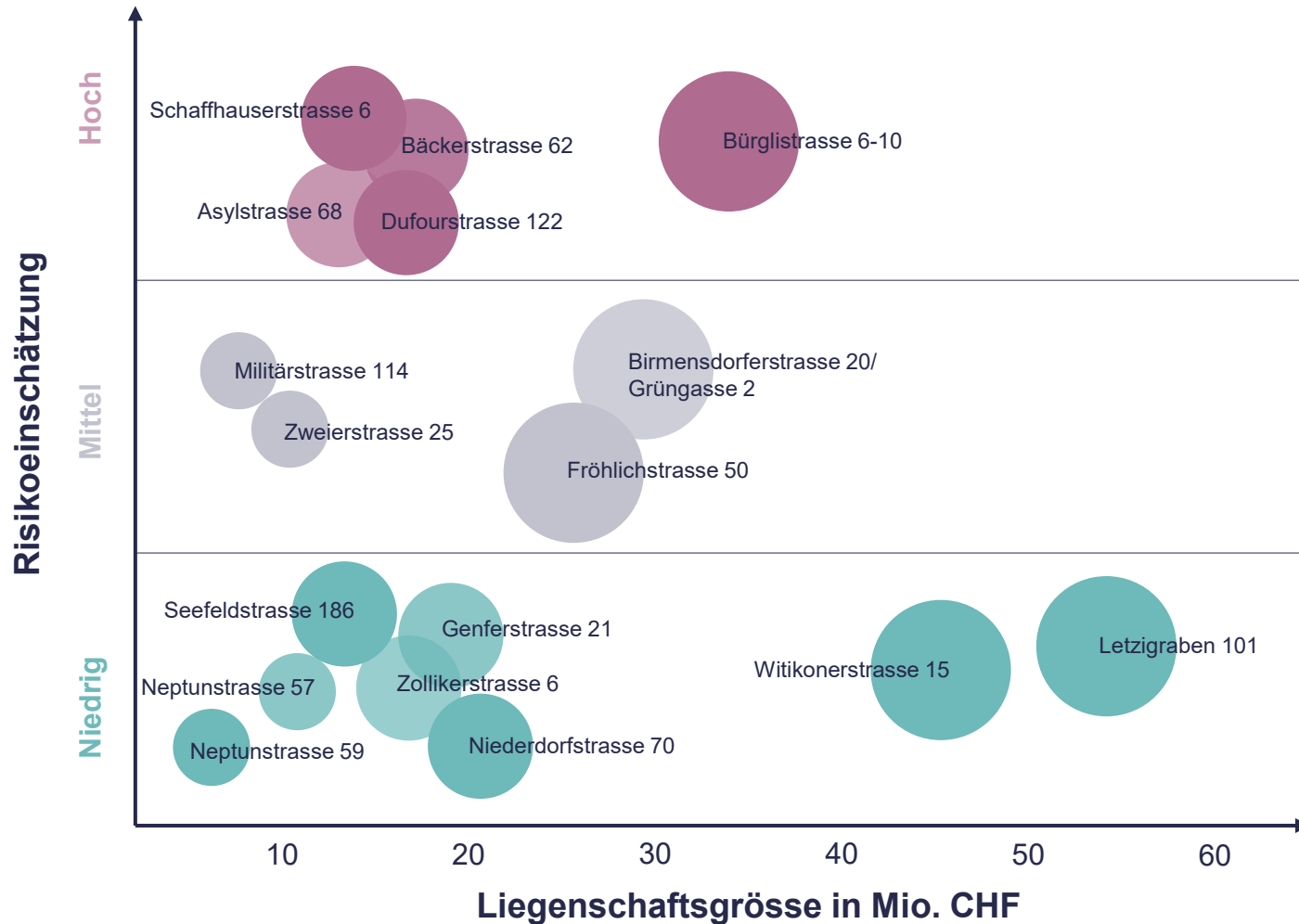
**Mietzinse** müssen mit dem Anfangsmietzinsformular gemeldet werden und sind entsprechend **anfechtbar**

Schlimmstenfalls muss auf den alten Mietzins korrigiert werden

---

# Wohnschutz-Initiative Zürich: Risikoeinschätzung

Kategorisierungen zur Minimierung eines potentiellen Negativeffekts auf das Zürcher Anlageportfolio



