

# SF Urban Properties AG

## Halbjahresbericht 2022

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2022





RT KRETT TEAM

anag  
nent  
ngine

er  
ring  
roup  
Fac  
ility  
Ma  
agem



our Fac  
ility Ma  
ng

am  
eng

Bövingerstrasse

# Inhaltsverzeichnis

## Lagebericht

Vorwort des Verwaltungsrats .....	4
Marktumfeld.....	6
Ausgewählte Kennzahlen .....	10
Portfoliobericht.....	11
Portfoliokennzahlen.....	16
Konsolidiertes Ergebnis 1. Halbjahr 2022 .....	18
Ausblick auf das 2. Halbjahr 2022.....	19
Renditeliegenschaften.....	20
Entwicklungsliegenschaften .....	25

## Finanzbericht

Finanzielle Berichterstattung.....	26
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft) .....	28
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft) .....	35
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	77
EPRA Performancekennzahlen.....	83

## Portfolio

Renditeliegenschaftenübersicht.....	86
Entwicklungsliegenschaften-Übersicht .....	92
Kontakte & wichtige Daten.....	93

Quellenangaben zu den Bildern auf Seite 93.



# Vorwort des Verwaltungsrats

Nach Bewältigung anspruchsvoller Zeiten während der Pandemie erlebt der Immobilienmarkt mit dem Einläuten der Zinswende aktuelle Unsicherheiten in Hinblick auf Wachstum und Kontinuität. SF Urban Properties AG (SFUP) hat in der ersten Jahreshälfte trotz dieser Veränderungen ein sehr gutes operatives Ergebnis erzielt. Die Gesellschaft erzielt stabile Mietzinsenerträge, ist solide finanziert und arbeitet planmässig an der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Die erneuten Aufwertungen des Liegenschaftensportfolios unterstreichen die hervorragende Lagequalität unserer Immobilien. Die starke Wertveränderung unserer Zinsabsicherungsgeschäfte ermöglicht es der Gesellschaft, die steigenden Finanzierungskosten einfacher zu managen. SFUP sieht sich für die Zukunft bestens vorbereitet und beweist sich als stabile Anlage für ihre Aktionärinnen und Aktionäre.

Um die Inflation zu dämpfen, erhöhte die Schweizerische Nationalbank (SNB) am Mittwoch, den 16. Juni 2022 den Leitzins überraschend um 0.50%. Mit diesem Schritt wurde die Zinswende eingeläutet. Auch wenn die Auswirkungen auf den Markt in der ersten Jahreshälfte nicht wesentlich gewesen sind, werden steigende Zinskosten den in den vergangenen Jahren untypisch teuer gewordenen Immobilienmarkt langsam wieder normalisieren.

Nach Jahren wirtschaftlicher und politischer Stabilität sind wir mit globalen politischen Veränderungen konfrontiert, wie etwa der Sicherheitslage in Europa. Das Energieversorgungsproblem und der Klimaschutz stehen auch bei der SFUP im Fokus. Die Gesellschaft bekennt sich zu den schweizerischen Reduktionszielen und dem Netto-Null-Ziel 2050 und zeigt durch eine konkrete und transparente Planung, wie die Ziele erreicht werden können. Eine interne Arbeitsgruppe überwacht jährlich die Treibhausgasemissionen, formuliert geeignete Massnahmen und bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen und technologische Fortschritte vor. Weitere Details zu unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden wir mit dem Geschäftsbericht zum Jahresende vorstellen.

Auf Ertragsseite besteht für die Mietverträge unserer kommerziellen Objekte, die mehr als zwei Drittel unseres Portfolios ausmachen, eine Absicherung der Teuerung durch vertraglich geregelte Indexierung, während Wohnungsmieterträge durch die graduelle Erhöhung des Referenzzinssatzes geschützt sind.

Auf der Finanzierungsseite profitieren wir im aktuellen Zinsumfeld von einer vergleichsweise hohen durchschnittlichen Zinsbindung von 6.9 Jahren.

Die Pandemie scheint derzeit mieterseitig überstanden und hat daher keine aussergewöhnlichen Auswirkungen auf das Halbjahresergebnis.

Dank unseres attraktiv positionierten Portfolios, gewährten Mietzinsreduktionen während der Zwangsschliessungen und aktivem Asset Management konnten die gewerblichen Mieter gehalten oder im Falle von Kündigungen durch innovative und solide Mieter ersetzt werden.

Insgesamt hat sich der Vermietungsmarkt für kommerzielle Flächen in der ersten Jahreshälfte unserer Beobachtung nach verbessert. Die Nachfrage nach attraktiven Flächen in der Stadt Zürich ist nach wie vor gut und erfreulicherweise konnte in der ersten Jahreshälfte eine Bürofläche in der Liegenschaft Zeltweg 67 neu vermietet werden.

Aber auch der angespannte Basler Vermietungsmarkt hat sich in der Berichtsperiode verbessert. Unter anderem konnten für die Büroflächen am Picassoplatz 4 zwei neue Mieter gefunden werden, so dass das Objekt ab Oktober vollvermietet ist. Daneben wurde für die Gewerbefläche im Erdgeschoss in der Gerbergasse 48 ein Nachfolger gefunden.

Die Leerstandsquote per 30. Juni ist damit weiterhin sehr tief.

Am 28. Mai 2022 ist in Basel die neue Wohnschutzverordnung, welche Mietzinsanpassungen im Zuge von Baumassnahmen stark reguliert, in Kraft getreten. Dieses neue Gesetz betrifft nur wenige Basler Wohnliegenschaften im Portfolio der SFUP. Das neue Gesetz sieht vor, dass bei geschützten Wohnungen der allfällige Mietzinsaufschlag als Folge einer Sanierung oder eines Umbaus einer fünfjährigen Kontrolle unterliegt. Die einzelnen Objektstrategien unserer betroffenen Liegenschaften werden überarbeitet und teilweise optimiert. Grundsätzlich ist der Standort Basel-Stadt weiterhin attraktiv, so dass wir unseren Investitionsfokus nicht ändern.

Die Umsetzung der einzelnen Objektstrategien in der Stadt Zürich kommt voran. So wurden beispielsweise die Renovierungsarbeiten in der Neptunstrasse 57 Ende April abgeschlossen. Die Liegenschaft ist per 1. Mai vollständig vermietet.

Bei den laufenden Entwicklungsprojekten konnten wichtige Meilensteine erreicht werden. So konnten am Sandreuterweg 39 in Riehen nach Abschluss der Rohbauarbeiten die Ausbauarbeiten grösstenteils abgeschlossen werden und bereits Vorabnahmen bei fünf von zehn Einfamilienhäusern erfolgen. Beim Neubauprojekt «maison johann» an der Elsässerstrasse 1 in Basel starteten anfangs Mai die Rückbauarbeiten. An der Klusstrasse 38 in Zürich wurde der Meilenstein «Gebäudehülle dicht» erreicht. Daneben haben die Ausbauarbeiten planmässig begonnen.

Für das Entwicklungsprojekt an der Minervastrasse 124 wurde im Januar 2022 die Baueingabe eingereicht. Nach Verzögerungen des Entwicklungsprojektes an der

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg konnten wir nun die Rechtskraft der Baubewilligung erwirken.

In der ersten Jahreshälfte akquirierte die Gesellschaft die Renditeliegenschaft Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel. Besonders erfreulich ist, dass dieser Kauf im Rahmen einer Arrondierungsstrategie zu den bereits im Eigentum der SFUP befindlichen Liegenschaften Binningerstrasse 7, 9, 11 und 15 getätigt wurde. Mit diesem Kauf konnte die Arrondierungsstrategie umgesetzt werden, so dass langfristig ein grosses Baupotenzial gesichert wurde. Darüber hinaus investierte die Gesellschaft in zwei neue Entwicklungsprojekte: eines in der beliebten Seegemeinde Rüslikon, das andere im renommierten Zürcher Seefeldquartier.

Ein Ausblick auf die Schweizer Wirtschaftsentwicklung und den Geschäftsimmobiliemarkt bleibt schwierig. Die Inflationsrate wird sich mittel- bis langfristig auf einem höheren Niveau gegenüber den Vorjahren bewegen. Wir erwarten und berücksichtigen daher steigende Baukosten. Das hochwertige SFUP-Portfolio mit einer tiefen Leerstandsquote, zentralen Lagen, einem vielfältigen Nutzungsmix und hochwertigen Entwicklungsprojekten ermöglicht der Gesellschaft auch weiterhin einen positiven Ausblick auf das zweite Halbjahr.



Alexander Vögele  
Präsident des Verwaltungsrats

# Marktumfeld

Während das wirtschaftliche Umfeld im Vorjahr unter dem Zeichen der Pandemie stand, sorgen in den letzten beiden Quartalen dieses Jahres der Krieg in der Ukraine und die Zinswende erneut für Unsicherheit an den Märkten.

In der ersten Jahreshälfte blieb das Schweizer Wirtschaftswachstum von weitgehenden Folgen der Ukraine-Krise und globalen Lieferkettenunterbrüchen verschont. Die positive Konjunktorentwicklung setzte sich seit Jahresanfang fort. Das BIP stieg im ersten Quartal dieses Jahres um solide 0.5% (annualisiert 1.9%)<sup>1</sup> und konnte das Wachstum des Vorquartals deutlich übertreffen. Insbesondere trug die starke Wertschöpfung der heimischen Industrie, welche derzeit von einer kräftigen Auslandsnachfrage profitiert, dazu bei. Zusätzlich fördert die Aufhebung der Corona-Restriktionen die wirtschaftliche Erholung. Vor allem im Dienstleistungssektor und speziell im Gastgewerbe sind Aufholeffekte spürbar.

Der inländische Konsum wird zudem von der guten Arbeitsmarktlage gestützt. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote ist weiterhin rückläufig und erreichte im Juni 2022 mit 2.0%<sup>2</sup> einen ähnlich tiefen Wert wie vor Ausbruch der Pandemie. Die Zahl der Erwerbstätigen in Kurzarbeit nahm ebenfalls stark ab. Die Lage dürfte für die Arbeitnehmer weiter günstig bleiben, die Unternehmen planen in den kommenden Quartalen deutlich mehr Neuanstellungen. Für viele Firmen stellen der Fachkräftemangel und damit verbundene Rekrutierungsschwierigkeiten zunehmend signifikante Risiken dar.

Allerdings bleibt auch die robuste Schweizer Wirtschaft von der geopolitischen Situation und ihren Folgen für die internationalen Märkte nicht unberührt. Der mit den wirtschaftlichen Sanktionen und Lieferblockaden infolge des Ukraine-Krieges verbundene Preisanstieg auf den Rohstoff- und Energiemärkten treibt die Inflation in vielen Ländern in die Höhe. Die anhaltenden Lieferengpässe führen zusätzlich zu Teuerungen. So erlebten die USA per Ende Juni Inflationsraten von 8.6%, die EU 8.1%<sup>3</sup>. Mit rund 2.9% fiel die Inflation in der Schweiz im internationalen Vergleich moderat aus, lag jedoch deutlich über dem Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von null bis zwei Prozent.

Als Reaktion auf die steigende Inflation hob die SNB am 16. Juni 2022 den Leitzins um 0.5 Prozentpunkte auf minus 0.25% an. Mit der ersten Erhöhung des Leitzinses seit 15 Jahren wurde somit das Ende des Negativzinses eingeläutet. Auch mittelfristig rechnet die SNB mit einer deutlich erhöhten Inflation. Um diese wieder in den Bereich der Preisstabilität zu bringen, könnte sich die SNB in absehbarer Zukunft zu einem weiteren Zinsschritt gezwungen sehen. Die Inflation sowie die Aussicht auf die Anhebung des Leitzinses haben die Renditen für Staatsanleihen bereits seit Anfang Jahr rasant ansteigen lassen. Die Durchschnittsrendite für 10-jährige Bundesobligationen überschritt bereits im Januar die Nullgrenze und notierte bereits im Juni zeitweise bei deutlich über 1% p.a. Die Cashflow-Renditen von Wohnliegenschaften sind dagegen in den letzten Jahren immer weiter gesunken und liegen derzeit bei 3% p.a. Der damit stark geschrumpfte Yield-Spread zwischen der Cashflow-Rendite für Wohnimmobilien und risikolosen 10-jährigen Staatsanleihen stellt den Immobilienmarkt wieder vor Herausforderungen. Aus Anlageperspektive könnten Anleihen zukünftig wieder eine interessante Alternative bieten.

Grundsätzlich gewinnen in unsicheren Zeiten risikoarme Anlageklassen, z.B. Obligationen oder Real Assets, an Attraktivität. Der Ukraine-Konflikt, die hohe Teuerung sowie die gestiegenen Zinsen – all diese Faktoren führen zu einer deutlichen Verunsicherung der globalen Finanzmärkte, was sich auf dem Aktienmarkt in sinkenden Kursen bzw. in einer Erhöhung der Volatilitäten und der Risikoprämien äussert. Diese Entwicklung dürfte teilweise eine Umstrukturierung der Portfolios weg von riskanteren Anlagen, z.B. Aktien, hin zu sichereren Wertpapieren mit geringerem Ausfallrisiko bewirken.

In naher Zukunft sollte sich die Erholung der Schweizer Wirtschaft gemäss Prognosen weiter fortsetzen, wenn auch weniger dynamisch als vor Kriegsausbruch in der Ukraine erwartet. Für das aktuelle Jahr rechnet die SNB mit einem BIP-Wachstum von 2.5%<sup>4</sup>. Die Inflation wird voraussichtlich zunächst weiter über der Zwei-Prozent-Marke verharren. Die Konjunktorentwicklung unterliegt momentan starken Risiken und ist massgeblich von dem weiteren Verlauf des Ukraine-Konflikts und einem möglichen Wiederaufflackern der Pandemie abhängig.

## Mietwohnungsmarkt

Gestärkt durch die steigende Zuwanderung und Haushaltsbildung bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen robust. Die Anzahl der Zuzüge hat dank der positiven Situation am Arbeitsmarkt deutlich zugenommen. Für das Jahr 2022 wird ein Wanderungssaldo von rund 70 000 Personen erwartet. Nicht berücksichtigt sind dabei die rund 60 000 Flüchtlinge aus der Ukraine, welche in der ersten Jahreshälfte in die Schweiz kamen. Da momentan kein Ende des Ukrainekrieges in Sicht ist, dürfte diese Zahl bis Jahresende deutlich zunehmen. Zwar werden die meisten Geflüchteten anfangs in temporären Unterkünften oder in Privathaushalten untergebracht, jedoch ist davon auszugehen, dass sie mittelfristig ebenfalls zu einer verstärkten Wohnungsnachfrage beitragen werden.

Auf der Angebotsseite nahm die Bautätigkeit im Wohnsektor in den letzten Quartalen weiter ab. Die sinkende Anzahl der Baubewilligungen sowie der Baugesuche in den letzten 12 Monaten wird einen anhaltenden Rückgang des Angebots an Neubauwohnungen in den kommenden Jahren mit sich bringen. Damit reagieren die Investoren einerseits auf das durch den Bauboom der 2010er Jahre erzeugte Überangebot an Mietwohnungen an peripheren Lagen. Auf der anderen Seite wird es für Bauherren zunehmend schwieriger, geeignetes Bauland in begehrten, urbanen Regionen zu finden. Derzeit bewegen auch die erhöhten

Baukosten und die fehlende Planungssicherheit die Bauherren aufgrund der Lieferengpässe teilweise dazu, Bauprojekte hinauszuzögern.

Die zunehmende Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot führt zu sinkenden Leerständen und Angebotsziffern. Während die Trendwende bei der Leerwohnungsziffer bereits 2021 einsetzte, dürften sich die Entwicklungen von Angebot und Nachfrage dieses Jahr auch auf die Angebotsmieten auswirken. Ständen diese in den letzten Jahren vielerorts unter Druck, so erwarten die Marktteilnehmer einen leichten Anstieg für das Jahr 2022.

Das starke Anlegerinteresse an Wohn-Renditeliegenschaften sowie die schwache Liquidität des Schweizer Transaktionsmarktes übten auch Anfang 2022 Druck auf die Anfangsrenditen aus. Diese verharren bislang auf dem rekordtiefen Niveau des Vorjahres.

Der Leerstandsabbau und die stabile Nachfrage geben den Investoren Sicherheit bezüglich zukünftiger Einnahmen. Gleichzeitig neigen viele Anleger in unsicheren und von Inflation geprägten Zeiten dazu, in Realwerte wie Immobilien zu investieren. Somit bleiben Schweizer Wohnimmobilien momentan trotz der Zinswende und sinkender Renditeprämien eine attraktive Anlage.

## Büromarkt

Dank der Resilienz der Schweizer Wirtschaft sowie der staatlichen Unterstützung hielten sich die negativen Folgen der Coronakrise für den Geschäftsflächenmarkt in Grenzen. Die befürchtete Kündigungswelle und ein damit verbundener rapider Anstieg an Leerständen blieben aus.

Die Normalisierung des Arbeitsalltags nach der Aufhebung der Homeofficepflicht sowie das rege Beschäftigtenwachstum dürften in den kommenden Quartalen wieder für mehr Dynamik auf dem Büroflächenmarkt sorgen. Viele Grossunternehmen schoben zudem Neuanmietungen und Umzüge in den vergangenen zwei Jahren auf und holen dies nun nach, was die Nachfrage weiter stabilisiert.

Die Homeofficepflicht der letzten Jahre beschleunigte den Übergang zu neuen Arbeitsmodellen. Hybride Arbeitsformen, eine Mischung aus Büroanwesenheit und Heimarbeit, werden bei vielen Arbeitgebern zur «neuen Normalität». Dies fordert neue Bürokonzepte und verändert somit Standort- und Flächenbedürfnisse der Büromieter. Für Unternehmen spielen flexible, moderne Geschäftsflächen an gut erreichbaren Lagen eine noch wichtigere Rolle, um den Mitarbeitenden ein attraktives Arbeitsumfeld zu bieten. Gleichzeitig erkennen gerade grosse Firmen das Einsparpotenzial und rationalisieren ihren Flächenbedarf mit Hilfe von Desk Sharing, Hotdesking oder gar einer kompletten Verlagerung der Arbeitsplätze ins Homeoffice. Als Folge könnte sich die Flächennachfrage vom Beschäftigtenwachstum teilweise entkoppeln und schwächer ausfallen.

Gleichzeitig verhindert die zurückhaltende Neubautätigkeit der letzten Quartale, dass sich mittelfristig ein starkes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage aufbaut. Die Anzahl der Baugesuche sowie der Baubewilligungen hat im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 13% abgenommen.

Die Büromarktmieten blieben auch in Krisenzeiten stabil und bewegten sich in den letzten Quartalen seitwärts. Die Auswirkungen der neuen Arbeitssituation auf die Mietzinsen werden sich aber erst noch zeigen müssen. Die Marktteilnehmer gehen in den nächsten Quartalen von leicht sinkenden Büromieten aus.

## Verkaufsflächenmarkt

Der Schweizer Detailhandel hat im Vorjahr stark von den Reiseeinschränkungen, Restaurantschliessungen sowie Homeoffice profitiert. Mangels Alternativen verstärkte sich der Konsum auf dem heimischen Markt. Selbst der stationäre Handel erlebte unerwartet ein Umsatzplus von 3%. Hier kamen auch die Aufholeffekte nach monatelangen Ladenschliessungen zum Tragen.

Nachdem die Sondereffekte der Coronajahre weggefallen sind, konnten die hohen Umsatzzahlen im 1. Quartal 2022 vor allem im Food- und Near-Food-Segment nicht mehr gehalten werden. Gemäss den Zahlen von GFK verzeichnete dieser Bereich mit -9.5% im Vorjahresvergleich einen deutlichen Rückgang. Die Rückkehr der Bevölkerung an den Arbeitsplatz, die Öffnung von Gastronomiebetrieben sowie der Einkaufstourismus normalisieren zunehmend das Konsumverhalten. Das Non-Food-Segment konnte sich gemäss der GFK-Studie mit -0.1% auf dem Vorjahresniveau halten. Insgesamt kann jedoch eher von einer Normalisierung der Umsätze nach den ungewöhnlich starken Jahren gesprochen werden. Vergleicht man die Zahlen mit dem Jahr 2019 liegen die Umsätze klar über dem Vorkrisenniveau. Wie stark sich die Inflation auf das Konsumverhalten auswirken wird, bleibt abzuwarten.

Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum und die gute Arbeitsmarktlage stimmen die Retailer optimistisch, vor allem im Bereich der Güter des täglichen Bedarfs. Die Arbeit von zuhause aus führte zudem zu einer Änderung des Einkaufsverhaltens und einer Belebung der Quartierläden. Viele Händler im Food- und Near-Food-Segment befinden sich zudem auf Expansionskurs. Laut Umfrageergebnissen aus dem Jahr 2021 (Fuhrer & Hotz) planen viele Retailer die Eröffnung zusätzlicher Verkaufsstellen. Nahversorger erweisen sich somit als attraktive Mieter.

Im Non-Food-Segment zeichnet sich eher eine Konsolidierung der Flächen ab, und es ist mit Schliessungen von Standorten zu rechnen. Der Strukturwandel und das starke Wachstum des Online-Handels zeigen hier weiterhin seine Folgen. Die freiwerdenden Flächen können jedoch durch innovative Konzepte wie z.B. Showrooms neu bespielt werden.



## Logistik und Industrieimmobilienmarkt

Der industrielle Sektor hat sich nach zwei Corona-Jahren erholt und wird aufgrund der negativen Erfahrungen mit nicht funktionierenden Lieferketten während der Pandemie die Produktionskapazitäten im Inland wieder erhöhen. Der Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen wird entsprechend hoch bleiben. Gleichzeitig unterstützt der boomende Onlinehandel die dynamische Nachfrageentwicklung auf dem Logistikmarkt. Hier stehen hauptsächlich Gebäude mit effizienten Hochregalen, grossen Lagerhallen und individuellen Kleinflächen im Fokus.

Auch das Interesse an Bauland für Logistik- und Industrieimmobilien bleibt auf Investorensseite hoch. Die Realisierung grosser Neubauprojekte stellt allerdings eine Herausforderung dar, nicht zuletzt aufgrund der geringen Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken, baurechtlichen Einschränkungen und regulatorischen Bestimmungen.

Dank der zunehmenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und aktuell moderaten Einstiegsmöglichkeiten sind Investitionen in kommerzielle Gefässe für Anleger vielversprechend. Die guten Anpassungsmöglichkeiten kommerzieller Mietverträge gemäss den Veränderungen des Konsumentenpreisindex bieten bei Gewerbeflächen zudem einen guten Schutz bei steigender Inflation.

