



SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2020

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2020



Inhaltsverzeichnis

Schlüsselzahlen	4
Meilensteine	5
Vorwort des Verwaltungsrats	6
Wirtschaft und Konjunktur	7
Einfluss von COVID-19 auf das Portfolio.....	8
Finanzielle Berichterstattung.....	22
Kennzahlen per 30. Juni 2020.....	22
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	24
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	31
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	74
EPRA Performancekennzahlen.....	80
Renditeliegenschaften	82
Entwicklungsliegenschaften	88
Kontakte & wichtige Daten.....	89

Quellenangaben zu den Bildern auf Seite 89

Schlüsselzahlen

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

648.5 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg im Vergleich zu den Bewertungen Ende 2019 um 0.4% von CHF 647.8 Mio. auf CHF 648.5 Mio.

Liegenschaftsertrag

12.9 Mio. CHF

Die Mieterträge der Berichtsperiode reduzierten sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 13.7 auf CHF 12.9 Mio., was hauptsächlich auf die COVID-19 Risikovorsorge zurückzuführen ist.

EBIT

8.6 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis betrug CHF 8.6 Mio. im Vergleich zu CHF 11.9 Mio. in der Vorjahresperiode. Rückstellungen für COVID-19, ein kleinerer Zuwachs bei Neubewertungen aus Renditeliegenschaften sowie das Fehlen von Liegenschaftsverkäufen sind die Hauptgründe für den Rückgang.

Eigenkapitalquote

46.0 %

Die Eigenkapitalquote wurde von 46.5% auf 46.0% reduziert.

Aktienkurs
per Stichtag

87.00 CHF

Der Aktienkurs veränderte sich während der Berichtsperiode von CHF 98.50 auf CHF 87.00.

Leerstandsquote
per Stichtag

2.3 %

Die Leerstandsquote sank gegenüber der Vorjahresperiode leicht von 2.4% auf 2.3% ab.

Meilensteine

Akquisitionen

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel.

Im 1. Quartal 2020 investierte die Gesellschaft rund CHF 4.6 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Klusstrasse 38 in Zürich, welches 2019 angebunden wurde. Anstelle des bestehenden Objektes plant die SF Urban Properties AG einen Neubau. An bester Lage im Kreis 7 sollen rund 13 Eigentumswohnungen in einem gehobenen Standard entstehen. Die Baueingabe wurde im 4. Quartal 2019 eingereicht. Die planmässige Eigentumsübertragung des Grundstückes fand im 1. Quartal 2020 statt.

Devestitionen

Im 1. Halbjahr wurden keine Liegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft für den Miteigentumsanteil der Grundstücke an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich ein Kaufangebot der Ledermann Entwicklung AG erhalten, welches sie angenommen hat. Geplant ist eine Veräusserung im 3. Quartal 2020 (Vergleiche Anhang 40).

Abschluss neuer Mietverträge

In Zürich wurde an der Schaffhauserstrasse 6 eine leerstehende Erdgeschossfläche per 01. März vermietet. Im Erdgeschoss der Asylstrasse 68 erfolgte die bauliche Unterteilung in kleinere Teilflächen, um eine bessere Vermarktbarkeit zu erreichen. Alle drei Teilflächen konnten bereits vermietet werden. An der Bürglistrasse 8 wurde eine Bürofläche ohne Leerstand per 01. April neu für fünf Jahre an ein Family Office vermietet.

In der Basler Innenstadt wurde die rund 950 m² grosse Restaurantfläche an der Steinenvorstadt 67 an ein Schweizer Familienunternehmen vermietet, welches unter dem Namen «La Cucaracha» zentral-amerikanische Küche anbietet. Beim Badischen Bahnhof Basel wurde an der Riehenstrasse eine weitere Gewerbefläche vermietet - an eine bereits vor Ort ansässige Organisation zur Betreuung und Pflege von betagten, kranken oder verunfallten Menschen.

Entwicklungsprojekte

Für die 2019 als Entwicklungsliegenschaft umklassierte Elsässerstrasse 1+3 in Basel wird die Baubewilligung im 3. Quartal 2020 erwartet. Nach erfolgter rechtskräftiger Bewilligung wird beabsichtigt, die Vermarktung von den 14 Eigentumswohnungen zu starten.

Im 2. Quartal 2020 ist die Vermarktung der Wohnüberbauung «Sandreutergarten» am Sandreuterweg 39 in Riehen erfolgreich angelaufen. Baustart ist für das 3. Quartal 2020 geplant und die Realisierung bis Mitte 2022.

Für das im 2019 angebundene Entwicklungsprojekt an der Klusstrasse 38 im Kreis 7 in Zürich konnte im 1. Quartal 2020 erfolgreich das geplante Eigentum angetreten sowie die Planung des Neubauprojektes zielgerichtet vorangetrieben werden. Es wird davon ausgegangen, dass die rechtskräftige Baubewilligung im 3. Quartal 2020 vorliegen wird. Mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung wird mit der Vermarktung begonnen. Der Baustart ist auf das 3. Quartal terminiert. Vgl. Anhang 40.

Fokus auf die Behebung des Wasserschadens an der Witikonstrasse 15

In der Berichtsperiode konnte die Sanierung des bestehenden Wasserschadens an der Witikonstrasse 15 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Wasserschaden betraf zwei Wohnungen im Attikageschoss und machte diese temporär unbewohnbar. Beide betroffenen Wohnungen konnten per 1. Juli an die Mieter übergeben werden.

Vorwort des Verwaltungsrats

SF Urban Properties AG hat das in Anbetracht des Covid-19 bedingten Lockdowns schwierige erste Halbjahr 2020 gut gemeistert. Unsere Portfoliostrategie, an zentralen Stadtlagen in Liegenschaften unterschiedlicher Nutzungen zu investieren und die enge Betreuung unserer Mieterschaft haben sich auch in der aktuellen Pandemie-Krise bewährt.

Ein aktives Portfolio- und Assetmanagement – insbesondere im Bereich der Mieterbetreuung und Vermarktung – war zentral für das erfreuliche Halbjahresergebnis.

Die persönliche Mieterbetreuung zahlt sich aus

Die Gesellschaft erachtet das Marktumfeld kurzfristig als teilweise schwierig, insgesamt und langfristig jedoch als durchaus stabil. Sicherlich hat der Lockdown den Mietertrag im ersten Halbjahr im überschaubaren Rahmen negativ berührt. Da der Markt für zentral gelegene Mietwohnungen gleichzeitig immer noch von einem Nachfrageüberhang geprägt ist, wird aufgrund des Corona-Lockdowns nur ein kleiner finanzieller Impact in Bezug auf die Jahresmieterträge erwartet. Die mittel- und langfristigen Auswirkungen der Corona-Krise sind derzeit allerdings noch schwer abschätzbar.

Im Entwicklungs- und Revitalisierungsbereich erzielte die Gesellschaft wichtige Fortschritte. So konnten im Berichtszeitraum wichtige Arbeiten für aktuelle und geplante Neubauten und Sanierungen weiter vorangetrieben werden.

In der Akquisition werden wie bislang laufend neue Objekte geprüft, wobei weiterhin eine zurückhaltende, fokussierte Akquisitionsstrategie verfolgt wird, die primär auf zentrale Lagen sowie auf vorhandene Erweiterungs- und Arrondierungspotenziale abzielt.

Zentrale Stadtlagen sind entscheidend für das Portfolio

SF Urban Properties AG ist davon überzeugt, dass sich die Portfoliostrategie, an zentralen Stadtlagen in Liegenschaften unterschiedlicher Nutzungen zu investieren, auch langfristig als richtiger Investitionsansatz erweisen wird.



Alexander Vögele
Präsident des Verwaltungsrats

Wirtschaft und Konjunktur

Die Schweiz hat die COVID-19 Krise ökonomisch betrachtet bislang relativ gut gemeistert. Die weitere Entwicklung ist jedoch vom globalen Infektionsverlauf des Virus abhängig. Der Ausblick bleibt vorsichtig optimistisch.

Im ersten Halbjahr 2020 ist die Welt von einer globalen Pandemie erfasst worden. Um die rasant steigenden Ansteckungszahlen in den Griff zu bekommen, wurden in fast allen Ländern breit angelegte Einschränkungen der direkten Kontakte angeordnet. Dies verursachte im März/April 2020 fast überall einen konjunkturellen Einbruch von mindestens -20%.