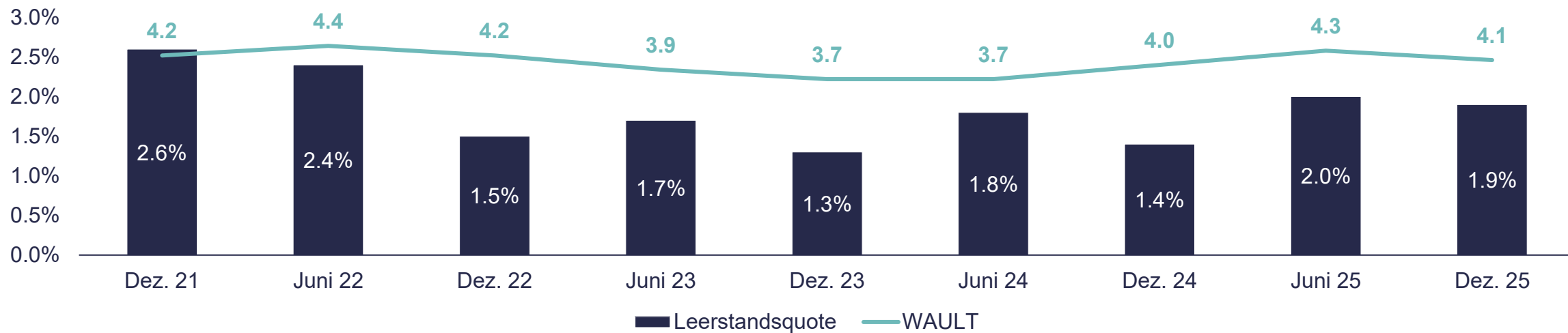
## Massnahmen

- Niedriges Risiko** Für diese Objekte laufen derzeit entweder Baubewilligungsverfahren oder es ist wenig Potenzial auf der Ertragsseite vorhanden.
- Mittleres Risiko** Objekte mit Potenzial, jedoch mit wenig Wohnanteil. Für die Fröhlichstrasse 50 wurde bereits ein Projekt ausgearbeitet – die Baueingabe dafür folgt im Q1 2026.
- Hohes Risiko** Liegenschaften mit hohem Upside auf der Ertragsseite sowie mittelfristigem Sanierungsbedarf. Die Objekte Asylstrasse 68, Schaffhauserstrasse 6, Bäckerstrasse 62 und Dufourstrasse 122 werden derzeit als Stockwerkeigentum begründet. Parallel wird für das Objekt Bürglistrasse 6-10 eine Vorstudie erarbeitet.

### 3. Anlageportfolio

# Anlageportfolio: WAULT und Leerstandsentwicklung

## Stabile Leerstandsquote



## Leerstandquote per Stichtag 31. Dezember 2025



# Anlageportfolio: Vertragsabschlüsse 2025

Zahlreiche Neuvermietungen führen zu gesteigerter Mieterqualität

## Neuvermietungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	6 100	1 151 813
Büro	1 595	318 569
Gastronomie	421	83 675
Verkauf	387	36 011
<b>Total</b>	<b>8 503</b>	<b>1 590 067</b>

31.12.2024  
**2.1%**

**5.0%**  
Anteil an annualisiertem  
Gesamtertrag

## Vertragsverlängerungen

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	2 232	464 699
Büro	4 504	1 170 808
Gastronomie	2 051	210 000
Verkauf	156	61 620
<b>Total</b>	<b>8 943</b>	<b>1 907 127</b>