<sup>1</sup> Staatssekretariat für Wirtschaft SECO,  
Medienmitteilung 31.05.2022

<sup>2</sup> Staatssekretariat für Wirtschaft SECO,  
Medienmitteilung 07.07.2022,  
Die Lage auf dem Arbeitsmarkt im Juni 2022

## Gastronomie

Nach zwei schwierigen Jahren kann die Gastronomiebranche dank dem Aufheben aller Coronamassnahmen seit dem Frühjahr aufatmen. Gemäss der Umfrage von GastroSuisse stieg die Nachfrage bei fast 60% der Betriebe bereits im ersten Quartal 2022. Dies dürfte sich im Laufe des Jahres weiter verbessern. Die warmen Monate, die Rückkehr der Schweizer ins Büro sowie der Tourismus unterstützen die Erholung der Branche. Die robuste Nachfrage dürfte auch die Umsätze wieder kräftig steigern.

Während der Pandemie griff der Staat den betroffenen Gastrobetrieben mit weitreichenden Unterstützungsmassnahmen unter die Arme und konnte so eine massive Konkurswelle abwenden. Die Mietzinsreduktionen seitens der Immobilieneigentümer unterstützten die durch die Zwangsschliessungen betroffenen Restaurantbetriebe und konnten diese somit meist als Mieter erhalten. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich die Gastromieter zeitnah erholen und die Corona-Kredite zurückzahlen können. Zumindest bei innerstädtischen Gastrobetrieben können die Vermieter grösstenteils wieder mit stabilen Einnahmen rechnen.

<sup>3</sup> Schweizerischen Nationalbank, Quartalsheft 2 / 2022 Juni

<sup>4</sup> Schweizerischen Nationalbank, Quartalsheft 2 / 2022 Juni

# Ausgewählte Kennzahlen

## Portfoliowert Renditeliegenschaften

**753.2** Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg aufgrund von Zukäufen und Neubewertungsgewinnen im Vergleich zu Ende 2021 von CHF 718.2 Mio. auf CHF 753.2 Mio.

## Liegenschaftsertrag

**13.8** Mio. CHF

Die Mieterträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 12.6 Mio. auf CHF 13.8 Mio. Dies ist u. a. auf den Wegfall der Mietzinsrabatte und die Akquisition von drei Renditeliegenschaften in Basel-Stadt zurückzuführen.

## EBIT

**26.1** Mio. CHF

Das Betriebsergebnis beträgt CHF 26.1 Mio. und stieg damit im Vorjahresvergleich an (CHF 20.8 Mio.). Diese Steigerung resultiert aus dem Entwicklungsgeschäft und dem Zuwachs bei Neubewertungen aus Renditeliegenschaften.

## Eigenkapitalquote

**46.5** %

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 45.9% auf 46.5%.

## Aktienkurs per Stichtag

**95.00** CHF

Der Aktienkurs sank während der Berichtsperiode von CHF 101.00 auf CHF 95.00.

## Leerstandsquote per Stichtag\*

**2.4** %

Die Leerstandsquote per Stichtag reduzierte sich im Vergleich zum Jahresende 2021 von 2.6% auf 2.4%.

\* Die Leerstandsquote bezieht sich auf alle vermietbaren Mietobjekte per Stichtag. Exkludiert wurden nachfolgende Objekte, die sich derzeit im Bau befinden: Binningerstrasse 7 in Basel (Repositionierung und Sanierung) und Zollikerstrasse 6 (Sanierung mit Umnutzung).

# Portfoliobericht

## Transaktionen

Der Akquisitionsfokus im ersten Halbjahr lag auf dem Zukauf einer Arrondierungsliegenschaft sowie weiteren Entwicklungsparzellen.

Bei der Akquisition der Geschäftsliegenschaft Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel handelt es sich um ein sechsstöckiges Bürogebäude. Die Akquisition ist für das Portfolio der SFUP von strategischer Bedeutung, da die Liegenschaft an die bereits im Eigentum befindlichen Parzellen der Binningerstrasse 7, 9, 11 und 15 angrenzt und damit einmal mehr die geplante Arrondierungsstrategie bestätigt. Somit besitzt SFUP nun insgesamt Grundstücksflächen von über 2'000 m<sup>2</sup> an zentralster Lage in Basel, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs SBB.

Darüber hinaus investierte die Gesellschaft in zwei neue Entwicklungsprojekte. Es handelt sich hierbei um eine Liegenschaft mit bestehendem Mehrfamilienhaus an der Seefeldstrasse 186 im begehrten Seefeldquartier in Zürich und um eine Liegenschaft mit bestehendem Einfamilienhaus an der Alte Landstrasse 26 in der Seegemeinde Rüslikon. Die Eigentumsübertragungen fanden Ende des zweiten Quartals statt. Beide Entwicklungsprojekte sehen die Erstellung von Eigentumswohnungen vor.

In der Berichtsperiode konnte die Gesellschaft für das Promotionsobjekt «maison johann» in Basel erfolgreich drei von 16 Stockwerkeigentumseinheiten beurkunden.

## Renditeliegenschaften

### Vermietung

Im Laufe der Berichtsperiode wurden wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio abgeschlossen.

In der Schwarzwaldallee 175 beim Badischen Bahnhof in Basel wurde die Gastrofläche per 1. April von einem weltweit tätigen indischen Franchiseunternehmen übernommen. Die Mietfläche umfasst 550 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erdgeschoss und das 1. Untergeschoss. Der Vertrag wurde auf fünf Jahre mit einer Optionsverlängerung um weitere fünf Jahre abgeschlossen.

Am Picassoplatz 4 in Basel konnten während der Berichtsperiode drei Vertragsabschlüsse erzielt werden: Die Bürofläche im 1. Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> wurde von einem führenden Unternehmen aus der Engineering Branche übernommen. Das Unternehmen ist bereits Mieterin in einer Liegenschaft in Basel und benötigt aufgrund des Wachstums mehr Bürofläche. Die Fläche wird per 1. August bezogen.

Daneben konnte die Fläche im 3. Obergeschoss an ein renommiertes Basler Unternehmen aus dem Bereich HR Solutions und Headhunting vermietet werden. Mietbeginn ist der 1. Oktober. Ein bereits in der Liegenschaft ansässiger Mieter hat sich im 4. Obergeschoss vergrössert und die zusätzliche Fläche per 1. April bezogen. Die Mietfläche beträgt gesamthaft 615 m<sup>2</sup>. Somit ist die Liegenschaft ab Oktober vollvermietet.

An prominenter Lage in der Gerbergasse 48 in Basel wurde für die Retailfläche ein geeigneter Mieter gefunden. Es handelt sich um ein international tätiges Unternehmen mit Fokus auf ästhetische Zahnmedizin. Das Unternehmen verfügt inzwischen über 36 Standorte, davon 30 in der Schweiz, und befindet sich weiter auf Expansionskurs. Die Gesellschaft hat per 1. April die Flächen im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss übernommen. Der Vertrag wurde auf fünf Jahre abgeschlossen mit der Option einer Verlängerung um weitere fünf Jahre.

In der Hutgasse 6 beim Marktplatz übernimmt ein Marketingunternehmen per 1. März 2023 die Bürofläche im 1. Obergeschoss. Die Fläche umfasst 190 m<sup>2</sup> und wurde auf fünf Jahre mit einer Option um weitere fünf Jahre abgeschlossen. Die Fläche konnte damit ohne Zwischenleerstand erfolgreich vermietet werden.

In der neu akquirierten Geschäftsliegenschaft Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2 in Basel wurde in der Berichtsperiode das 3. Obergeschoss an eine in Basel ansässige Bank vermietet. Die Fläche umfasst ca. 415 m<sup>2</sup> und wurde auf drei Jahre mit einer Option, um weitere drei Jahre zu verlängern, vermietet.

Am Zeltweg 67 in Zürich konnte für die leerstehende Bürofläche mit 230 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss per 1. April ein Mieter gefunden werden. Das Unternehmen ist ein Start Up aus dem Logistik-Bereich. Die zweite, identische Fläche im 2. Obergeschoss befindet sich in der Vermarktung.

In der Zweierstrasse 25 in Zürich hat sich der Kanton als Mieter des 1. bis 3. Obergeschosses dazu entschlossen, zwei Obergeschosse (2 × 215 m<sup>2</sup>) per 31. August zurückzugeben. Die Flächen wurden durch die Gesellschaft vermarktet und innert weniger Wochen konnten zwei neue, passende Mieter gefunden werden. Beide Mieter sind Architekturbüros und erfüllen sich mit Unterzeichnung jeweils eines Stockwerkes den Wunsch nach einem zentraleren Standort in unmittelbarer Nähe zum Stauffacher.

Ebenfalls an der Zweierstrasse 25 in Zürich gibt die Möbel- und Teppichverkäuferin im Erdgeschoss ihren Standort auf. SF Urban Properties AG hat sich dazu entschieden, die Fläche weiterhin einer Publikumsnutzung zur Verfügung zu stellen. Die erfreuliche Nachfrage führte zum Mietvertragsabschluss mit einer neuen Mieterin, die am Standort Delikatessen verkaufen und das Quartier mit einem kleinen Café bereichern wird. Der Mieterwechsel findet per 1. August statt.

### Vertragsverlängerungen

Neben dem Abschluss neuer Mietverträge ist die Verlängerung bestehender Verträge ein essenzieller Bestandteil der Ertragssicherung der SFUP.

An einem prominenten Standort in Basel, am Fischmarkt, wurde in einer Geschäftsliegenschaft der Vertrag mit einem Single-Tenant-Mieter um fünf Jahre bis 2027 verlängert. Die Fläche erstreckt sich über 2 500 m<sup>2</sup>. Der Mieter ist in Basel für das Angebot exklusiver Produkte bekannt.

In der Liegenschaft Rebasse 64 in Basel hat der Gastronom die Verlängerungsoption geltend gemacht und wird um weitere fünf Jahre die Fläche mieten. Es handelt sich um ein in Basel ansässiges Restaurant, das als beliebter «Quartierstreffpunkt» wahrgenommen wird.

Daneben wurde in der Binnerstrasse 9 in Basel der Vertrag mit einem in Basel etablierten italienischen Restaurant um weitere fünf Jahre verlängert. Die Fläche umfasst das Erdgeschoss mit der Gaststube und Küche und das 1. Untergeschoss mit Lagerfläche.

An der Aarberggasse 57 in Bern konnte eine wichtige Vertragsverlängerung mit einem Ankermieter realisiert werden. Die eingemietete Sushi-Restaurantkette, welche bereits mehr als fünf Jahre vor Ort tätig ist, wird weitere zehn Jahre bleiben und der Gesellschaft damit rund zwei Drittel der Liegenschaftenerträge langfristig sichern.

Auch der an der Witikonstrasse 15 in Zürich eingemietete Food-Retailer hat sich dazu entschieden, den bestehenden Mietvertrag vorzeitig um fünf Jahre bis 2028 zu verlängern. Der Shop beim Klusplatz ist hoch frequentiert und wichtig für die Nahversorgung im Stadtkreis 7.

Ebenfalls an der Witikonstrasse 15 in Zürich wurde frühzeitig eine Einigung über einen langfristigen Verbleib des eingemieteten Labors gefunden. Die Parteien schlossen eine zehnjährige Mietvertragsverlängerung bis 2035 mit einer Early Break-Option nach sieben Jahren ab.

Zum Schluss wurde auch mit der bereits 50 Jahre vor Ort ansässigen, internationalen Humanitätsorganisation eine Vertragsverlängerung von fünf Jahren bis 2027 für die Mietfläche von insgesamt 982 m<sup>2</sup> Nutzfläche vereinbart. Die Gesellschaft freut sich über diese von gegenseitigem Vertrauen geprägten, langjährigen Partnerschaft mit dem geschätzten Ankermieter des Hauses.

### Veränderung der Restlaufzeiten und Leerstandsstruktur

Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) beträgt 4.4 Jahre per Stichtag 30. Juni 2022 (30. Juni 2021: 4.4 Jahre).

Der periodenbezogene Leerstand reduzierte sich im Vorjahresvergleich von 2.6% auf 2.4%. Der stichtagsbezogene Leerstand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode ebenfalls von 2.6% auf 2.4%.

Massgeblich für den Leerstand per Stichtag sind die beiden Büroflächen am Picassoplatz 4 in Basel, welche ab Oktober vermietet sind. Darüber hinaus sind die Büroflächen am Zeltweg 67 in Zürich und Gerbergasse 48 in Basel weitere nennenswerte Leerstände. Der übrige Leerstand des Portfolios setzt sich aus Wohnungen um den Badischen Bahnhof Basel und aus Nebenobjekten wie Lagerräumen und Parkplätzen zusammen.



## Renovationen und Umnutzungen

### Neptunstrasse 57 in Zürich

An zentraler Lage im beliebten Zürcher Englischviertel wurde das bestehende Gebäude einer umfassenden Erneuerung unterzogen. Die Gesamtsanierung konnte per Ende April plangemäss abgeschlossen werden und alle Wohnungen sind seit dem 1. Mai vermietet. Im Zuge der Sanierung wurden auch das Fassadenbild geändert, die Grundrisse optimiert und die Haustechnik erneuert. Das Gesamtbild der Liegenschaft wurde deutlich verbessert und die Wohnungen konnten für durchschnittlich über CHF 550 pro m<sup>2</sup> und Jahr vermietet werden. Das Restaurant im Erdgeschoss blieb während des gesamten Sanierungszeitraums in Betrieb. Die Totalsanierung der Liegenschaft steht sinnbildlich für eine erfolgreiche Projektumsetzung trotz der aktuell vorherrschenden Herausforderungen.

### Zollikerstrasse 6 in Zürich

Das Gebäude im Zürcher Stadtkreis 8 befindet sich an zentraler Stadtlage, nur wenige Meter vom hochfrequentierten Kreuzplatz entfernt. Ursprünglich als Wohnliegenschaft gebaut, wurden die Flächen in den letzten Jahrzehnten für gewerbliche Zwecke genutzt. Im Erdgeschoss war ein Restaurant eingemietet und die darüberliegenden Geschosse wurden als Büroräumlichkeiten genutzt. Aufgrund der Mikrolage und des Mietzinspotenzials hat die Gesellschaft Wohnen als optimale Nutzung erkannt und ein passendes Bauprojekt ausgearbeitet. Das Projekt setzt hohe Standards in Bezug auf Funktionalität und Ästhetik. Die rundum erneuerte und an die heutigen Marktbedürfnisse angepasste Liegenschaft soll sich nach Fertigstellung selbstbewusst in das Umfeld des Zürcher Seefelds einfügen. Im Erdgeschoss sind zwei Kleinwohnungen mit daran angrenzenden, visiblen Ateliers samt Schaufenstern geplant. In den Obergeschossen werden jeweils zwei grosszügige 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen umgesetzt. In den obersten Geschossen befinden sich zwei grosszügige Maisonettewohnungen mit Zugang zur Dachterrasse. Die Baueingabe des Projekts ist im September 2021 erfolgt, die rechtskräftige Baubewilligung wird im dritten Quartal 2022 erwartet. Der Baustart wird unmittelbar an die im dritten Quartal erwartete rechtskräftige Baubewilligung erwartet.

### Walzwerk Areal in Münchenstein/Arlesheim

Auf dem Walzwerk wurde das erste grössere Sanierungsprojekt am Hauptplatz bewilligt, welches im zweiten Halbjahr 2022 umgesetzt wird. Das Gebäude befindet sich an einer prominenten Lage auf dem Areal und soll als «Flagship» für die weiteren Bestandesentwicklungen rund um den Hauptplatz des Areals dienen. Deswegen sollen besonders auf die Architektur und hohe Qualität des Baus geachtet werden. Dabei werden durch Galerien zusätzliche Mietflächen geschaffen. Ebenfalls wird in Partnerschaft mit einem bestehenden Mieter eine Aufstockung umgesetzt, welche die vermietbare Fläche um 500 m<sup>2</sup> ergänzt. Für zwei weitere Neubauten wurden die Machbarkeitsstudien von Architekten geliefert. Die Neubauprojekte sollen den bestehenden und erfolgreichen Nutzern modernere und flexiblere Flächen bieten und gleichzeitig den Wegfall sanierungsbedürftiger Flächen ermöglichen. Das verbesserte Angebot kann zusätzlich zu den bestehenden Nutzungen auch eine Grundlage für neue synergetische Mieter verschiedenster Nutzungen bilden. Durch diese Entwicklungsstrategie sollen die über Jahre organisch entstandene Kultur und Mietergemeinschaft sowie dessen regionale Bedeutung gefördert werden. Zugleich soll über die Entwicklung neuer Mietflächen die Tragbarkeit weiterer Investitionen in der Zukunft gesichert werden. Daneben wird für das Walzwerk an Konzepten für den Ersatz der veralteten Heizsysteme durch nachhaltige und innovative Lösungen mit internen und externen Spezialisten gearbeitet. Dies soll zu planbaren Energiekosten und mehr Unabhängigkeit gegenüber tendenziell steigenden Energiepreisen führen.

## Entwicklungsliegenschaften

### Sandreuterweg 39 in Riehen

An idyllischer Wohnlage mitten im Villenviertel von Riehen realisiert die Gesellschaft die Wohnüberbauung «Sandreutergarten» mit insgesamt zehn Einheiten, davon vier freistehende Einfamilienhäuser und sechs Doppel-einfamilienhäuser, verbunden durch einen naturnah angelegten Garten. Das Bauvorhaben wird mit einem Totalunternehmer erstellt. Alle Einheiten wurden innerhalb weniger Wochen nach Vermarktungsstart beurkundet. Der Baustart ist im vierten Quartal 2020 erfolgt, die Fertigstellung ist planmässig auf August 2022 terminiert.

### **Minervastrasse 124 in Zürich**

Für das im März 2021 akquirierte Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 508 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit fünf Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an ruhiger, aber hervorragend erschlossener Lage im Kreis 7 wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Das Bauprojekt wurde in der 2. Jahreshälfte 2021 ausgearbeitet. Zu Beginn des 3. Quartals 2021 wurde ein Vorentscheidsgesuch eingereicht, um gewisse baurechtliche Themen rechtsverbindlich bestätigen zu lassen. Der positive Entscheid wurde Ende des 4. Quartals 2021 der Gesellschaft zugestellt. Die Baueingabe wurde Anfang 1. Quartal 2022 eingereicht und die Bewilligung wird im 3. Quartal 2022 erwartet. Nach Erlangen der Rechtskraft der Baubewilligung erfolgt der Vermarktungsstart.

### **Klusstrasse 38 in Zürich**

Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wird das Promotionsobjekt «Kluspark» mit 13 Wohnungen und einer verkaufbaren Gesamtwohnfläche von rund 1 240 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Gebäudekörper und einer Tiefgarage mit zwölf verkaufbaren Einstellplätzen, geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2019. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde anfangs des 3. Quartals 2020 erteilt. Nach erfolgtem Vermarktungsstart im November 2020 konnten alle 13 Einheiten bis im Januar 2021 reserviert und beurkundet werden. Der Baustart ist Ende 2020 erfolgt und die Fertigstellung planmässig auf Ende Oktober 2022 terminiert.

### **Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg**

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 1 750 m<sup>2</sup> ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zehn verkaufbaren Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021.

Die Baubewilligung wurde gegen Ende des 4. Quartals 2021 erteilt, die Rechtskraft wird aufgrund eines im 2. Quartal bereinigten Rekurses im 3. Quartal erwartet.

### **Elsässerstrasse 1 in Basel**

An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit circa 1 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 14 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die rechtskräftige Baubewilligung ist 2021 erfolgt, nachdem alle Einsprecher und Rekurrenten ihre Einwände zurückgezogen haben. Daraufhin wurde Ende 2021 der Totalunternehmervertrag unterzeichnet und die Vermarktung gestartet. Per Ende 2. Quartal 2022 sind 12 von 16 Einheiten reserviert und davon drei beurkundet worden. Im 3. Quartal werden die restlichen reservierten Einheiten beurkundet und die Baufreigabe ausgelöst. Fertigstellung ist auf Mitte 2024 terminiert.

### **Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon**

Beim Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 847 m<sup>2</sup> wurde das Eigentum im Juni 2022 angetreten. Geplant ist ein Ersatzneubau als Promotionsobjekt mit Wohnungen und einer Tiefgarage. Im 1. Quartal 2022 wurde ein Ideenwettbewerb durchgeführt und im 2. Quartal die Fachplaner-submission abgeschlossen. Die Baueingabe für das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht erfolgt voraussichtlich Ende 2022. Die Realisierung ist zwischen 2023 und 2025 terminiert.

### **Seefeldstrasse 186 in Zürich**

Beim Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 179 m<sup>2</sup> wurde das Eigentum im Juni 2022 angetreten. Geplant ist ein Ersatzneubau als Promotionsobjekt mit rund sechs Einheiten, fünf Wohnungen und einem Wohnatelier im Erdgeschoss. Die Baueingabe für das Entwicklungsprojekt im beliebten Seefeldquartier erfolgt voraussichtlich Ende 2022. Die Realisierung ist zwischen 2023 und 2025 terminiert.





