

## Einladung zur ordentlichen Generalversammlung

Datum: Mittwoch, den 10. April 2019 um 10.30 Uhr (Türöffnung 10.00 Uhr)

Ort: Zunfthaus zur Meisen, Münsterhof 20, 8001 Zürich

### Traktanden und Anträge des Verwaltungsrates

**1. Erläuterungen zum Lagebericht 2018 und zur Jahresrechnung sowie Konzernrechnung per 31. Dezember 2018**

**2. Genehmigung Lagebericht, Jahresrechnung und Konzernrechnung 2018, in Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle**

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung des Lageberichts 2018, der Jahresrechnung per 31. Dezember 2018 sowie der Konzernrechnung per 31. Dezember 2018, in Kenntnisnahme der Berichte der Revisionsstelle.

**3. Verwendung des Bilanzergebnisses**

Der Verwaltungsrat beantragt, den Bilanzgewinn 2018 in der Höhe von CHF 16'501'103.80 auf die Jahresrechnung 2019 vorzutragen.

<b>Bilanzergebnis</b>	<b>31.12.2018</b>	
Gewinnvortrag aus Vorjahr	CHF	12'144'106.81
Jahresgewinn	CHF	4'356'996.99
Bilanzgewinn	CHF	16'501'103.80
<b>Gewinnverwendung</b>	<b>31.12.2018</b>	
Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	CHF	0
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	16'501'103.80
<b>Total Gewinnverwendung</b>	<b>CHF</b>	<b>16'501'103.80</b>

**4. Ausschüttung an Aktionäre für das Geschäftsjahr 2018 aus Kapitaleinlagereserven**

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2018 CHF 0.72 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 2.52 (Stimmrechtsaktien) und CHF 3.60 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 12.60 an die Aktionäre aus der Kapitaleinlagereserve auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 12'066'948 erfolgt zulasten des Kontos Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen.

Bei Gutheissung des Antrags wird die Ausschüttung CHF 0.72 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 2.52 (Stimmrechtsaktien) und CHF 3.60 pro Namenaktie mit einem Nennwert von CHF 12.60 voraussichtlich am 17. April 2019 (mit ex-Datum am 15. April 2019) ausbezahlt.

## 5. Verlängerung des genehmigten Aktienkapitals

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung Art. 4a der Statuten «Genehmigtes Aktienkapital» zu ändern. Es soll die Ermächtigung des Verwaltungsrates zur Erhöhung des Aktienkapitals um ein weiteres Jahr verlängert werden bei unveränderter Gesamtzahl der neu ausgegebenen Namenaktien aus dem genehmigten Aktienkapital. Dies erlaubt es der Gesellschaft rasch und flexibel auf Opportunitäten zu reagieren.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital nach den folgenden Bestimmungen:

Schaffung von genehmigtem Aktienkapital in der Höhe von CHF 1'260'000 durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 2.52 und Schaffung von genehmigtem Aktienkapital in der Höhe von CHF 6'300'000 durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 bis zum **10. April 2021**.

Der bisherige Art. 4a der Statuten wird aufgehoben und durch einen neuen Art. 4a ersetzt, der wie folgt lautet (**Änderungen in Fettschrift**):

<b><i>Bisherige Fassung von Art. 4a</i></b>	<b><i>Beantragte neue Fassung von Art. 4a</i></b>
<p style="text-align: center;"><u>Art. 4a</u> <u>Genehmigtes Aktienkapital</u></p> <p>1. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 10. April 2020 jederzeit um höchstens CHF 1'260'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 2.52 (Stimmrechtsaktien).</p> <p>2. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 10. April 2020 jederzeit um höchstens CHF 6'300'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60.</p> <p>Der Verwaltungsrat ist berechtigt, für maximal 411'832 der 500'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall einer nationalen oder internationalen Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer</p>	<p style="text-align: center;"><u>Art. 4a</u> <u>Genehmigtes Aktienkapital</u></p> <p>1. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum <b>10. April 2021</b> jederzeit um höchstens CHF 1'260'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 2.52 (Stimmrechtsaktien).</p> <p>2. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum <b>10. April 2021</b> jederzeit um höchstens CHF 6'300'000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500'000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60.</p> <p>Der Verwaltungsrat ist berechtigt, für maximal 411'832 der 500'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall einer nationalen oder internationalen Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer</p>