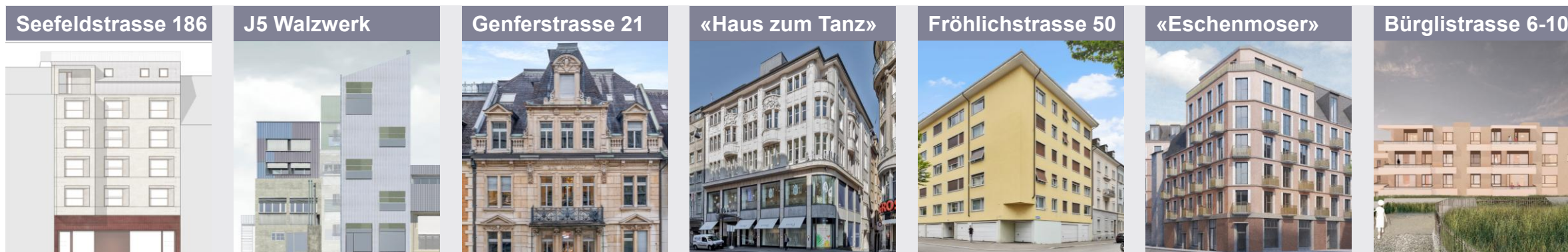
31.12.2024  
**9.7%**

**6.0%**  
Anteil an annualisiertem  
Gesamtertrag

# Anlageportfolio: Übersicht Bauprojekte

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Projektstatus	GIK* in Mio. CHF	Mehrfläche in m <sup>2</sup>	Miet- Mehrerträge p.a. in CHF	Inv. Rendite in %
<b>Aktuelle Projekte / Total</b>											<b>93.7</b>	<b>1 885</b>	<b>3 815 000</b>	<b>4.1</b>
Zürich, Seefeldstrasse 186	█									Ausschreibung	7.6	240	440 000	5.9
Münchenstein, Walzwerk J5	█									Ausschreibung	3.5	600	125 000	3.6
Zürich, Genferstrasse 21	█									Ausschreibung	4.1	-	220 000	5.1
Basel, «Haus zum Tanz»		█		█						Vorstudie	17.0	-	650 000	3.8
Zürich, Fröhlichstrasse 50		█								Baueingabe	8.6	-	500 000	6.3
Zürich, «Eschenmoser»				█						Vorstudie	40.0	1 045	1 490 000	3.7
Zürich, Bürglistrasse 6-10	Verkauf Villa	★					█			Vorstudie	12.9	-	390 000	3.0

\*Gesamtinvestitionskosten



# Anlageportfolio: Übersicht Bauprojekte

Sieben laufende Projekte – Zwischennutzung bis zur Ausschreibung

## Seefeldstrasse 186, Zürich



- Ersatzneubauprojekt im Zürcher Seefeld
- 17 Kleinwohnungen für Serviced Apartments und eine kleine Gewerbefläche
- Befindet sich in der Auflagenbereinigung und Ausschreibungsphase

## J5 Walzwerk, Münchenstein



- Umbau und Neubauprojekt am Walzwerk-Areal
- Kleinteilige Büro-/ Gewerbeflächen, bereits diverse Interessenten
- Baubewilligung liegt vor und Ausschreibungsphase läuft

## Fröhlichstrasse 50, Zürich



- Sanierungsprojekt (inkl. Dachausbau) im Seefeld
- Liegenschaft mit 34 Wohnungen
- Baueingabe für Q1 2026 geplant

## Weitere Projekte

### Zürich

**Bürglistrasse 6-10**  
Abparzellierung und Auflagenbereinigung

«**Eschenmoser**»  
Ausschreibung Büroflächen als Zwischennutzung

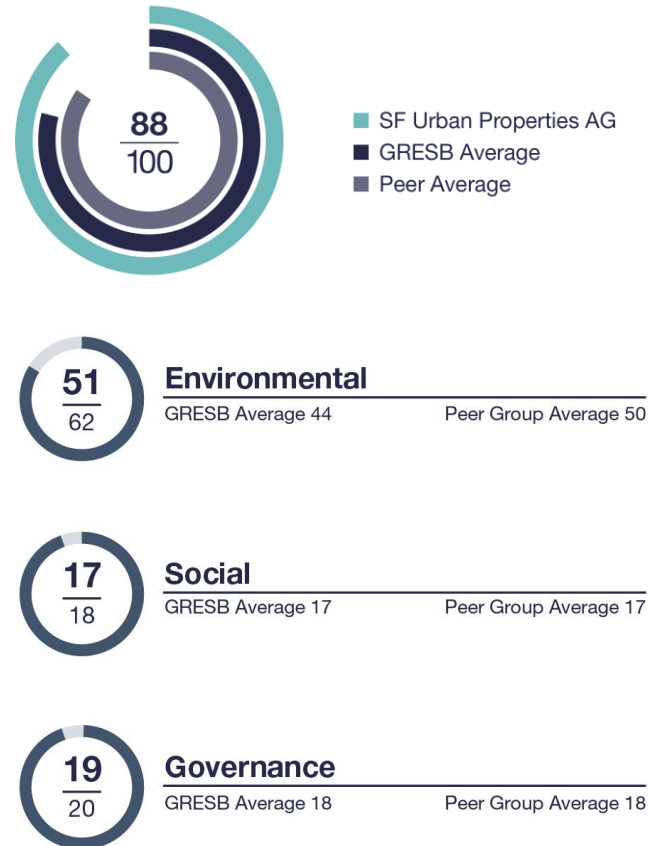
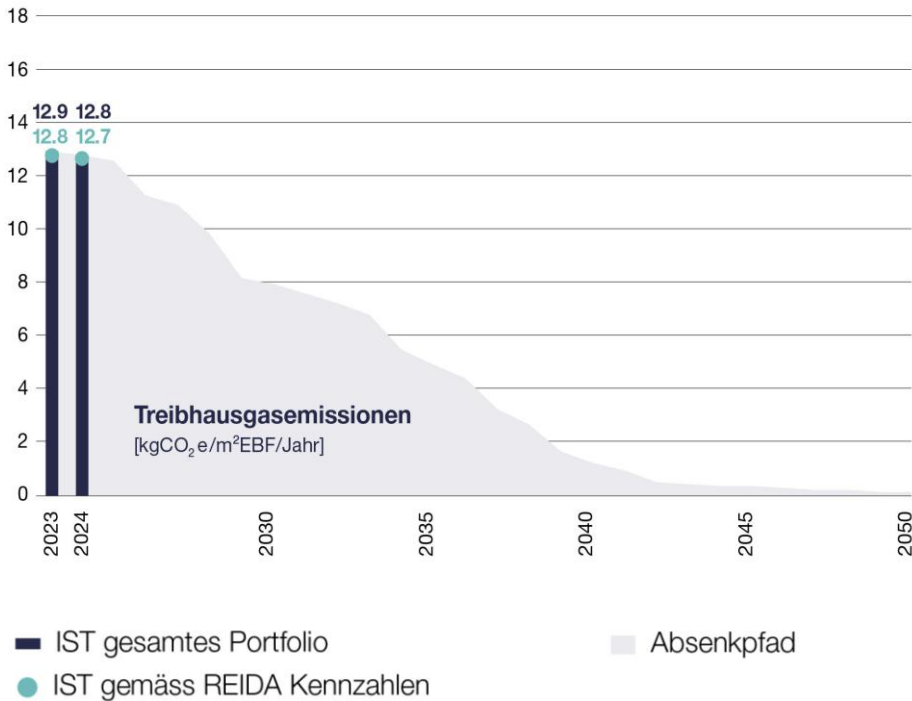
**Genferstrasse 21**  
Auflagenbereinigung und Ausschreibung