**LITTLE ITALY**  
OSTERIA

**LITTLE ITALY**  
OSTERIA

**ixten**

ONE WAY →

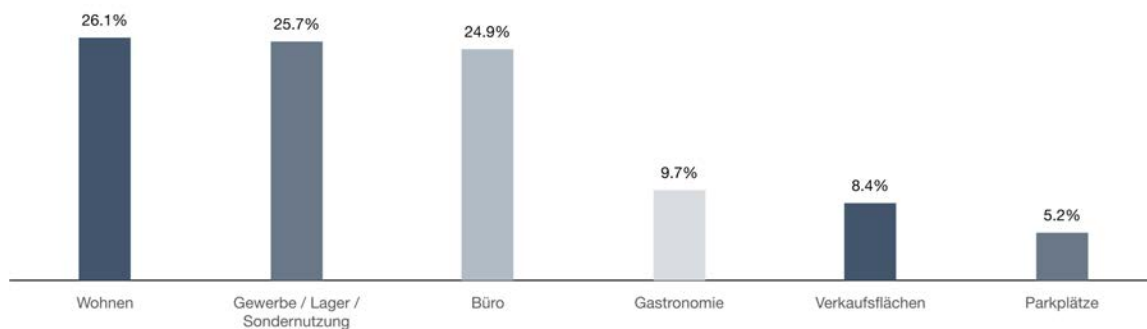
← ONE WAY



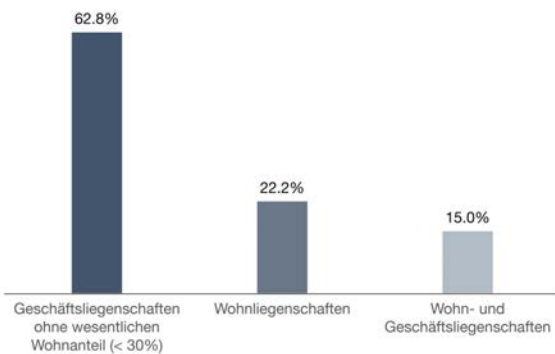
# Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2022

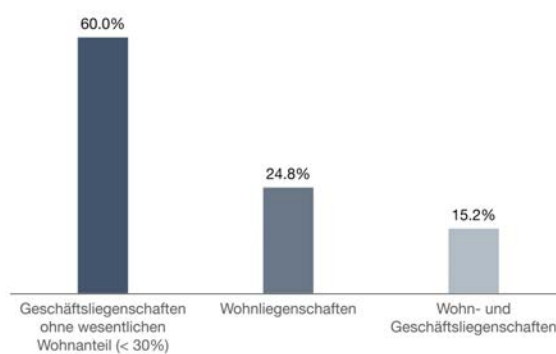
## Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



## Soll-Nettomietertag nach Klassifizierung der Liegenschaften

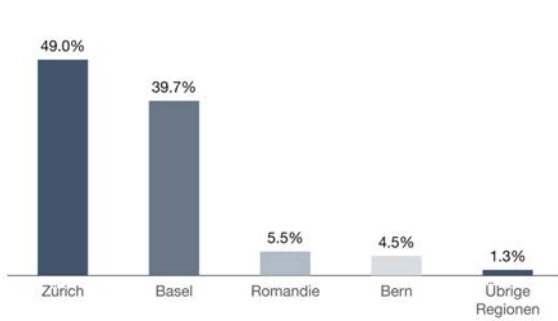


## Marktwert nach Klassifizierung der Liegenschaften

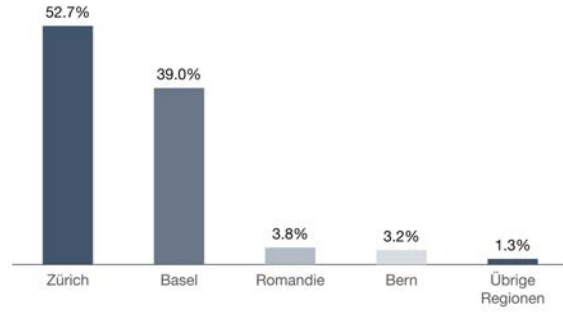




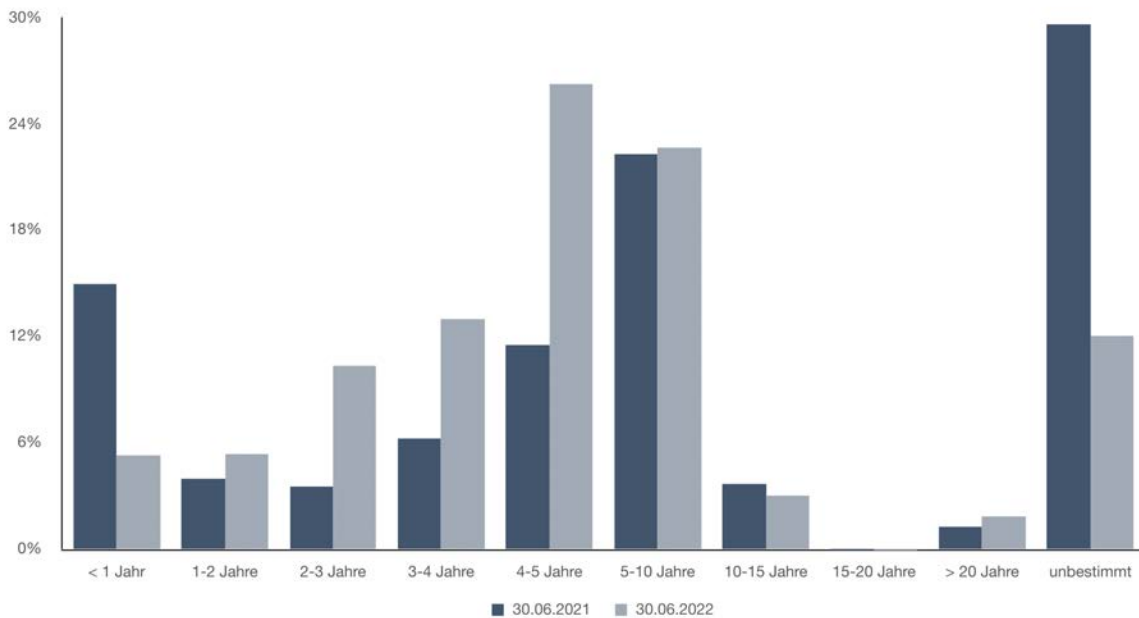
### Soll-Nettomieterttrag nach Region



### Marktwert nach Region



### Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Renditeliegenschaften



Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) beträgt 4.4 Jahre per Stichtag 30. Juni 2022 (30. Juni 2021: 4.4 Jahre). Im Gegensatz zum 1. Halbjahr 2021 werden keine Leerstände und befristete Wohnobjekte berücksichtigt.

# Konsolidiertes Ergebnis

## 1. Halbjahr 2022

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen stieg im ersten Halbjahr verglichen zum Vorjahr um CHF 1.2 Mio. oder 9.23% auf CHF 13.8 Mio. Die aufgrund der Pandemie der Vorjahre notwendigen Mietzinsrabatte entfielen, was das Ergebnis um CHF 0.7 Mio. verbessert. Weitere CHF 0.5 Mio. sind dem höheren Mietzinsserträgen zuzuschreiben. Seit Anfang 2022 akquirierte SFUP eine weitere Renditeliegenschaft an der Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel zu einer Bruttorendite zum Kaufpreis von 3.6%. Die Leerstandsquote per Stichtag konnte gegenüber Ende 2021 auf 2.4% gesenkt und damit deutlich unter der Ziellimite von 3.0% gehalten werden.

Signifikant zugenommen haben die Aufwertungen, welche die hervorragende Lagequalität unserer Immobilien widerspiegeln. Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance beträgt für die ersten sechs Monate CHF 15.1 Mio. gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 10.0 Mio. Die Aufwertungen sind Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgten Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen in den Bestand. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich gegenüber 30. Juni 2021 von 2.9% auf 2.7%.

Die Fortschritte bei den Entwicklungsliegenschaften resultieren in entsprechenden Erträgen von CHF 11.4 Mio. Dabei hat das Projekt an der Elsässerstrasse 1 in Basel erstmalig mit CHF 0.8 Mio. beigetragen.

Der Betriebsaufwand beträgt insgesamt CHF 14.3 Mio. gegenüber CHF 15.1 Mio. in der Vorjahresperiode. CHF 9.2 Mio. stammen aus den Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr: CHF 10.4 Mio.). Bei den übrigen Positionen stehen im ersten Halbjahr 2022 um CHF 0.3 Mio. tiefere Verwaltungskosten einem um CHF 0.6 Mio. höheren Aufwand für Unterhalt und Reparaturen gegenüber.

Die EBIT-Marge erhöhte sich auf 64.6% (Vorjahresperiode 57.9%). Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF -1.7 Mio. (Vorjahr CHF -2.5 Mio.). Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäfte beträgt per 30. Juni 2022 1.40% (Vorjahr: 1.42%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 6.9 Jahren (Vorjahr: 8.6 Jahre). Nach Steuern resultiert im ersten Semester ein Reingewinn von CHF 22.3 Mio. (Vorjahr: CHF 15.3 Mio.); davon sind CHF 0.9 Mio. den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (Vorjahr: CHF 1.0 Mio.). Beim Gesamtergebnis, das den Aktionären der SFUP zuzurechnen ist, ist die Steigerung auf CHF 44.2 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 24.1 Mio. wesentlich. Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, der den Aktionären der SFUP zuzurechnen ist, stieg gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 6.3 Mio. auf CHF 9.2 Mio. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 2.75, im Vorjahr betrug dieser CHF 1.88.

# Ausblick auf das 2. Halbjahr 2022

Aufgrund der Leitzinserhöhungen sowie der Unsicherheit in ein rezessives volkswirtschaftliches Umfeld zu geraten, erwarten wir die Überprüfung der bisherigen Immobilienquoten durch institutionelle Investoren. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass Immobilien mit einer stabilen Cashflow-Rendite weiterhin attraktiv für Investoren sein werden.

In der zweiten Jahreshälfte wird die Gesellschaft nur gezielte Akquisitionen prüfen. Primär sind dies Arrondierungen im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften sowie Liegenschaften für die Promotionsentwicklung. Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht zur definierten Portfoliostrategie passen oder bei Liegenschaften ohne erkennbares Potenzial.

Die Gesellschaft bleibt zuversichtlich, dass die Erträge bis Jahresende nicht von der Pandemie tangiert sind. Aufgrund des 2022 markant gestiegenen Zuwanderungssaldos in die Schweiz erwarten wir, dass der Wohnungsmarkt weiterhin profitieren wird. Daneben gehen wir davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt stabil verhalten wird, insbesondere für zeitgemässe und attraktive Flächen an zentralen Lagen. Die Vermietung von kommerziellen Flächen an zentralen Lagen in Basel dürfte sich vor diesem Hintergrund leicht verbessern.

Das ertragsstarke SFUP-Portfolio mit einer tiefen Leerstandsquote, zentralen Lagen, einem vielfältigen Nutzungsmix und einer wertschöpfungsreichen Entwicklungspipeline, erlaubt uns einen positiven

Ausblick auf die Ertragssituation im zweiten Halbjahr vorzunehmen.

Sinnbildlich für das Portfolio der SFUP ist die im Marktvergleich anhaltend tiefe Leerstandsquote. Das proaktive Leerstandsmanagement wird auch in Zukunft ein Fokus der Gesellschaft sein.

Die Liegenschaften werden durch eine langfristig definierte und konsequent umgesetzte Einzelobjektstrategie stetig optimiert. Die geplanten Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften werden daher auch in der 2. Jahreshälfte vorangetrieben, unter Berücksichtigung der Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Portfolio. Zwar wird sich die Inflationsrate mittel- bis langfristig um einen höheren Wert als in der Vergangenheit bewegen, jedoch erachten wir die heutige Inflation aufgrund weniger sehr treibender Faktoren als nicht nachhaltig. Wir gehen deshalb von steigenden Baukosten über die kommenden 12 – 18 Monate aus, bis wieder eine Normalisierung erreicht wird.

Es wird erwartet, dass das Entwicklungsgeschäft weiterhin das Betriebsergebnis äusserst positiv beeinflussen wird, da die initiierten Projektentwicklungen erneut wichtige Meilensteine bis Ende des Jahres erreichen dürften. Besonders erwähnenswert ist, dass für die beiden Entwicklungsprojekte am Sandreuterweg 39 in Riehen sowie an der Klusstrasse 38 in Zürich die Fertigstellung und Eigentumsübertragung an die Endkäufer im 3. Quartal beziehungsweise im 4. Quartal geplant ist.



Bruno Kurz  
Chief Executive Officer



Reto Schnabel  
Chief Financial Officer

# Renditeliegenschaften

## Region Zürich



Zürich, Asylstrasse 68



Zürich, Bäckerstrasse 62



Zürich, Birmensdorferstrasse 20 /  
Grüngasse 2



Zürich, Brandschenkestrasse 171



Zürich, Bürglistrasse 6, 8, 10



Geroldswil, Chrummacherstrasse 2



Zürich, Klausstrasse 4



Zürich, Lagerstrasse 1



Zürich, Letziggraben 101 /  
Albisriederstrasse 170-172



Zürich, Limmatstrasse 65



Zürich, Militärstrasse 114



Zürich, Neptunstrasse 57 /  
Klosbachstrasse 44





Zürich, Neptunstrasse 59



Zürich, Niederdorfstrasse 70,  
Zähringerstrasse 33



Zürich, Schaffhauserstrasse 6



Schlieren, Uitikonerstrasse 17



Zürich, Witikonstrasse 15



Zürich, Zähringerstrasse 37



Zürich, Zeltweg 67



Zürich, Zollikerstrasse 6



Zürich, Zweierstrasse 25

## Region Basel



Basel, Binningerstrasse 5,  
Innere Margarethenstrasse 2



Basel, Binningerstrasse 7,  
Innere Margarethenstrasse 6



Basel, Binningerstrasse 9



Basel, Binningerstrasse 11



Basel, Binningerstrasse 15



Basel, Eisengasse 14,  
Fischmarkt 3, Tanzgässlein 1



Basel, Gerbergasse 48, Gerbergässlein 1



Basel, Hegenheimerstrasse 62



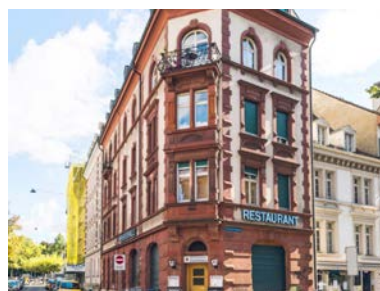
Basel, Hochstrasse 56



Basel, Hutgasse 6



Basel, Picassoplatz 4



Basel, Rebgasse 64





Basel, Riehenring 77



Basel, Riehenstrasse 157,  
Rosentalstrasse 50-52



Basel, Riehenstrasse 163-165



Basel, Riehenstrasse 167



Basel, Riehentorstrasse 28,  
Kirchgasse 2, 2A



Basel, Schwarzwaldallee 171,  
Riehenstrasse 183



Basel, Schwarzwaldallee 175, 179 /  
Rosentalstrasse 70



Basel, Steinenvorstadt 67



Münchenstein, Tramstrasse 53



Münchenstein/Arlesheim,  
Tramstrasse 56-66,  
Industriestrasse 62-64

## Region Bern



Bern, Aarberggasse 57



Köniz, Chasseralstrasse 156



Thun, Malerweg 4

## Romandie



Morges, Rue de Lausanne 29/31

## Übrige Regionen



St. Gallen, Bohl 4



# Entwicklungsliegenschaften

## Region Basel



Basel, Elsässerstrasse 1



Riehen, Sandreuterweg 39

## Region Zürich



Rüschlikon, Alte Landstrasse 26



Herrliberg, Fueederholzstrasse 8



Zürich, Klusstrasse 38



Zürich, Minervastrasse 124



Zürich, Seefeldstrasse 186

# Finanzielle Berichterstattung

## Kennzahlen per 30. Juni 2022

<b>Erfolgsrechnung (ungeprüft)</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2022</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2021</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	13 783	12 618
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	25 338	25 985
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	15 128	10 041
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	26 097	20 817
EBIT Marge	%	64.62	57.91
EBIT Marge Renditeliegenschaften	%	82.56	79.22
EBIT Marge Entwicklungsliegenschaften	%	19.10	21.28
Reingewinn	CHF 1 000	22 301	15 346
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	21 369	14 346
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	9 225	6 312

<b>Bilanz (ungeprüft)</b>		<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	852 504	793 664
Eigenkapital	CHF 1 000	396 637	364 511
Eigenkapitalquote	%	46.53	45.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	375 629	327 475
Fremdfinanzierungsquote	%	44.06	41.26
Fremdkapital	CHF 1 000	455 867	429 153
Fremdkapitalquote	%	53.47	54.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) <sup>2</sup>	%	45.80	44.00
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	11.23	8.29
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	4.85	3.65

<b>Portfoliokennzahlen</b>		<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	48	45
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	7	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	756 436	672 672
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	41 994	33 829
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	4.00	4.24
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.70	2.88
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.73	3.40
Leerstandsquote Periodenende	%	2.40	2.64
Leerstand Berichtsperiode <sup>5</sup>	%	2.36	2.59
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.70	0.57
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.40	1.42
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.86	8.58

<b>Kennzahlen pro Aktie (ungeprüft)</b>		<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal	CHF	23.53	19.96
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal	CHF	117.67	99.78
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	26.61	22.45
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	133.05	112.25
Aktienkurs	CHF	95.00	103.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-19.26	3.23

		<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2022</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2021</b>
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	1.28	0.86
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	6.38	4.28
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	0.55	0.38
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	2.75	1.88

<sup>1</sup> Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Siehe Anhang 28.

<sup>2</sup> Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften - Siehe Anhang 12.

<sup>3</sup> Annualisierter Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital.

<sup>4</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes der Renditeliegenschaften (Fair Value).

<sup>5</sup> Leerstand der Renditeliegenschaften exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettomieten bei Vollvermietung.

# Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)

## Konsolidierte Bilanz (ungeprüft)

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021	Anhang
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		8 788	8 053	1
Wertschriften		1	0	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26 166	14 152	2
Steuerforderungen		5 381	5 386	3
Übrige Forderungen		5 102	4 192	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		694	654	5
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt inkl. Baurechte		34 658	34 138	6
Entwicklungsliegenschaften		41 994	31 397	7
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>122 783</b>	<b>97 971</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		721 778	687 380	6
Langfristige Forderungen		883	888	8
Derivative Finanzinstrumente		3 418	0	16
Latente Steuerforderungen		3 642	7 425	9
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>729 721</b>	<b>695 693</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>852 504</b>	<b>793 664</b>	



<b>Passiven</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>	<b>Anhang</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 061	302	
Leasingverbindlichkeiten		169	169	11
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 203	223	
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		150 397	117 170	12
Vorauszahlungen		5 448	3 757	13
Steuerverbindlichkeiten		1 616	6 184	3
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 448	4 829	14
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		853	489	10
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>165 195</b>	<b>133 123</b>	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		925	500	15
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		6 014	6 014	10
Leasingverbindlichkeit		3 289	3 339	11
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		225 232	210 305	12
Derivative Finanzinstrumente		0	24 346	16
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		55 204	51 517	9
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>290 672</b>	<b>296 030</b>	
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>455 867</b>	<b>429 153</b>	
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		30 167	30 167	17
Kapitalreserven		103 283	115 350	
Gewinnreserven		234 884	194 350	
Periodenerfolg		21 369	40 534	
Cash-Flow Hedge Reserven		4 692	-17 200	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital		2 229	1 298	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>396 637</b>	<b>364 511</b>	<b>17</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>852 504</b>	<b>793 664</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung. Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

**Konsolidierte Erfolgsrechnung (ungeprüft)**

<b>Betriebsertrag</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2022</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2021</b>	<b>Anhang</b>
Liegenschaftsertrag		13 783	12 618	18
Übriger Ertrag		133	148	
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		11 422	13 219	19
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>25 338</b>	<b>25 985</b>	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		15 128	10 041	6
Veränderung Baurecht		-80	-81	6
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>40 387</b>	<b>35 945</b>	
Unterhalt und Reparaturen		-1 869	-1 261	20
Betriebsaufwand Liegenschaften		-804	-790	21
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-8 953	-10 407	22
Impairment		-287	0	7
Personalaufwand		-35	-35	23
Verwaltungsaufwand		-2 288	-2 557	24
übriger Betriebsaufwand		-54	-78	25
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-14 290</b>	<b>-15 128</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>26 097</b>	<b>20 817</b>	
Finanzertrag		1 305	1 062	26
Finanzaufwand		-3 016	-3 548	26
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-1 711</b>	<b>-2 486</b>	<b>26</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>24 386</b>	<b>18 330</b>	
Steuern		-2 085	-2 984	27
<b>Reingewinn</b>		<b>22 301</b>	<b>15 346</b>	
<b>davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>21 369</b>	<b>14 346</b>	
<b>davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen</b>		<b>932</b>	<b>1 001</b>	
<b>Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)</b>				
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte		0.55	0.38	17
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte		2.75	1.88	17

**Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (ungeprüft)**

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	Anhang
<b>Reingewinn</b>		<b>22 301</b>	<b>15 346</b>	
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:				
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen <sup>1</sup>		27 250	6 015	16
- Steuereffekt Zinsabsicherungen <sup>1</sup>		-5 358	-1 287	9
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>44 193</b>	<b>20 074</b>	
<b>davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>43 261</b>	<b>19 074</b>	
<b>davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen</b>		<b>932</b>	<b>1 001</b>	

<sup>1</sup> Die Summe aus diesen Positionen ergibt die Veränderung der Cash-Flow Hedge Reserven in der Bilanz gegenüber dem Saldo des Vorjahres. Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung. Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

**Konsolidierte Geldflussrechnung (ungeprüft)**

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	Anhang
<b>Reingewinn</b>		<b>22 301</b>	<b>15 346</b>	
Veränderung Baurecht		80	81	6
Finanzertrag		-1 305	-2 175	26
Finanzaufwand		3 016	4 661	26
Steuern		2 085	2 984	27
Neubewertung aus Renditeliegenschaften		-15 128	-10 041	6
Kauf von Entwicklungsliegenschaften		-13 720	-8 020	7
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften		-423	-246	7
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-12 014	-13 154	2
- Steuerforderungen		5	190	3
- Übrige Forderungen		-910	-914	4
- Übrige Forderungen Nahestehende		0	844	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-39	14	5
- Entwicklungsliegenschaften		8 735	5 069	7
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		759	415	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		980	29	
- Vorauszahlungen		1 691	6 158	13
- Steuerverbindlichkeiten		-4 568	142	3
- Passive Rechnungsabgrenzungen		612	42	14
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		-81	-44	25
- Bezahlte Steuern		-4 733	179	27
<b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>-12 658</b>	<b>1 561</b>	
Kauf von Renditeliegenschaften		-18 160	-19 275	6
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		-357	-661	6
Wertvermehrnde Investitionen		-1 353	-963	6
Veränderung langfristige Forderungen		5	85	8
<b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-19 864</b>	<b>-20 814</b>	



	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		65 837	32 033	12
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		0	0	12
Amortisation Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-18 025	-1 065	12
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	2 189	10
Bezahlte Zinsen		-2 487	-2 876	27
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-12 067	-10 559	
Dividendenzahlung		0	-1 508	
<b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>33 258</b>	<b>18 214</b>	
<b>Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>735</b>	<b>-1 039</b>	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		8 053	11 956	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		8 788	10 917	
<b>Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>735</b>	<b>-1 039</b>	<b>1</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung. Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

**Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (ungeprüft)**

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	Perioden- erfolg	M.A. <sup>1</sup>	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Jan. 2022</b>		<b>30 167</b>	<b>115 350</b>	<b>194 350</b>	<b>-17 200</b>	<b>12</b>	<b>40 534</b>	<b>1 298</b>	<b>364 511</b>
Zuweisung an Gewinnreserve		0	0	40 534	0	0	-40 534	0	0
Reingewinn		0	0	0	0	0	21 369	932	22 301
Zinsabsicherung <sup>2</sup>		0	0	0	27 250	0	0	0	27 250
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		0	0	0	-5 358	0	0	0	-5 358
<b>Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2022</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40 534</b>	<b>21 892</b>	<b>0</b>	<b>21 369</b>	<b>931</b>	<b>84 727</b>
Ausschüttung aus Kapitalreserven		0	-12 067	0	0	0	0	0	-12 067
<b>Bestand am 30. Jun. 2022</b>		<b>30 167</b>	<b>103 283</b>	<b>234 884</b>	<b>4 692</b>	<b>12</b>	<b>21 369</b>	<b>2 229</b>	<b>396 637</b>

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	Perioden- erfolg	M.A. <sup>1</sup>	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Jan. 2021</b>		<b>30 167</b>	<b>125 908</b>	<b>172 893</b>	<b>-24 505</b>	<b>12</b>	<b>22 966</b>	<b>-55</b>	<b>327 386</b>
Zuweisung an Gewinnreserve		0	0	22 966	0	0	-22 966	0	0
Reingewinn		0	0	0	0	0	40 534	1 353	41 887
Zinsabsicherung <sup>2</sup>		0	0	0	9 179	0	0	0	9 179
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		0	0	0	-1 874	0	0	0	-1 874
<b>Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2021</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 305</b>	<b>0</b>	<b>40 534</b>	<b>1 353</b>	<b>49 192</b>
Ausschüttung aus Kapitalreserven		0	-10 559	0	0	0	0	0	-10 559
Dividende		0	0	-1 509	0	0	0	0	-1 509
<b>Bestand am 31. Dez. 2021</b>		<b>30 167</b>	<b>115 350</b>	<b>194 350</b>	<b>-17 200</b>	<b>12</b>	<b>40 534</b>	<b>1 298</b>	<b>364 511</b>

<sup>1</sup> Minderheitsanteile.

