

SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2025

27. August 2025



Inhaltsverzeichnis

1. Wichtige Ereignisse im ersten Halbjahr 2025
2. Portfolio
3. Finanzen
4. Ausblick



1. Wichtige Ereignisse im ersten Halbjahr 2025

Wichtige Ereignisse im 1. Halbjahr 2025

Die Prognose wird aufgrund eines starken ersten Halbjahres bestätigt

ANLAGEOBJEKTE

CHF 11.4 Mio. EBIT-Beitrag exkl. Neubewertungen

Nettowertveränderung Like-for-Like **+2.23%** im Vergleich zu Ende Jahr 2024



Portfoliorotation nach Strategievorgabe, d.h. Devestition an nicht konformen Standorten, Zukauf einer Liegenschaft im Zürcher Seefeld

Steigerung des **Liegenschaftsertrags** um **+2.3%** im Vergleich zur Vorperiode bei **stabilen Betriebsaufwänden**

Mietzinserhöhungen infolge Indexierungs-/Referenzzinsanpassung

PROMOTION

CHF 2.7 Mio. EBIT-Beitrag



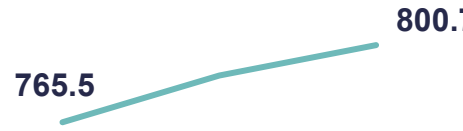
Vorantreiben der Entwicklungsprojekte u.a. Verkauf der letzten Einheit und Fertigstellung des Projekts in Herrliberg

Steigerung des Reingewinns exkl. Neubewertungseffekte um **+14.0%**

Kennzahlen

Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

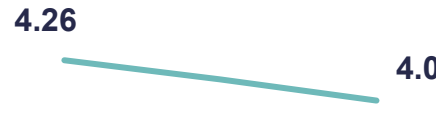


Period	Value (Mio. CHF)
H1 2024	765.5
H1 2025	800.7

800.7 Mio. CHF

H1 2024 H1 2025

Bruttorendite

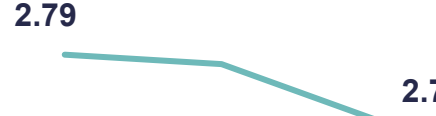


Period	Value (%)
H1 2024	4.26
H1 2025	4.03

4.03 %

H1 2024 H1 2025

Realer Diskontsatz



Period	Value (%)
H1 2024	2.79
H1 2025	2.72

2.72 %

H1 2024 H1 2025

Per 30. Juni 2025 mit Veränderungen zum Vorjahr

Reingewinn exkl.
Neubewertungseffekte



Period	Value (Mio. CHF)
H1 2024	6.4
H1 2025	7.3

7.3 Mio. CHF

H1 2024 H1 2025

Liegenschaftsertrag



Period	Value (Mio. CHF)
H1 2024	15.6
H1 2025	15.9

15.9 Mio. CHF

H1 2024 H1 2025

Reingewinn pro Aktie
exkl. NBW



Period	Value (CHF)
H1 2024	1.90
H1 2025	2.17

2.17 CHF

H1 2024 H1 2025

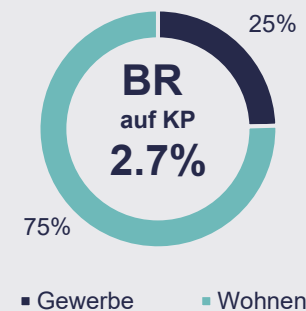
Akquisition Renditeliegenschaft

Zukauf in Zürich zur Stärkung der urbanen Lagen

Dufourstrasse 122, Zürich



Quelle: snazzymaps



Eigentumsübertragung per 7. März 2025

Ertrag p.a. CHF 366 000

Kaufpreis CHF 13 800 000

Marktwert nach Akquisition CHF 13 300 000

Hervorragende Lage im Seefeld

Baupotenzial vorhanden (Ausbau Dachboden)