### Basel

«**Haus zum Tanz**»  
Vertragsverlängerung um weitere zwei Jahre bis 31.01.2029 mit Bongénie

# Anlageportfolio: Nachhaltigkeit

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden nach Vorgabe der AMAS veröffentlicht



## Erneut ein überzeugendes GRESB-Resultat mit 4 von 5 Sternen

- 12.7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr Treibhausgasemissionen im Jahr 2024
- SFUP erreicht **88 von 100 Punkten**
- **4 von 5 Sterne** im Rating der Bestandsliegenschaften
- **Platz 5 im direkten Peervergleich** (Switzerland, Diversified, Listed)
- In allen drei Bereichen **über dem Benchmark-Durchschnitt**

# Promotionsentwicklungen: Übersicht Entwicklungsprojekte

Attraktive Projekte für potenzielle Ertragssteigerungen

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Projektstatus	Anlagekosten in Mio. CHF	BWF in m <sup>2</sup>	Vermarktung (Einheiten)	ROI in %	IRR (leveraged) in %
<b>Abgeschlossene Projekte</b>												
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
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8								17.5	1 225	6 / 6	23.4	19.8
<b>Aktuelle Projekte</b>												
Zürich, Minervastrasse 124							Realisierung	17.1	837	9 / 9	20.7	13.5
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26							Realisierung	15.3	820	4 / 4	22.4	18.3
Zumikon, Ruchenacher 17							Ausschreibung	21.4	1 102	-	21.3	12.7
Zürich, Berghaldenstrasse 32+34							Bewilligungsphase	37.4	2 062	-	18.1	15.6
Zumikon, Dorfstrasse 68							Bewilligungsphase	26.8	1 595	-	19.9	15.5
Zürich, Zollikerstrasse 132/134							Projektierung	32.4	1 533	-	23.3	21.2
Zürich, Richard-Wagner-Strasse 28							Projektierung	25.8	1 258	-	21.2	13.2

# Promotionsentwicklungen: Status Entwicklungen

Sieben laufende Projekte – von Vorprojekt bis Fertigstellung

## Berghaldenstrasse 32+34, Zürich



- Ersatzneubau mit 18 3.5 bis 5.5-Zimmer Wohnungen
- Baueingabe erfolgte im Q4 2025
- Baubewilligung wird voraussichtlich im Q3/Q4 2026 erwartet

## Ruchenacher 17, Zumikon



- Zwei Mehrfamilienhäuser mit je drei Wohneinheiten
- Rechtskräftiger Baurechtsentscheid Q1 2026 erwartet
- Verkaufsstart im Q1 2026 geplant

## Dorfstrasse 68, Zumikon



- Ersatzneubauprojekt mit 17 Wohnungen
- Baugesuch im Q4 2025 eingereicht
- Baubewilligung wird im Q3/Q4 2026 erwartet

## Weitere Projekte

### Stadt Zürich

#### Minervastrasse 124

Fertigstellung per Ende Februar 2026

#### Richard-Wagner-Strasse 28

im Vorprojekt

#### Zollikerstrasse 132+134

im Vorprojekt

### Angrenzende Gemeinden

#### Alte Landstrasse 26, Rüschlikon

letzte zwei Einheiten beurkundet, Fertigstellung im Q2 2026

### Weitere Projekte

Akquisition **Weidstrasse 29+31, Rüschlikon** – Eigentumsübertragung im 1. Halbjahr 2026