<sup>2</sup> Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente, aus Recycling geschlossener Swaps stammend - siehe Anhang 16.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung. Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)

Der Anhang ist in die folgenden vier Abschnitte unterteilt:

- Der erste enthält allgemeine Bemerkungen und Grundsätzliches zur Rechnungslegung
- Der zweite enthält Kommentare zu ausgewählten Positionen der Bilanz der Berichtsperiode
- Der dritte enthält Kommentare zu ausgewählten Positionen der Erfolgsrechnung der Berichtsperiode
- Der vierte enthält Informationen zu weiteren, spezifischen Tatbeständen der Berichtsperiode

## A. Allgemeines

SF Urban Properties AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht mit Sitz an der Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich (Schweiz). Ihre Aktivitäten umfassen hauptsächlich die Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Immobilienportfolios. Sie investiert dabei in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften. Strategische Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und reine Baulandentwicklungen bis zu einem Anteil von 15% des Eigenkapitals sind möglich.

## B. Rechnungslegungsgrundsätze

### Allgemeines

Die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG ist in Schweizer Franken (CHF) erstellt (funktionale Währung und Präsentationswährung). Sie ist in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standards Board (IAS 34) sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz. Die Jahresrechnung basiert, mit Ausnahme der Neubewertung von bestimmten Vermögenswerten und Finanzinstrumenten, grundsätzlich auf dem Anschaffungswertprinzip.

Der Verwaltungsrat genehmigte die Halbjahresrechnung am 22. August 2022.

### Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Per 30. Juni 2022 traten keine wesentlichen/relevanten Änderungen bzw. Anpassungen in Kraft.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 stehen für SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards / Interpretationen erstmals zur Einführung an:

Standard	Interpretation	Auswirkung	Inkraftsetzung	Anwendung ab
IFRS 3 (Änderungen)	Verweis auf Rahmenkonzept	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 16 (Änderungen)	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	mittel	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 37	Belastende Verträge - Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
Änderungen IFRS 2018 - 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 - 2020	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	gering	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2022

## Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr angewandt worden.

### Wesentliche Schätzungen

Im Rahmen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management Schätzungen zur Bestimmung von Schlüsselannahmen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Unsicherheiten am Bilanzstichtag vorgenommen. Solche Schätzungen haben insbesondere einen wesentlichen Einfluss auf die Buchwerte bei der Ermittlung von Marktwerten der Renditeliegenschaften, wo die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden. Siehe dazu Anhang 6. Renditeliegenschaften.

Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Durchführung von Schätzungen. Siehe dazu Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuern, insbesondere für die Renditeliegenschaften und die Neubewertungsgewinne, wurden Schätzungen auf mehreren Stufen vorgenommen: der latente Steuersatz; die Entwicklung der Steuerfüsse in den Kantonen, die Haltedauer der einzelnen Liegenschaften; die Abschreibungssätze und Grossreparaturen pro Liegenschaft. Siehe dazu Anhang 3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten, 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sowie 27. Steuern.

### Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SF Urban Properties AG gehören folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Zweck der Gesellschaft	Höhe der Beteiligung	Aktien-/Stammkapital in CHF	Erstmalige Konsolidierung
SFPI Management AG	Zürich	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften sowie Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten	100%	100 000	31. Dez. 2013
SF Investment AG	Zürich	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften	50.5%	100 000	31. Dez. 2019
SF Development AG	Zug	Entwicklung von Liegenschaften und Arealen	50.5%	100 000	31. Dez. 2019

Sämtliche Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge werden nach der Methode der Vollkonsolidierung zu 100% übernommen. Alle konzerninternen Beziehungen sowie Zwischengewinne auf den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert.

Die Minderheitsanteile an Tochtergesellschaften werden in der konsolidierten Bilanz innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen, jedoch getrennt vom Eigenkapital, das auf die Aktionäre der SF Urban Properties AG entfällt.

### Fremdwährungen

Die Gesellschaft ist nur in der Schweiz tätig. Es bestehen keine Positionen in fremder Währung. IAS 21 ist daher nicht anwendbar.



## Bereiche

Die Bereiche, nach denen das Portfolio strukturiert wird, sind gegliedert nach Nutzungsarten der Immobilien. Dabei werden die Bereiche Wohnliegenschaften, Wohn- und Geschäftsliegenschaften und Geschäftsliegenschaften unterschieden. Liegt der Wohn- resp. Gewerbeanteil in einer gemischten Liegenschaft über 60%, wird die Liegenschaft dieser Nutzung zugeordnet. Zudem erfolgt eine Gliederung nach geographischen Kriterien. Die Gesellschaft unterscheidet die geographischen Schwerpunkte der gehaltenen Immobilien in Zürich, Basel, Bern, Romandie und Übrige. Die einzelnen Objekte werden den Bereichen gesamthaft zugewiesen. Die Allokation der Kosten und Erträge zwischen den Bereichen erfolgt objektbezogen.

## Operative Segmente

Das interne Reporting weist keine Unterscheidung nach Nutzungsarten der Gebäude auf. Auch der Bereich «Corporate» wird nicht ausgeschieden. Die interne Berichterstattung erfolgt in Form von Gesamtunternehmenszahlen. Demnach verfügt die Gesellschaft über keine operativen Segmente im Sinne von IFRS 8.5ff. Die Gesellschaft publiziert jedoch auf freiwilliger Basis eine Aufgliederung nach den Bereichen «Wohnliegenschaften», «Wohn- und Geschäftsliegenschaften», «Geschäftsliegenschaften», «Entwicklungsliegenschaften» sowie «Corporate». Die Offenlegung erfolgt im Anhang der Halbjahres- bzw. Jahresrechnung unter dem Titel «Bereichsinformationen».

## Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und beinhalten Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Geldmarktanlagen mit Gesamtlaufzeiten von höchstens 90 Tagen.

## Forderungen

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt. Als Beurteilungskriterien gelten die Zahlungsdisziplin, der Betrag an ausstehenden Mieten, das Bestehen von eingeleiteten Schuldbetreibungen, das Ausmass von Deckung durch Depots und verwertbare Aktiven sowie die Einschätzung des Bewirtschafters respektive des Asset-Managers. Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen daher weitgehend dem Fair Value.

## Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt

Im Gegensatz zu den Renditeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen, werden diese Liegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie innert zwölf Monaten veräussert werden sollen, weil sie nicht mehr strategiekonform ins Portfolio passen.

Die Bewertung erfolgt wie bei Renditeliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 40; bei der Berechnung der latenten Steuern wird der erwartete Steueraufwand inkl. Handänderungskosten einer Veräusserung innerhalb der nächsten sechs Monate errechnet.

## Entwicklungsliegenschaften

Da alle Entwicklungsliegenschaften der SF Urban Properties AG zum Verkauf bestimmt sind, werden sie im Umlaufvermögen bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach IAS 2, wonach diese Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettowert bewertet werden. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich der bis zur Veräusserung noch zu erwartenden Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung (Impairment) würde direkt im Aufwand berücksichtigt werden.

Liegenschaften, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist, für die die objektspezifische Gesamtabrechnung noch nicht vorliegt oder die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht erfolgt ist, werden hier bilanziert. Zudem werden in dieser Position Liegenschaften bilanziert, die nach IFRS 15 (Revenue recognition / Umsatzerfassung über die Zeit) abgerechnet werden, falls die Beurkundung des Kaufvertrags schon erfolgte und der Kaufpreis sichergestellt wurde.

### **Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt**

Renditeliegenschaften sind solche Liegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen. Sie werden im Anlagevermögen bilanziert. Neuakquisitionen werden zum Anschaffungswert (inkl. Transaktionskosten) erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Anlageliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 40 zu Marktwerten bilanziert. Die Ermittlung der Marktwerte wird halbjährlich durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma durchgeführt. Die Bewertungen erfolgen anhand der Discounted-Cashflow-Methode. Die Veränderung des Marktwertes bzw. die Differenz zum Anschaffungswert bei erstmaliger Bewertung wird erfolgswirksam verbucht.

### **Leasingverbindlichkeiten**

Leasingverbindlichkeiten ergeben sich aufgrund der Anwendung von IFRS 16 aus bestehenden Baurechten, wovon der kurzfristig fällige Betrag unter «Kurzfristiges Fremdkapital» ausgewiesen wird.

### **Hypotheken / Roll-over-Kredite**

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten, kurzfristigen Amortisationsverbindlichkeiten auf den Hypotheken und anderen kurzfristigen Darlehen werden zu amortisierten Kosten (Amortised Costs) bilanziert. Die ausgewiesenen Buchwerte der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen weitgehend deren Fair Value.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses keine marktkonformen Konditionen aufwies (Initialbewertung - siehe Anhang 12. Finanzverbindlichkeiten).

### **Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten**

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus bisherigen Ereignissen entstanden ist, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und verlässlich bestimmt werden kann. Die Bemessung der Rückstellung entspricht der gegenwärtig bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtung. Erkannte Risiken, die die genannten Erfassungskriterien für Rückstellungen nicht erfüllen, werden als Eventualverbindlichkeiten im Anhang ausgewiesen.

### **Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Die SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Dabei wird für einen Teil (siehe Anhang 16. Derivative Finanzinstrumente) «Hedge Accounting» nach IAS 39 angewandt, d. h. es wird eine Hedge Dokumentation erstellt und die Effektivität der Absicherung überprüft. Sind die Anforderungen gemäss Hedge Accounting erfüllt, werden Marktwertveränderungen des für das Absicherungsgeschäft wirksamen Teils im Gesamtergebnis erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter dem Finanzertrag bzw. -aufwand ausgewiesen.

### **Reserven**

Kapitalreserven stammen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Gewinnreserven beinhalten zurückbehaltene Gewinne. Die Position Cashflow Hedge Reserven umfasst die Wertveränderung der für Hedge Accounting qualifizierenden derivativen Finanzinstrumente und deren latente Steuern.

### **Liegenschaftsertrag**

Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und den übrigen Erfolg. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z. B. mietfreie Perioden oder Staffelmieten) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge können bis zum Tag der Bilanzerrichtung nicht verlässlich bestimmt werden. Sie werden daher nicht abgegrenzt. Der Liegenschaftsertrag des laufenden Jahres enthält daher die effektiv bezahlten Umsatzmieten basierend auf den definitiven Abrechnungen der Umsätze des Vorjahres.

### **Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften**

Der Erfolg aus Renditeliegenschaftsverkäufen entspricht der Differenz vor Steuern zwischen dem erzielten Nettoerlös und dem zuletzt ausgewiesenen Marktwert der entsprechenden Immobilien. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Eintrages im Grundbuch, d.h. bei Eigentumsübertragung erfasst.

### **Verkaufserfolg aus Entwicklungsliegenschaften**

Bei den Entwicklungsliegenschaften bzw. beim Promotionsgeschäft wird der Erfolg aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten mittels Umsatzerfassung über die Zeit (IFRS 15) erfasst.

Pro Projekt wird zuerst für die Einheiten, für die beurkundete Kaufverträge und unwiderrufliche Zahlungsverprechen vorliegen, der Anteil am Projektumsatz ermittelt. Separat pro Projekt wird der Fortschritt anhand der schon erfolgten Bauausgaben (ohne Land) in Prozent berechnet.

Dem Baufortschritt entsprechend werden für die bereits verkauften Einheiten Umsätze sowie Kosten (inkl. Land) über die Zeit der Erfolgsrechnung gutgeschrieben bzw. belastet. Die zu erwartenden Steuern werden ebenso dem Baufortschritt entsprechend erfolgswirksam verbucht.

Ab dem Zeitpunkt eines vollständigen Projektverkaufs wird der Projekterfolg über die Zeit ganz realisiert, so dass bei Eigentumsübertrag der Erfolg schon vollumfänglich verbucht wurde. Die Umsatzerfassung über die Zeit erfolgt auf Basis von Plankosten und Erträgen. Ergeben sich Kostenüber- oder -unterschreitungen im Projektverlauf, die den Projekterfolg negativ erscheinen lassen, werden diese laufend als Impairment der Erfolgsrechnung belastet.

### **Unterhalt und Reparaturen**

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen werden in der Regel zu zwei Drittel im Aufwand verbucht und zu einem Drittel aktiviert. Ausnahmen werden vom Verwaltungsrat genehmigt. Bei Neubauprojekten werden die Investitionskosten zu 100% aktiviert.

### **Impairment (Wertminderungen von Vermögenswerten)**

Die Werthaltigkeit von finanziellen und materiellen Vermögenswerten, die nicht zum Fair Value bilanziert werden, sowie von immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer wird halbjährlich auf Hinweise überwacht, die das Vorliegen einer nachhaltigen Wertminderung vermuten lassen. Bei Hinweisen wird das betroffene Aktivum einem Impairment-Test unterzogen. Wenn ein Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, erfolgt eine Wertminderung. Diese wird erfolgswirksam erfasst.

### **Verwaltungsaufwand**

Der Verwaltungsaufwand umfasst alle Kosten der strategischen und operativen Verwaltung des Vermögens sowie der Administration der Gesellschaft.

## Finanzaufwand

Der Zinsaufwand für Hypotheken / Roll-over-Kredite und Zinsswaps wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung belastet.

## Steuern

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Gesamtergebnis erfassten Transaktionen, wie z. B. Cashflow Hedges im Rahmen des Hedge Accountings. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre. Laufende Steuerguthaben und Steuerverbindlichkeiten beinhalten Ertragssteuern (aus Vorjahren und dem Berichtsjahr), die im Rahmen des Abschlusses kalkuliert und abgegrenzt werden. Laufende Steuerguthaben werden im Umlaufvermögen und laufende Steuerverbindlichkeiten unter dem kurzfristigen Fremdkapital bilanziert.

Latente Steuern werden nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Latente Steuern werden überall dort gebildet, wo temporäre Differenzen zwischen den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten und den konsolidierten Bilanzwerten bestehen (OR-IFRS Überleitung). Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag in Kraft waren oder rechtskräftig verabschiedet worden sind und für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden. Latente Steuerguthaben werden im Anlagevermögen und latente Steuerverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert.

Die angewandten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen (Verlusten) auf dem Liegenschaftsbestand berücksichtigen die beabsichtigte Haltedauer der Liegenschaften, sofern der Steuersatz durch die Haltedauer der Liegenschaften beeinflusst wird. Für Liegenschaften gilt eine Haltedauer von 20 Jahren oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden nur dann in den latenten Steuerguthaben ausgewiesen, wenn deren Verwendbarkeit in der Zukunft durch Verrechnung von steuerbarem Gewinn wahrscheinlich ist. Der anwendbare Steuersatz wird auf Basis der gewichteten, pauschal berechneten Steuersätze für jeden einzelnen Kanton, in welchem eine Steuerpflicht besteht, berechnet.

## C. Risikomanagement

Die Geschäftsaktivitäten setzen die Gesellschaft verschiedenen Risiken aus. Die wesentlichen Risiken sind:

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist auf die Unsicherheiten der Finanz- und Immobilienmärkte ausgerichtet und zielt darauf ab, die möglichen negativen Effekte dieser Risikofaktoren zu minimieren. Der CEO informiert den Verwaltungsrat regelmässig, mindestens quartalsmässig, über die aktuelle Risikosituation. Daraus werden Empfehlungen für Massnahmen zur Risikokontrolle abgeleitet. Es gilt dabei, ein angemessenes Verhältnis zwischen den möglichen resultierenden Verlusten und den potenziellen Gewinnen zu erzielen.

## Finanzielle Risiken

### Liquiditätsrisiken

Das Liquiditätsrisiko besteht darin, dass die Gesellschaft in Zukunft nicht in der Lage ist, ihren kurz- und langfristigen Verpflichtungen (inklusive Instandhaltungen und grosszyklischen Instandsetzungen) nachzukommen. Das Ziel des Risikomanagements besteht vor allem darin, dass genügend liquide Mittel zur Verfügung stehen, um die Verpflichtungen abzudecken. Dies wird grundsätzlich durch eine vorausschauende Liquiditätsplanung sichergestellt (Sockelliquidität in Form von liquiden Mitteln und mit Schuldbriefen hinterlegten und abrufbaren Kreditlinien).

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 6. Juni 2019 beschlossen, dass die Gesellschaft jederzeit über flüssige Mittel von mindestens CHF 3 Millionen verfügen muss.

Nachfolgende Tabelle analysiert die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft. Diese sind nach Fälligkeiten der verbleibenden vertraglichen Geldabflüsse (Nominalbeträge) in verschiedene Gruppen eingeteilt.

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten 30. Juni 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>&lt; 3 Monate</b>	<b>3 - 12 Monate</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>1 - 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>	<b>langfristig</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 061	0	<b>1 061</b>	0	0	<b>0</b>
Leasingverbindlichkeiten		42	127	<b>169</b>	675	2 615	<b>3 289</b>
Hypotheken / Roll-over-Kredite <sup>1</sup>		135 992	14 405	<b>150 397</b>	161 978	65 000	<b>226 978</b>
Finanzverbindlichkeiten							
Nahestehende		0	0	<b>0</b>	6 014	0	<b>6 014</b>
Mietverpflichtungen <sup>2</sup>		5	11	<b>16</b>	0	0	<b>0</b>
Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite <sup>2</sup>		593	1 981	<b>2 574</b>	8 669	8 443	<b>17 112</b>
Verzinsung Swaps		696	1 781	<b>2 477</b>	2 475	-13 646	<b>-11 171</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>138 390</b>	<b>18 305</b>	156 695	<b>179 811</b>	<b>62 411</b>	242 222

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2021</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>&lt; 3 Monate</b>	<b>3 - 12 Monate</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>1 - 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>	<b>langfristig</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		302	0	<b>302</b>	0	0	<b>0</b>
Leasingverbindlichkeiten		42	127	<b>169</b>	675	2 664	<b>3 339</b>
Hypotheken / Roll-over-Kredite <sup>1</sup>		101 508	15 663	<b>117 170</b>	167 393	45 000	<b>212 393</b>
Finanzverbindlichkeiten							
Nahestehende		0	0	<b>0</b>	6 014	0	<b>6 014</b>
Mietverpflichtungen <sup>2</sup>		5	16	<b>21</b>	4	0	<b>4</b>
Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite <sup>2</sup>		352	1 027	<b>1 380</b>	4 076	1 938	<b>6 014</b>
Verzinsung Swaps		740	2 404	<b>3 144</b>	14 331	6 993	<b>21 324</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>102 950</b>	<b>19 236</b>	122 187	<b>192 493</b>	<b>56 595</b>	249 087

<sup>1</sup> Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen.

<sup>2</sup> Die Werte entsprechen den kumulierten, nicht diskontierten, vertraglichen Verpflichtungen und werden der Erfolgsrechnung als Miet- bzw. Zinsaufwand belastet werden.



### Zinsrisiken

Das Zinsrisiko der SF Urban Properties AG entsteht primär aus den langfristigen Schulden. Variabel verzinsliche Schulden setzen die Gesellschaft einem Geldflussrisiko und fix verzinsliche Schulden setzen die Gesellschaft einem Fair Value Risiko aus.

Es wird eine ausgewogene Finanzierung betreffend Fristigkeit und Zinssensitivität beabsichtigt. Die Zinsrisiken werden laufend mittels Sensitivitätsanalysen überwacht, wobei jeweils verschiedene Szenarien analysiert werden, welche die Refinanzierung, die Erneuerung der bestehenden Positionen und alternative Finanzierungen wie Absicherungsstrategien berücksichtigen.

Wenn am 30. Juni 2022 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 5 783 (Vorjahr: TCHF 4 606).

### Fremdwährungsrisiken

Die Gesellschaft ist nur in der Schweiz tätig. Es bestehen keine Positionen in fremder Währung, weshalb die Gesellschaft analog dem Vorjahr keinem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt ist.

### Kreditrisiken

Ein Kreditrisiko entsteht bei den liquiden Mitteln, derivativen Finanzinstrumenten mit positivem Fair Value, den ausstehenden Forderungen gegenüber Mietern und den übrigen Forderungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht den jeweiligen Buchwerten am Bilanzstichtag. Flüssige Mittel und derivative Finanzinstrumente werden in der Regel nur mit Gegenparteien gehalten, die über ein Rating von mindestens «A» verfügen.