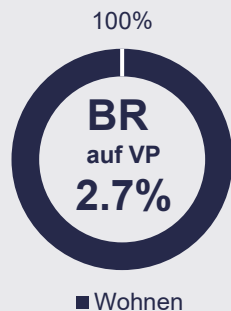
Hohes Ertragspotenzial Wohnen

Fernwärmeanschluss 2024

Devestitionen Renditeliegenschaften

Verkauf aufgrund der Liegenschaftsgrösse oder Standort

Brandschenkestrasse 171, Zürich



Eigentumsübertragung per 28. März 2025

Ertrag p.a. CHF 156 000

Verkaufspreis CHF 5 800 000

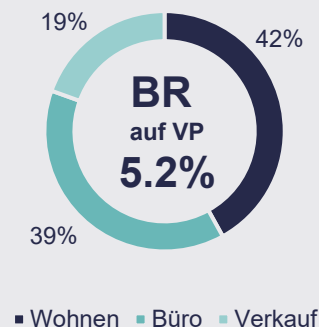
Marktwert
per 31.12.2024 CHF 4 980 000

Sehr kleines Volumen

Investitionsbedarf

Näherbaurecht als Hindernis

Malerweg 4, Thun



Eigentumsübertragung per 30. Juni 2025

Ertrag p.a. CHF 734 000

Verkaufspreis CHF 14 050 000

Marktwert
per 31.12.2024 CHF 13 550 000

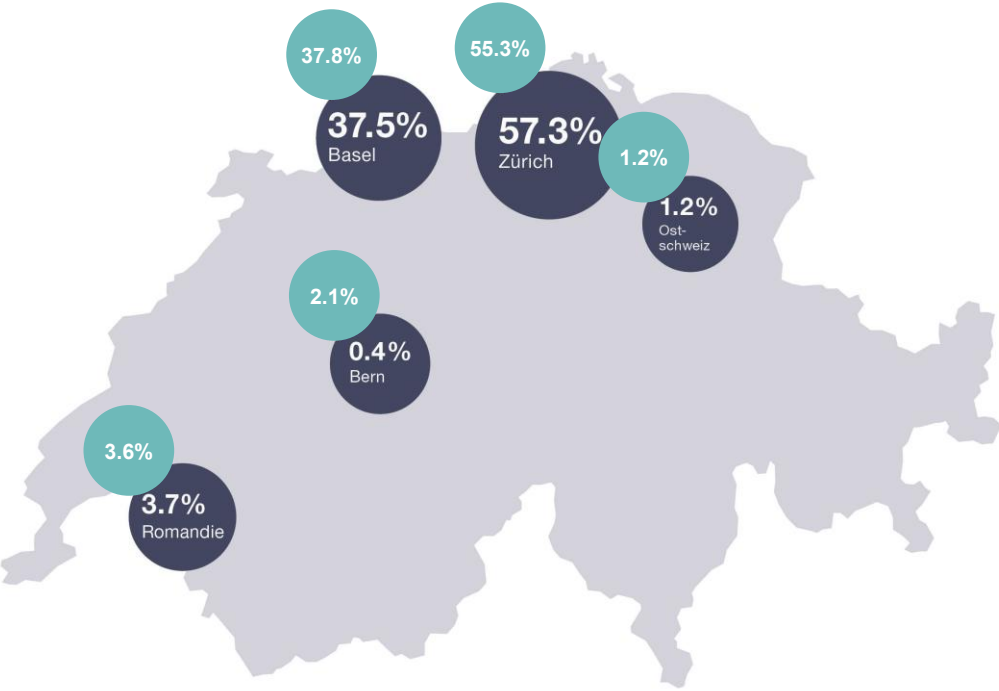
Liegenschaft nicht im regionalen Fokus

Investitionsbedarf (fossile Heizung)

Kein Potenzial in den Erträgen

Portfoliorotation: Wettbewerbsvorteil Zürich und Basel

Anlagerendite langfristig attraktiver



Entwicklung der letzten 10 Jahre pro Jahr in % (2014 - 2024)

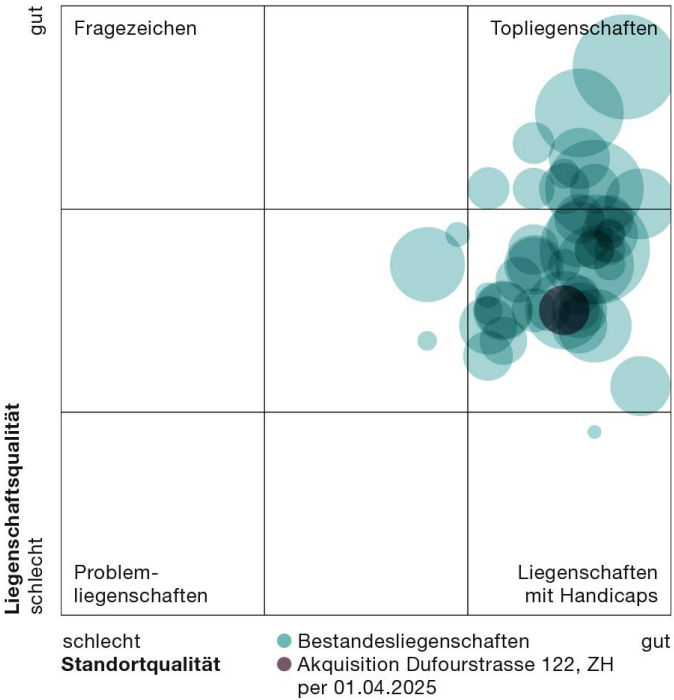
	Portfolio SFUP			Schweiz
	Zürich	Basel	Übrige	
Wertveränderung Like-for-Like p.a. (letzte 10 Jahre)	+ 2.6%	+ 2.4%	+ 0.9%	+ 1.9%
Entwicklung Soll-Miete p.a. (letzte 10 Jahre)	+ 1.0%	+ 0.5%	+ 0.6%	+ 1.5%
Veränderung Diskontsatz p.a. (letzte 10 Jahre)	- 11 BP	- 12 BP	- 7 BP	- 10 BP

Die Gesellschaft fokussiert sich auf Lagen, welche ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial bieten und zugleich das Leerstandsrisiko nachhaltig tief gehalten werden kann.