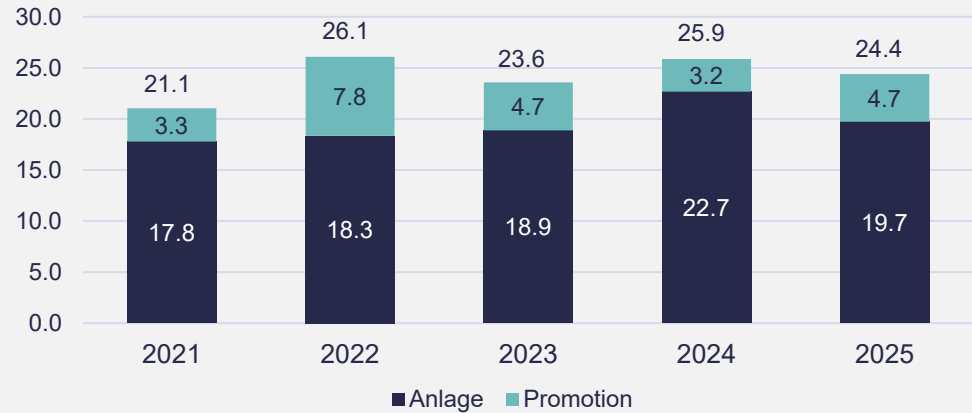
An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in Zurich, Switzerland. The image shows a dense cluster of multi-story buildings with various architectural styles, including traditional European-style houses with gabled roofs and modern apartment blocks. The buildings are interspersed with lush green trees and a well-maintained lawn. In the foreground, a street with a crosswalk is visible. The overall scene is bright and sunny, suggesting a clear day.

## 4. Finanzen

# Finanzkennzahlen

Einmalabschreibungen reduzieren EBIT und Reingewinn

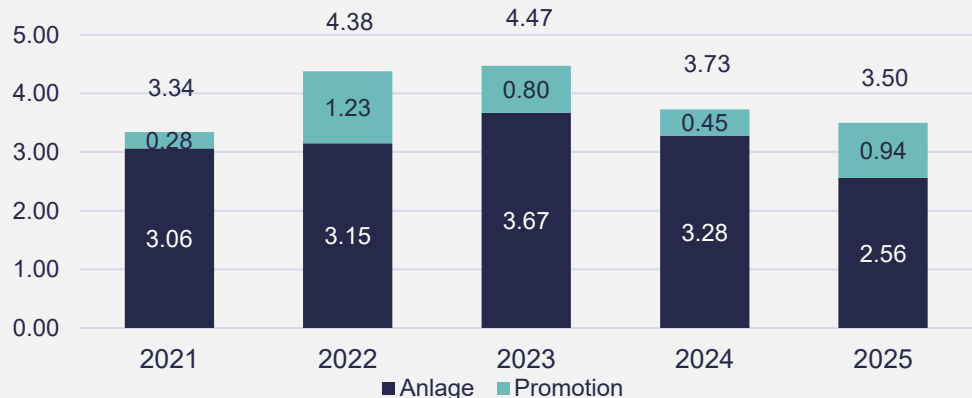
## EBIT exkl. Neubewertungseffekte



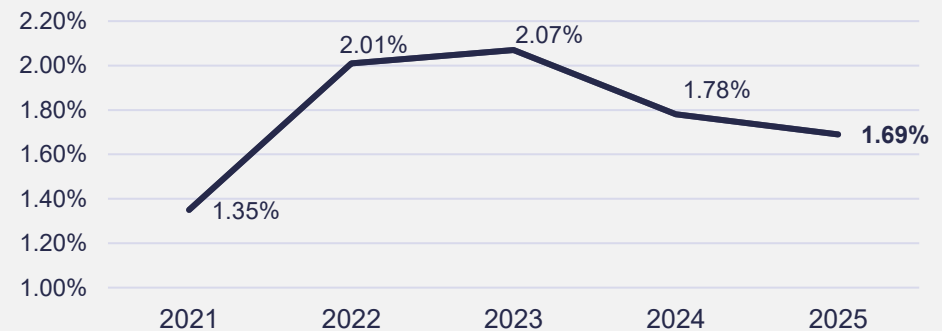
## LTV (Loan-to-Value)



## Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertungseffekte



## Ø Zinssatz (Stichtag)



# Erfolgsrechnung

Steigerung durch transaktionelle Leistung sowie Wertänderung

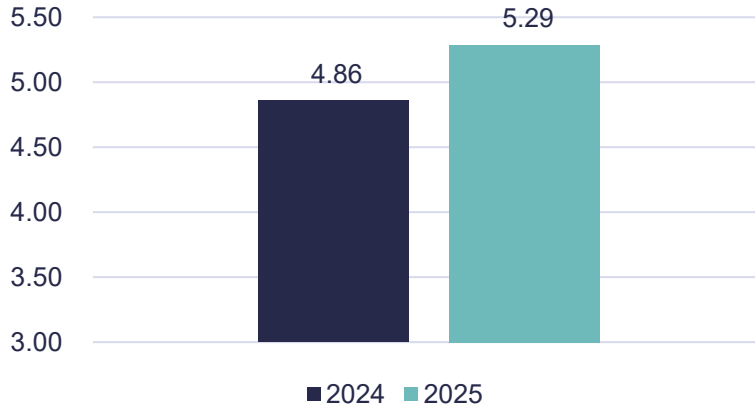
## Erfolgsrechnung

CHF 1 000	2025	2024	Δ in %
Liegenschaftsertrag Anlageliegenschaften	31 298	31 210	
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften	1 183	0	
Neubewertung Anlageliegenschaften	38 436	4 311	
Betriebsaufwand Anlageliegenschaften	- 12 694	- 8 970	
EBIT-Beitrag aus Promotionsentwicklung	4 667	3 202	
<b>EBIT exkl. Neubewertungseffekte</b>	<b>24 433</b>	<b>25 876</b>	<b>- 5.58%</b>
Finanzaufwand (netto)	- 8 573	- 8 715	
Ertragssteuern	- 10 488	- 4 929	
<b>Reingewinn</b>	<b>43 808</b>	<b>16 543</b>	<b>164.81%</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, den SFUP-Aktionären zugeordnet</b>	<b>11 740</b>	<b>12 500</b>	<b>- 6.08%</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte pro Aktie</b>	<b>3.50</b>	<b>3.73</b>	<b>- 6.08%</b>
Reingewinn pro Aktie (Anlagesegment)	2.56	3.29	
Reingewinn pro Aktie (Promotionssegment)	0.94	0.45	