Am Bilanzstichtag waren die wesentlichen Forderungen gegenüber einzelnen Bankinstituten wie folgt:

<b>Forderungen gegenüber Bankinstituten</b>		<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
UBS Switzerland AG	Rating S&P 19		1 753	1 269
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P 23		979	961
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P 18		420	969
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P 21		1 018	416
Basler Kantonalbank	Rating S&P 22		923	168
Raiffeisenbank Zürich	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		56	276
St. Galler Kantonalbank	Moody's 21		4	4
Raiffeisenbank Basel	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		34	2
Raiffeisenbank Winterthur	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		3 601	3 988
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			8 788	8 053

Die Bonität der Mieter wird vorgängig zur Vertragsunterzeichnung geprüft. Zudem werden die Mieten in der Regel monatlich bzw. quartalsweise im Voraus bezahlt. Im Weiteren bestehen üblicherweise Mietzinsdepots oder Bankgarantien zur Sicherstellung. Der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots und Bankgarantien am Bilanzstichtag betrug TCHF 13 334 (Vorjahr: TCHF 12 678). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 30. Juni 2022 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

<b>Grösste Mieter</b>	<b>in %</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Brunschwig & Cie. SA		3.41%	3.11%
Ecole de la transition (EdT)		3.35%	3.40%
Dipl. Ing. Fust AG		2.64%	2.54%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.08%	2.11%
Clear Channel Schweiz AG		2.05%	2.08%
Dorfburger AG		1.77%	1.79%
Liwet Holding AG		1.71%	1.73%
Immobilien Basel-Stadt		1.54%	1.56%
SKV Immobilien AG		1.43%	1.45%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.42%	1.58%
<b>Total</b>		<b>21.40%</b>	<b>21.35%</b>

Per 30. Juni 2022 ist die Liste der zehn grössten Mieter bis auf die Reihenfolge gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von maximal 50% an. Per 30. Juni 2022 war der Fremdbelehungsgrad 45.8% (Vorjahr 44.0%). Vergleiche Anhang 12. Finanzverbindlichkeiten.

Folgende Tabelle zeigt die Bilanzpositionen, für welche der Fair Value ermittelt wurde:

<b>Vermögenswerte 30. Juni 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>
Derivative Finanzinstrumente		0	3 418	0
Renditeliegenschaften <sup>1</sup>		0	0	753 178
<b>Total Vermögenswerte</b>		<b>0</b>	<b>3 418</b>	<b>753 178</b>

<b>Vermögenswerte 31. Dezember 2021</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>
Renditeliegenschaften <sup>2</sup>		0	0	718 180
<b>Total Vermögenswerte</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>718 180</b>

<b>Verbindlichkeiten 30. Juni 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		0	150 397	0
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		0	226 978	0
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	<b>377 375</b>	<b>0</b>

<b>Verbindlichkeiten 31. Dezember 2021</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>
Derivative Finanzinstrumente		0	24 346	0
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		0	117 170	0
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		0	212 393	0
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	<b>353 909</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3'258 - siehe Anhang 6.

<sup>2</sup> Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3'338 - siehe Anhang 6.

### **Fair Value Risiken**

Gemäss den International Financial Reporting Standards (IFRS) werden Fair Value Risiken folgendermassen ermittelt:

- Level 1: Ermittlung auf Basis gestellter Preise an gehandelten Märkten
- Level 2: Ermittlung aufgrund von Angaben, welche keine fixen Marktpreise beinhalten, aber am Markt zu beobachten sind, dies entweder in direkter Form (als Preis) oder in indirekter Form (aus Preisen hergeleitet)
- Level 3: Angaben für Aktiven oder Passiven, welche nicht am Markt beobachtbar sind

Die Fair Values der Renditeliegenschaften werden aufgrund der Anforderungen in der Richtlinie zur Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange, in Verbindung mit dem für Immobiliengesellschaften anwendbaren Schema C Immobiliengesellschaften (Ziff. 2.7.7, Abs. 2), halbjährlich durch den externen Schätzungsexperten Wüest Partner AG ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3, von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch angepasste Level 2 Inputparameter Anwendung finden (z. B. Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Die Wüest Partner AG bewertete die Immobilien der SF Urban Properties AG mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten, Nettogeldflüsse bestimmt. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Renditeliegenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang 6 detailliert beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter Derivativen Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 30. Juni 2022 TCHF 17 440 (Vorjahr: TCHF 4 523) gemäss Anhang 16. Derivative Finanzinstrumente.

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over-Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode berechnet. Künftige Cashflows werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 30. Juni 2022 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 379 041 (Vorjahr: TCHF 339 023). Vergleiche Anhang 30. Finanzinstrumente.

### **Immobilienrisiken**

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Strukturänderungen sind ausschlaggebend für die generelle und die spezifische Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt, was wiederum Mietpreisniveau und Leerstandrisiken beeinflusst.

- Die Zinsentwicklung hat einen wesentlichen Einfluss auf die Bestimmung der Marktwerte der Renditeliegenschaften. Steigende Zinsen können zu einer Erhöhung der anwendbaren Diskontsätze bei der Bewertung der Immobilien führen. Dies kann, allein betrachtet, zu negativen Bewertungsdifferenzen bei der jährlichen Neubewertung führen. Gleichzeitig können steigende Zinsen zu positiven Bewertungsdifferenzen der zum Fair Value bilanzierten finanziellen Verpflichtungen mit fester Zinsbindung führen.
- Bei einem Kauf von Immobilien prüft die Gesellschaft zudem bestehende Umweltrisiken und Risiken in Bezug auf Altlasten. Bei erkennbaren Belastungen werden die zu erwartenden Kosten der Sanierung in die Berechnung des Kaufpreises einkalkuliert.
- Die Gesellschaft investiert zur Risikodiversifikation in verschiedene Nutzungsarten an zentralen Lagen und legt Wert auf eine diversifizierte Mieterstruktur mit hoher Bonität. Der Qualitätsstandard der Liegenschaften wird durch gezielte Investitionen in Modernisierung und Umbau erhalten, respektive gesteigert.

Im Hinblick auf die potenzielle Veränderung des Marktumfeldes sind insbesondere die Diskontierungssätze, der strukturelle Leerstand und die Marktmiete unter stetiger Beobachtung. Die Marktwertveränderung der Renditeliegenschaften ohne Baurechte aufgrund von Veränderungen beim Diskontierungssatz, beim strukturellen Leerstand und der Marktmiete präsentierte sich wie folgt (über das ganze Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 30. Juni 2022	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.00%	676 534	-76 644	-10.18%
2.90%	700 271	-52 907	-7.02%
2.80%	725 748	-27 430	-3.64%
<b>2.70% - (Bewertung per 30. Juni 2022)</b>	<b>753 178</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
2.60%	782 833	29 655	3.94%
2.50%	814 915	61 738	8.20%
2.40%	849 868	96 690	12.84%

Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dezember 2021	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.09%	647 118	-71 062	-9.89%
2.99%	669 171	-49 009	-6.82%
2.89%	692 795	-25 385	-3.53%
<b>2.79% - (Bewertung per 31. Dezember 2021)</b>	<b>718 180</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
2.69%	745 538	27 358	3.81%
2.59%	775 085	56 905	7.92%
2.49%	807 212	89 032	12.40%

Sensitivität struktureller Leerstand per 30. Juni 2022	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.49%	695 112	-58 066	-7.7%
50.0%	6.37%	724 109	-29 069	-3.9%
<b>0.0% - (Bewertung per 30. Juni 2022)</b>	<b>4.25%</b>	<b>753 178</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
-50.0%	2.12%	782 215	29 038	3.9%
-100.0%	0.00%	811 223	58 045	7.7%

Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2021	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.56%	662 425	-55 755	-7.8%
50.0%	6.42%	690 257	-27 923	-3.9%
<b>0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2021)</b>	<b>4.28%</b>	<b>718 180</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
-50.0%	2.14%	746 008	27 828	3.9%
-100.0%	0.00%	773 932	55 752	7.8%

Sensitivität Marktmiete per 30. Juni 2022	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	34.31	618 694	-134 484	-17.9%
-5.0%	36.21	685 925	-67 253	-8.9%
<b>0.0% - (Bewertung per 30. Juni 2022)</b>	<b>38.12</b>	<b>753 178</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
5.0%	40.03	820 375	67 198	8.9%
10.0%	41.93	887 833	134 655	17.9%

Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2021	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	33.65	590 131	-128 049	-17.8%
-5.0%	35.52	654 155	-64 025	-8.9%
<b>0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2021)</b>	<b>37.35</b>	<b>718 180</b>	<b>0</b>	<b>0.0%</b>
5.0%	39.25	782 188	64 008	8.9%
10.0%	41.12	846 253	128 073	17.8%

Untenstehend werden die wesentlichen Entwicklungen der Bilanz kommentiert.

## 1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>8 788</b>	<b>8 053</b>

Die Bankguthaben erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 735 auf TCHF 8 788. Sie übersteigen das vom Verwaltungsrat festgesetzte Minimum von TCHF 3 000 um TCHF 5 788.

## 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:</b>		<b>26 166</b>	<b>14 152</b>
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		25 821	14 014
Debitoren Mietausstände		595	413
Debitoren Weiterverrechnung		49	36
Wertberichtigungen		-299	-312

Die Forderungen aus den Entwicklungsliegenschaftsverkäufen haben aufgrund der angewendeten Umsatzerfassung über die Zeit um TCHF 11 807 auf TCHF 25 821 zugenommen, siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften.

Die Debitoren Mietausstände nahmen um TCHF 182, die Debitoren Weiterverrechnung um TCHF 13 zu. Die Wertberichtigungen nahmen um TCHF -13 auf TCHF -299 ab.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
Nicht fällig		25 835	14 014
Bis 30 Tage überfällig		468	350
30-90 Tage überfällig		89	59
90-180 Tage überfällig		73	24
Über 180 Tage überfällig		0	16
Wertberichtigungen (Delkredere)		-299	-312
<b>Bestand</b>		<b>26 166</b>	<b>14 152</b>

Die Veränderung der Wertberichtigung ist im Liegenschaftsertrag als Minderung enthalten. Die Wertberichtigung hat sich wie folgt entwickelt:

	in CHF 1 000	2022	2021
<b>Bestand per 1. Januar</b>		<b>-312</b>	<b>-1 653</b>
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)		-7	0
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)		0	144
Auflösung (+) / Neubildung (-) zu Lasten des Liegenschaftsertrages (COVID-19)		0	621
Benützung / Verrechnung mit offenen Debitoren		20	576
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>		<b>-299</b>	<b>-312</b>



### 3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Steuerforderungen</b>		<b>5 381</b>	<b>5 386</b>

Die Steuerforderungen enthalten vor allem Sicherstellungen für Grundstücksgewinnsteuern im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen. Diese kommen zur Rückzahlung resp. zur Auflösung, sobald die entsprechenden Steuerveranlagungen vorliegen.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Steuerverbindlichkeiten</b>		<b>1 616</b>	<b>6 184</b>

Aufgrund der steuerlich bedingten Swaps-Aufrechnungen im Geschäftsjahr 2019 und im Folgejahr wurden Rückstellungen in der Höhe von TCHF 6 184 für Gewinnsteuer notwendig. Der ausgewiesene Restsaldo betrifft zwei Kantone, die die Jahre 2016 bis 2019 noch nicht definitiv veranlagt haben.

### 4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Übrige Forderungen, bestehend aus:</b>		<b>5 102</b>	<b>4 192</b>
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		3 549	2 402
Mehrwertsteuer		87	103
Vorauszahlungen		256	257
Übrige kurzfristige Forderungen		1 209	1 429

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 910 auf TCHF 5 102 zugenommen.

Der Zuwachs ist im Wesentlichen auf die noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten zurückzuführen.

### 5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:</b>		<b>694</b>	<b>654</b>
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		513	588
Liegenschaftsverwaltung		180	0
Übrige		1	67

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 40 auf TCHF 694 zugenommen (Vorjahr: TCHF 654).

Gemäss IFRS 16 wird die mietzinsfreie Zeit oder Staffelung der Mietzinsen linear auf die gesamte Vertragslaufzeit verteilt. Für mietzinsfreie Perioden werden somit Erträge mit aktiven Rechnungsabgrenzungen als Gegenposition generiert. Letztere werden über die Vertragslaufzeit als Ertragsminderungen abgetragen.

Insgesamt nahm der Mietzinsrabattbestand um TCHF -75 auf TCHF 513 ab.

## 6. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus</b>		<b>756 436</b>	<b>721 518</b>
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		34 658	34 138
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		721 778	687 380
Total Renditeliegenschaften		756 436	721 518
davon Baurechte		3 258	3 338

Der Wert der Renditeliegenschaften inklusive Baurechte hat sich im Detail wie folgt verändert:

	in CHF 1000	Wohn- liegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2022</b>	<b>142 576</b>	<b>73 155</b>	<b>302 534</b>	<b>518 265</b>	
<b>Neubewertungen 1. Januar 2022</b>	<b>53 588</b>	<b>24 045</b>	<b>125 620</b>	<b>203 253</b>	
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2022 inkl. Baurechte</b>	<b>196 164</b>	<b>97 200</b>	<b>428 155</b>	<b>721 518</b>	
Investitionen	660	344	388	1 391	
Zukäufe	18 160	0	0	18 160	
Transaktionskosten	317	0	0	317	
Veränderung Baurecht	0	0	-80	-80	
Positive Wertveränderungen	3 549	7 340	8 738	19 627	
Negative Wertveränderungen	-1 650	-40	-1 540	-3 230	
Gewinn/Verluste Einkäufe	-1 268	0	0	-1 268	
<b>Anlagenbestand IFRS 30. Juni 2022</b>	<b>215 931</b>	<b>104 843</b>	<b>435 662</b>	<b>756 436</b>	
<b>Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt - inkl. Baurechte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 658</b>	<b>34 658</b>	
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	0	0	31 400	31 400	
Baurechte	0	0	3 258	3 258	
<b>Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt</b>	<b>215 931</b>	<b>104 843</b>	<b>401 004</b>	<b>721 778</b>	
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 30. Juni 2022; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>	<b>631</b>	<b>7 300</b>	<b>7 198</b>	<b>15 128</b>	

	in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2021</b>		<b>101 264</b>	<b>73 155</b>	<b>300 734</b>	<b>475 153</b>
<b>Neubewertungen 1. Januar 2021</b>		<b>40 740</b>	<b>19 065</b>	<b>106 855</b>	<b>166 660</b>
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2021 inkl. Baurechte</b>		<b>142 004</b>	<b>92 220</b>	<b>407 590</b>	<b>641 813</b>
Investitionen		232	0	1 801	2 033
Zukäufe		39 725	0	0	39 725
Transaktionskosten		1 355	0	0	1 355
Veränderung Baurecht		0	0	-162	-162
Positive Wertveränderungen		11 492	5 010	20 482	36 984
Negative Wertveränderungen		0	-30	-1 555	-1 585
Gewinn/Verluste Einkäufe		1 356	0	0	1 356
<b>Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2021</b>		<b>196 164</b>	<b>97 200</b>	<b>428 155</b>	<b>721 518</b>
<b>Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt - inkl. Baurechte</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34 138</b>	<b>34 138</b>
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		0	0	30 800	30 800
Baurechte		0	0	3 338	3 338
<b>Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt</b>		<b>196 164</b>	<b>97 200</b>	<b>394 017</b>	<b>687 380</b>
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2021; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>		<b>12 848</b>	<b>4 980</b>	<b>18 927</b>	<b>36 755</b>

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 30. Juni 2022 ein Bewertungserfolg von TCHF 15 128 (Vorjahr per 31.12.2021: TCHF 36 755). Bei den Renditeliegenschaften trugen 42 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 19 627 (Vorjahr: TCHF 36 984) und fünf zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF -3 230 (Vorjahr: TCHF -1 585) bei. Bei einer Renditeliegenschaft blieb der Marktwert per 30. Juni 2022 unverändert (Vorjahr: eine). Der Kauf führte zudem zu einem Einwertungsverlust von TCHF -1 268 (Vorjahr: Gewinn 1 356).

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		519 201	494 193
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		505 024	483 142
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		14 177	11 051

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften nahm aufgrund der Käufe um TCHF 25 008 zu.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 16 bis 17 sowie 86 bis 92. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

<b>Käufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000<sup>1</sup></b>
Basel, Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2	100%	1. April 2022	18 160
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26 <sup>2</sup>	100%	15. Juni 2022	5 700
Zürich, Seefeldstrasse 186 <sup>2,3</sup>	100%	22. Juni 2022	8 020
<b>Total</b>			<b>31 880</b>

<b>Verkäufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>Verkaufspreis in CHF 1 000<sup>1</sup></b>
Keine			0
<b>Total</b>			<b>0</b>

<sup>1</sup> Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten.

<sup>2</sup> Entwicklungsliegenschaft.

<sup>3</sup> Impairment von TCHF 287 schon in Abzug gebracht.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

<b>Käufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000<sup>1</sup></b>
Münchenstein, Tramstrasse 53	100%	1. März 2021	1 275
Zürich, Minervastrasse 124 <sup>2</sup>	100%	30. März 2021	8 020
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2a	100%	1. Juni 2021	18 000
Basel, Binningerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6	100%	22. Oktober 2021	11 250
Basel, Hegenheimerstrasse 62 <sup>3</sup>	100%	1. Dezember 2021	9 200
<b>Total</b>			<b>47 745</b>

<b>Verkäufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>Verkaufspreis in CHF 1 000<sup>1</sup></b>
Keine			0
<b>Total</b>			<b>0</b>

<sup>1</sup> Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten.

<sup>2</sup> Entwicklungsliegenschaft.

<sup>3</sup> Der Kaufpreis der Liegenschaft beträgt TCHF 6 000, weitere TCHF 3 200 sind für vereinbarte Renovationsarbeiten.

## 7. Entwicklungsliegenschaften

	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
<b>Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>41 994</b>	<b>31 397</b>
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		0	0
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		11 671	15 531
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		30 323	15 866

### Entwicklungsliegenschaften, fertiggestellt

Per 30. Juni 2022 besteht keine fertiggestellte Entwicklungsliegenschaft.

## Entwicklungsliegenschaften, im Bau

### Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15

Im Rahmen der Umsatzerfassung über die Zeit werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten, gesamthaften Gewinne (Umsatz und Kosten) auf den verkauften Einheiten werden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode realisierten Projektfortschrittes als Ertrag bzw. als Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt.

Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte	Bilanzwerte	
			30. Jun. 2022	31. Dez. 2021	
			in CHF 1 000	in CHF 1 000	
<b>Basel, Elsässerstrasse 1</b>	Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 14 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866 m <sup>2</sup> .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Start Rückbauarbeiten im Mai 2022 erfolgt, Baustart nach Beurkundung von min. 50% im Juli 2022 geplant.	Sommer 2024	6 764	6 722
<b>Riehen, Sandreuterweg 39</b>	Auf dem erworbenen Grundstück werden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel-Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 636 m <sup>2</sup> .	Baustart im November 2020 erfolgt, Anfang Januar 2021 alle 10 Einheiten beurkundet, Fertigstellung im Juli 2022, Eigentumsantritt Käufer August 2022.	Sommer 2022	1 826	3 388
<b>Zürich, Klusstrasse 36/36A/38</b>	Auf einer Grundstücksfläche von 1 802 m <sup>2</sup> werden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die projektierte verkaufbare Wohnfläche beträgt rund 1 240 m <sup>2</sup> .	Baueingabe 4. Quartal 2019, Vermarktungs- und Baustart November 2020, Ende Januar 2021 alle 13 Einheiten beurkundet.	Herbst 2022	3 081	5 420
<b>Total</b>			<b>11 671</b>	<b>15 531</b>	

### Elsässerstrasse 1, Basel

Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 2022 16% der Entwicklungsliegenschaft Elsässerstrasse dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 17% per 30. Juni 2022. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Elsässerstrasse ein Ergebnis vom TCHF 236 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
<b>1. Januar 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>320</b>	<b>-320</b>
Δ 2022 1H	794	559	0	236	812	-18
<b>30. Juni 2022</b>	<b>794</b>	<b>559</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	<b>1 132</b>	<b>-338</b>

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
30. Jun. 2022	7 323	559	0	0	6 764



**Sandreuterweg 39, Riehen**

Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 2022 100% der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 78% per 30. Juni 2022. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Sandreuterweg ein Ergebnis vom TCHF 204 vor Steuern (Vorjahre kumuliert: TCHF 535).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2022	11 946	11 412	0	535	4 054	7 892
Δ 2022 1H	4 486	4 282	0	204	0	4 486
30. Juni 2022	16 432	15 694	0	739	4 054	12 378

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
30. Jun. 2022	17 538	15 694	0	0	1 826

**Klusstrasse 36, Zürich**

Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 2022 100% der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 68% per 30. Juni 2022. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Klusstrasse ein Ergebnis vom TCHF 2 012 vor Steuern (Vorjahre kumuliert: TCHF 3 411).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2022	11 765	8 354	0	3 411	5 284	6 481
Δ 2022 1H	6 142	4 129	0	2 012	0	6 142
30. Juni 2022	17 907	12 483	0	5 424	5 284	12 623

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
30. Jun. 2022	15 588	12 483	0	0	3 081

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit pro verkaufte STWE-Einheit gegeben: Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der Umsatzerfassung über die Zeit werden die anteiligen Gewinne (Umsatz und Kosten) auf der berechtigten Einheit in der Erfolgsrechnung als Ertrag bzw. Aufwand erfasst. Die Zuteilung der gesamten Anlagekosten (Land, Baukosten und anrechenbare Gebühren und Nebenkosten) erfolgt nach der Wertquote; der Ertrag entspricht dem vertraglichen Verkaufspreis. Der Fertigungsgrad wird in Prozent der erfassten, gesamten Baukosten bestimmt.

- **Kostenüberschreitungen:** Allgemeine Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft und nicht durch zusätzliche Finanzierung gedeckte Änderungen der Spezifikationen werden im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit als Ereignis der Berichtsperiode erfasst. Falls diese Ereignisse zu einem gesamthaften Verlust des Projektes führen, wird ein entsprechendes Impairment auf den aktivierten Baukosten erfasst.
- **Etappierte Realisierung:** Bei der Realisierung einer Überbauung mit mehreren Einheiten in Etappen unter einem gesamten GU- / TU-Vertrag wird der Grad der Fertigung nach einem Faktor bestimmt, welcher die Kosten nach zeitbezogenem Fertigungsgrad und Wertquote auf die einzelnen Einheiten zuteilt. Mit der Gewichtung über die Wertquote wird berücksichtigt, dass Gewinne von Teilobjekten mit anteilmässig hoher Wertschöpfung zeitgerecht erfasst werden.

### Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie und Projektierung

Entwicklungsliegenschaften werden gekauft bzw. gehalten, um durch entsprechende Projekte den Mehrwert zu realisieren. Neben den Akquisitionskosten bzw. den Marktwerten bei der Portfolioentnahme werden die Aufwände für Vorstudie, Projektierung sowie Ausschreibung und Realisierung aktiviert. Die aktivierten Werte werden einem Impairment-Test unterzogen, um eine Aktivierung über den voraussichtlichen Marktwerten zu verhindern. Grundlage der Tests ist eine Einzelbewertung durch den externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG analog dem Vorgehen bei den Renditeliegenschaften.