<p><i>Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien.</i></p> <p>3. <i>In allen Fällen der Erhöhung des Aktienkapitals aus genehmigtem Kapital kann die Erhöhung mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage, eine allfällige Sachübernahme sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrates, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet. Die Zeichnung und der Erwerb der neuen Namenaktien zu einem Nennwert von jeweils CHF 2.52 bzw. zu einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 dieser Statuten.</i></p>	<p><i>Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien.</i></p> <p>3. <i>In allen Fällen der Erhöhung des Aktienkapitals aus genehmigtem Kapital kann die Erhöhung mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage, eine allfällige Sachübernahme sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrates, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet. Die Zeichnung und der Erwerb der neuen Namenaktien zu einem Nennwert von jeweils CHF 2.52 bzw. zu einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 dieser Statuten.</i></p>
--	--

Der Verwaltungsrat wird beauftragt, die Statutenänderung beim Handelsregisteramt zur Eintragung anzumelden.

## 6. Partielle Statutenänderungen

### 6.1. Art. 1 Firma und Sitz

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung Art. 1 der Statuten zu ändern, da der beantragte Name SF Urban Properties AG das Anlagegefäss und seine Strategie in den Fokus stellt und eine klarere Abgrenzung zum Asset Manager Swiss Finance & Property AG ermöglicht.

Art. 1 der Statuten soll betreffend Firma der Gesellschaft geändert werden und daher wie folgt lauten (**Änderung in Fettschrift**):

Bisherige Fassung von Art. 1	Beantragte neue Fassung von Art. 1
<p><i>Unter der Firma</i></p> <p><i>Swiss Finance &amp; Property Investment AG</i></p> <p><i>(Swiss Finance &amp; Property Investment SA)</i></p> <p><i>(Swiss Finance &amp; Property Investment Ltd)</i></p> <p><i>besteht eine Aktiengesellschaft gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Zürich</i></p>	<p><i>Unter der Firma</i></p> <p><b><i>SF Urban Properties AG</i></b></p> <p><b><i>(SF Urban Properties SA)</i></b></p> <p><b><i>(SF Urban Properties Ltd)</i></b></p> <p><i>besteht eine Aktiengesellschaft gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Zürich</i></p>

## 6.2. Art. 13 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung im Weiteren Art. 13 Abs.7 der Statuten zu ändern. Die elektronische Weisungserteilung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter soll selbstverständlich auch in Zukunft möglich sein. Aufgrund der sich ständig entwickelnden technologischen Möglichkeiten soll der Verwaltungsrat aber die Flexibilität erhalten, die elektronische Weisungserteilung im Einzelfall unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Technologien zu regeln.

Art. 13 Abs. 7 der Statuten soll betreffend elektronischer Vollmachts- und Weisungserteilung wie folgt angepasst werden und daher wie folgt lauten (**Änderung in Fettschrift**):

Bisherige Fassung von Art. 13 Abs. 7	Beantragte neue Fassung von Art. 13 Abs. 7
<p><i>Die Gesellschaft stellt zudem sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen, auch elektronisch, bis um 16:00 Uhr am dritten Arbeitstag vor dem Datum der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter.</i></p>	<p><b>Die Gesellschaft stellt zudem sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch erteilen können.</b></p>

## 6.3 Art. 22 Arbeitsverträge, Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung im Weiteren Art. 22 Abs. 4 der Statuten zu ändern. Wie bis anhin soll die Gesellschaft Überbrückungsleistungen an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionierungsreglement erbringen können. Im Sinne einer erhöhten Transparenz für die Aktionäre schlägt der Verwaltungsrat die Festsetzung eines in den Statuten verankerten Maximalbetrages vor.