Dank der vorbildlichen Budgetsituation konnte die Schweiz schnell mit breit angelegten Liquiditätsspritzen einen noch tiefer gehenden Konjunktureenbruch verhindern.

Inzwischen wurden zahlreiche Einschränkungen wieder aufgehoben, oder zumindest deutlich gelockert. Nun aber zeigt sich, dass die Schweiz allein, auch bei sehr geringen neuen Ansteckungszahlen, keine mittelfristig fundierte Erholung erzwingen kann. Wie schon oft zuvor betont, ist die Schweiz konjunkturell vor allem ein von der Europäischen Union geprägter Wirtschaftsraum, denn die hiesige Wirtschaft ist viel stärker mit der europäischen Industrie verflochten als mit der amerikanischen oder gar der chinesischen. Selbst die aktuell starke Nachfrage nach medizinischen Produkten kann nicht verdecken, dass die konjunkturell sehr wichtige Pharmabranche letztlich von der globalen Wirtschaftsentwicklung abhängig ist.

Für eine wirklich nachhaltige konjunkturelle Erholung in der Schweiz braucht es daher mindestens zwei wesentliche Bedingungen: Erstens, einen so tiefen Ansteckungsverlauf, dass die Kontakteinschränkungen in der Schweiz, in den umliegenden europäischen Ländern und letztlich auch global ohne Bedenken aufgehoben werden können. Wahrscheinlich wird das ohne einen Impfstoff nicht so einfach zu erreichen sein. Und zweitens die politische Bereitschaft, die Einkommen der von

den Ausfällen betroffenen Arbeitnehmern und Firmen bis dahin sicher zu stellen. Dies stellt angesichts der vielerorts bereits schon vor der Corona-Krise hohen Staatsverschuldung eine grosse, fiskalpolitische Herausforderung dar, die mit zunehmender Dauer immer schwieriger werden wird.

Damit ist implizit ein dritter wichtiger Punkt angesprochen, nämlich die Frage, in welcher Form und vor allem in welchem Umfang werden wohlhabende Staaten, wie die Schweiz, andere ärmere Staaten bei dieser Aufgabe unterstützen. Die gegenwärtigen Bemühungen der EU um einen € 750 Mrd. schweren Solidaritätsfonds für die von COVID-19 betroffenen Länder mit geringer Finanzkraft sind wohl erst der Anfang. Weitere Unterstützungspakete, sowohl national als auch international, werden folgen müssen.

Gehen wir trotzdem davon aus, dass es in den nächsten 12-18 Monaten gelingen wird, das Virus medizinisch in den Griff zu bekommen, und dass bis dahin die wirtschaftspolitische Bereitschaft weiterhin vorhanden sein wird, im Konsens mit den Zentralbanken den Einkommensausfall über eine höhere Verschuldung bis dahin zu finanzieren, dann könnte der aktuelle Einbruch bis Ende 2023 überwunden sein.

Somit werden die kurzfristigen Zinsen noch sehr lange tief bleiben und auch die Wechselkurse werden aufgrund der starken gegenseitigen Abhängigkeit nur geringe Schwankungen aufweisen. Das Wirtschaftswachstum selbst sollte trotz der erhöhten Anfälligkeit für negative Schocks moderat positiv ausfallen. Je besser wir mit dem Virus vorankommen desto höher. All dies spricht weiterhin für ein Engagement in Immobilien, auch wenn jeder Investitionsentscheid immer grösseren Sachverstand und laufender Kontrolle bedarf.

Einfluss von COVID-19 auf das Portfolio

SF Urban Properties AG bot den von der behördlich angeordneten Schliessung betroffenen Mietern mit Stundungen Hand, um die kurzfristige Liquidität zu sichern und die Zeit bis zum Vorliegen einer abschliessenden Regelung zu überbrücken. Ebenfalls wurde verschiedentlich die Dreidrittelsregelung im Kanton Basel-Stadt angewendet.

Der nachhaltige Wert eines diversifizierten Immobilienportfolios zeigt sich durch die aktuellen Geschehnisse rund um die Corona-Krise eindrücklich. Die Immobiliengesellschaft SF Urban Properties AG verfolgt seit jeher die Strategie eines Portfolios mit Liegenschaften an zentralen Mikrolagen in wirtschaftsstarken Städten, welche sich durch einen ausgewogenen Nutzungsmix auszeichnen. Portfoliobezogen entfallen dabei 25% der Nettomieteträge auf Wohnungen, 24% auf Büroflächen, 19% auf Restaurants und Retailflächen und 18% auf Gewerberäume. Die übrigen Mieterträge teilen sich auf Nebenobjekte wie Parkplätze und Lagerflächen auf.

Seit Beginn der Corona-Krise steht die Gesellschaft in einem intensiven Kontakt mit den direkt und indirekt betroffenen Mietern. Namentlich bei den Mietern, welche direkt durch eine behördliche Schliessung ihrer Räumlichkeiten betroffen waren, bot die Gesellschaft Hand zur Sicherstellung der Liquidität, indem die Mietzinse gestundet wurden. Sämtliche Stundungsanträge wurden seitens der Vermieterschaft systematisch und einzeln geprüft und eine Lösung entsprechend der Situation des jeweiligen Mieters gesucht. Ebenfalls wurden weitergehende Lösungen in Einklang mit den behördlich vorgesehenen Mietzinsreduktionen auf kantonaler und nationaler Stufe gesucht und entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen. Besonders das Dreidrittel-Rettungspaket des Kantons Basel-Stadt wurde verschiedentlich mittels Vereinbarung mit der Mieterschaft in Anspruch genommen.

Die geschlossenen Betriebe entsprechen über die Dauer des behördlich angeordneten Lockdowns und unter Berücksichtigung der entsprechenden Mietzinsreduktionen einem finanziellen Impact von rund CHF 0.74 Mio. Es wird derzeit von einem unmittelbaren, direkt durch den Lockdown verursachten Minderertrag von unter 3% des Jahresnettomietetrages 2020 ausgegangen.

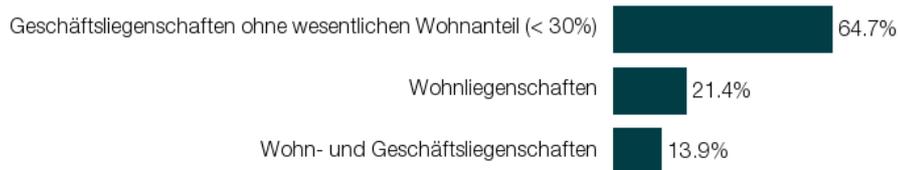
Die mittel- bis langfristigen Auswirkungen nach der Coronakrise sind derzeit noch schwer abzuschätzen und abhängig vom Geschäftsgang der betroffenen Mieter und der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Die Gesellschaft sieht sich jedoch aufgrund der Portfoliostruktur weiterhin in einer starken Position. Die Wiedervermietbarkeit der kommerziellen Flächen wird insbesondere aufgrund der zentralen Stadtlagen weiterhin als überdurchschnittlich gut eingeschätzt.



Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2020

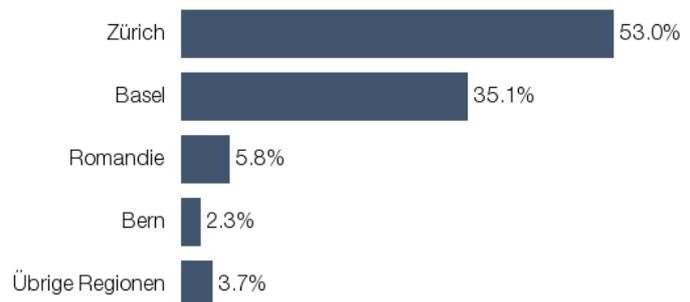
Soll-Nettomietertag nach Geschäftsbereich



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



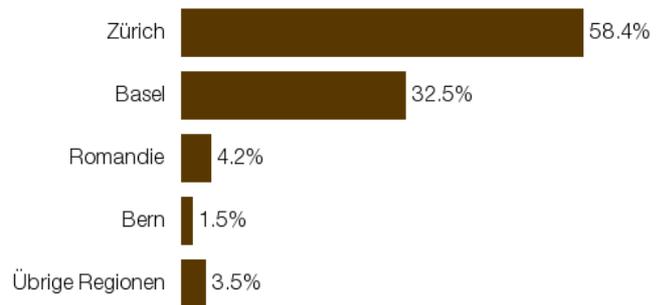
Soll-Nettomietertag nach Region



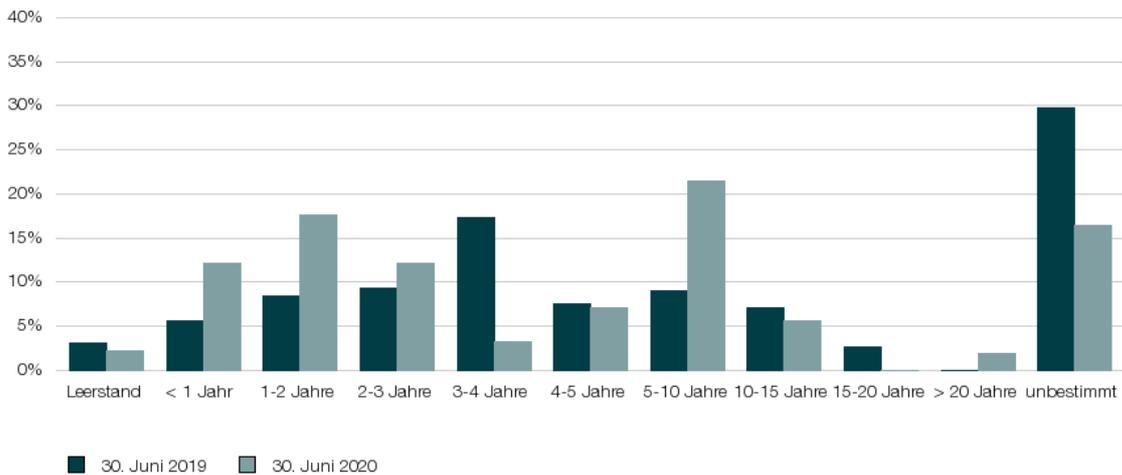
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Geschäftsliegenschaften



Portfoliobericht

Akquisitionen /Devestitionen

Akquisitionen

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel.

Im 1. Quartal 2020 investierte die Gesellschaft rund CHF 4.6 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Klusstrasse 38 in Zürich, welches 2019 angebunden wurde. Anstelle des bestehenden Objektes plant die SF Urban Properties AG einen Neubau. An bester Lage im Kreis 7 sollen rund 13 Eigentumswohnungen in einem gehobenen Standard entstehen. Die planmässige Eigentumsübertragung des Grundstückes fand im 1. Quartal 2020 statt. Die Baueingabe wurde im 4. Quartal 2019 eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass die rechtskräftige Baubewilligung im 3. Quartal 2020 vorliegen wird. Mit Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung wird mit der Vermarktung begonnen. Der Baustart ist auf das 3. Quartal terminiert.

Devestitionen

Im 1. Halbjahr wurden keine Liegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft für den Miteigentumsanteil der Grundstücke an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich ein Kaufangebot der Ledermann Entwicklung AG erhalten, welches sie angenommen hat. Geplant ist eine Veräusserung im 3. Quartal 2020 (Vergleiche Anhang 40).

Renovationen, Umnutzungen und Vermietung

Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Die Gesellschaft hat im August 2017 das Walzwerk erworben, ein rund 40'000 m² umfassendes Areal im Kanton Basel-Landschaft, welches sich über die beiden angrenzenden Gemeinden Münchenstein und Arlesheim erstreckt. Das Areal macht stichtagsbezogen per Mitte 2020 rund 8% des Portfoliowertes aus.

SF Urban Properties AG prüft laufend die Ansiedlung weiterer ergänzender Nutzungen auf dem Areal und beabsichtigt so, einen Teil des heute vorhandenen

Ausnutzungspotenzials zu realisieren. Dadurch wird weiteren Akteuren im Gewerbebereich die Möglichkeit gegeben, sich auf dem Walzwerk zu etablieren und die vorhandene Vielfalt und Lebendigkeit zu fördern.

Neptunstrasse 57 in Zürich

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Mehrfamilienhaus an der Neptun- und Klosbachstrasse im Kreis 7 im Jahr 2020/2021 komplett zu sanieren und gleichzeitig die Grundrisse den veränderten Anforderungen des Marktes anzupassen. Aktuell befindet sich die Liegenschaft – abgesehen vom laufenden Unterhalt, der stets vorgenommen wurde – in ihrem ursprünglichen Zustand.

Es wurde im Februar 2020 ein Generalplaner-Mandat für die Sanierung der Wohnungen und Fassade sowie für eine Neukonzeption der Wohnungen vergeben. Im 1. Quartal 2020 wurde die revidierte Baueingabe eingereicht, im Mai 2020 wurde die rechtskräftige Baubewilligung erteilt. Baustart für die Gesamtsanierung ist voraussichtlich im 4. Quartal 2020.

Die Durchführung der Sanierung wird im unbewohnten Zustand erfolgen, die Mietverträge wurden entsprechend gekündigt. Ausgenommen hiervon ist das Restaurant im Erdgeschoss, welches während der Sanierung im Betrieb bleibt, sowie dessen Bürofläche im 1. Obergeschoss.

Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil

Um die im Jahr 2016 an der Chrummacherstrasse 2 miterworbene Nebenparzelle mit fast 2 000 m² Bauland zu entwickeln, wurde danach eine Baueingabe ausgearbeitet und eingereicht. Im Einklang mit der Projektstrategie resultierte ein ansprechendes Bürogebäude in «U-Form» mit drei Ober- und zwei Untergeschossen. Das Baugesuch wurde bewilligt, aber für die Umsetzung des Projektes sind noch mehrere Abklärungen im Gange. Derweil wird die Bestandesliegenschaft auf der Parzelle unverändert weiterbetrieben.

Badenerstrasse 425–431 in Zürich

SF Urban Properties AG besitzt die Liegenschaften im hälftigen Miteigentum. Durch die 2018 erfolgte BZO-Revision der Stadt Zürich wurden die Liegenschaften in die Zone W6 aufgezonnt und infolgedessen hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials untersucht. Die heutige Ausnutzung des Bestandes könnte durch eine Neuentwicklung nahezu verdoppelt werden – die ideale Grundlage für die Entwicklung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung an gut erschlossener Lage mit angrenzendem Heiligfeld-Park. Ledermann Entwicklung AG hat im 2. Quartal 2020 SF Urban Properties AG ein Kaufangebot unterbreitet, auf welches die SFUP eingegangen ist. Es ist geplant, den Miteigentumsanteil im 3. Quartal 2020 an die Ledermann Entwicklung AG zu veräussern.

Abschluss neuer Mietverträge

Während der Berichtsperiode konnten mehrere wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio realisiert werden.

An der 2019 akquirierten Schaffhauserstrasse 6 in Zürich (Kreis 6) konnte die visible Erdgeschossfläche per 1. März vermietet werden. Damit ist die Liegenschaft nach weiteren Wiedervermietungen von Wohnungen vollständig repositioniert und per Stichtag 30. Juni vollvermietet.

Das Erdgeschoss der Asylstrasse 68 in Zürich (Kreis 7) wurde im Zuge der Wiedervermietung in kleinere Teilflächen unterteilt, die besser marktgängig sind. Es konnten bereits alle drei Teilflächen vermietet werden.

An der Bürglistrasse 8 in Zürich (Kreis 2) konnte die Bürofläche nahtlos per 1. April an ein Family Office vermietet werden. Das Mietverhältnis wurde fest für fünf Jahre abgeschlossen.

In der Basler Innenstadt wurde die rund 950 m² grosse Restaurantfläche an der Steinenvorstadt 67 an ein Schweizer Familienunternehmen vermietet, welches schweizweit bereits mehr als 20 Restaurants betreibt. Das an der Steinenvorstadt neu umgesetzte Gastrokonzept «La Cucaracha» bietet den Besuchern zentral-amerikanische Küche.

Beim Badischen Bahnhof Basel wurde an der Riehenstrasse 157 eine weitere Gewerbefläche vermietet. Neue Mieterin seit 1. Februar ist eine bereits vor Ort ansässige Organisation zur Betreuung und Pflege von betagten, kranken oder verunfallten Menschen.