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte	Bilanzwerte
				30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
				in CHF 1 000	in CHF 1 000
<b>Herrliberg, Fuederholzstrasse 8</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart geplant ab 3. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2022.	Herbst 2024	7 621	7 379
<b>Zürich, Minervastrasse 124</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart geplant ab 3. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2022	Herbst 2024	8 575	8 487
<b>Rüschlikon, Alte Landstrasse 26</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe geplant im 4. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 2. Quartal 2023	Frühling 2025	6 107	n/a
<b>Zürich, Seefeldstrasse 186</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH mit Gewerbe im Erdgeschoss wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit einem Wohnatelier und 5 Wohnungen geplant.	Baueingabe geplant im 4. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 1. Quartal 2024	Herbst 2025	8 020	n/a
<b>Total</b>				<b>30 323</b>	<b>15 866</b>

Für die Liegenschaft Seefeldstrasse 186, Zürich ist der Impairment-Abzug in der Höhe von TCHF 287 schon berücksichtigt.

## 8. Langfristige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Langfristige Forderungen, bestehend aus:</b>		<b>883</b>	<b>888</b>
Erneuerungsfonds		719	719
Mieterausbauzuschüsse		164	169

Der Erneuerungsfonds von TCHF 719 (Vorperiode: TCHF 719) betrifft das Stockwerkeigentum Malerweg 4 in Thun und die Chasserlstrasse 156 in Köniz.

Der einzige Mieterausbauzuschuss hat sich wie folgt verändert:

	in CHF 1 000	Laufzeit	Zinssatz p.a.	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
A&J Hospitality AG, Bäckerstrasse 62, Zürich		30.09.2033	3.00%	164	169
<b>Total Mieterausbauzuschüsse</b>				<b>164</b>	<b>169</b>

## 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die wesentlichen latenten Steuerforderungen ergeben sich aus der Möglichkeit künftige Gewinne bzw. Grundstückgewinne mit steuerlichen Verlustvorträgen zu verrechnen. Weiter war durch die Aufrechnung der Rückstellung für unrealisierte Verluste auf Swaps per 31. Dezember 2021 einmalig ein latentes Steuerguthaben ausgewiesen. Dieses wurde aufgrund der Aufwertung im IFRS Abschluss per 30. Juni 2022 wieder aufgelöst.

Die wesentlichen latenten Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus temporären Wertdifferenzen auf zur Anlage bestimmten Renditeliegenschaften. Die im Vorjahr vorhandene latente Steuerverbindlichkeit aus Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten kommt aufgrund der oben erwähnten Aufwertung wieder dazu.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Latente Steuerforderungen, bestehend aus:</b>		<b>3 642</b>	<b>7 425</b>
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		3 640	2 542
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		0	4 881

<b>Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:</b>		<b>-55 204</b>	<b>-51 517</b>
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften		-50 110	-46 592
Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit		-1 090	0
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-3 342	-3 458
Bewertungsdifferenzen Übrige		-359	-1 491
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		-301	24

<b>Total Latente Steuerverpflichtungen</b>		<b>-51 562</b>	<b>-44 093</b>
--	--	----------------	----------------

	in CHF 1 000	2022	2021
<b>Latente Steuerverpflichtungen</b>			
<b>Bilanzwert 1. Januar</b>		<b>-44 093</b>	<b>-37 723</b>
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-1 775	-3 833
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		-5 358	-2 527
<b>Bilanzwert 30. Juni / 31. Dezember</b>		<b>-51 225</b>	<b>-44 093</b>

Per 30. Juni 2022 hatte die Gruppe TCHF 18 346 (Vorjahr TCHF 12 883) steuerliche Verlustvorräte, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstückgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorräte können bis 2029 (Vorjahr: 2028) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstückgewinnen der entsprechenden Aktiengesellschaft insbesondere bei den Entwicklungsprojekten Sandreuterweg und Elsässerstrasse verrechnet werden.

<b>Verlustvorräte mit Verfall im Jahr</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
2025		1 770	699
2026		388	1 728
2027		775	424
2028		10 032	10 032
2029		5 381	0
<b>Total</b>		<b>18 346</b>	<b>12 883</b>

## 10. Passive Rechnungsabgrenzungen und Finanzverbindlichkeiten Nahestehende

	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende:</b>		<b>853</b>	<b>489</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten Nahestehende:</b>		<b>6 014</b>	<b>6 014</b>

In den passiven Rechnungsabgrenzungen Nahestehende per 30. Juni 2022 ist die Akonto-Management Fee für das zweite Quartal 2022 an die Swiss Finance & Property Funds AG enthalten.

Bei den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende handelt es sich um die nachrangigen Darlehen des Kooperationspartners an die SF Investment AG und die SF Development AG im Rahmen der 49.5% Beteiligung. Die Gruppendarlehen an die Tochtergesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert.

## 11. Leasingverbindlichkeiten

<b>Nach vertraglicher Laufzeit</b>	<b>In CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
< 3 Monate		42	42
3 bis 12 Monate		127	127
<b>Kurzfristig</b>		<b>169</b>	<b>169</b>
> 1 bis 5 Jahre		675	675
> 5 Jahre		2 614	2 664
<b>Langfristig</b>		<b>3 289</b>	<b>3 339</b>
<b>Total</b>		<b>3 458</b>	<b>3 508</b>

<b>Nach Gläubiger</b>	<b>In CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156		3 458	3 508
<b>Total</b>		<b>3 458</b>	<b>3 508</b>

## 12. Finanzverbindlichkeiten

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over-Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 30. Juni 2022 beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 1 746 (im Vorjahr: TCHF 2 087) und wird im Rahmen der Restlaufzeit bis Februar 2025 abgeschrieben.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:</b>		<b>375 629</b>	<b>327 475</b>
Hypotheken / Roll-over-Kredite		377 375	329 563
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		-1 746	-2 087

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten) <sup>1</sup>		135 992	101 508
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite) <sup>1</sup>		14 405	15 663
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite) <sup>1</sup>		161 978	167 393
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		65 000	45 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>377 375</b>	<b>329 563</b>

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
UBS		153 950	113 350
Raiffeisen Winterthur		17 260	15 910
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		19 223	19 388
Credit Suisse		43 900	44 800
Basler Kantonalbank		96 150	80 690
Basellandschaftliche Kantonalbank		29 275	37 875
Zürcher Kantonalbank		8 667	8 600
<b>Total Banken</b>		<b>376 175</b>	<b>328 363</b>
Zurich Versicherung		1 200	1 200
<b>Total Versicherungen</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>377 375</b>	<b>329 563</b>

<sup>1</sup> Diese Laufzeit schliesst allfällige (Teil-)Amortisationsverpflichtungen ein.

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
< 3 Monate		188 742	154 175
3 bis 12 Monate		12 050	13 390
> 1 bis 5 Jahre		156 583	161 998
> 5 Jahre		20 000	0
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>377 375</b>	<b>329 563</b>

Zinssätze	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Durchschnittlicher Zinssatz (exkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	0.70%	0.55%
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	1.40%	1.35%
Verzinsungsbandbreite	-0.32% bis 2.03%	-0.32% bis 2.03%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	6.86	7.72



Ein hoher Anteil an langfristig vereinbarten Verträgen ist so ausgestaltet, dass die gewährten Kredite langfristig zur Verfügung stehen (mindestens fünf Jahre: TCHF 65 000, im Vorjahr TCHF 45 000), doch die Zinskonditionen an die kurzfristige Zinsentwicklung angebunden sind. So sind TCHF 188 742 oder 50% der Finanzverbindlichkeiten derzeit zu kurzfristigen Konditionen von maximal drei Monaten finanziert.

<b>Angaben zu den verpfändeten Aktiven</b>		<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>			<b>753 178</b>	<b>718 180</b>
<b>Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen</b>			<b>70 773</b>	<b>31 397</b>
<b>Wert der verpfändeten Aktiven</b>			<b>823 950</b>	<b>749 577</b>
<b>Darauf lastende Schuldbriefe</b>			<b>375 578</b>	<b>417 498</b>
<b>Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe</b>			<b>364 502</b>	<b>403 702</b>
<b>Beanspruchung</b>			<b>377 375</b>	<b>329 563</b>
<b>Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)</b>			<b>45.8%</b>	<b>44.0%</b>
UBS	Rahmenkreditvereinbarung		155 000	155 000
	Beanspruchung		153 950	113 350
	hinterlegte Schuldbriefe		145 502	145 502
Raiffeisen Winterthur	Rahmenkreditlimite		24 010	24 010
	Beanspruchung		17 260	15 910
	hinterlegte Schuldbriefe		23 550	34 250
Raiffeisen Zürich	Rahmenkreditlimite		50 000	50 000
	Beanspruchung		7 750	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe		9 450	9 450
Raiffeisen Basel	Rahmenkreditlimite		19 305	19 388
	Beanspruchung		19 223	19 388
	hinterlegte Schuldbriefe		22 000	22 000
Credit Suisse	Rahmenkreditlimite		43 900	44 800
	Beanspruchung		43 900	44 800
	hinterlegte Schuldbriefe		47 800	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		150 000	150 000
	Beanspruchung		96 150	80 690
	hinterlegte Schuldbriefe		84 500	91 000
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		52 075	37 875
	Beanspruchung		29 275	37 875
	hinterlegte Schuldbriefe		21 000	43 000
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		20 000	20 000
	Beanspruchung		8 667	8 600
	hinterlegte Schuldbriefe		9 500	9 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite		1 200	1 200
	Beanspruchung		1 200	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe		1 200	1 200

Der Kreditvertrag mit UBS AG sieht als Covenants vor, dass die Fremdbelehungsquote (LTV) maximal 60% erreichen darf. Dasselbe gilt für die Financial Covenants der Basler Kantonalbank.

Mit der Zürcher Kantonalbank besteht zusätzlich ein OTC-Rahmenvertrag. Die Kreditverträge sowie der OTC-Rahmenvertrag mit der ZKB beinhalten Covenants, die sich auf den Zinsdeckungsfaktor und den Eigenfinanzierungsgrad beziehen.

Mit Raiffeisenbank Winterthur sind im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften Klusstrasse und Minervastrasse, Zürich sowie Fuederholzstrasse, Herrliberg nachrangige Aktionärsdarlehen an die SF Investment AG und die SF Development AG zu gewähren. Diese werden als Eigenmittel bei der Kreditvergabe angerechnet.

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr eingehalten.

### 13. Vorauszahlungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Vorauszahlungen, bestehend aus:</b>		<b>5 448</b>	<b>3 757</b>
Vorauszahlungen Verkauf STWE		1 966	0
Vorausbezahlte Mieten		229	1 463
Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten		3 253	2 295

Die 20% Anzahlungen des Kaufpreises bei den Entwicklungsliegenschaften Sandreuterweg 39, Riehen und Klusstrasse 36, Zürich sind mit den entsprechenden Forderungen verrechnet worden. Neu sind die ersten drei Anzahlungen für das Projekt Elsässerstrasse 1, Basel.

Die vorausbezahlten Mieten sind per 30. Juni 2022 im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 1 234 auf TCHF 229 gesunken (Vorjahr: TCHF 1 463). Auf TCHF 3 253 um TCHF 958 gestiegen sind die Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten (Vorjahr: TCHF 2 295). Beides ist darauf zurückzuführen, dass die Buchhaltung der Liegenschaften etwas früher für den Halbjahresabschluss geschlossen wurde.

### 14. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:</b>		<b>4 448</b>	<b>4 829</b>
Zinsen		1 192	1 821
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		542	397
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		276	297
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		114	252
Entwicklungsprojekte (Bauausführungen)		840	685
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		1 485	1 376

Mit TCHF 4 448 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF -381 abgenommen (Vorjahr: TCHF 4 829).

Die derivativen Finanzinstrumente werden ohne Marchzinsen im Anhang 16 aufgeführt. Die aufgelaufenen Nettozinsaufwände haben zum Vorjahr um TCHF -629 auf TCHF 1 192 abgenommen. Bei der Swaps Novation bzw. Umstellung auf SARON wurden die Startdaten teilweise neu festgelegt, was trotz gleichbleibenden Konditionen zu anderen Abgrenzungsbeträgen per Stichtag geführt hat.

Die weiteren passiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 248 vor allem aufgrund der Abgrenzungen im Entwicklungsgeschäft zugenommen.



## 15. Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
<b>Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>925</b>	<b>500</b>

Diese Bilanzposition ist auf zwei Liegenschaftskäufe zurückzuführen, wofür ein Teil des Kaufpreises erst fällig wird, sofern gewisse Bedingungen erfüllt werden (zum Beispiel gewisse Mietzinseinnahmenminima wurden erzielt).

## 16. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen die folgenden Zinsderivate:

Stichtag: 30. Jun. 2022	Volumen	Wiederbeschaffungswert <sup>1</sup>		Zinssatz in %		Laufzeiten	
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000	Negativ	Positiv	Payer	Receiver	Payer	Receiver
2025	-90 000	-1 530		-0.17	-0.47	3J	1M
2027	-15 000	-652		-0.32	-0.27	5J	1M
2027	20 000	-70		1.19	-0.57	5J	3M
2027	15 000	-299		1.58	-0.27	5J	1M
2027	-20 000	-1 078		-0.03	-0.57	5J	3M
2028	15 000	-531		1.91	-0.20	6J	1M
2028	-15 000	-1 063		-0.14	-0.23	6J	1M
2028	-15 000	-1 101		-0.14	-0.21	6J	1M
2028	15 000	-722		2.02	-0.42	6J	1M
2028	15 000		698	0.58	-0.21	6J	1M
2028	50 000	-1 759		1.86	-0.20	6J	1M
2028	-50 000	-2 711		-0.25	-0.49	6J	1M
2029	28 000		938	0.99	-0.20	7J	1M
2029	-28 000	-2 505		-0.21	-0.20	7J	1M
2030	90 000		6 208	0.53	-0.47	8J	1M
2033	30 000		3 201	0.75	-0.30	11J	1M
<b>Subtotal</b>	<b>45 000</b>	<b>-14 022</b>	<b>11 045</b>				
<b>Subtotal netto</b>		<b>-2 977</b>					
<b>Forwards</b>							
2031	37 800		2 772	0.80	n/a	9J	n/a
2032	28 000		1 857	1.06	n/a	10J	n/a
2033	20 000		1 312	1.15	n/a	11J	n/a
2035	7 040		454	1.37	n/a	13J	n/a
<b>Subtotal</b>	<b>92 840</b>	<b>0</b>	<b>6 395</b>				
<b>Subtotal netto</b>		<b>6 395</b>					
<b>Total inkl. Forward</b>	<b>137 840</b>	<b>-14 022</b>	<b>17 440</b>				
<b>Total netto</b>		<b>3 418</b>					

<sup>1</sup> exkl. Marchzins.



Per 30. Juni 2022 wurden acht Zinsswaps unter Hedge Accounting nach IAS 39 geführt. Alle acht Swaps erfüllten die Anforderungen des Hedge Accounting und waren effektiv. Alle übrigen Swaps unterliegen seit dem 21. Januar 2015 nicht mehr dem Hedge Accounting.

Dank abnehmender Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps und dem Trend zu höheren Zinssätzen haben die Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps um TCHF 27 765 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -24 346) auf TCHF 3 418 zugenommen. Die negativen Bewertungen nahmen um TCHF 14 847 auf TCHF -14 022 ab, die positiven Bewertungen um TCHF 12 917 auf TCHF 17 440 zu.

Die Veränderung der Derivativen Finanzinstrumente vor latenten Steuern um TCHF 27 765 teilt sich folgendermassen auf: TCHF 26 461 wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 1 302 im Finanzertrag, siehe Anhang 26. Finanzergebnis.

Stichtag: 31. Dez. 2021	Volumen	Wiederbeschaffungswert <sup>1</sup>		Zinssatz in %		Laufzeiten	
		Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000	Negativ	Positiv	Payer	Receiver
	-90 000		1 692	-0.17	-0.70	4J	1M
	-15 000		427	-0.32	-0.70	6J	1M
	20 000	-1 675		1.19	-0.71	6J	3M
	15 000	-1 514		1.58	-0.70	6J	1M
	-20 000		217	-0.03	-0.71	6J	3M
	15 000	-2 039		1.91	-0.71	7J	1M
	-15 000		230	-0.14	-0.71	7J	1M
	-15 000		235	-0.14	-0.71	7J	1M
	15 000	-1 995		2.02	-0.70	7J	1M
	15 000	-693		0.58	-0.70	7J	1M
	50 000	-6 202		1.86	-0.71	7J	1M
	-50 000		1 227	-0.25	-0.71	7J	1M
	28 000	-2 262		0.99	-0.70	9J	1M
	-28 000		495	-0.21	-0.70	9J	1M
	90 000	-3 987		0.53	-0.70	10J	1M
	30 000	-1 921		0.75	-0.71	12J	1M
<b>Subtotal</b>	<b>45 000</b>	<b>-22 288</b>	<b>4 523</b>				
<b>Subtotal netto</b>		<b>-17 766</b>					
<b>Forwards</b>							
	37 800	-1 277		0.80	n/a	10J	n/a
	28 000	-2 501		1.06	n/a	11J	n/a
	20 000	-1 836		1.15	n/a	12J	n/a
	7 040	-967		1.29	n/a	14J	n/a
<b>Subtotal</b>	<b>92 840</b>	<b>-6 580</b>	<b>0</b>				
<b>Subtotal netto</b>		<b>-6 580</b>					
<b>Total inkl. Forward</b>	<b>137 840</b>	<b>-28 869</b>	<b>4 523</b>				
<b>Total netto</b>		<b>-24 346</b>					

<sup>1</sup> exkl. Marchzins.

## 17. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2022</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Januar 2022</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Januar 2022</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 30. Juni 2022</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 30. Juni 2022</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Juni 2022</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2021</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Januar 2021</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Januar 2021</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2021</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2021</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2021</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 125 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 7.5% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält compenswiss (AVS/AI/APG) mit 165 962 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.8% der Stimmen und 4.9% des Kapitals. CPVAL (Caisse de Prévoyance du Personel de l'Etat du Valais) hält 113 458 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 1.9% der Stimmen und 3.4% des Kapitals entspricht.



Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

		<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	21 369	14 346
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	9 225	6 312
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
<b>Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>1.28</b>	<b>0.86</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte<sup>1</sup> pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>0.55</b>	<b>0.38</b>
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
<b>Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>6.38</b>	<b>4.28</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte<sup>1</sup> pro Aktie à nominal CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>2.75</b>	<b>1.88</b>

<sup>1</sup> Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 28.

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, in dem der ausgewiesene Reingewinn durch die durchschnittliche Anzahl der Aktien – gewichtet entsprechend der Höhe des Nominalwerts – geteilt wird.

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		<b>30. Jun. 2022</b>	<b>31. Dez. 2021</b>
Eigenkapital, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	394 407	363 213
Latente Steuern <sup>1</sup>	CHF 1 000	51 562	44 093
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
<b>Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>23.53</b>	<b>21.67</b>
<b>Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>26.61</b>	<b>24.30</b>
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
<b>Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>117.67</b>	<b>108.36</b>
<b>Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>133.05</b>	<b>121.51</b>

<sup>1</sup> Vgl. Anhang 9.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

## 18. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Liegenschaftsertrag, bestehend aus:</b>		<b>13 783</b>	<b>12 618</b>
Mietzinsertrag Wohnen		3 811	3 360
Mietzinsertrag Gewerbe		10 052	9 918
Übriger Mietzinsertrag		798	776
IFRS15 - Mietzinsrabatte		-74	-14
Nebenkostenpauschalen		44	40
<b>Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung</b>		<b>14 632</b>	<b>14 080</b>
Debitorenverluste bzw. Delkredere-Bildung (-) und -Auflösung (+)		-9	53
Leerstand		-408	-375
Inkonvenienzen		-433	-1 161
Erhaltene Umsatzmieten		0	22
<b>Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten</b>		<b>-849</b>	<b>-1 462</b>

Der Mietzinsertrag Wohnen umfasst Mieten erzielt aus Wohneinheiten. Der Mietzinsertrag Gewerbe umfasst Mieten erzielt aus Büros, Gewerbe, Verkauf und Gastronomie. Der restliche Mietertrag besteht aus Mieten für Lager, Archive, Parkplätze und Sondernutzungen. Die Nebenkostenpauschalen sind Erträge aus mietvertraglichen Pauschalzahlungen für Hauswartung, Strom, Kabelfernsehen etc.

Die Inkonvenienzen nahmen in der Berichtsperiode um TCHF -728 auf TCHF -433 (Vorjahr TCHF -1 161) ab, nachdem sie im Vorjahr stark durch die Pandemie geprägt waren.

Die Mietverträge mit einer Laufzeit von 2 - 5 Jahren konnten in Summe vergrössert werden im Vergleich zu den Mietverträgen mit einer Laufzeit > 5 Jahren, welche nahezu unverändert geblieben sind.

<b>Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	30. Jun. 2021
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		19 149	18 317
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		65 130	55 323
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		30 254	30 364
<b>Total</b>		<b>114 533</b>	<b>104 004</b>

Durch aktives Mieter- und Leerstandsmanagement ist es gelungen, das Total der langfristigen Mietverträge um einen Betrag von TCHF 10 529 zu erhöhen.

## 19. Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften</b>		<b>11 422</b>	<b>13 219</b>

Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Erlös Klusstrasse 38 in Zürich, Sandreuterweg 39 in Riehen sowie Elsässerstrasse 1 in Basel.

Alle Einheiten der Projekte in Zürich und Riehen sind verkauft, beurkundet und mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen abgesichert, so dass beide Projekte sich für die Umsatzerfassung über die Zeit qualifizieren. Dies trifft auch für drei Einheiten des Projekts an der Elsässerstrasse 1 in Basel zu.

## 20. Unterhalt und Reparaturen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:</b>		<b>-1 869</b>	<b>-1 261</b>
Unterhalt Gebäude		-1 686	-1 149
Unterhalt Mietobjekte		-183	-112

Der Aufwand für Unterhalt an den Gebäuden fällt im Rahmen von ordentlichen budgetierten Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten an. Diese Aufwendungen gelten als werterhaltend. Der Aufwand für Unterhalt Gebäude betrifft laufend anfallende, werterhaltende Ausgaben an den Komponenten der Gebäude sowie den Unterhaltsanteil bei Sanierungen. Der Unterhalt der Mietobjekte fällt überwiegend bei Mieterwechsel (z. B. Maler- und Bodenbelagsarbeiten) und beim laufenden Ersatz von Geräten in Wohnungen, Gewerbe sowie Gastrobetrieben und durch notwendige Massnahmen zur fortwährenden Erfüllung behördlicher Auflagen an.