Art. 22 Abs. 4 der Statuten soll betreffend Überbrückungsleistungen auf den Maximalbetrag von CHF 100'000 beschränkt werden und daher wie folgt lauten (**Änderung in Fettschrift**):

Bisherige Fassung von Art. 22 Abs. 4	Beantragte neue Fassung von Art. 22 Abs. 4
<p><i>4. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitglieds der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrats oder eines etwaigen Beirats kann die Gesellschaft dessen Lohn im Rahmen einer vom Verwaltungsrat erlassenen reglementarischen Regelung bzw. im Rahmen von Versicherungsleistungen weiter bezahlen. Im Zusammenhang mit Frühpensionierungen kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionierungsreglement erbringen.</i></p>	<p><b>4. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitglieds der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrats oder eines etwaigen Beirats kann die Gesellschaft dessen Lohn im Rahmen einer vom Verwaltungsrat erlassenen reglementarischen Regelung bzw. im Rahmen von Versicherungsleistungen weiter bezahlen. Im Zusammenhang mit Frühpensionierungen kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen bis zum Maximalbetrag von CHF 100'000 an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionierungsreglement erbringen.</b></p>

Der Verwaltungsrat wird beauftragt, die Änderungen von Art. 1, Art. 13 Abs. 7 und Art. 22 Abs. 4 der Statuten beim Handelsregisteramt zur Eintragung anzumelden.

Im Übrigen gelten die bisherigen Statuten unverändert weiter.

## **7. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung**

Der Verwaltungsrat beantragt, den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung für ihre Tätigkeit Entlastung zu erteilen.

## **8. Wahlen**

### **8.1. Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und des Verwaltungsratspräsidenten**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Dr. Hans-Peter Bauer als Mitglied (bisher), Frau Carolin Schmäuser (bisher), Herrn Christian Perschak (bisher) wiederzuwählen sowie Herrn Alexander Vögele als Mitglied wie bisher und **neu** als Präsident des Verwaltungsrates für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung je einzeln zu wählen (Einzelabstimmung).

Im Weiteren beantragt der Verwaltungsrat, **neu** Herrn Andreas Hämmerli für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Verwaltungsrates zu wählen.

#### **CV von Herrn Andreas Hämmerli:**

Andreas Hämmerli, von Brüttelen/BE, 1957, Dipl. Architekt HTL, Schweizer Staatsbürger. Herr Hämmerli wird den Verwaltungsrat mit seiner breiten und tiefen Erfahrung im gesamten Immobilienbereich ergänzen. In den vergangenen zehn Jahren war Herr Hämmerli als Geschäftsleitungsmitglied einer der grössten, börsenkotierten schweizerischen Immobiliengesellschaften tätig.

### **8.2. Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn Christian Perschak (bisher) und Herrn Andreas Hämmerli (**neu**) für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung je einzeln als Mitglieder des Vergütungsausschusses zu wählen (Einzelabstimmung).

#### **8.2.1 Eventualantrag zur Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses**

Sollte Herr Andreas Hämmerli nicht gemäss Antrag von Traktandum 8.1. als Mitglied des Verwaltungsrates gewählt werden, beantragt der Verwaltungsrat, Herrn Alexander Vögele für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung als Mitglied des Vergütungsausschusses zu wählen.

### **8.3. Wahl der Revisionsstelle**

Der Verwaltungsrat beantragt, PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2019 als Revisionsstelle der Gesellschaft wieder zu wählen.

### **8.4. Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters**

Der Verwaltungsrat beantragt, Herrn RA Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwälte, Löwenstrasse 61, 8021 Zürich als unabhängigen Stimmrechtsvertreter für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wieder zu wählen.

## **9. Vergütungen**

### **9.1. Vergütung des Verwaltungsrates**

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 300'000 für die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für die Vergütungsperiode von dieser bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung. In diesem Betrag nicht enthalten ist die in Traktandum 9.3 beantragte Vergütung für den dem Präsidenten des Verwaltungsrates nahestehenden Asset Manager.

### **9.2. Vergütung der Geschäftsleitung**

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 200'000 für die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2019. In diesem Betrag nicht enthalten ist die in Traktandum 9.3 beantragte Vergütung für den Asset Manager.

### **9.3. Vergütung des Asset Managers**

Der Verwaltungsrat beantragt die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags in der Höhe von CHF 3'500'000 zuzüglich gesetzliche MwSt für die Vergütung der Swiss Finance & Property AG für ihre Tätigkeit als Asset Manager der Gesellschaft für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2020.