Ausgewählte Vertragsverlängerungen

Im ersten Halbjahr 2020 konnten diverse bereits bestehende Mietverhältnisse verlängert werden. Mietvertragsverlängerungen sprechen für den Erfolg eines Unternehmens an einem Standort und sind ein wichtiges Fundament innerhalb des Immobilien-Portfolios der SF Urban Properties AG.

Das zuständige Asset Management wie auch die Bewirtschaftung pflegen während der gesamten Mietdauer einen möglichst engen Austausch zur Mieterschaft. So werden bestehende Mieter auch frühzeitig vor Vertragsabschluss zur Verhandlung möglicher Vertragsverlängerungen kontaktiert. Nachfolgend zeigen wir eine Auswahl an Vertragsverlängerungen, die im ersten Semester vereinbart werden konnten.

Mit einer traditionsreichen und stark mit Zürich verbundenen Restaurant-Kette konnte eine Einigung über eine feste 10-Jahres-Mietvertragsverlängerung bis 2032 gefunden werden. Am bestehenden Standort an der Neptunstrasse 57 (Kreis 7) wird ein etabliertes Gastro-Konzept weitergeführt. In Kürze wird die Liegenschaft im beliebten Englischviertel gesamtsaniert. Der Betrieb des Restaurants kann auch während der Sanierung weitergeführt werden.

Eine seit 1909 tätige Familienbäckerei hat ihren 2023 auslaufenden Vertrag am Letzigraben 101 in Zürich (Kreis 3) frühzeitig um 5 Jahre bis 2028 verlängert. Das Café bei der Tramhaltestelle Hubertus ist zu einem beliebten Treffpunkt im Quartier geworden und verköstigt seine Besucher an sieben Tagen in der Woche mit Kaffee, einem Mittagessen und am Wochenende auch mit einem gemütlichen Brunch.

An der Witikonstrasse 15 in Zürich (Kreis 7) konnten gleich mehrere Mietverträge verlängert werden. Ein weltweit tätiges Ingenieurunternehmen plant weitere 5 Jahre bis 2025 in den Büroräumlichkeiten, ebenso hat sich ein Treuhandunternehmen dazu entschieden, den Mietvertrag für bis 2025 zu verlängern. Beide Vertragsverlängerungen sind Ausdruck der Adressbildung der 2015 gesamtsanierten Liegenschaft am Klusplatz.

Bei der ausschliesslich gewerblich genutzten Liegenschaft Limmatstrasse 65 in Zürich (Kreis 4) konnte der Mietvertrag mit einem IT-Unternehmen um 5 Jahre bis 2025 verlängert werden. Das Unternehmen ist ein führender Softwareentwickler für Business Apps und Teil einer erfolgreichen Firmengruppe.

Auch in Basel konnten mehrere Mietverträge mit Mietern verlängert werden. Beispielsweise der Mietvertrag mit einer Galerie, die 2008 gegründet wurde und internationale Ausstrahlung hat. Die langjährige Mieterin am Picassoplatz 4 in Basel plant weitere 5 Jahre (bis 2026) am jetzigen Standort.

Am Badischen Bahnhof Basel hat sich ein langjähriger Mieter aus dem Gesundheitssektor zu einer Verlängerung des Mietvertrags entschieden. Das voll ausgestattete Fitnesscenter mit Wellnessbereich wird am jetzigen Standort an der Riehenstrasse 167 in Basel verbleiben.

Bei der Liegenschaft Riehenring 77 beim Messeplatz wurde der Mietvertrag mit dem Restaurant im Erdgeschoss um weitere 3 Jahre (bis 2024) verlängert. Das thailändische Restaurant erfreut sich einer grossen Beliebtheit.

Die genannten Vertragsverlängerungen führen insgesamt zu einer Verbesserung des WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) der Geschäftsliegenschaften auf neu 4.4 Jahre per Stichtag 31. Juni (31. Dezember 2019: 4.3 Jahre) und ist das Resultat eines aktiven Mietvertragsmanagements mit intensiver und persönlicher Mieterbetreuung.

Veränderung der Leerstandsstruktur

Der periodenbezogene Leerstand für das 1. Halbjahr sank im Vorjahresvergleich von 3.1 % auf 2.5 % per 30. Juni. Die Kennzahl konnte somit im Vorjahresvergleich um 19 % reduziert werden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich auch der stichtagsbezogene Leerstand leicht von 2.4 % auf 2.3 % per 30. Juni, was einer prozentualen Reduktion von 4% entspricht.

Der Leerstand per Ende der Berichtsperiode setzt sich massgeblich aus einer leerstehenden Bürofläche am Zeltweg 67 in Zürich und Wohnungen beim Badischen Bahnhof in Basel zusammen. Der übrige Leerstand des Portfolios umfasst hauptsächlich Nebenobjekte wie Lagerräume und Parkplätze.

Entwicklungsprojekte

Residenza Parco d'Oro

Im Fokus des Promotionsprojekts Parco d'Oro in Ascona steht der Verkauf der letzten noch verfügbaren Eigentumswohnung, die 279 m² grosse Gartenwohnung «Noce Uno». Zur besseren Vermarktung wurde der Aussenbereich der Wohnung bestehend aus Garten, Terrasse und Eingang im 1. Halbjahr optimiert.

SF Urban Properties AG

Sandreuterweg 39 in Riehen

Die Bestandesliegenschaft mit einer Grundstückfläche von über 4'000 m² in Riehen wurde nach Erhalt der Baubewilligung per 4. Januar 2019 definitiv ins Portfolio überführt. An idyllischer Wohnlage mitten im Villenviertel von Riehen plant die Gesellschaft die Erstellung von einer Wohnüberbauung mit insgesamt 10 Einheiten, davon 4 freistehende Einfamilienhäuser und 6 Doppelfamilienhäuser, verbunden durch einen naturnah angelegten Garten. Es wurde eine TU-Submission durchgeführt und der Werkvertrag konnte im 1. Halbjahr 2020 unterzeichnet werden. Daraufhin konnte im Juni 2020 erfolgreich mit der Vermarktung gestartet werden. Die Überbauung heisst «Sandreutergarten» und ihr Konzept beschreibt sich durch klassische kubische Gebäudeformen, eingebettet in eine gemeinschaftliche Gartenanlage mit alten Baumbeständen und einheimischen Pflanzen. Baustart erfolgt im 4. Quartal 2020 und die Fertigstellung ist für Mitte 2022 geplant.

Klusstrasse 38 in Zürich

Die im April 2019 gesicherte Liegenschaft an bester Lage im Züricher Kreis 7 mit einer Grundstücksfläche von rund 1'800 m² wurde per 28. Februar 2020 definitiv ins Portfolio überführt. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner werden ein Promotionsobjekt mit 13 Wohnungen mit einer verkaufbaren Gesamtwohnfläche von rund 1'300 m², verteilt auf zwei Gebäudekörper, und eine Tiefgarage mit 12 Einstellplätzen geplant und umgesetzt. Die Baueingabe wurde im 4. Quartal 2019 eingereicht und die rechtskräftige Bewilligung wird anfangs des 3. Quartals 2020 erwartet. Nach Erhalt der Baubewilligung wird mit der Vermarktung begonnen. Baustart ist im 2. Halbjahr 2020 geplant und die Fertigstellung Mitte 2022.

Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1 + 3 wurde per 30. Juni 2017 definitiv ins Portfolio und im 2019 weiter als Entwicklungsliegenschaft umklassiert. An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit exzellenter Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit ca. 1'800 m² Wohnfläche im Stockwerkeigentum und einem gewerblich genutzten Erdgeschoss, welches eine quartierbelebende Funktion übernehmen soll. Anfang 2019 wurde eine Einigung mit den bestehenden Mietern gefunden, welche die Planungssicherheit auf Seiten der bestehenden Mieter und der Gesellschaft erhöht hat.

Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2019 und es wird von einer Baubewilligung im 3. Quartal 2020 ausgegangen. Nach erfolgter, rechtskräftiger Bewilligung wird beabsichtigt, die Vermarktung von den 14 Eigentumswohnungen zu starten. Die Realisierung ist auf 2021-2023 terminiert.