In der Berichtsperiode nahm der Unterhalt und Reparaturaufwand um TCHF -608 auf TCHF -1 869 (Vorjahr TCHF -1 261) zu. Der Unterhalt Gebäude bewegt sich wie im Vorjahr im Rahmen der Zehnjahresplanung.

## 21. Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>-804</b>	<b>-790</b>
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen		-399	-311
<b>Total mieterbezogener Betriebsaufwand</b>		<b>-399</b>	<b>-311</b>
Versicherungen		-185	-153
Promotionsaufwand		-97	-13
Miet- und Baurechtszinsen		-48	-58
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen		-76	-254
<b>Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand</b>		<b>-405</b>	<b>-479</b>

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF -88 höher ausgefallen.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand sank um TCHF 74, so dass insgesamt dieser Kostenblock praktisch konstant geblieben ist.

## 22. Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften</b>		<b>-8 953</b>	<b>-10 407</b>

Der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Aufwand Klusstrasse 38 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen sowie neu Elsässerstrasse 1 in Basel.

Um diesen Betrag reduzieren sich die aktivierten Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften in der Bilanz, die TCHF 41 945 ausweist, siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften. Im Anhang 12. Finanzverbindlichkeiten wird zwecks Berechnung des Fremdbelehungsgrads der Bruttobetrag von TCHF 72 001 ausgewiesen.

## 23. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Personalaufwand, bestehend aus</b>		<b>-35</b>	<b>-35</b>
Löhne und Gehälter		-29	-29
Sozialaufwand		-3	-3
Personalvorsorge		-3	-3
<b>Anzahl Mitarbeitende</b>		<b>2</b>	<b>2</b>

Bei der SF Urban Properties AG waren Adrian Schenker bis 31. März bzw. Bruno Kurz ab 1. April 2022 als CEO sowie Reto Schnabel als CFO angestellt. Beide Funktionen wurden wie im Vorjahr als Teilzeitpensum wahrgenommen.

## 24. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Verwaltungsaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-2 288</b>	<b>-2 557</b>
Liegenschaftenverwaltung		-418	-377
Buchführung		-39	-55
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-138	-166
Entschädigung Swiss Finance & Property Funds AG		-1 267	-1 190
Beratung		-64	-359
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-291	-324
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren		-30	-36
Übriger Verwaltungsaufwand		-39	-51

Der Verwaltungsaufwand sank in der Berichtsperiode um TCHF -269 auf TCHF -2 288 (Vorjahr TCHF -2 557) ab. Die grösste Position ist die Entschädigung an die Swiss Finance & Property Funds AG.

Die meisten Positionen bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Einzig die Beratungsaufwände sanken deutlich, nachdem im Vorjahr einige Mietverhältnisse erst aufwendig auf dem Rechtsweg beendet werden mussten.

## 25. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-54</b>	<b>-78</b>
Vorstudienkosten		-46	-5
Kapital- und Liegenschaftssteuern		-8	-73
Übriger Betriebsaufwand		0	0

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -24 auf TCHF -54 (Vorjahr: TCHF -78) abgenommen.

## 26. Finanzergebnis

Neben Bankspesen werden der effektive Zinsertrag und Zinsaufwand, neu statt Brutto- der Netto-Zinsaufwand aus Swap-Geschäften inkl. Vorjahr sowie Neubewertungen und Abschreibungen von Swaps und zu Amortised Costs bewerteten Hypotheken ausgewiesen.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Finanzertrag, bestehend aus:</b>		<b>1 305</b>	<b>1 062</b>
Zinsertrag		3	2
Neubewertungen Swaps		1 302	1 060
<b>Finanzaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-3 016</b>	<b>-3 548</b>
Zinsaufwand		-1 017	-951
Zinsaufwand Swaps		-852	-1 412
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-1 130	-1 147
Übriger Finanzaufwand		0	-25
Bankspesen		-17	-14
<b>Finanzergebnis, bestehend aus:</b>		<b>-1 711</b>	<b>-2 486</b>
Zinsergebnis		-1 015	-949
Zinsergebnis Swaps		-852	-1 412
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		173	-87
übriges Finanzergebnis		0	-25
Bankspesen		-17	-14

Das Finanzergebnis hat sich auf TCHF -1 711 um TCHF 775 verbessert (Vorjahr: TCHF -2 486).

Einem um TCHF 560 tieferen Zinsaufwand Swaps und um TCHF 250 höhere Neubewertung Swaps stand ein um TCHF -66 höherer Zinsaufwand gegenüber. Wie im Vorjahr sind in den Neubewertungen TCHF -341 für die Anpassung der Amortised Costs Hypotheken enthalten.

## 27. Steuern

Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF +26) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF -3 243), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF -2 256) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF 2 780) ausgewiesen. Die übrigen latenten Steuerentlastungen ermässigen sich von CHF 1 899 auf TCHF 608. Insgesamt ergibt dies eine Belastung aus latenten Steuern von TCHF -2 112 (Vorjahr; TCHF -2 785).

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Ertragssteuern, bestehend aus:</b>		<b>-2 085</b>	<b>-2 984</b>
<b>Ertragssteuern der Berichtsperiode</b>		<b>26</b>	<b>-198</b>
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		-2 984	-2 007
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten		-100	17
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		66	68
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit		-226	-374
<b>Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)</b>		<b>-3 243</b>	<b>-2 296</b>
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		410	0
Latente Steuern aus Abschreibungen		-2 050	-1 858
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-596	-376
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		-21	0
<b>Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)</b>		<b>-2 256</b>	<b>-2 234</b>
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		966	-795
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		1 813	651
<b>Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)</b>		<b>2 780</b>	<b>-144</b>
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		469	1 808
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen / Covid-19 Risikovorsorge		125	74
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		14	7
<b>Übrige latente Steuern (D)</b>		<b>608</b>	<b>1 889</b>
<b>Total latente Steuern (A-D)</b>		<b>-2 112</b>	<b>-2 785</b>

Bei den latenten Steuern belastend wirken sich erwartungsgemäss die Neubewertung wie auch die Aufrechnung der Abschreibungen und Grossreparaturen der Renditeliegenschaften aus. Entlastend wirken sich beide Positionen zu den Verlustvorträgen (TCHF 966) sowie diejenige aus der Veränderung des latenten Steuersatzes (TCHF 1 813) und derivativen Finanzinstrumenten (TCHF 469). Letztere Position reduzierte sich zum Vorjahr um TCHF -1 339 aufgrund der Aufwertung der derivativen Finanzinstrumente.



Der tatsächliche Steueraufwand auf dem Betriebserfolg vor Steuern weicht 2022 wesentlich vom kalkulatorischen Betrag ab, der sich unter Anwendung des gewichteten Durchschnittssteuersatzes auf dem Betriebserfolg vor Steuern ergeben würde. Die Abweichung erklärt sich wie folgt:

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
Gewinn vor Steuern		24 386	18 330
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		19.40%	19.86%
<b>Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz</b>		<b>-4 731</b>	<b>-3 640</b>
Veränderung Steuersätze		1 813	651
Übrige		833	6
<b>Ertragsteuern effektiv</b>		<b>-2 085</b>	<b>-2 984</b>
<b>Effektive Steuerquote</b>		<b>8.55%</b>	<b>16.28%</b>

Liegenschaftskäufe in Basel und Rüslikon veränderten die Gewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze und damit den anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz von 19.86% auf 19.40%. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Steuersatz nur noch unwesentlich gesenkt, da der Anteil der wiedereingebrachten Abschreibungen mit der Haltedauer laufend zunimmt und dieser zum Gewinnsteuersatz besteuert wird.

## 28. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

Beim Reingewinn exkl. Neubewertungen und deren Steuereffekte (kurz: Neubewertungseffekte) wurde eine Neugliederung vorgenommen: konform mit der Branchenusanz wird der Reingewinn um die Neubewertungen und deren Steuereffekte bereinigt.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	1. Jan. bis 30. Jun. 2021
<b>Reingewinn:</b>		<b>22 301</b>	<b>15 346</b>
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-15 128	-10 041
- abzgl. latente Steuern		2 984	2 007
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte:</b>		<b>10 156</b>	<b>7 312</b>
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		9 225	6 312
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		932	1 001

Gegenüber der Vorjahresperiode stieg der Neubewertungseffekt von TCHF 8 034 auf CHF 12 144 um TCHF 4 110. Da der Reingewinn in derselben Periode von TCHF 15 346 auf TCHF 22 301 um TCHF 6 955 stärker anstieg, resultiert ein den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnender Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte von TCHF 9 225, was einer Steigerung von TCHF 2 913 oder 46.2% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Nachfolgend werden Informationen zu übrigen Tatbeständen festgehalten, die spezifisch für die Berichtsperiode sind.

## 29. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 1.H 2022	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwick- lungs- liegenschaften	Corporate <sup>2</sup>	Total
Liegenschaftsertrag		3 149	1 965	8 612	58	0	13 783
Übriger Ertrag		4	17	107	5	0	133
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	0	11 422	0	11 422
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>3 153</b>	<b>1 982</b>	<b>8 719</b>	<b>11 485</b>	<b>0</b>	<b>25 338</b>
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		2 537	2 459	10 132	0	0	15 128
Veränderung Baurechte		0	0	-80	0	0	-80
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>5 690</b>	<b>4 441</b>	<b>18 771</b>	<b>11 485</b>	<b>0</b>	<b>40 387</b>
Unterhalt und Reparaturen		-831	-189	-847	-2	0	-1 869
Betriebsaufwand Liegenschaften		-101	-99	-554	-51	0	-804
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	0	-8 953	0	-8 953
Impairment		0	0	0	-287	0	-287
Personalaufwand		-8	-5	-22	-0	0	-35
Verwaltungsaufwand		-489	-349	-1 344	-106	0	-2 288
Übriger Betriebsaufwand		-12	-14	-33	5	0	-54
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>4 250</b>	<b>3 786</b>	<b>15 971</b>	<b>2 091</b>	<b>0</b>	<b>26 097</b>
Finanzertrag						1 305	1 305
Finanzaufwand						-3 016	-3 016
<b>Finanzergebnis</b>						<b>-1 711</b>	<b>-1 711</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>4 250</b>	<b>3 786</b>	<b>15 971</b>	<b>2 091</b>	<b>-1 711</b>	<b>24 386</b>
Steueraufwand						-2 085	-2 085
<b>Reingewinn</b>		<b>4 250</b>	<b>3 786</b>	<b>15 971</b>	<b>2 091</b>	<b>-3 796</b>	<b>22 301</b>
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		4 250	3 786	15 971	1 159	-3 796	21 369
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		0	0	0	932	0	932
<b>Regionen</b>	<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Zürich</b>	<b>Basel</b>	<b>Bern</b>	<b>Romandie</b>	<b>übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		6 869	5 279	669	809	158	13 783
Neubewertungen Renditeliegenschaften		7 442	6 566	600	440	80	15 128
Bereichsvermögen <sup>1</sup>		430 673	296 123	27 387	29 349	55 133	838 665

<sup>1</sup> Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie liquide Mittel.

<sup>2</sup> Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

<b>Geschäftsbereiche 1.H 2021</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Wohn- liegen- schaften</b>	<b>Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften</b>	<b>Geschäfts- liegen- schaften</b>	<b>Entwick- lungs- liegen- schaften</b>	<b>Corporate<sup>2</sup></b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		2 703	1 875	7 940	79	21	12 618
Übriger Ertrag		6	2	123	17	0	148
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	0	13 219	0	13 219
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>2 709</b>	<b>1 878</b>	<b>8 062</b>	<b>13 315</b>	<b>21</b>	<b>25 985</b>
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		4 134	2 400	3 507	0	0	10 041
Veränderung Baurechte		0	0	-81	0	0	-81
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>6 843</b>	<b>4 278</b>	<b>11 489</b>	<b>13 315</b>	<b>21</b>	<b>35 945</b>
Unterhalt und Reparaturen		-518	-268	-443	-33	0	-1 261
Betriebsaufwand Liegenschaften		-137	-113	-537	-2	0	-790
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	0	-10 407	0	-10 407
Personalaufwand		-4	-3	-11	-18	0	-35
Verwaltungsaufwand		-319	-230	-906	-1 102	0	-2 557
Übriger Betriebsaufwand		-16	64	-90	-35	0	-78
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>5 849</b>	<b>3 727</b>	<b>9 501</b>	<b>1 718</b>	<b>21</b>	<b>20 817</b>
Finanzertrag						1 062	1 062
Finanzaufwand						-3 548	-3 548
<b>Finanzergebnis</b>						<b>-2 486</b>	<b>-2 486</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>5 849</b>	<b>3 727</b>	<b>9 501</b>	<b>1 718</b>	<b>-2 465</b>	<b>18 331</b>
Steueraufwand						-2 984	-2 984
<b>Reingewinn</b>		<b>5 849</b>	<b>3 727</b>	<b>9 501</b>	<b>1 718</b>	<b>-5 449</b>	<b>15 347</b>
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		5 849	3 727	9 501	717	-5 449	14 346
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		0	0	0	1 001	0	1 001
<b>Regionen</b>	<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Zürich</b>	<b>Basel</b>	<b>Bern</b>	<b>Romandie</b>	<b>übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		6 465	3 323	294	794	1 741	12 618
Neubewertungen Renditeliegenschaften		6 908	2 766	30	360	-23	10 041
Bereichsvermögen <sup>1</sup>		404 869	188 060	12 835	27 622	107 111	740 498

<sup>1</sup> Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie liquide Mittel.

<sup>2</sup> Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

## Operative Segmente

Das interne Reporting weist keine Unterscheidung nach Nutzungsarten der Gebäude auf. Auch der Bereich «Corporate» wird nicht ausgeschieden. Die interne Berichterstattung erfolgt in Form von Gesamtunternehmenszahlen. Demnach verfügt die Gesellschaft über keine operativen Segmente im Sinne von IFRS 8.5ff.

Die Gesellschaft publiziert jedoch auf freiwilliger Basis eine Aufgliederung nach den Bereichen «Wohnliegenschaften», «Wohn- und Geschäftliegenschaften», «Geschäftliegenschaften», «Entwicklungsliegenschaften» sowie «Corporate».

## 30. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 30. Jun. 2022	Marktwert 30. Jun. 2022	Buchwert 31. Dez. 2021	Marktwert 31. Dez. 2021
<b>Finanzaktiven zu amortisierten Kosten</b>					
- Flüssige Mittel		8 788	8 788	8 053	8 053
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26 166	26 166	14 152	14 152
- Übrige Forderungen		5 102	5 102	4 192	4 192
- Langfristige Forderungen		883	883	888	888
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>40 939</b>	<b>40 939</b>	<b>27 284</b>	<b>27 284</b>
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Derivative Finanzinstrumente		3 418	3 418	0	0
<b>Total Finanzaktiven - Fair Value</b>		<b>3 418</b>	<b>3 418</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>44 357</b>	<b>44 357</b>	<b>27 284</b>	<b>27 284</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Fair Value - Absicherung</b>					
- Derivative Finanzinstrumente		0	0	24 346	24 346
<b>Total Fair Value - Absicherung</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 346</b>	<b>24 346</b>
<b>Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten</b>					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 061	1 061	302	302
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		0	0	0	0
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		150 397	146 126	117 170	117 338
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 203	1 203	223	223
- Vorauszahlungen		5 448	5 448	3 757	3 757
- Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		6 014	6 014	6 014	6 014
- Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		925	925	500	500
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		225 232	232 915	210 305	221 685
<b>Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten</b>		<b>390 281</b>	<b>393 693</b>	<b>338 273</b>	<b>349 820</b>
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>390 281</b>	<b>393 693</b>	<b>362 619</b>	<b>374 166</b>

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

## 31. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

30. Jun. 2022	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
<b>Finanzinstrumente Aktiven</b>						
Flüssige Mittel		8 788	0	8 788	-0	8 788
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		17 440	-14 022	3 418	-939	2 479
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		26 166	0	26 166	0	26 166
<b>Total</b>		<b>52 394</b>	<b>-14 022</b>	<b>38 372</b>	<b>-939</b>	<b>37 433</b>
<b>Finanzinstrumente Passiven</b>						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-14 022	14 022	0	0	0
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-150 397	0	-150 397	939	-149 458
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-225 232	0	-225 232	0	-225 232
<b>Total</b>		<b>-389 650</b>	<b>14 022</b>	<b>-375 628</b>	<b>939</b>	<b>-374 689</b>
<b>Netto</b>		<b>-337 257</b>	<b>0</b>	<b>-337 257</b>	<b>-0</b>	<b>-337 257</b>

31. Dez. 2021	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
<b>Finanzinstrumente Aktiven</b>						
Flüssige Mittel		8 053	0	8 053	-417	7 636
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		4 523	-4 523	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		15 493	0	15 493	0	15 493
<b>Total</b>		<b>28 068</b>	<b>-4 523</b>	<b>23 545</b>	<b>-417</b>	<b>23 128</b>
<b>Finanzinstrumente Passiven</b>						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-28 869	4 523	-24 346	417	-23 929
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-117 170	0	-117 170	0	-117 170
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-210 305	0	-210 305	0	-210 305
<b>Total</b>		<b>-356 344</b>	<b>4 523</b>	<b>-351 822</b>	<b>417</b>	<b>-351 405</b>
<b>Netto</b>		<b>-328 276</b>	<b>0</b>	<b>-328 276</b>	<b>0</b>	<b>-328 276</b>

Beim Konkurs einer Gegenpartei besteht grundsätzlich ein Verrechnungsrecht für Forderungen und Verbindlichkeiten. Die Swap-Rahmenverträge sehen ein solches ebenfalls vor. Eine Verrechnung wäre lediglich dann rechtlich umstritten, wenn der Vertrag ein Verrechnungsverbot explizit vorsieht. Allein im Rahmenvertrag mit der Raiffeisen besteht ein Verrechnungsverzicht, solange kein Konkurs stattfindet.

### 32. Mietverpflichtungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2022	31. Dez. 2021
Aufwendungen für Mieten 1-12 Monate		16	21
<b>Kurzfristig (ohne Vorsteuer)</b>		<b>16</b>	<b>21</b>
Verpflichtungen aus unkündbaren Mietverträgen:			
Aufwendungen für Mieten 1-2 Jahre		0	4
<b>Langfristig (ohne Vorsteuer)</b>		<b>0</b>	<b>4</b>
<b>Total (ohne Vorsteuer)</b>		<b>16</b>	<b>25</b>

Bei den Mietverpflichtungen handelt es sich um Mieten für elf Parkplätze in der Einstellhalle der Lagerstrasse 1 in Zürich. Die Verträge laufen noch bis 31. März 2023, somit noch 3/4 Jahre.

### 33. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		30. Jun. 2022
	1. Jan. 2022	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	327 475	50 167	-2 355	341	0	375 629
Leasing	3 508	0	-84	35	0	3 458
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	6 014	0	0	0	0	6 014
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	24 346	0	0	0	-27 765	-3 418
<b>Total</b>	<b>361 343</b>	<b>50 167</b>	<b>-2 439</b>	<b>376</b>	<b>-27 765</b>	<b>381 683</b>

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		31. Dez. 2021
	1. Jan. 2021	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	279 608	49 538	-2 355	684	0	327 475
Leasing	3 604	0	-168	72	0	3 508
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 825	2 189	0	0	0	6 014
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	34 290	0	0	0	-9 944	24 346
<b>Total</b>	<b>321 327</b>	<b>51 727</b>	<b>-2 523</b>	<b>756</b>	<b>-9 944</b>	<b>361 343</b>



### 34. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften

Gegenüber der SF Development AG weist die SF Urban Properties AG nachrangige Darlehen in der Höhe von TCHF 1 328 (Vorjahr: TCHF 1 328) zzgl. Zinsforderungen aus. Sie dienen zur Finanzierung des Umlaufvermögens in den Vorstudienphasen der geplanten Entwicklungsprojekte. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Development AG in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Kooperationspartner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

Gegenüber der SF Investment AG weist die SF Urban Properties AG nachrangige Darlehen in der Höhe von TCHF 4 681 (Vorjahr: TCHF 4 681) zzgl. Zinsforderungen aus. Hinzukommt ein Darlehen in der Höhe von TCHF 126. Beide dienen zur Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften Klusstrasse 36/36a/38 und Minervastrasse 124 Zürich sowie Fuederholzstrasse 8, Herrliberg. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Investment AG in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Kooperationspartner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

Gegenüber der SFPI Management AG weist die SF Urban Properties AG ein Darlehen in der Höhe von TCHF 1 221 (Vorjahr: TCHF 0) zzgl. Zinsforderungen aus. Es entspricht den Ausgaben der Vorstudienphase des Projekts an der Elsässerstrasse in Basel.

### 35. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (VR Mitglied), Bruno Kurz (CEO), Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property Funds AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Christian Perschak, Carolin Schmäuser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 30. Juni insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals. Er hatte somit während der gesamten Berichtsperiode die letztendliche Kontrolle über die Gesellschaft im Sinne von IAS 24.12. Carolin Schmäuser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00.

Zwischen der Gesellschaft und deren nahestehenden natürlichen und juristischen Personen bestanden folgende wirtschaftliche Beziehungen:

#### Dienstleistungsvertrag mit dem Vermögensverwalter

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Die Entschädigung des Vermögensverwalters (Asset Managers) ist im Dienstleistungsvertrag vom 10. März 2021 festgehalten.

Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Fremdkapital) bis zu einem Betrag von CHF 250 Mio. pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Per 30. Juni 2022 wurden aufgrund der Vorjahreswerte Akonto-Rechnungen in der Höhe von TCHF 1 320 (Vorjahr: TCHF 1 190) ausgestellt.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften wurden Corporate Services Fees sowie meilensteinbasierte Fees mit der Swiss Finance & Property Funds AG vereinbart. Für die Berichtsperiode betragen diese Fees TCHF 165 (Vorjahr: TCHF 220).

#### **Kooperationspartner**

49.5% an der SF Development AG und der SF Investment AG werden von demselben Kooperationspartner gehalten. Gemäss dieser Beteiligungsquote werden Darlehen und Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Diese 2019 vereinbarte Kooperation erklärt den Ausweis von Minderheitsanteilen im Eigenkapital sowie in der Erfolgsrechnung.

#### **Verwaltungsratsmandat und -entschädigung**

Im Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft SF Investment AG amtiert als Verwaltungsratsmitglied Herr Emanuel Schiwow, Partner bei der Anwaltskanzlei Ruoss Vögele. In dieser Anwaltskanzlei ist der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele ebenfalls Partner. Für sein Mandat erhält Herr Schiwow ein marktübliches AHV-pflichtiges Honorar.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der SF Investment AG hat zudem die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele Dienstleistungen im Bereich Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 10 erbracht (Vorjahr: TCHF 15).