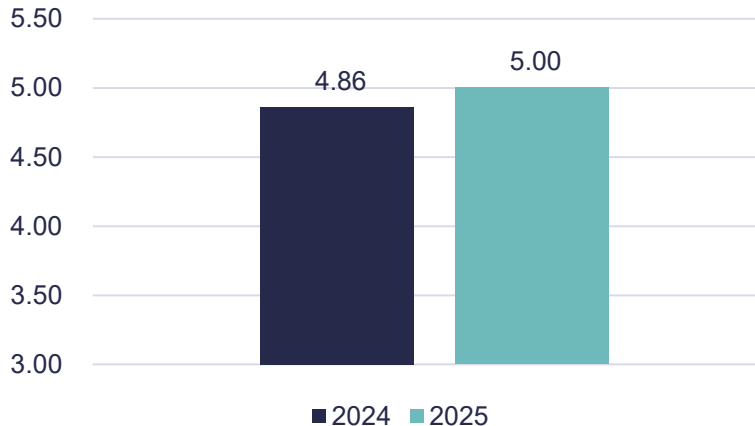
# Funds from Operations

## Operative Steigerung

### FFO I in CHF pro Aktie



### FFO II in CHF pro Aktie

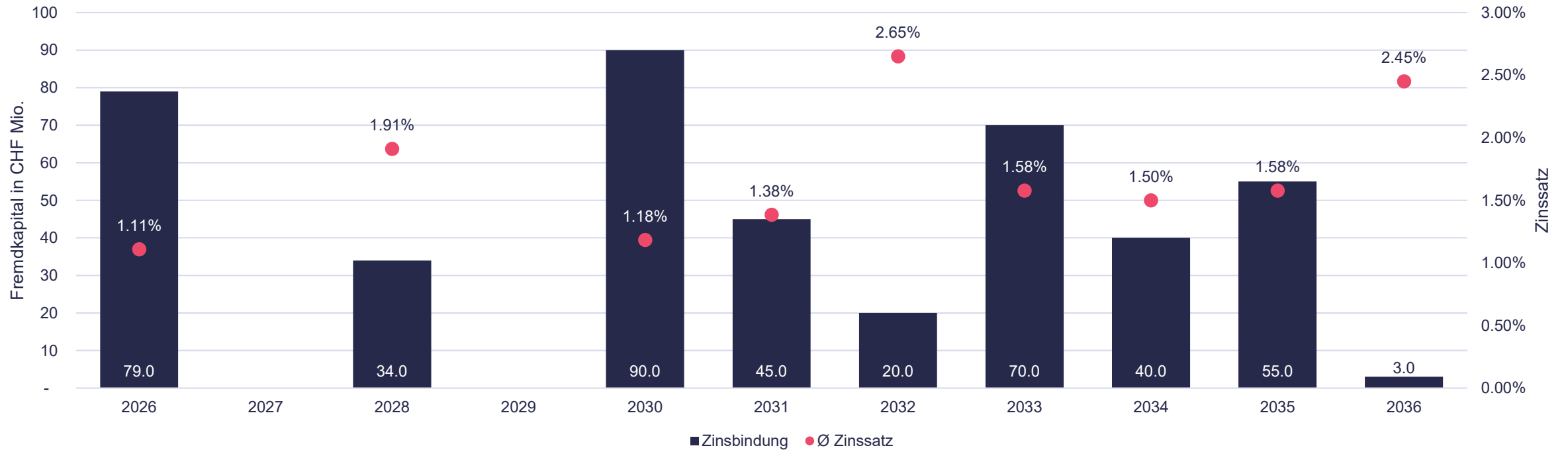


### Überleitung FFO I / FFO II

	2025	2024	Δ in %
<b>Adjustiertes EBIT (exkl. Neubewertungen / Verkäufe)</b>	<b>23 250</b>	<b>25 876</b>	<b>- 10.15%</b>
Bezahlte Zinsaufwendungen	- 7 967	- 10 246	
Erhaltene Zinserträge	40	101	
Laufende Steuern (ohne Liegenschaftsverkäufe)	- 669	283	
Sonstige Effekte (IFRS 15, Leasing, Impairment)	3 066	274	
<b>FFO I</b>	<b>17 720</b>	<b>16 288</b>	<b>8.79%</b>
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	1 183	0	
Laufende Steuern aus Verkauf Renditeliegenschaften	- 2 132	0	
<b>FFO II</b>	<b>16 771</b>	<b>16 288</b>	<b>2.97%</b>

# Finanzierung

## Konsequente Reduktion der Finanzierungskosten



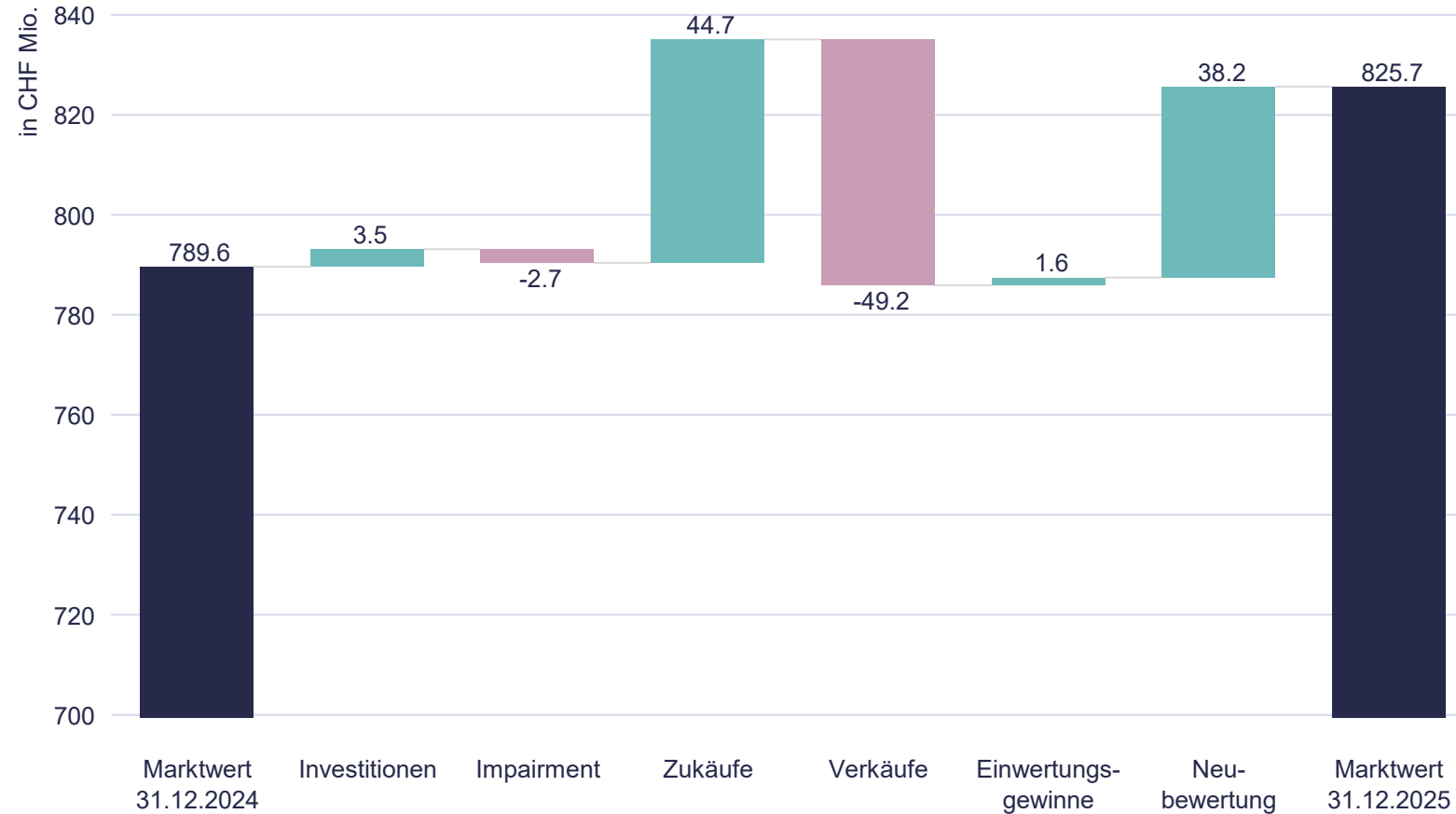
Durchschnittlicher Zinssatz der  
Finanzierungen  
**1.69%**