Konsolidiertes Ergebnis 1. Halbjahr 2020

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen sank im 1. Halbjahr von CHF 13.7 Mio. auf CHF 12.9 Mio. Der Zukauf der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich aus 2019 ist nun für die gesamte Berichtsperiode erfolgswirksam. Darüber hinaus wurden die Elsässerstrasse 1 und 3 in Basel in Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Die Leerstandsquote per Stichtag hat sich gegenüber Ende 2019 leicht erhöht, konnte aber trotz der Corona-Krise unter der Zielgrösse von 3.0% gehalten werden.

Erneut abgeflacht sind die Neubewertungen nach Jahren stark sinkender Ankaufsrenditen. Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance beträgt im 1. Halbjahr CHF 0.8 Mio. gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 2.0 Mio. Die aktuellen Aufwertungen sind überwiegend durch die Diskontsatzentwicklung geprägt. Der durchschnittliche gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Halbjahr nochmals von 3.1 % auf 3.0 %.

Die Erfolgsrechnung enthält im Gegensatz zur Vorjahresperiode keinen Ertrag aus zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften. Per Stichtag 30. Juni wird weiter die letzte verbleibende Wohnung in Parco d'Oro, Ascona zu einem Wert von CHF 4.14 Mio. bilanziert (31. Dezember 2019: unverändert).

Durch Sonderfaktoren beträgt der Betriebsaufwand CHF 5.1 Mio. gegenüber CHF 4.3 Mio. in der Vorjahresperiode: Im Unterhalt und Reparaturen sind Ausgaben für den Werterhalt des Portfolios gemäss 10-Jahresplänen enthalten; im Betriebsaufwand Liegenschaften wurden im Vorjahr Nebenkosten zulasten des Eigentümers in der Höhe von CHF 0.35 Mio. im Juli abgerechnet, 2020 schon im Juni; beim übrigen Betriebsaufwand sind die Liquidationssteuern einer zum Verkauf bestimmt umklassierten Renditeliegenschaft in der Höhe von CHF 0.5 Mio. enthalten. Die EBIT-Marge reduzierte sich entsprechend stark auf 62.6 % (Vorjahresperiode 73.6 %). Der Nettofinanzaufwand betrug in der Berichtsperiode CHF 2.5 Mio. gegenüber CHF 2.9 Mio. in der Vorjahresperiode. Die durchschnittliche Zinsbelastung

inklusive Absicherungsgeschäften beträgt per 30. Juni 2020 1.63 % (31. Dezember 2019: 1.75 %) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 8.8 Jahren (31. Dezember 2019: 7.5 Jahre). Nach Steuern resultiert im 1. Halbjahr ein Reingewinn von CHF 4.8 Mio. (30. Juni 2019: 8.5 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte sank gegenüber dem Vorjahr von CHF 7.4 Mio. auf CHF 5.5 Mio. unterproportional. Der Gewinn pro Aktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt für das 1. Halbjahr CHF 1.64 im Vergleich zum Vorjahr von CHF 2.22.

Ausblick auf das 2. Halbjahr 2020

Akquisitionen / Devestitionen

Um das Portfolio weiter auszubauen, fokussieren sich die Akquisitionstätigkeiten weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel. Investitionsmöglichkeiten für Renditeliegenschaften, Entwicklungsmöglichkeiten und Arrondierungen werden fortlaufend und portfolioweit geprüft. Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht mehr zur Portfoliostrategie passen.

Entwicklungsprojekte, Renovationen, Umnutzungen

Bei verschiedenen Projekten wird in den nächsten sechs Monaten das Erreichen wichtiger Meilensteine erwartet. Beim Entwicklungsprojekt Sandreuterweg 39 in Riehen wird nach dem erfolgreichen Vermarktungsstart im 2. Quartal davon ausgegangen, dass der Baustart für das Neubauprojekt im 4. Quartal 2020 erfolgen kann.

Für das Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel wird mit dem Erhalt der Rechtskraft der Baubewilligung gerechnet.

Für das Entwicklungsprojekt Klusstrasse 38 in Zürich wird ebenfalls mit der definitiven Rechtskraft der Baubewilligung gerechnet, welche dann sogleich den Beginn der Vermarktungsaktivitäten zur Folge hat. Unter Annahme einer erfolgreichen Vermarktung wird davon ausgegangen, dass der Baustart im 3. Quartal 2020 folgen wird.

Beim Walzwerk-Areal beabsichtigt die Gesellschaft, die vielfältige und synergetische Gewerbenutzung weiterzuführen und durch weitere Mieter zu erweitern. Langfristig plant die SF Urban Properties neue Flächen zu schaffen und durch einen zusätzlichen Wohnanteil eine vorausdenkende urbane Mischnutzung zu gestalten. Dadurch sollen neue Synergien zwischen Anwohnern und vor Ort ansässigen Dienstleistern zu der existierenden Lebendigkeit des Areals beigetragen.

Vermietung

Sinnbildlich für das Portfolio der SFUP ist die im Marktvergleich nach wie vor tiefe Leerstandsquote von 2.3% per Stichtag 30. Juni. Mit Sicherheit ist es eines der Ziele der Gesellschaft, diese Leerstandsquote beizubehalten und nach Möglichkeit weiter zu reduzieren. Dies mithilfe der Vermietung der leerstehenden Bürofläche in Zürich und der Vermietung der Wohnungen rund um den Badischen Bahnhof in Basel. Nicht zuletzt haben die Anordnungen der Behörden aufgrund der Corona-Krise die Vermarktung von Mitte März bis Mitte Juni stark eingeschränkt.

Da die Nachfrage nach Bürofläche insbesondere an zentralen Stadtlagen stabil bleibt, ist die Gesellschaft dennoch positiv gestimmt, auch im 2. Halbjahr Vermietungserfolge zu erzielen. Aufgrund der durch die Pandemie verursachten, limitierten Vermietungsaktivität der Bewirtschaftung wird erwartet, dass die Vermietungsaktivitäten im 2. Halbjahr wieder zunehmen werden.



Adrian Schenker
Chief Executive Officer



Reto Schnabel
Chief Financial Officer

Sämtliche Liegenschaften



1. Zürich, Niederdorfstrasse 70/
Zähringerstrasse 33



2. Zürich, Letzigraben 101 /
Albisriederstrasse 170-172



3. Zürich, Witikonstrasse 15



4. Zürich, Lagerstrasse 1



5. Schlieren, Uitikonstrasse 17



6. Zürich, Zähringerstrasse 37



7. Basel, Riehenring 77



8. Basel, Rebgasse 64



9. Basel, Hochstrasse 56



10. Basel, Hutgasse 6



11. Bern, Aarberggasse 57



12. Spiegel b. Bern,
Chasseralstrasse 156



13. St. Gallen, Am Bohl 4



14. Thun, Malerweg 4



15. Morges, Rue de Lausanne 29–31



16. Basel, Schwarzwaldallee 171 /
Riehenstrasse 183



17. Zürich, Limmatstrasse 65



18. Basel, Steinvorstadt 67



19. Zürich, Zweierstrasse 25



20. Zürich, Birmensdorferstrasse 20 /
Grüngasse 2



21. Basel, Picassoplatz 4



22. Basel, Riehenstrasse 167



23. Zürich, Zeltweg 67



24. Zürich, Zollikerstrasse 6



25. Zürich, Neptunstrasse 57 /
Klosbachstrasse 44



26. Basel, Riehenstrasse 163–165



27. Zürich, Badenerstrasse 427



28. Zürich, Brandschenkestrasse 171



29. Zürich, Badenerstrasse 429



30. Zürich, Badenerstrasse 431



31. Zürich, Bürglistrasse 6-10



32. Zürich, Badenerstrasse 425



33. Zürich, Bäckerstrasse 62



34. Basel, Riehenstrasse 157 /
Rosentalstrasse 50-52



35. Basel, Binningerstrasse 11



36. Basel, Gerbergasse 48 /
Gerbergässlein 15



37. Basel, Binningerstrasse 15



38. Basel, Schwarzwaldallee 175-179 /
Rosentalstrasse 70



39. Geroldswil,
Chrummacherstrasse 2



40. Zürich, Militärstrasse 114



41. Zürich, Klausstrasse 4



42. Zürich, Neptunstrasse 59



43. Basel, Binningerstrasse 9



44. Zürich, Asylstrasse 68



45. Münchenstein/Arlesheim,
Tramstrasse 56–66, Walzwerk



46. Basel, Haus zum Tanz



47. Zürich, Schaffhauserstrasse 6

Entwicklungsliegenschaften



1. Riehen, Sandreuterweg 39



2. Basel, Elsässerstrasse 1+3



3. Zürich, Klusstrasse 38



Finanzielle Berichterstattung

Kennzahlen per 30. Juni 2020

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	12 908	13 661
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	0	508
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	12 989	14 220
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	755	1 974
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	8 552	11 926
EBIT Marge	%	62.6	73.6
Reingewinn	CHF 1 000	4 825	8 485
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	4 858	8 485
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	5 500	7 455