#### **Managemententschädigung**

Die Gesellschaft wird durch Bruno Kurz (CEO seit 1. April 2022, davor Adrian Schenker) und Reto Schnabel (CFO) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode mit einem Teilzeitpensum bei der Gesellschaft angestellt und bezogen ein fixes Gehalt. Die Immobilienvermögensverwaltung ist durch den Dienstleistungsvertrag mit der Swiss Finance & Property Funds AG geregelt.

#### **Wertschriften von Nahestehenden**

Die Gesellschaft hielt in der Berichtsperiode wie im Vorjahr keine Wertschriften von Nahestehenden.

### **36. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Bis Ende Juli 2022 wurden beim Projekt Elsässerstrasse in Basel weitere sechs Kaufverträge beurkundet. Damit sind neben den drei per 30. Juni bestehenden total neun Einheiten oder 58% der verkaufbaren Fläche verkauft und gemäss Bedingungen für die Umsatzerfassung über die Zeit berechtigt.

Am 4. und 5. August 2022 wurden des Weiteren alle Stockwerkeigentumseinheiten Sandreuterweg in Riehen an die Käuferschaft übergeben (Eigentumsübertrag). Damit wird das Projekt planmässig fertiggestellt.



Zürich, 18. Juli 2022

SF Urban Properties AG  
 Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG**

**Auftrag**

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2022 bewertet.

Referenz-Nummer  
 102453.2201

**Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden.

**Rechnungslegungsstandards**

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

**Definition des «Fair Value»**

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Transaktionskosten, Gross  
 Fair Value

**Wüest Partner AG**

Alte Börse  
 Bleicherweg 5  
 8001 Zürich  
 Schweiz  
 T +41 44 289 90 00  
 wuestpartner.com  
 Regulated by RICS

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

#### Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («Highest and best use»). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Bestmögliche Nutzung

Die Anwendung des «Highest-and-best-use-Ansatzes» orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Wesentlichkeit in Bezug auf Highest-and-best-use-Ansatz

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie klassiert, in dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Fair Value-Hierarchie

Die Wertermittlung der Immobilien der SF Urban Properties AG erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulie-

ren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden.

Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der SF Urban Properties AG (z. B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz, mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen, angewendet.

Bewertungsverfahren

#### **Bewertungsmethode**

Wüest Partner bewertete die Immobilien der SF Urban Properties AG mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten, Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

#### **Grundlagen der Bewertung**

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.



Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2022 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

- 4058 Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183
- 4051 Basel, Steinenvorstadt 67
- 4058 Basel, Schwarzwaldallee 175 / 179 Rosentalstrasse 70
- 8005 Zürich, Limmatstrasse 65
- 8032 Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44
- 8954 Geroldswil, Chrummacherstrasse 2
- 8006 Zürich, Schaffhauserstrasse 6
- 8002 Zürich, Brandschenkestrasse 171

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2019 und 2022 besichtigt, wobei jene Liegenschaften, welche letztmals 2019 besichtigt wurden, im Rahmen der Jahresendbewertungen erneut besichtigt werden.

#### **Ergebnisse**

Per 30. Juni 2022 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 48 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 753'177'500 geschätzt.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 30. Juni 2022 wurde die Liegenschaft an der Binnergerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel (Renditeliegenschaft) erworben.

Es wurden in der vergangenen Berichtsperiode keine Liegenschaften veräussert.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der SF Urban Properties AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck; Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 18. Juli 2022

Wüest Partner AG

Patrik Schmid MRICS  
Partner

Zafer Köroğlu  
Manager

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise



**Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise**

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.30	3.65	2.82
Bern	2.65	3.80	3.11
Romandie	3.55	3.55	3.55
Zürich	2.20	3.30	2.53
Ostschweiz	2.95	2.95	2.95
Alle Regionen	2.20	3.80	2.70

\* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die nachhaltig erzielbaren Mietwerte angewendet:

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	aussen Ø	Ø
	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.
Basel	255	470	84	146	73	250
Bern	185	196	88	74	29	199
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	406	379	106	202	136	400
Ostschweiz	-	-	110	-	-	211
Alle Regionen	294	360	94	144	104	306

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die strukturellen Leerstände angewendet:

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	aussen Ø	Ø
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Basel	4.5	4.5	5.4	6.6	4.1	2.8
Bern	4.0	5.0	4.7	3.0	2.6	3.9
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.2	4.8	11.9	19.3	8.3	2.4
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.4	4.7	8.4	10.6	7.1	2.6

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Juli 2022.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# EPRA Performancekennzahlen

<b>EPRA-Gewinn &amp; EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		22 301	15 346
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		-15 128	-10 041
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		0	0
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-1 521	-2 812
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		0	0
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		-173	87
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		3 444	2 535
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-932	-1 002
<b>EPRA Gewinn</b>		<b>7 992</b>	<b>4 113</b>
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA Gewinn je Aktie</b>		<b>2.38</b>	<b>1.23</b>

<b>EPRA Netto Wiederherstellungswert</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>394 408</b>	<b>334 318</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>394 408</b>	<b>334 318</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		27 134	19 111
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>421 542</b>	<b>353 429</b>

<b>Exklusive:</b>			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		53 753	38 830
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		-3 418	28 018
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(ix) Marktbewertung von immateriellen Vermögenswerten		n/a	n/a
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
<b>EPRA NRV</b>		<b>471 877</b>	<b>420 277</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NRV je Aktie</b>		<b>140.78</b>	<b>125.38</b>

<b>EPRA Netto Sachanlagevermögen</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>394 408</b>	<b>334 448</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>394 408</b>	<b>334 448</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		27 134	19 111
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>421 542</b>	<b>353 559</b>
<b>Exklusive:</b>			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		53 753	38 830
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		-3 418	28 018
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
(viii.a) Immaterielle Vermögenswerte gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
<b>EPRA NTA</b>		<b>471 877</b>	<b>420 407</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NTA je Aktie</b>		<b>140.78</b>	<b>125.42</b>

<b>EPRA Nettoveräußerungswert</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>394 408</b>	<b>334 448</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>394 408</b>	<b>334 448</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		27 134	19 111
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>421 542</b>	<b>353 559</b>
<b>Exklusive:</b>			
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(viii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		-3 412	-14 749
<b>EPRA NDV</b>		<b>418 130</b>	<b>338 810</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NDV je Aktie</b>		<b>124.74</b>	<b>101.08</b>

<b>EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Anlageliegenschaft Eigentum		798 430	718 490
Anlageliegenschaften-Joint Ventures / Funds		0	0
Promotionen		0	0
Abzüglich Entwicklungen		-41 994	-45 818
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>		<b>756 436</b>	<b>672 672</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>		<b>756 436</b>	<b>672 672</b>
Annualisierter SOLL-Mietertrag		29 349	28 358
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften		-2 673	-2 051
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>		<b>26 676</b>	<b>26 307</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		0	0
<b>Topped-up Netto-Mietertrag</b>		<b>26 676</b>	<b>26 307</b>
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.53%	3.91%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.53%	3.91%

<b>EPRA Leerstandsquote</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		1 665	1 337
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		30 137	30 117
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>		<b>5.5%</b>	<b>4.4%</b>

<b>EPRA Kostenkennzahlen</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>30. Jun. 2022</b>	<b>30. Jun. 2021</b>
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		5 337	4 722
Baurechtszinsen		-37	-37
<b>EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)</b>		<b>5 300</b>	<b>4 685</b>
Direkte Leerstandskosten		-39	-34
<b>EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>		<b>5 261</b>	<b>4 650</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete		14 371	14 371
<b>Brutto Mieteinnahmen (C)</b>		<b>14 371</b>	<b>14 371</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)</b>		<b>36.9%</b>	<b>32.6%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)</b>		<b>36.6%</b>	<b>32.4%</b>

# Renditeliegenschaften-Übersicht

Bis auf die Liegenschaft Asylstrasse 68 in Zürich, die von der SFPI Management AG gehalten wird, werden alle übrigen Renditeliegenschaften von der SF Urban Properties AG gehalten.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Region Bern</b>						
Bern, Aarberggasse 57	AE	100%	1900	136	2008	-
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	5 306	-	2014
<b>Total Region Bern</b>						
<b>Romandie</b>						
Morges, Rue de Lausanne 29-31	AE	100%	1988	3 661	-	2013
<b>Total Romandie</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1	AE	100%	1909	618	-	-
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, Steinenvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	-	1987
Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15	AE	100%	1865	165	-	2000
Basel, Binnerstrasse 5	AE	100%	1931	497	-	2020
Münchenstein, Tramstrasse 56 - 66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	-	2007
<b>Total Region Basel</b>						
<b>St. Gallen</b>						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	-
<b>Total St. Gallen</b>						



Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2022	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 30. Jun. 2022	Stichtag Leerstand per 30. Jun 2022 in %
327	-	-	172	58	557	-	225 408	112 704	105 712	11.2%
122	-	1 193	442	203	1 960	133	436 301	220 598	219 469	1.1%
<b>449</b>	<b>-</b>	<b>1 193</b>	<b>614</b>	<b>261</b>	<b>2 517</b>	<b>133</b>	<b>661 709</b>	<b>333 302</b>	<b>325 180</b>	<b>4.5%</b>
90	1 348	392	-	4 612	6 442	102	1 647 108	812 454	812 454	0.0%
<b>90</b>	<b>1 348</b>	<b>392</b>	<b>-</b>	<b>4 612</b>	<b>6 442</b>	<b>102</b>	<b>1 647 108</b>	<b>812 454</b>	<b>812 454</b>	<b>0.0%</b>
-	-	-	-	2 578	2 578	-	1 000 000	416 667	416 667	0.0%
262	356	-	217	147	982	-	234 896	116 688	116 688	0.0%
610	363	-	991	904	2 868	-	843 560	406 039	405 859	0.0%
-	1 686	318	-	648	2 652	1	569 855	282 021	205 982	33.2%
-	413	309	-	87	809	-	359 254	150 981	77 333	30.3%
-	2 300	-	-	235	2 535	-	426 560	84 860	84 860	0.0%
103	-	-	-	27 164	27 267	352	2 919 799	1 418 753	1 404 968	0.9%
<b>975</b>	<b>5 119</b>	<b>627</b>	<b>1 208</b>	<b>31 763</b>	<b>39 692</b>	<b>353</b>	<b>6 353 925</b>	<b>2 876 009</b>	<b>2 712 358</b>	<b>5.1%</b>
395	-	-	310	143	848	-	389 976	157 848	157 848	0.0%
<b>395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310</b>	<b>143</b>	<b>848</b>	<b>-</b>	<b>389 976</b>	<b>157 848</b>	<b>157 848</b>	<b>0.0%</b>

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Region Zürich</b>						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	2 400	-	-
Zürich, Niederdorfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33	AE	100%	1899	394	1985	2012
Zürich, Witikonstrasse 15	AE	100%	1973	1 972	2015	-
Zürich, Lagerstrasse 1	AE	100%	1951	459	-	2004
Zürich, Zähringerstrasse 37	AE	100%	1880	72	-	2005
Zürich, Limmatstrasse 65	AE	100%	1917	596	-	1989
Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2	AE	100%	1957	1 535	-	-
Zürich, Klausstrasse 4	ME	75%	1972	3 720	2013	-
Zürich, Zweierstrasse 25	AE	100%	1957	255	-	-
Zürich, Zollikerstrasse 6 <sup>4</sup>	AE	100%	1931	550	1991	2012
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2013	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Region Bern</b>						
Thun, Malerweg 4	AE	100%	1992	1 156	-	2012
<b>Total Region Bern</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	-	2012
Basel, Rebgasse 64	AE	100%	1905	142	-	2012
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	2007	2002
Basel, Schwarzwaldallee 175-179 / Rosentalstrasse 70	AE	100%	1914	1 321	-	2012
Basel, Binningerstrasse 7	AE	100%	1966	427	-	2011
Basel, Binningerstrasse 9	AE	100%	1903	199	-	1997
Basel, Binningerstrasse 11	AE	100%	1903	279	-	2005
Basel, Binningerstrasse 15	AE	100%	1902	635	-	-
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a	AE	100%	1963	770	-	-
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Region Zürich</b>						
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	-	2000
Schlieren, Uitikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	-	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2022	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 30. Jun. 2022	Stichtag Leerstand per 30. Jun 2022 in %
-	494	-	-	3 426	3 920	39	602 688	301 344	301 344	0.0%
121	-	-	703	293	1 117	-	736 860	367 862	367 862	0.0%
511	2 966	257	240	1 576	5 550	98	2 044 920	1 006 434	1 000 738	0.4%
56	1 320	132	409	581	2 499	11	1 139 933	557 430	547 610	2.1%
-	-	141	-	10	151	-	38 400	19 200	19 200	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	883 433	441 716	441 716	0.0%
1 104	220	2 092	-	363	3 778	18	1 035 604	517 102	515 952	0.0%
-	4 276	-	-	158	4 434	49	2 082 559	1 029 201	1 027 626	0.2%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	377 304	188 712	188 712	0.0%
-	912	-	122	136	1 170	11	0	65 333	65 333	0.0%
151	688	180	-	148	1 167	18	570 506	257 180	157 460	24.8%
1 942	14 023	2 999	1 474	7 194	27 632	251	9 512 206	4 751 516	4 633 555	1.7%
<b>3 851</b>	<b>20 490</b>	<b>5 211</b>	<b>3 606</b>	<b>43 973</b>	<b>77 130</b>	<b>839</b>	<b>18 564 924</b>	<b>8 931 129</b>	<b>8 641 395</b>	<b>2.8%</b>
1 327	1 254	780	-	148	3 509	51	694 422	345 924	345 664	0.2%
<b>1 327</b>	<b>1 254</b>	<b>780</b>	<b>-</b>	<b>148</b>	<b>3 509</b>	<b>51</b>	<b>694 422</b>	<b>345 924</b>	<b>345 664</b>	<b>0.2%</b>
664	-	-	246	149	1 059	-	225 204	110 923	98 323	11.2%
375	-	-	122	83	580	-	133 896	68 243	68 243	0.0%
285	137	-	152	116	690	-	185 196	92 598	92 598	0.0%
-	194	27	330	3 992	4 543	-	827 133	415 613	415 613	0.0%
1 239	-	-	-	900	2 139	-	137 304	79 027	79 027	0.0%
452	-	-	255	-	707	-	222 960	111 600	111 600	0.0%
448	155	119	-	96	818	-	186 384	93 552	93 552	0.0%
740	130	-	266	311	1 447	4	256 428	126 214	126 214	0.0%
2 051	-	501	-	57	2 608	-	607 572	301 110	296 662	1.5%
<b>6 254</b>	<b>616</b>	<b>647</b>	<b>1 370</b>	<b>5 704</b>	<b>14 590</b>	<b>4</b>	<b>2 782 077</b>	<b>1 398 880</b>	<b>1 381 832</b>	<b>1.2%</b>
782	105	210	-	210	1 307	6	453 960	224 920	224 920	0.0%
933	-	-	1 768	283	2 984	21	429 894	214 827	214 077	0.0%
<b>1 715</b>	<b>105</b>	<b>210</b>	<b>1 768</b>	<b>493</b>	<b>4 291</b>	<b>27</b>	<b>883 854</b>	<b>439 747</b>	<b>438 998</b>	<b>0.0%</b>
<b>9 296</b>	<b>1 975</b>	<b>1 637</b>	<b>3 138</b>	<b>6 345</b>	<b>22 390</b>	<b>82</b>	<b>4 360 353</b>	<b>2 184 551</b>	<b>2 166 493</b>	<b>0.8%</b>

<b>Ort, Adresse</b>	<b>Eigentums- verhältnis<sup>1</sup></b>	<b>Eigentums- anteil</b>	<b>Baujahr</b>	<b>Grundstücks- fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Letzte Total Renovation</b>	<b>Letzte partielle Renovation</b>
<b>Wohnliegenschaft</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183	AE	100%	1908	464	2012	-
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	-	2012
Basel, Riehenstrasse 163-165	AE	100%	1953/1958	2 287	-	2012
Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50-52	AE	100%	1968	1 805	-	-
Basel, Hegenheimerstrasse 62 <sup>5</sup>	AE	100%	1972	423	2021	-
Münchenstein, Tramstrasse 53	AE	100%	1906	888	-	2021
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Region Zürich</b>						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	-
Zürich, Bürglistrasse 6-10	AE	100%	1900/1981	2 452	-	2013
Zürich, Letzigraben 101 / Albisriederstrasse 170-172	AE	100%	1901/2013	2 264	2013	-
Zürich, Brandschenkestrasse 171	AE	100%	1931	509	1994	2012
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	-	-
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	-
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	-	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Wohnliegenschaft</b>						
<b>Total</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2022	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 30. Jun. 2022	Stichtag Leerstand per 30. Jun 2022 in %
1 202	-	308	-	115	1 625	-	373 052	188 125	182 515	0.0%
659	-	-	-	510	1 169	-	157 584	77 232	77 232	0.0%
2 538	-	95	-	1 130	3 763	85	794 622	397 535	379 962	4.8%
3 791	164	-	-	762	4 717	94	867 306	431 316	399 496	6.7%
878	-	-	-	117	995	7	264 828	73 613	70 873	1.4%
125	-	-	-	-	125	1	38 400	19 200	19 200	0.0%
<b>9 193</b>	<b>164</b>	<b>403</b>	<b>-</b>	<b>2 634</b>	<b>12 393</b>	<b>187</b>	<b>2 495 792</b>	<b>1 187 020</b>	<b>1 129 278</b>	<b>4.0%</b>
589	-	-	111	82	782	-	299 724	149 862	149 862	0.0%
2 432	250	-	-	375	3 057	35	1 050 424	523 098	476 633	3.0%
2 626	-	181	133	92	3 032	39	1 168 524	583 650	579 570	0.7%
470	-	-	-	-	470	2	146 832	74 676	74 676	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	382 596	198 798	198 798	0.0%
446	87	-	117	73	723	2	349 336	92 628	92 628	0.0%
250	-	-	-	-	250	-	160 620	82 670	82 670	0.0%
1 070	-	223	-	-	1 293	1	369 757	187 008	187 008	0.0%
<b>8 608</b>	<b>386</b>	<b>404</b>	<b>483</b>	<b>686</b>	<b>10 566</b>	<b>79</b>	<b>3 927 813</b>	<b>1 892 390</b>	<b>1 841 845</b>	<b>1.0%</b>
<b>17 800</b>	<b>550</b>	<b>807</b>	<b>483</b>	<b>3 319</b>	<b>22 959</b>	<b>266</b>	<b>6 423 605</b>	<b>3 079 410</b>	<b>2 971 123</b>	<b>2.2%</b>
<b>30 947</b>	<b>23 015</b>	<b>7 654</b>	<b>7 227</b>	<b>53 637</b>	<b>122 480</b>	<b>1187</b>	<b>29 348 882</b>	<b>14 195 090</b>	<b>13 779 011</b>	<b>2.4%</b>

<sup>1</sup> AE=Alleineigentum, BR=Baurecht, ME=Miteigentum, StWE=Stockwerkeigentum.

<sup>2</sup> Annualisiert.

<sup>3</sup> Offizielle Finanzkennzahlen gemäss Abschluss; Nettomiete inkl. Berücksichtigung von Umsatzmieten, HKNK-Pauschalen, MZ-Verbilligungen und Verlusten aus Forderungen.

<sup>4</sup> Die Liegenschaft Zollikerstrasse 6, Zürich wurde vollständig entmietet und wird derzeit umgebaut.

<sup>5</sup> Die Liegenschaft Hegeheimerstrasse 62 wird derzeit noch saniert, einzelne Wohnungen noch nicht vermietbar.

# Entwicklungsliegenschaften-Übersicht

Die SF Urban Properties AG hält die Entwicklungsliegenschaften Elsässerstrasse 1, Basel, Sandreuterweg 39, Riehen sowie die neu erworbenen Alte Landstrasse 26, Rüslikon sowie Seefeldstrasse 186, Zürich.

Die SF Investment AG hält die Entwicklungsliegenschaften Fuederholzstrasse 8, Herrliberg, Minervastrasse 124 und Klusstrasse 38, Zürich.

Ort, Adresse	Eigentums-Eigentums- verhältnis <sup>1</sup> anteil		Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Neubau GF oi <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Neubau GF ui <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Neubau WF / HNF m <sup>2</sup>	Anlage- kosten in Mio. CHF <sup>2</sup>
<b>Region Basel</b>								
			1877/					
Basel, Elsässerstrasse 1 <sup>4</sup>	AE	100%	1879	536	2 485	491	1 866	18.5
Riehen, Sandreuterweg 39	AE	100%	1929	4 012	2 026	1 640	1 636	19.3
<b>Total Region Basel</b>					<b>4 511</b>	<b>2 131</b>	<b>3 502</b>	<b>37.8</b>
<b>Region Zürich</b>								
Rüslikon, Alte Landstrasse 26	AE	100%	1909	846	1 188	518	832	14.1
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1 750	1 776	464	1 241	16.7
Zürich, Klusstrasse 38	AE	100%	1925	1 802	1 534	848	1 237	18.8
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	1911	508	1 112	616	856	15.8
Zürich, Seefeldstrasse 186	AE	100%	1891	179	974	179	681	15.1
<b>Total Region Zürich</b>					<b>6 584</b>	<b>2 625</b>	<b>4 847</b>	<b>80.4</b>

<sup>1</sup> AE=Alleineigentum.

<sup>2</sup> Klusstrasse 38, Fuederholzstrasse 8 und Minervastrasse 124: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Elsässerstrasse 1 und Sandreuterweg 39: Basis Werkvertrag TU; Alte Landstrasse 26: Basis Kostenvoranschlag +/- 20%; Seefeldstrasse 186: Basis Grobkostenschätzung +/- 25%.

<sup>3</sup> oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.

<sup>4</sup> Elsässerstrasse 1 und 3 wurden 2020 zusammengelegt.



# Kontakte & wichtige Daten

## Hauptadresse

### SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31  
[www.sfurban.ch](http://www.sfurban.ch)

## Investor Relations

### Urs Kunz

Swiss Finance & Property AG  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

Telefon +41 43 344 74 78  
E-Mail [kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

## Wichtige Daten

### Ordentliche Generalversammlung 2023

5. April 2023

## Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich  
Konzept, Layout: LST AG, Luzern  
Fotos: Tom Licht  
Text: SF Urban Properties AG, Zürich

August 2022



SF Urban Properties AG

**Kontakt:**

**SF Urban Properties AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

[www.sfurban.ch](http://www.sfurban.ch)

**Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPN, Valor 3281613, ISIN CH0032816131

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW