

Medienmitteilung

Zürich, 2. März 2026

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

SF Urban Properties AG

Jahresergebnis 2025: Portfoliorotation zeigt erste Erfolge

Im Geschäftsjahr 2025 konnte eine Steigerung des Liegenschaftsertrages sowie ein deutlicher Wertzuwachs des Gesamtportfolios erzielt werden. Die SF Urban Properties AG (SFUP) blickt somit auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück, in dem sich die strategische Fokussierung des Portfolios auf die Zentren Zürich und Basel erwartungsgemäss positiv ausgewirkt hat.

- Reingewinn (inkl. Neubewertungseffekte): CHF 42.7 Mio. (Vorjahr: CHF 16.0 Mio.)
- Reingewinn (exkl. Neubewertungseffekte): CHF 11.7 Mio. (Vorjahr: CHF 12.5 Mio.)
- Liegenschaftsertrag erhöht auf: CHF 31.7 Mio. (+ 1.7%)
- Portfoliowert gestiegen von CHF 786.8 Mio. auf CHF 823.1 Mio. (+ 4.6%)
- Leerstandsquote per Stichtag weiterhin tief bei 1.9% (Vorjahr: 1.4%)
- Gleichbleibende Ausschüttung von CHF 3.65 pro kotierte Namenaktie

«Das ausserordentlich starke Neubewertungsergebnis bestätigt, dass unser Fokus auf innerstädtische Lagen in Zürich und Basel zu einer nachhaltigen Wertsteigerung unseres Portfolios führt», sagt Bruno Kurz, CEO der SFUP. «Zugleich haben wir mit dem Ausbau der Promotionspipeline die Grundlage für weiteres Wachstum geschaffen», so Kurz weiter.

Portfoliorotation steigert Solidität

Im Berichtsjahr 2025 hat die SFUP die strategische Portfoliorotation weitgehend abgeschlossen: Liegenschaften ausserhalb der Kernregionen (u. a. Thun, Morges) wurden für CHF 49.9 Mio. verkauft. Im Gegenzug erfolgten gezielte Zukäufe in Zürich und Basel mit einem Investitionsvolumen von CHF 43.6 Mio., darunter eine gemischt genutzte Liegenschaft an zentraler Lage in Basel sowie zwei attraktive Wohnliegenschaften im Zürcher Seefeld. Dadurch stieg der Marktwert des Anlageportfolios per Ende 2025 auf CHF 823.1 Mio. (+ 4.6% gegenüber Vorjahr). Die Fokussierung auf urbane Lagen führte zu einem starken Neubewertungsergebnis (like-for-like + 3.8% netto).

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich im Berichtsjahr 2025 auf CHF 31.7 Mio. und lag damit 1.7% über dem Vorjahr. Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die Indexierung der Geschäftsmietverträge sowie auf den Umbau des Anlageportfolios zurückzuführen. Die Betriebsaufwände für das Anlageportfolio belaufen sich auf CHF 12.7 Mio. (Vorjahr: CHF 9.0 Mio.). Der Anstieg resultiert aus einer einmaligen Abschreibung von Projektkosten, welche in der geplanten Form nicht realisiert werden, sowie aus der Erhöhung der Instandsetzungsquote, welche im Vorjahr ausserordentlich tief ausgefallen war.

Pipeline Promotionsentwicklungen ausgebaut

Auch im Segment der Promotionsentwicklungen konnten im Berichtsjahr 2025 bedeutende Erfolge erzielt werden. Mit einem EBIT-Beitrag von CHF 4.7 Mio. konnte die Gesellschaft die Prognose sowie den Vorjahreswert von CHF 3.2 Mio. übertreffen. Dieses erfreuliche Ergebnis konnte u. a. durch den erfolgreichen Abschluss des Projekts «Fuederholzstrasse 8» in Herrliberg (ROI: 23.4%, IRR: 19.8%) erzielt werden sowie durch den vollständigen Verkauf aller Eigentumswohnungen des Projekts «Alte Landstrasse 26» in Rüschlikon vor Fertigstellung. Zudem wurden drei neue Promotionsparzellen in Zürich und Zumikon mit einem gesamthaften Volumen von CHF 43.6 Mio. gekauft. Eine weitere Parzelle in Rüschlikon wurde vor Jahresende gesichert (Volumen: CHF 27.5 Mio.). Damit ist die Promotionspipeline substanziell ausgebaut und bildet eine solide Basis für künftige Ergebnisbeiträge.

Verbesserung im GRESB-Rating

Das Portfolio der SFUP wurde im GRESB-Report 2025 mit 4 von 5 Sternen bewertet (Vorjahr: 4 Sterne). Damit erreichte es im Rating der Bestandesliegenschaften ein sehr gutes Ergebnis. In allen drei Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» lag die SFUP über dem Peer-Group-Durchschnitt (Switzerland, Diversified, Listed).

Stabile Ausschüttung beantragt

Insgesamt resultiert ein Reingewinn inklusiv Neubewertung von CHF 42.7 Mio., was einer signifikanten Steigerung zum Vorjahr von CHF 16.0 Mio. entspricht. Der Reingewinn exklusiv Neubewertung ging aufgrund der einmaligen Abschreibungseffekte von CHF 12.5 Mio. im Vorjahr auf CHF 11.7 Mio. zurück. Der Reingewinn pro Aktie exklusiv Neubewertung beträgt CHF 3.50 (Vorjahr: CHF 3.73). Das Eigenkapital (NAV) pro Aktie konnte im Berichtsjahr signifikant auf CHF 122.16 gesteigert werden (Vorjahr: CHF 111.47).

Vor dem Hintergrund dieses positiven Ergebnisses schlägt der Verwaltungsrat eine gleichbleibende Ausschüttung von CHF 3.65 pro kotierte Namenaktie vor. Die Ausschüttung soll teilweise als ordentliche Dividende (CHF 1.825 pro kotierte Namenaktie) und aus Kapitaleinlagereserven (CHF 1.825 pro kotierte Namenaktie) erfolgen. Dies entspricht für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien einer Ausschüttungsrendite von 3.63% bezogen auf den Jahresschlusskurs 2025.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2026 erwartet das Management, den Reingewinn pro kotierte Namenaktie (exklusiv Neubewertungseffekte) wieder auf das Niveau des Geschäftsjahres 2024 zu erhöhen. Die Gesellschaft ist überzeugt, dass sich ihre kombinierte Investmentstrategie bestehend aus «Fokus auf Lagen» sowie «Realisierung von Stockwerkeigentum» auch in einem von Überregulation und Unsicherheit geprägten Marktumfeld beweisen wird.

Kontakt

Bruno Kurz

CEO

SF Urban Properties AG

kurz@sfp.ch

Sascha Küng

CFO

SF Urban Properties AG

kueng@sfp.ch

Kennzahlen 2025

Erfolgsrechnung	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	31 744	31 210
Total Betriebsertrag vor Neubewertung	CHF 1 000	61 505	51 945
Neubewertung Anlageliegenschaften	CHF 1 000	38 436	4 311
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	62 869	30 187
EBIT Marge Anlageliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte ⁶	%	59.42	71.65
Reingewinn	CHF 1 000	43 808	16 543
Reingewinn, exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	12 867	13 073
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	42 681	15 970
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	11 740	12 500
Bilanz	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Bilanzsumme	CHF 1 000	949 582	873 207
Eigenkapital	CHF 1 000	410 905	374 828
Eigenkapitalquote	%	43.27	42.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	436 929	399 890
Fremdkapital	CHF 1 000	538 677	498 379
Fremdkapitalquote	%	56.73	57.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	47.23	47.39
Eigenkapitalrendite p.a. ³	%	10.90	4.24
Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte ^{1/3}	%	3.00	3.32
Portfoliokennzahlen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	50	50
Anzahl Promotionsliegenschaften	Anzahl	7	5
Anlageliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	825 740	789 635
Promotionsliegenschaften	CHF 1 000	77 353	42 087
Bruttorendite ⁴	%	3.90	4.15
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.64	2.78
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.67	4.06
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.85	1.36
Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	1.94	1.86
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁷	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.70	12.80
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	1.69	1.78
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	5.41	5.10

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80	CHF	24.43	22.29
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	28.27	25.47
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00	CHF	122.16	111.47
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	141.35	127.34
Aktienkurs per Stichtag	CHF	100.50	98.40
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-17.73	-11.72
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	CHF	2.55	0.95
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	0.70	0.75
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	12.73	4.76
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	3.50	3.73

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und deren Steuereffekte

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Anlageliegenschaften und der Promotionsliegenschaften

³ Den SFUP Aktionären zuzurechnender Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietzinsertrag (SOLL) per Stichtag in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

⁵ Leerstand der Anlageliegenschaften exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung

⁶ Infolge der Einführung der Segmentberichterstattung wird die EBIT-Marge des Renditeportfolios nun anhand des Segmentes gerechnet. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

⁷ Der gemäss REIDA für 42 Liegenschaften ermittelte Wert.

Präsentation

Bruno Kurz (CEO) und Sascha Küng (CFO) präsentieren das Jahresergebnis 2025 wie folgt:

- **Lunch-Präsentation am Montag, 2. März 2026, 12.00 Uhr, Hotel Mandarin Oriental Savoy, Zürich**

Eine umfassende Berichterstattung und den Geschäftsbericht 2025 finden Sie unter:

<https://www.sforban.ch>.

SF Urban Properties AG

Die SF Urban Properties AG (SFUP) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie investiert in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Die Strategie ist auf Wirtschaftsräume und Lagen ausgerichtet, die aufgrund demographischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen oder deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Die SFUP übernimmt die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren. Weiterführende Informationen finden Sie auf www.sfurban.ch

Disclaimer

This publication constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy securities of SF Urban Properties Ltd. The securities have already been sold. Some of the information published in this publication contains forward-looking statements. Users are cautioned that any such forward-looking statements are not guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially from those in the forward-looking statements as a result of various factors. SF Urban Properties Ltd undertakes no obligation to publicly update or revise any information or opinions published in the publication. SF Urban Properties Ltd reserves the right to amend the information at any time without prior notice. This communication is being distributed only to, and is directed only at (i) persons outside the United Kingdom, (ii) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order") or (iii) high net worth entities, and other persons to whom it may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49(2) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). Any investment or investment activity to which this communication relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons. Any person who is not a Relevant Person must not act or rely on this communication or any of its contents. This communication does not constitute an "offer of securities to the public" within the meaning of Directive 2003/71/EC of the European Union (the "Prospectus Directive") of the securities referred to in it (the "Securities") in any member state of the European Economic Area (the "EEA"). Any offers of the Securities to persons in the EEA will be made pursuant to an exemption under the Prospectus Directive, as implemented in member states of the EEA, from the requirement to produce a prospectus for offers of the Securities. The securities referred to herein have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), and may not be offered or sold in the United States or to US persons (as such term is defined in Regulation S under the Securities Act) unless the securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. The issuer of the securities has not registered, and does not intend to register, any portion of the offering in the United States, and does not intend to conduct a public offering of securities in the United States. This communication is not for distribution in the United States, Canada, Australia or Japan. This communication does not constitute an offer to sell, or the solicitation of an offer to buy, securities in any jurisdiction in which is unlawful to do so.