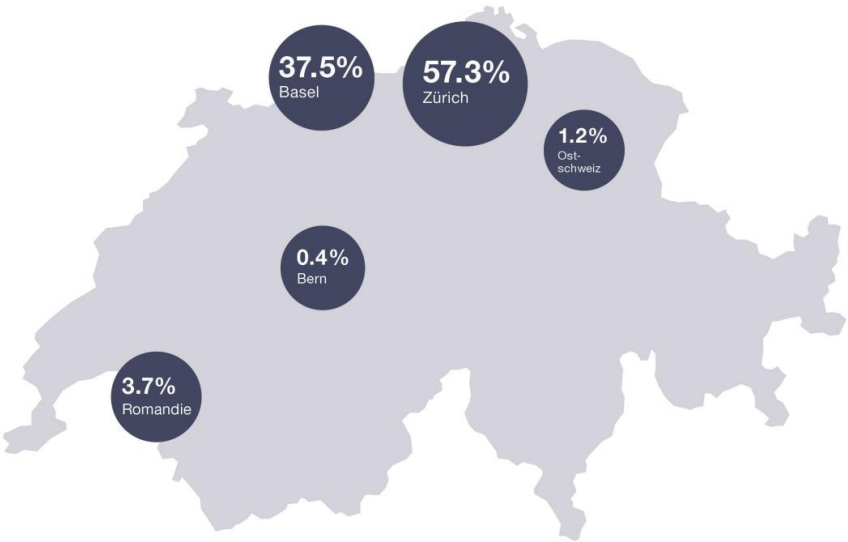
Portfolioübersicht

Fokus auf diversifizierte Nutzungen in den Städten Zürich und Basel

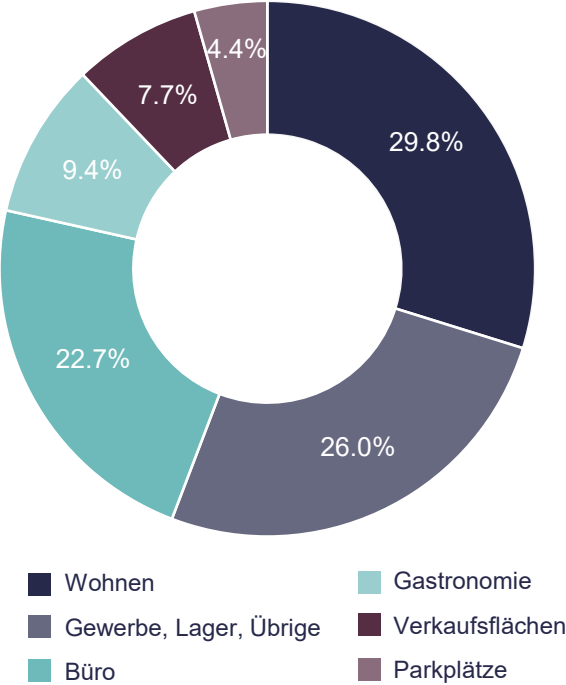
Marktmatrix



Marktregionen



Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



Bewertung Wüest Partner per 30. Juni 2025

Portfoliobereinigungen und Zukauf an guter Lage

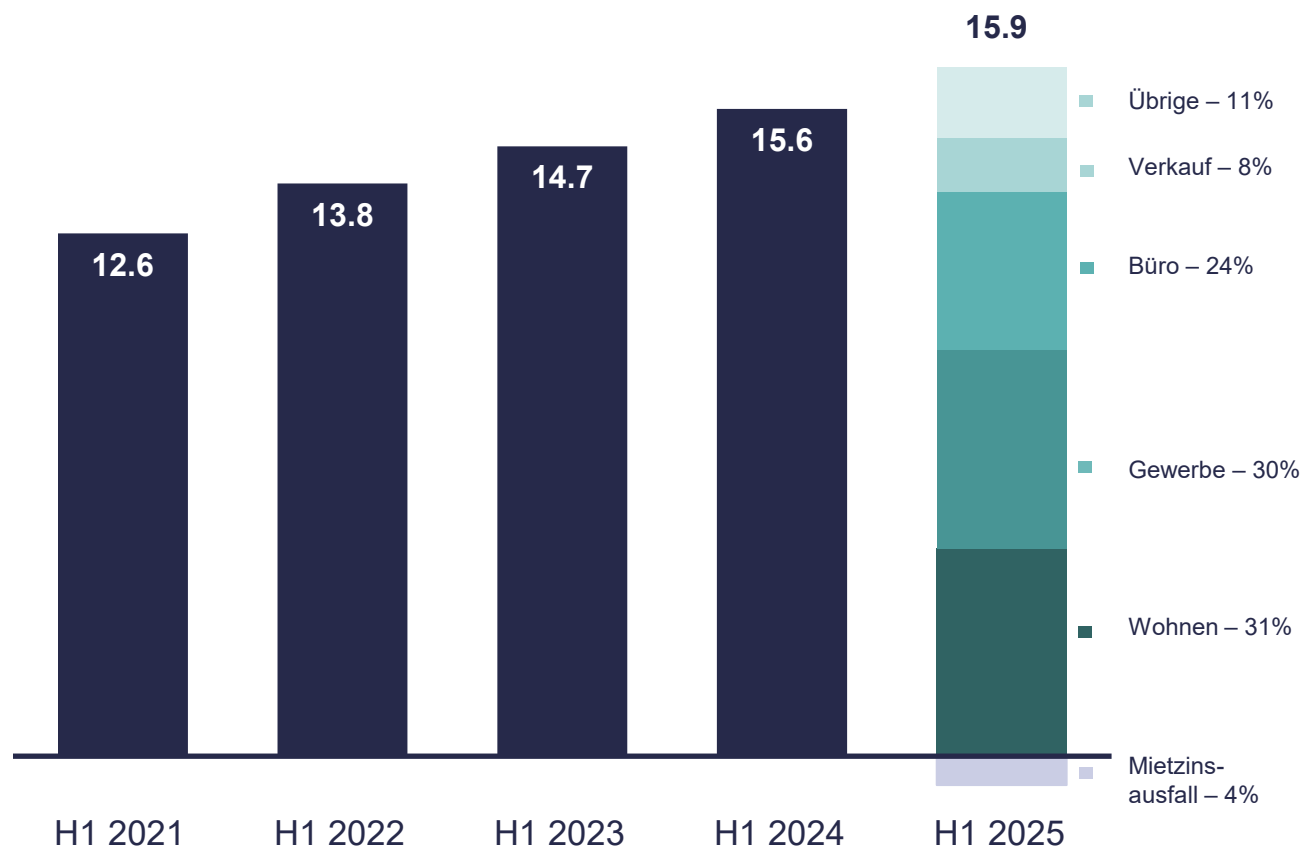
Strategiekonforme Zukäufe in Zürich und Basel

Diversifizierte Nutzungen

Liegenschaftsertrag

Ertragssteigerung per Halbjahr

Liegenschaftsertrag (in Mio. CHF)



Zunahme der Liegenschaftserträge

- Erwerb der Wohnliegenschaft Dufourstrasse 122 in Zürich
- Indexierung Geschäftsmietverträge
- Referenzzinsanpassung