Zielband Zinsbindung  
**5 - 10 Jahre**

Durchschnittliche Zinsbindung der  
Finanzierungen  
**5.41 Jahre**

# Veränderung Renditeportfolio

## Deutliche Wertsteigerung



### Transaktionen Geschäftsjahr 2025

- Ankauf Dufourstrasse 122 in Zürich (CHF 13.8 Mio.)
- Ankauf Fröhlichstrasse 50 in Zürich (CHF 22.5 Mio.)
- Ankauf Innere Margarethenstrasse 26/28 in Basel (CHF 7.3 Mio.)
- Verkauf Brandschenkestrasse 171 in Zürich (CHF 5.8 Mio.)
- Verkauf Malerweg 4 in Thun (CHF 14.1 Mio.)
- Verkauf Rue de Lausanne 29-31 in Morges (CHF 30.1 Mio.)


# Veränderung des Eigenkapitals

## Steigerung der Eigenkapitalbasis



### Kennzahlen Eigenkapital

- Der NAV pro Namensaktie erhöht sich um CHF 10.69 auf CHF 122.16 (Vorjahr: CHF 111.47)
- Die EK-Quote liegt per 31. Dezember 2025 bei 43.27% (Vorjahr: 42.93%)
- ROE inkl. Neubewertung: 10.90% (Vorjahr: 4.24%)
- ROE exkl. Neubewertung: 3.00% (Vorjahr: 3.32%)



## 5. Key Take-aways und Ausblick 2026

# Key Take-Aways

Das erfolgreiche Berichtsjahr 2025 der SF Urban Properties AG zeichnet sich aus durch:

## Gesamtportfolio



Portfoliowert Mio. CHF

**900.5**

+ CHF 71.6 Mio. gegenüber Vorjahr



Ausschüttung pro Aktie CHF

**3.65**

Unverändert gegenüber Vorjahr



NAV nach Steuern CHF

**122.16**

+ CHF 10.69 gegenüber Vorjahr

## Anlageportfolio



Wertveränderung % (netto)

**3.84**

+ 3.74 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr



Liegenschaftsertrag Mio. CHF

**31.7**

+ CHF 0.5 Mio. gegenüber Vorjahr



Reingewinn pro Aktie CHF<sup>1</sup>

**2.56**

- CHF 0.72 gegenüber Vorjahr

<sup>1</sup> exkl. Neubewertungseffekte

## Promotionsentwicklungen



Anzahl Projekte

**7**

+ 2 Projekte gegenüber Vorjahr



Aktueller ø ROI %

**21.1**

- 2.4 Prozentpunkte gegenüber Vorjahr



Reingewinn pro Aktie CHF

**0.94**

+ CHF 0.49 gegenüber Vorjahr

# Ausblick 2026

Weitere Konsolidierung durch planmässigen Umbau

Anlageobjekte			Promotion
Transaktionen	Asset Management	Bestandsentwicklung	Promotionsentwicklung
Verkäufe CHF 15 - 20 Mio.	Liegenschaftsertrag CHF >31 Mio.	Baustart Q3 2026 Seefeldstrasse 186, Zürich	Einkauf von 2 - 3 Baulandparzellen im Umfang von CHF 24 Mio.
Abschluss der Portfoliorotation	Ziel Leerstand < 2.0%	Sanierung Liegenschaft Q3 2026 Genferstrasse 21, Zürich	Fertigstellung 2 Projekte EBIT-Beitrag: CHF 1.5 Mio.
Erwartung Gewinn pro Aktie 2026: > CHF 3.65 (exkl. Neubewertung)			

# Agenda 2026



**15. April 2026**

Ordentliche  
Generalversammlung



Referat von  
Dani Nieth



**22. April 2026**

Auszahlung  
Dividende



**27. August 2026**

Publikation  
Halbjahresbericht  
2026



**29. Oktober 2026**

SF Urban Properties  
AG Investor's Day



**Oktober 2026**

Bekanntgabe  
GRESB Resultat

# Adresse



## SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

[info@sforban.ch](mailto: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 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 - 2026, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.