Nach der Generalversammlung wird ein Stehlunch offeriert.

## **Geschäftsbericht und weitere Unterlagen**

Der Geschäftsbericht 2018 und die weiteren Unterlagen (der Lagebericht, die Jahresrechnung und Konzernrechnung der Gesellschaft, die Berichte der Revisionsstelle sowie der Vergütungsbericht gemäss Art. 13 VegüV und der Prüfungsbericht gemäss Art. 17 VegüV), können ab dem 11. März 2019 am Sitz der Gesellschaft in Zürich (Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich) eingesehen werden. Im Weiteren kann der Geschäftsbericht 2018 auch auf dem beiliegenden Anmeldeschein oder direkt bei der Gesellschaft ([gv@sfpi.ch](mailto:gv@sfpi.ch) oder Tel.: 043 344 61 31) bestellt sowie auf der Homepage der Gesellschaft (<http://www.sfpi.ch>) heruntergeladen werden.

## **Briefliche Anmeldung und Vollmachtserteilung**

Dieser Einladung liegen der Anmeldeschein für die persönliche Teilnahme sowie für die Bevollmächtigung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters der Gesellschaft oder eines persönlichen Vertreters bei. Wenn Sie sich brieflich zur persönlichen Teilnahme anmelden bzw. eine Vollmacht an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder einen persönlichen Vertreter erteilen möchten, dann bitten wir Sie, den Anmeldeschein umgehend ausgefüllt und rechtsgültig unterzeichnet zurückzusenden, spätestens aber bis zum 5. April 2019 um 16:00 Uhr.

## **Elektronische Anmeldung und Vollmachtserteilung**

Sie können sich auch online für die persönliche Teilnahme anmelden oder elektronisch Ihre Vollmacht und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen. Die nötigen Zugangsinformationen dazu finden Sie auf dem beiliegenden Anmeldeschein.

Die elektronische Anmeldung ist bis zum 5. April 2019 um 16:00 Uhr möglich. Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter können bis zum 5. April 2019 um 16:00 Uhr elektronisch erteilt werden.

### **Zutritt und Stimmberechtigung**

Gegen Rücksendung des ausgefüllten und rechtsgültig unterzeichneten Anmeldescheins oder elektronische Anmeldung zur persönlichen Teilnahme (mittels den auf dem Anmeldeschein mitgeteilten Zugangsinformationen) können Zutrittskarten zur Generalversammlung bestellt werden. Der Versand der Zutrittskarten erfolgt ab dem 2. April 2019. Stimmberechtigt sind die am 20. März 2019 im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre. Im Zeitraum zwischen dem 20. März 2019 und dem 11. April 2019 werden keine Eintragungen von Namenaktionären in das Aktienbuch vorgenommen.

### **Vertretung**

Aktionäre, welche an der Generalversammlung nicht persönlich teilnehmen, können sich gemäss den Instruktionen auf dem Anmeldeschein durch folgende Personen vertreten lassen:

- durch einen persönlichen Vertreter, der nicht Aktionär zu sein braucht und der sich durch eine schriftliche Vollmacht ausweisen kann. Gesetzliche Vertreter bedürfen keiner schriftlichen Vollmacht; eine persönliche Legitimation genügt.
- durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

Als unabhängiger Stimmrechtsvertreter hat die letztjährige ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft Herrn RA Pablo Bünger, Zürcher Rechtsanwälte, Löwenstrasse 61, 8021 Zürich, gewählt. Die an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter ausgestellten Vollmachten gelten im Falle seiner Verhinderung auch für die Hilfsperson des unabhängigen Stimmrechtsvertreters. Zur Bevollmächtigung des unabhängigen Stimmrechtsvertreters genügt die fristgerechte Rücksendung des entsprechend ausgefüllten und rechtsgültig unterzeichneten Anmeldescheins und Weisungsformulars. Sie können dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch online mittels den auf dem Anmeldeschein mitgeteilten Zugangsinformationen eine Vollmacht und Weisungen erteilen.

Zürich, den 19. März 2019

**Swiss Finance & Property Investment AG**  
Für den Verwaltungsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H. Bauer', with a long horizontal stroke extending to the right.

Dr. Hans-Peter Bauer