Mietzinsentwicklung Like-for-Like H1 2024 / H1 2025

+ 1.2%

Mietzinsentwicklung / m²

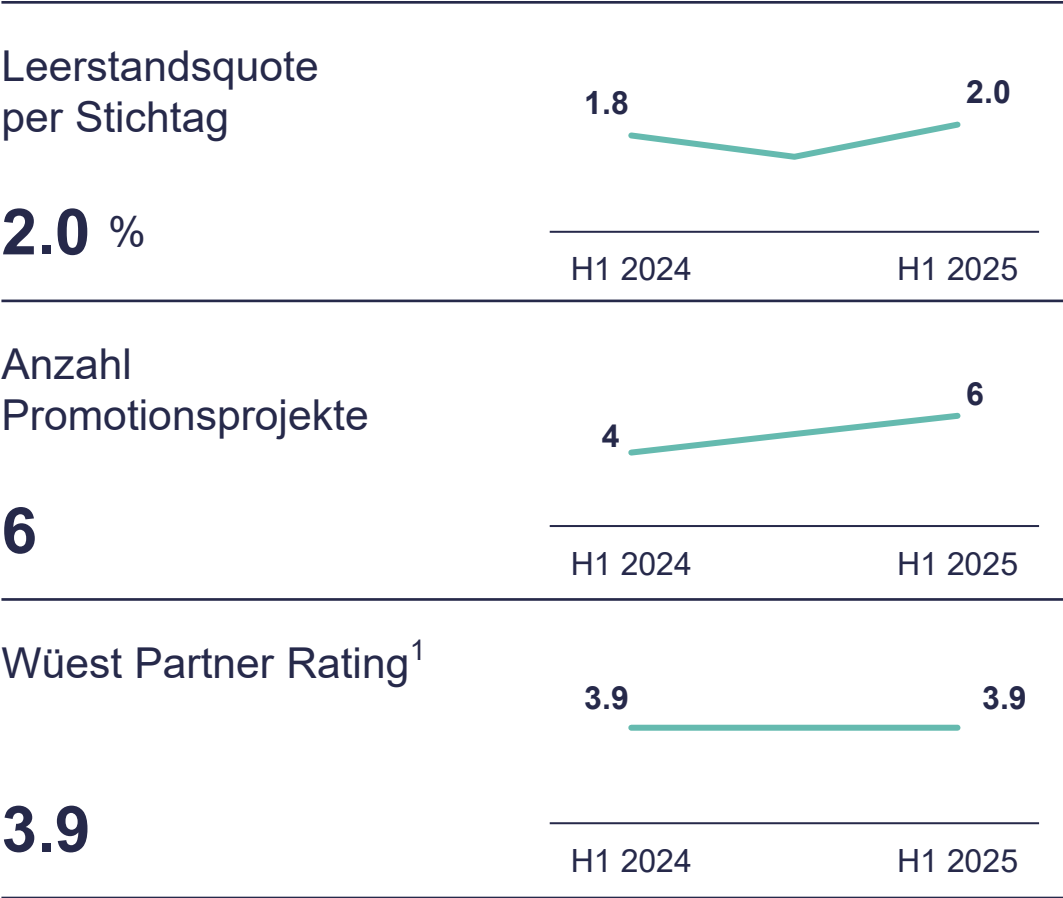
	Stichtag 30. Juni 2024	Stichtag 30. Juni 2025
Wohnen	290	294
Büro	364	360
Gewerbe	176	172
Verkaufsflächen	346	364
Gastronomie	400	424

An aerial photograph of a residential building portfolio in Zurich. The central focus is a large, modern, yellow building with a brown tiled roof and many windows. It is surrounded by older, more traditional European-style buildings with various rooflines and colors. The street below shows parked cars and a few pedestrians. The text '2. Portfolio' is overlaid on the left side of the image.

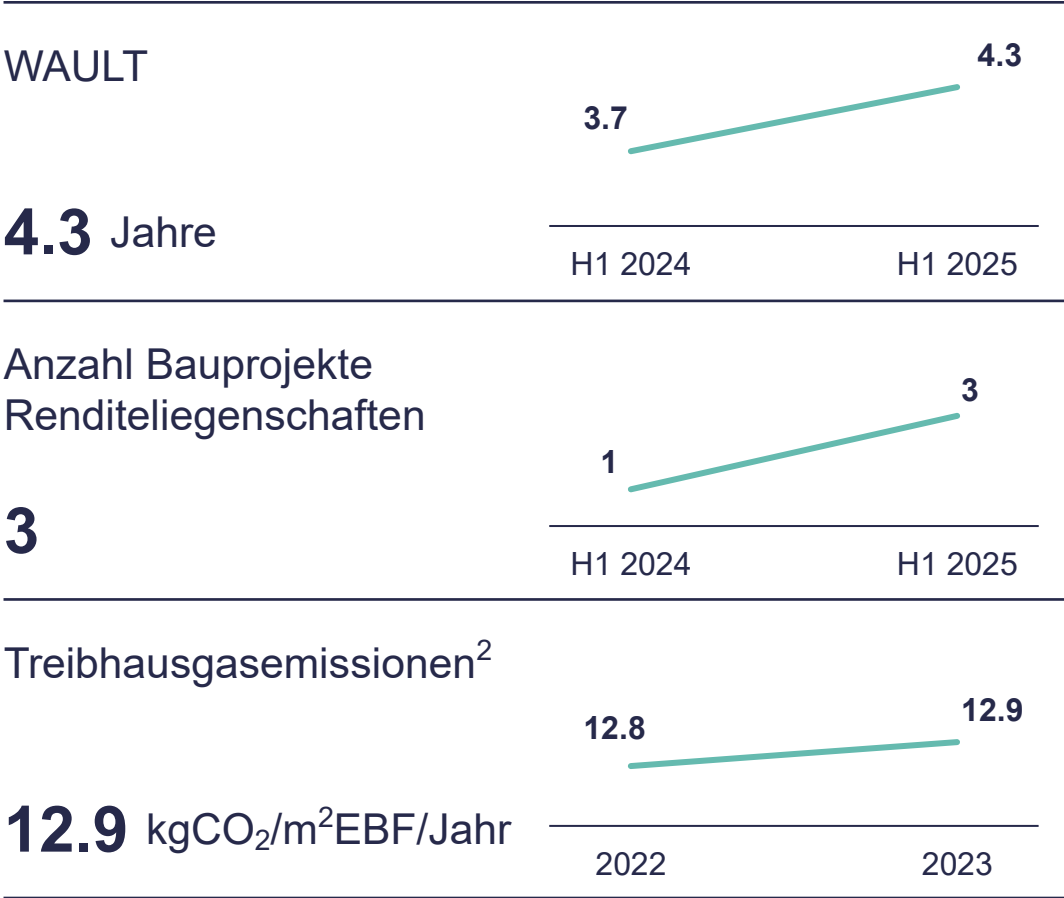
2. Portfolio

Portfoliokennzahlen

Steigerung Promotions- und Bauprojekte



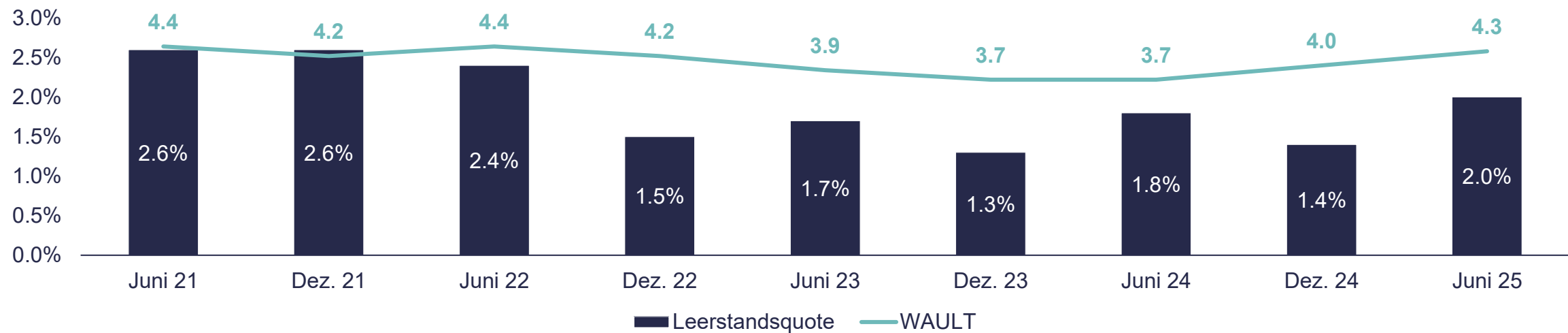
¹ Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note
Per 30. Juni 2025 mit Veränderungen zum Vorjahr



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

WAULT und Leerstandsentwicklung

Leerstand stabil und deutliche Erhöhung WAULT



Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni 2025



Vertragsabschlüsse 1. Halbjahr 2025

Erzielte Vertragsverlängerungen zeigen operative Leistung des Managers

Neuvermietungen

Nutzung	Fläche in m²	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	839	115 508
Büro	83	33 540
Gastronomie	-	-
Verkauf	31	13 200
Total	953	162 248

1.1%

Anteil an annualisiertem
Gesamtertrag

30.06.2024
1.2%

Vertragsverlängerungen

Nutzung	Fläche in m²	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	990	261 276
Büro	6 645	1 449 430
Gastronomie	-	-
Verkauf	-	-
Total	7 635	1 710 706

5.3%

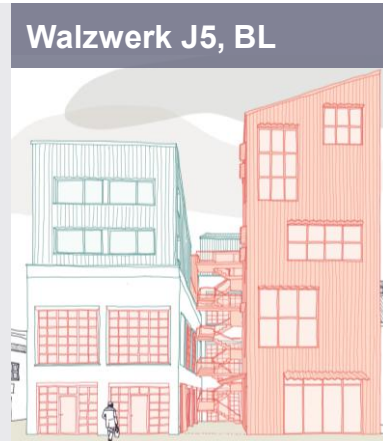
Anteil an annualisiertem
Gesamtertrag

30.06.2024
6.9%

Übersicht Bauprojekte Renditeliegenschaften

Neues Bauprojekt an der Genferstrasse in Zürich

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Projektstatus	Baukosten in Mio. CHF	Mehrfläche in m²	Miet- Mehrerträge p.a. in CHF	Inv. Rendite in %
Aktuelle Projekte															
Zürich, Seefeldstrasse											Bewilligungsphase	7.0	240	440 000	6.3
Münchenstein, Walzwerk J5											Projektierung	3.5	600	125 000	3.6
Zürich, Genferstrasse											Projektierung	3.2	-	150 000	4.7
Zürich, «Eschenmoser»											Vorstudie	40.0	1 045	1 490 000	3.7
Zürich, Bürglistrasse											Vorstudie	12.5	-	390 000	3.1
												66.2		2 595 000	3.9



Übersicht Promotionsentwicklung

Ambitionierte Ziele in Bezug auf ROI und IRR

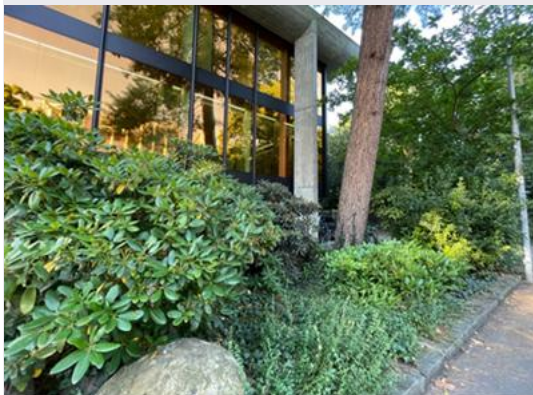
	2025	2026	2027	2028	2029	Projektstatus	Anlagekosten in Mio. CHF	BWF in m²	Vermarktung (Einheiten)	ROI in %	IRR (leveraged) in %
Abgeschlossene Projekte											
Riehen, Sandreuterweg 39							18.9	1 636	10	7.5	4.5
Zürich, Klusstrasse 38							18.8	1 237	13	40.7	34.3
Basel, Elsässerstrasse 1							19.3	1 620	14	38.9	32.8
Aktuelle Projekte											
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	■					Fertigstellung	17.5	1 225	6 / 6	23.4	19.8
Zürich, Minervastrasse 124	■	■				Realisierung	17.3	837	9 / 9	17.9	14.1
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	■	■	■			Realisierung	15.5	821	2 / 4	19.6	19.4
Zumikon, Ruchenacher 17	■	■	■	■		Bewilligungsphase	21.8	1 102	-	15 - 20	-
Zürich, Berghaldenstrasse 32+34	■	■	■	■	■	Projektierung	35.5	1 996	-	15 - 20	-
Zumikon, Dorfstrasse 68	■	■	■	■	■	Projektierung	26.9	1 553	-	15 - 20	-

Prognose EBIT aus Promotionsentwicklung (netto)
> CHF 4.5 Mio.

Nachhaltigkeit

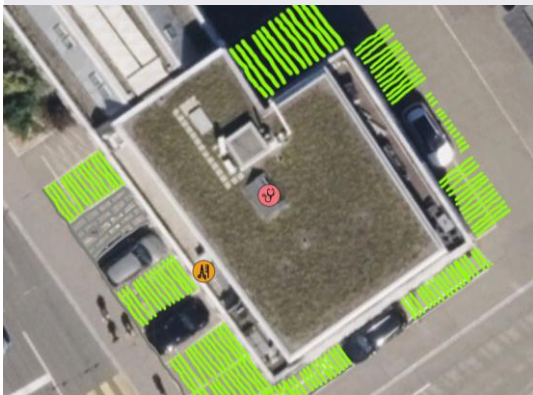
Zahlreiche Massnahmen wurden im ersten Halbjahr 2025 initiiert

Ökologisch wertvolle Aussenbegrünung



Standort	Klausstrasse 4, ZH
Massnahme	Die Umgebung soll zusammen mit der Grün Stadt Zürich gepflegt und aufgewertet werden
Umsetzung	Q4 2025

Entsiegelung



Standort	Zeltweg 67, ZH
Massnahme	Die Fläche vor der Liegenschaft soll entsiegelt und begrünt werden
Umsetzung	Q4 2025 / Q1 2026

Dachbegrünung



Standort	Zeltweg 67, ZH Witikonstrasse 15, ZH
Massnahme	Die Flachdächer werden begrünt
Umsetzung	Q4 2025 / Q1 2026

Fassadensanierung



Standort	Innere Margarethenstrasse 2 / Binningerstrasse 5, BS
Massnahme	Fassadenersatz mit optimierter Wärme- dämmung und Sonnen- schutz
Umsetzung	Q1 2026



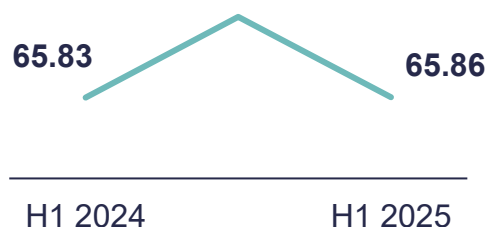
3. Finanzen

Finanzkennzahlen

Steigerung Gewinnbeiträge

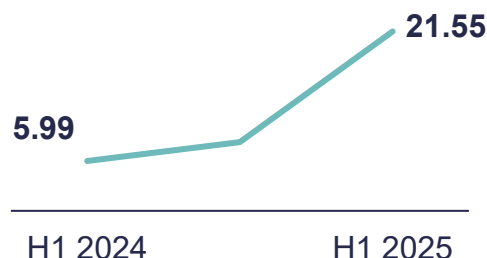
EBIT-Marge Rendite-
liegenschaften exkl.
Neubewertungseffekte

65.86 %



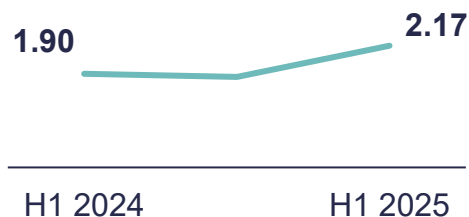
Reingewinn

21.55 Mio. CHF



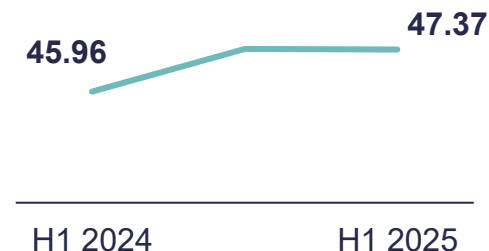
Reingewinn pro
Namenaktie exkl.
Neubewertungseffekte

2.17 CHF



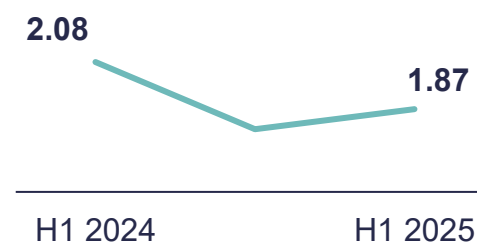
LTV
(Loan-to-Value)

47.37 %



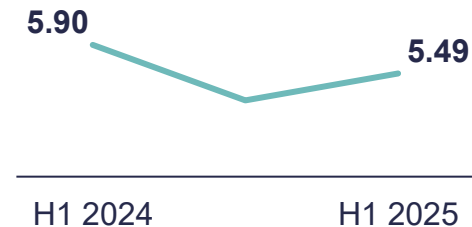
Ø Zinssatz (Stichtag)

1.87 %



Ø Zinsbindung

5.49 Jahre



Erfolgsrechnung

Steigerung durch transaktionale Leistung sowie Wertänderung

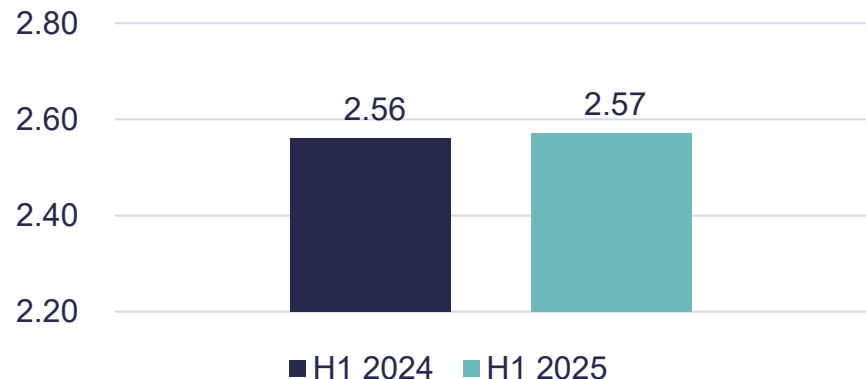
Erfolgsrechnung

CHF 1 000	H1 2025	H1 2024	Δ in %
Liegenschaftsertrag Renditeliegenschaften	15 794	15 570	
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	1 021	1	
Neubewertung Renditeliegenschaften	16 547	- 751	
Betriebsaufwand Renditeliegenschaften	- 5 399	- 5 358	
EBIT-Beitrag aus Promotionsentwicklung	2 740	1 617	
EBIT exkl. Neubewertungseffekte	14 175	11 937	18.75%
Finanzaufwand (netto)	- 3 955	- 3 969	
Ertragssteuern	- 5 215	- 1 224	
Reingewinn	21 552	5 993	259.62%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, den SFUP-Aktionären zugeordnet	7 279	6 385	14.00%
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte pro Aktie	2.17	1.90	14.00%

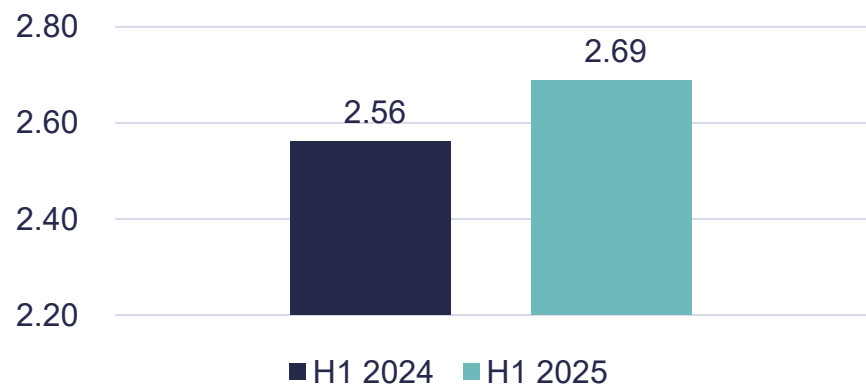
Funds from Operations

Operative Steigerung

FFO I in CHF pro Aktie



FFO II in CHF pro Aktie

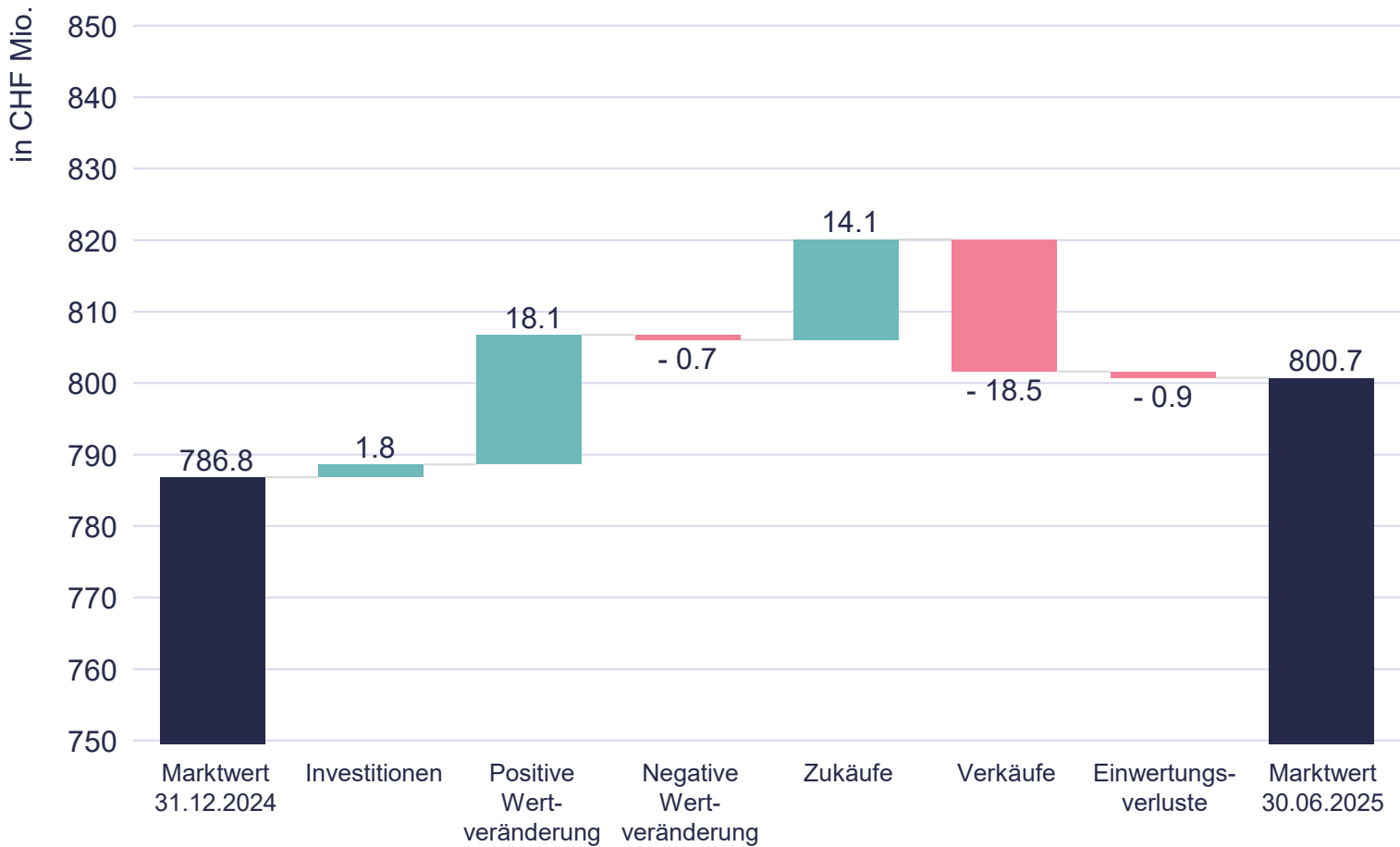


Überleitung FFO I / FFO II

	H1 2025	H1 2024	Δ in %
Adjustiertes EBITDA (exkl. Neubewertungen / Verkäufe)	12 201	11 722	4.09%
Bezahlte Zinsaufwendungen	- 3 398	- 3 415	
Erhaltene Zinserträge	24	86	
Laufende Steuern (ohne Liegenschaftsverkäufe)	- 222	0	
Sonstige Effekte (IFRS 15, Leasing, Impairment)	14	191	
FFO I	8 619	8 584	0.41%
Erfolg aus Verkauf Renditeliegenschaften	1 021	0	
Laufende Steuern aus Verkauf Renditeliegenschaften	- 630	0	
FFO II	9 010	8 584	4.96%

Veränderung Renditeportfolio

Deutliche Wertsteigerung



- In H1 2025 wurden folgende Transaktionen getätigt:
- Ankauf Dufourstrasse 122 in Zürich (CHF 13.8 Mio.)
 - Verkauf Brandschenkestrasse 171 in Zürich (CHF 5.8 Mio.)
 - Verkauf Malerweg 4 in Thun (CHF 14.1 Mio.)

4. Ausblick

Ausblick 2025

Weitgehender Abschluss der Portfoliorotation und damit die strategiekonforme Konsolidierung des Portfolios

Anlageobjekte			Promotion
Transaktionen	Asset Management	Bestandesentwicklung	Promotionsentwicklung
Käufe ca. CHF 30 Mio. Verkäufe CHF 30 - 40 Mio.	Ziel Leerstand < 2%	Baubewilligung Seefeldstrasse 186 in Zürich	Einkauf von 1 - 2 Baulandparzellen
	Liegenschaftserträge > CHF 31.2 Mio.	Baueingabe Projekte Genferstrasse 21 in Zürich und J5 auf dem Walzwerk	Verkauf aller Einheiten im Projekt Rüschlikon
	Stabile Finanzierungskosten		Vermarktungsstart des Projekts in Zumikon

Agenda 2025 / 2026



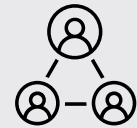
Oktober 2025

Bekanntgabe
GRESB-Resultat



4. März 2026

Präsentation der
Jahreszahlen



15. April 2026

Ordentliche
Generalversammlung

Adresse



SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

CH-8008 Zürich

T +41 43 344 61 31

info@sforban.ch

www.sforban.ch

Disclaimer

The information in this document is confidential and may not be disclosed in or outside Switzerland to any other person without prior approval of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document does not constitute an issue and/or an issue prospectus pursuant to Art 35 et seq. of the Financial Services Act (FinSA) as well as Art 27 et seqq of the Swiss Listing Rules of SIX Swiss Exchange, the Key Information Document (KID) according to the Swiss Federal Act on Collective Investment Schemes or a financial research according to the Directives on the Independence of Financial Research of the Swiss Banking Association. The solely binding documents for an investment decision are available from Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. This document is a product of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliated companies. The information and data contained in this document have been obtained from sources believed to be reliable. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not guarantee, represent or warrant, expressly or impliedly, that the information and data in this document are accurate, complete or up to date. All expressions of opinion are subject to change without notice by Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates accept no liability, including any liability for incidental or consequential damages, arising out of information and data contained in this document and/or the use of this document. Any proposed terms in this document are indicative only and remain subject to a separate contract. Nothing in this document shall constitute or form part of any legal agreement, or any offer to sell or the solicitation of any offer to buy any securities or other financial instruments or to engage in any transaction. Investments in securities or other financial instruments should only be undertaken following a thorough study of the relevant prospectuses, regulations, the basic legal information that these regulations contain and other relevant documents. Investments in securities or other financial instruments can involve significant risks and the value of securities or other financial instruments may rise or fall. No assurance can be given that the investment objective of any investment will be achieved or that substantial losses will not be suffered. Past performance does not guarantee or indicate current or future performance or earnings. The performance shown does not take account of any commissions and costs charged when subscribing and redeeming shares or interests in securities or other financial instruments. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not provide legal, accounting or tax advice. Investors in securities or other financial instruments are advised to engage legal, tax and accounting professionals prior to entering into any investments, transactions or other actions mentioned in this document. Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates may from time to time have positions in, and buy or sell, securities and for other financial instruments identical or related to those mentioned in this document and may possess or have access to non-public information relating to matters referred to in this document which Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates do not intend to disclose. No person shall be treated as a client of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, or be entitled to the protections afforded to clients of Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates, solely by virtue of having received this document. Neither this document nor any copy thereof may be sent to or taken into the United States or distributed in the United States or to any US persons or to any other state or territory where such distribution is contradictory to local law or regulation. Any eventual legal relationship resulting from the use of this document is governed by Swiss law, regulations and rules including but not limited to the Swiss Financial Market Supervisory FINMA guidelines. The place of jurisdiction is Zurich, Switzerland.

© Copyright 2003 - 2025, Swiss Finance & Property Ltd and/or its affiliates. All rights reserved.