Bilanz		30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Bilanzsumme	CHF 1 000	697 310	686 026
Eigenkapital	CHF 1 000	320 556	319 259
Eigenkapitalquote	%	46.0	46.5
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	286 317	280 684
Fremdfinanzierungsquote	%	41.1	40.9
Fremdkapital	CHF 1 000	376 754	366 767
Fremdfinanzierungsgrad	%	54.0	53.5
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	44.0	43.9
Eigenkapitalrendite ³	%	3.0	5.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	3.4	3.9

Portfoliokennzahlen		30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	47	50
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	5	0
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	652 123	654 726
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	29 052	4 544
Bruttorendite ⁴	%	4.3	4.4
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.0	3.1
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.6	3.7
Leerstandsquote Periodenende	%	2.3	2.4
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.5	3.1
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.66	0.89
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.63	1.75
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.8	7.5

Kennzahlen pro Aktie		30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52	CHF	19.12	18.38
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60	CHF	95.62	91.92
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 2.52 vor latenten Steuern	CHF	21.16	20.23
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12.60 vor latenten Steuern	CHF	105.82	101.14
Aktienkurs	CHF	87.00	90.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-9.01	-2.09

		1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal	in CHF	0.29	0.51
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal	in CHF	1.45	2.53
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.33	0.44
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	1.64	2.22

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 32

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und einer Entwicklungsliegenschaft - Vgl. Anhang 13

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

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

Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)

Konsolidierte Bilanz (ungeprüft)

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		4 176	2 642	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		311	126	2
Steuerforderungen		81	1 461	3
Übrige Forderungen		5 566	5 043	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 109	1 794	5
Aktive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		0	1	
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt inkl. Baurechte		40 193	22 235	6
Entwicklungsliegenschaften		29 052	18 974	7
Total Umlaufvermögen		80 488	52 276	
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		611 930	629 210	6
Langfristigen Forderungen		982	1 065	8
Latente Steuerforderungen		3 910	3 475	9
Total Anlagevermögen		616 822	633 750	
Total Aktiven		697 310	686 025	

Passiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 405	1 154	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		71	0	11
Leasingverbindlichkeiten		169	169	12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		208	172	
Bankverbindlichkeiten		62 716	82 641	13
Hypotheken / Roll-over Kredite		14 123	3 005	13
Vorauszahlungen		4 150	3 686	14
Steuerverbindlichkeiten		340	1 829	3
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 547	5 516	15
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		292	840	11
Total kurzfristiges Fremdkapital		88 021	99 013	
Langfristiges Fremdkapital				
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		1 780	641	11
Leasingverbindlichkeit		3 483	3 530	12
Hypotheken / Roll-over Kredite		212 600	198 507	13
Hypotheken Fair Value Adjustments		-3 122	-3 469	13
Derivative Finanzinstrumente		35 891	31 593	16
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		38 094	36 943	9
Total langfristiges Fremdkapital		288 733	267 753	
Total Fremdkapital		376 754	366 767	
Eigenkapital				
Aktienkapital		42 234	42 234	17
Kapitalreserven		125 908	125 402	17
Cash-Flow Hedge Reserven		-25 394	-21 865	18
Gewinnreserven		172 893	154 850	18
Neubewertungsreserven		12	12	18
Periodenerfolg		4 858	18 549	18
Minderheitsanteile am Eigenkapital		45	77	
Total Eigenkapital		320 556	319 259	17
Total Passiven		697 310	686 026	

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)

Betriebsertrag	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	Anhang
Liegenschaftsertrag		12 908	13 661	19
Übriger Ertrag		81	51	20
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		0	508	21
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	22
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		12 989	14 220	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		755	1 974	6
Veränderung Baurechte		-83	0	12
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		13 661	16 193	
Unterhalt und Reparaturen		-962	-1 015	23
Betriebsaufwand Liegenschaften		-843	-349	24
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	25
Impairment		0	-51	26
Personalaufwand		-34	-36	27
Verwaltungsaufwand		-2 429	-2 470	28
übriger Betriebsaufwand		-841	-346	29
Total Betriebsaufwand		-5 110	-4 266	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		8 552	11 926	
Finanzertrag		2 181	1 833	30
Finanzaufwand		-4 703	-4 764	30
Finanzergebnis		-2 522	-2 932	
Gewinn vor Steuern (EBT)		6 029	8 995	
Steuern		-1 204	-510	31
Reingewinn		4 825	8 485	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		4 858	8 485	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		-32	0	
Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)				
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal		0.29	0.51	17
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal		1.45	2.53	17

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (ungeprüft)

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	Anhang
Reingewinn		4 825	8 485	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹		-4 452	-11 088	30
- Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹		923	2 161	31
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
- Personalvorsorge ¹		0	15	
- Latente Steuern auf Personalvorsorge ¹		0	-3	
Gesamtergebnis		1 297	-430	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		1 329	-430	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		-32	0	

¹ 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. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	Anhang
Reingewinn		4 825	8 485	
Veränderung Baurechte		83	0	6
Finanzertrag		-2 181	-1 833	30
Finanzaufwand		4 703	4 764	30
Steuern		1 204	510	31
Neubewertung aus Renditeliegenschaften		-755	-1 973	6
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		0	-508	21
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-185	2 335	2
- Steuerforderungen		1 381	0	3
- Übrige Forderungen		-523	-236	4
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		613	-17	5
- Entwicklungsliegenschaften		-635	51	7
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		323	-1 403	10
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		35	-200	
- Vorauszahlungen		463	499	14
- Steuerverbindlichkeiten		-1 489	0	3
- passive Rechnungsabgrenzungen		-1 273	609	15
- Vorsorgeverpflichtungen		0	-11	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		567	0	29
- Übrige		0	-408	
Bezahlte Steuern		-215	-885	31
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit		6 941	9 780	
Kauf von Renditeliegenschaften		0	-19 700	6
Kauf von Entwicklungsliegenschaften		-9 000	0	7
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		0	-1 410	6
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften		-64	0	7
Wertvermehrnde Investitionen		-351	-390	6
Verkauf von Renditeliegenschaften		0	14 750	6
Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften		0	-221	6
Veränderung langfristige Forderungen		82	-115	8
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit		-9 333	-7 087	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	Anhang
Aufnahme Bankverbindlichkeiten		18 500	8 325	13
Aufnahme Hypotheken		5 850	0	13
Amortisation Hypotheken / Roll-over Kredite		-1 065	-1 408	13
Rückzahlung Bankverbindlichkeiten		-18 000	-26	13
Aufnahme Darlehen Nahestehende		1 139	0	11
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		0	-12 067	17
Zinsertrag		1 239	1 212	30
Zinsaufwand		-3 737	-3 790	30
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit		3 926	-7 754	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		1 535	-5 061	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		2 642	9 448	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		4 176	4 387	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		1 535	-5 061	1

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.

Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit (ungeprüft)

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		30. Jun 2020
	31. Dez 2019	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Verände- rungen	
Finanz- verbindlichkeiten	284 154	24 350	-19 065	0	0	289 439
Fair Value Adjustment	-3 469	0	0	347	0	-3 122
Finanzverbindlich- keiten Nahestehende	641	1 138	0	0	0	1 779
Derivate Finanzierungs- Instrumente (Nettoposition)	31 593	0	0	0	4 298	35 891
Total	312 919	25 488	-19 065	347	4 298	323 987

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (ungeprüft)

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven ¹	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. ²	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2020		42 234	125 402	173 399	-21 866	12	77	319 259
Reingewinn				4 858	0		-32	4 825
Zinsabsicherung					-3 528			-3 528
Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste 1. HJ 2020		0	0	4 858	-3 528	0	-32	1 297
Umgliederung infolge Fusion Tochtergesellschaften			506	-506				0
Bestand am 30. Jun. 2020		42 234	125 908	177 751	-25 394	12	45	320 556

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven ¹	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. ²	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2019		42 234	137 469	154 850	-13 950	0	0	320 603
Reingewinn				8 485	0		0	8 485
Zinsabsicherung					-8 926			-8 926
Personalvorsorge						12		12
Total im Eigenkapital erfasste Ge- winne / Verluste GJ 2019		0	0	8 485	-8 926	12	0	-430
Ausschüttung aus Kapitalreserven			-12 067					-12 067
Bestand am 30. Jun. 2019		42 234	125 402	163 335	-22 876	12	0	308 107

¹ Gewinnreserven enthalten die Bilanzpositionen Gewinnreserven und Periodenerfolg.

² Minderheitsanteile

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 und hat ihren 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 den International Financial Reporting Standards (IFRS) des 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 19. August.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Nach dem Geschäftsjahr 2020 stehen für SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS – Standards / Interpretationen erstmals zur Einführung an:

Standard	Interpretation	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung ab
IAS 1 (Änderungen)	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	mittel	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2021
IFRS 3 (Änderungen)	Verweis auf Rahmenkonzept	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	gering	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2022
IAS 37 (Änderungen)	Belastende Verträge - Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	mittel	1. Jan. 2020	Berichtsjahr 2022
IAS 16 (Änderungen)	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	mittel	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022

Der erstmalig per 31. Dezember 2019 erfolgte Ausweis der Leasingverbindlichkeiten bzw. Baurechte nach IFRS16 befindet sich im Anhang 12. Der Ausweis des entsprechenden Baurechts erfolgt unter Renditeliegenschaften gemäss Anhang 6. Die jährliche Abschreibung erfolgt zulasten der Erfolgsrechnung.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Per 30. Juni 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 (Vergleiche Anhang 16).

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. Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Vornahme von Schätzungen. Zudem fliessen bei der Bewertung von Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten, bei der erforderlichen Überprüfung auf nachhaltige Wertminderung und bei der Überprüfung auf Werthaltigkeit der latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen im wesentlichen Umfang Schätzungen ein.

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
Swiss Finance & Property Manegg AG Zug ¹	Zug	Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten auf dem Manegg-Areal	100%	100 000	31.Dez.2010
Römerschloss GmbH ¹	Zürich	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften	100%	500 000	31.Dez.2017
SFPI Management SA	Ascona	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften sowie Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten u.a. auf dem Parco d'Oro-Areal	100%	100 000	31.Dez.2013
SF Investments 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

¹ Per 1. Januar 2020 mit SFPI Management SA fusioniert.

SFPI Management SA hat rückwirkend per 1. Januar in zwei Schritten zuerst Swiss Finance & Property Manegg AG Zug und dann Römerschloss GmbH mittels Absorptionsfusion übernommen.

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 Aufteilung in Bereiche, nach welcher das Portfolio strukturiert und geführt wird, ist gegliedert nach Nutzungsarten der Immobilien. Dabei werden die Bereiche Wohnliegenschaften, Wohn- und Geschäftliegenschaften und Geschäftliegenschaften 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 8.5 ff. Die Gesellschaft publiziert jedoch auf freiwilliger Basis eine Aufgliederung nach den Bereichen «Wohnliegenschaften», «Wohn- und Geschäftliegenschaften», «Geschäftliegenschaften» sowie «Entwicklungliegenschaften». Die Offenlegung erfolgt im Anhang der Halb- bzw. Jahresrechnung unter dem Titel «Bereichsinformationen».

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zu 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 Portfolio-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 12 Monaten veräussert werden sollen, weil sie nicht mehr strategiekonform ins Portfolio passen und/oder durch einen Verkauf Mehrwert generieren, der für Neuakquisitionen reinvestiert werden kann.

Die Bewertung erfolgt wie bei Renditeliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 40; bei der Berechnung der latenten Steuern wird der effektive, erwartete Steueraufwand inkl. Handänderungskosten einer Veräusserung innerhalb der nächsten 6 Monaten errechnet.

Entwicklungliegenschaften

Da alle Entwicklungliegenschaften der SF Urban Properties AG zum Verkauf bestimmt sind, werden sie im Umlaufvermögen bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach IAS 2, wonach diese Entwicklungliegenschaften 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 im direkten 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 / Percentage of Completion) abgerechnet werden, falls die Eigentumsübertragung 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 Cash-Flow 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.

Bankverbindlichkeiten / Hypotheken / Roll-over Kredite

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses zum Fair Value bewertet wurde (Initialbewertung - Siehe Anhang 13). Alle anderen langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind zu amortisierten Kosten ausgewiesen.

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 Erkennungskriterien für Rückstellungen nicht erfüllen, werden als Eventualverbindlichkeiten im Anhang ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Dabei wird «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 Eigenkapital erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter dem Finanzertrag bzw. -aufwand ausgewiesen.

Reserven

Kapitalreserven stammen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

Die Position Cash-Flow Hedge Reserven umfasst die Wertveränderung der zu Zinsabsicherungszwecken gehaltenen derivativen Finanzinstrumente und deren latente Steuern.

Gewinnreserven beinhalten zurückbehaltene Gewinne, realisierte Gewinne und Verluste aus der Gesamtergebnisrechnung.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandausfällen, 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 (Übergang Nutzen/Gefahr) erfasst.

Unterhalt und Reparaturen

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen bis TCHF 10 an vermieteten Objekten gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen. Sie werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen grösser als TCHF 10 werden zu zwei Dritteln im Aufwand verbucht und zu einem Drittel aktiviert. Fallspezifisch können Ausnahmen gewährt werden. 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.

Mit Ausnahme der Mietzinsforderungen, auf welchen ein dem identifizierten Ausfallrisiko angemessenes Delkredere gebildet wurde, und auf die Entwicklungliegenschaft Parco d'Oro, bestehen per 30. Juni keine Bilanzpositionen, bei welchen ein Impairment-Bedarf besteht.

Verwaltungsaufwand

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

Finanzaufwand

Der Zinsaufwand für Hypotheken und Zinsswaps wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung belastet.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen werden dann bei der Finanzierung von Liegenschaften in Entwicklung sowie Renovationen von Anlageliegenschaften nach IAS 23 aktiviert, wenn ein entsprechender Ertragsausfall durch das Projekt anfällt und das Projekt nicht zum Fair Value nach IAS 40 bilanziert wird. Bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 2 werden Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Steuern

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen, wie z.B. Cash-Flow 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, Grundstückgewinnsteuern 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 Mio. verfügen muss.

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

Finanzielle Verbindlichkeiten 30. Juni 2020	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 - 12 Monate	kurzfristig	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 405	0	1 405	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		71	0	71	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten		42	127	169	398	3 086	3 484
Bankverbindlichkeit		62 716	0	62 716	0	0	0
Hypotheken / Roll-over Kredite ¹		0	14 123	14 123	132 110	80 490	212 600
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	0	0	1 780	0	1 780
Mietverpflichtungen ²		5	16	21	37	0	37
Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite ²		382	1 016	1 398	5 013	1 418	6 430
Verzinsung Swaps		734	2 695	3 429	15 302	16 016	31 318
Total finanzielle Verbindlichkeiten		65 355	17 976	83 331	154 639	101 009	255 649

Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2019	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 - 12 Monate	kurzfristig	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 154	0	1 154	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		0	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten		42	126	169	398	3 133	3 530
Bankverbindlichkeit		82 641	0	82 641	0	0	0
Hypotheken / Roll-over Kredite ¹		0	3 005	3 005	49 666	148 841	198 507
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende				0	641		641
Mietverpflichtungen ²		5	15	21	74	0	74
Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite ²		462	1 401	1 863	7 375	679	8 053
Verzinsung Swaps		932	2 653	3 585	20 529	11 331	31 860
Total finanzielle Verbindlichkeiten		85 236	7 200	92 436	78 041	163 984	242 665

¹ Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen.

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

Zinsrisiken

Das Zinsrisiko der Gesellschaft 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.

Die Gesellschaft strebt eine durchschnittliche Fremdbelehungsquote von unter 50% an. Andererseits beabsichtigt die Gesellschaft eine ausgewogene Finanzierung betreffend Fristigkeit und Zinssensitivität. Die Gesellschaft überwacht die Zinsrisiken laufend mittels Sensitivitätsanalysen, wobei jeweils verschiedene Szenarien analysiert werden, welche die Refinanzierung, die Erneuerung der bestehenden Positionen und alternative Finanzierungen wie Absicherungsstrategien berücksichtigen.

Wenn am 30. Juni 2020 die Zinskurve parallel um 30 Basispunkte +/- verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 109 (Vorjahr: TCHF 4 390). Bei einer Veränderung des Zinssatzes auf den nicht abgesicherten Libor-Hypotheken um +/- 30 Basispunkte würde sich der Finanzaufwand im Berichtsjahr um TCHF 15 / TCHF – 15 anpassen.

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:

Forderungen gegenüber Bankinstituten		in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
UBS Switzerland AG	Rating S&P A+ / Moody's Aa2		938	2 139
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P AAA / Moody's Aaa		988	14
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P A+ / Fitch A+		31	35
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P AA		13	
Basler Kantonalbank	Rating S&P AA+		1 856	165
Raiffeisenbank Zürich	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz)		15	2
Neue Aargauer Bank	Nicht im Rating		11	3
St. Galler Kantonalbank	Moody's Aa1		4	4
Raiffeisenbank Basel	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz)		35	14
Raiffeisenbank Winterthur	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz)		284	264
Luzerner Kantonalbank	Rating S&P AA		1	2
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			4 176	2 642

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 12 186 (Vorjahr: TCHF 12 082). Vom gesamten Mietertrag entfielen per Ende Jahr auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Ecole de la transition (EdT)		3.47%	3.49%
Brunschwig & Cie. SA		3.18%	3.19%
Witel AG		2.84%	2.85%
Dipl. Ing. Fust AG		2.60%	2.61%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.15%	2.17%
Clear Channel Schweiz AG		2.13%	2.14%
Dorfburger AG		1.83%	1.84%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.71%	1.72%
Immobilien Basel-Stadt		1.60%	1.61%
SKV Immobilien AG		1.48%	1.49%
Total		22.99%	23.11%

Per 30. Juni ist die Liste der zehn grössten gegenüber dem Vorjahr unverändert

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen durchschnittlichen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von unter 50% an. Per 30. Juni war der Fremdbelehungsgrad 44.0% (Vorjahr 43.9% – Vergleiche Anhang 13).

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

Vermögenswerte 30. Juni 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Renditeliegenschaften		0	0	648 490
Total Vermögenswerte		0	0	648 490

Vermögenswerte 31. Dezember 2019	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Renditeliegenschaften		0	0	647 780
Total Vermögenswerte		0	0	647 780

Verbindlichkeiten 30. Juni 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	35 891	0
Bankverbindlichkeiten		0	62 716	0
Hypothesen / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	14 123	0
Hypothesen / Roll-over Kredite (langfristig)		0	212 600	0
Hypothesen Fair-Value Adjustment		0	-3 122	0
Total Verbindlichkeiten		0	322 208	0

Verbindlichkeiten 31. Dezember 2019	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	31 593	0
Bankverbindlichkeiten		0	82 641	0
Hypothesen / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	3 005	0
Hypothesen / Roll-over Kredite (langfristig)		0	198 507	0
Hypothesen Fair-Value Adjustment		0	-3 469	0
Total Verbindlichkeiten		0	312 277	0

Fair Value Risiken

Entsprechend den Vorschriften der 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). Wüest Partner AG bewertete die Immobilien der SF Urban Properties AG mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-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, auf welche nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang 6 detailliert beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter Derivative Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 30. Juni 2020 TCHF 11 073 (Vorjahr: TCHF 8 646) gemäss Anhang 16.

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 guten 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 2020	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.36%	589 750	-58 740	-9.06%
3.26%	608 122	-40 369	-6.22%
3.16%	627 621	-20 869	-3.22%
3.06% (Bewertung per 30. Juni 2020)	648 490	0	0.00%
2.96%	670 792	22 302	3.44%
2.86%	694 693	46 203	7.12%
2.76%	720 438	71 948	11.09%

Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dezember 2019	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.40%	589 862	-57 919	-8.9%
3.30%	607 967	-39 814	-6.1%
3.20%	627 232	-20 548	-3.2%
3.10% (Bewertung per 31. Dezember 2019)	647 780	0	0.0%
3.00%	669 707	21 927	3.4%
2.90%	693 245	45 465	7.0%
2.80%	718 559	70 779	10.9%

Sensitivität struktureller Leerstand per 30. Juni 2020	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.58%	608 466	-40 024	-6.2%
50.0%	6.44%	628 419	-20 072	-3.1%
0.00% (Bewertung per 30. Juni 2020)	4.29%	648 490	0	0.0%
-50.0%	2.15%	668 543	20 053	3.1%
-100.0%	0.00%	688 535	40 045	6.2%

Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2019	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.48%	608 394	-39 387	-6.1%
50.0%	6.36%	628 121	-19 659	-3.0%
0.00% (Bewertung per 31. Dezember 2019)	4.24%	647 780	0	0.0%
-50.0%	2.12%	667 463	19 683	3.0%
-100.0%	0.00%	687 128	39 348	6.1%

Sensitivität Marktmiete per 30. Juni 2020	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	25.47	555 539	-92 952	-14.3%
-5.0%	26.88	601 988	-46 502	-7.2%
0.00% (Bewertung per 30. Juni 2020)	28.30	648 490	0	0.0%
5.0%	29.72	695 005	46 515	7.2%
10.0%	31.13	741 435	92 945	14.3%

Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2019	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	25.60	555 570	-92 210	-14.2%
-5.0%	27.04	601 623	-46 157	-7.1%
0.00% (Bewertung per 31. Dezember 2019)	28.46	647 780	0	0.0%
5.0%	29.89	693 886	46 106	7.1%
10.0%	31.31	739 984	92 204	14.2%

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Bilanz kommentiert.

1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Flüssige Mittel, bestehend aus:		4 176	2 642
Bankguthaben		4 176	2 642

Die Bankguthaben erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 1 534 auf TCHF 4 176, womit die vom VR festgelegte Limite von CHF 3 Mio. eingehalten ist. Zur Vermeidung von Negativzinsen werden alle verfügbaren Freibeträge der Banken ausgenutzt.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		311	126
Debitoren Weiterverrechnung		148	50
Übrige Debitoren		163	76

Die Debitoren Weiterverrechnungen beinhalten die Heiz- und Nebenkosten (HK/NK). Die übrigen Debitoren von TCHF 163 liegen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um TCHF 87 höher und schliessen die Mietausstände ein.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Nicht fällig		0	0
Bis 30 Tage überfällig		361	1
30-90 Tage überfällig		484	0
90-180 Tage überfällig		202	23
Über 180 Tage überfällig		677	595
Wertberichtigungen, bestehend aus:		-1 413	-493
Delkredere		-673	-493
COVID-19		-740	n.a.
Bestand		311	126

Die Forderungen mit einer Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen beinhalten vor allem Ausstände gegenüber Restaurantbetrieben, welche mit ihren Mietzahlungen in Verzug sind. Auf diese Forderungen wurden angemessene Wertberichtigungen gebildet. Ende 2019 waren TCHF -493 Wertberichtigungen vorhanden. Diese wurden in der Berichtsperiode um TCHF -180 auf TCHF -673 erhöht.

Die Forderungen mit einer Überfälligkeit bis 30 Tage und zwischen 30 und 90 Tagen beinhalten vor allem COVID-19 bedingte Fälle. Diese umfassen offene Posten Debitoren in der Höhe von TCHF 845.

Die per 30. Juni gebildete Wertberichtigung in der Höhe von TCHF 740 berücksichtigt die aus heutiger Perspektive zu erwartenden Mietzinsausfälle, die COVID-19 verursachen sollte. In der Region Basel wurde dafür die 1/3-1/3-1/3 Regelung, für die übrigen Regionen die voraussichtliche 40/60-Regelung angewendet.

Diese deckt sowohl anteilmässig die überfälligen Mieten und den zu erwartenden Mietzinsersparnis auf schon bezahlte Mieten ab.

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

	in CHF 1 000	2020	2019
Bestand per 1. Januar		-493	-460
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (Delkreder)		-250	-61
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkreder)		70	28
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (COVID-19)		-740	n.a.
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember		-1 413	-493

Wie schon im Vorjahr gibt es Fälle, wofür eine Wertberichtigung nicht mehr notwendig ist. Die Veränderungen werden aus diesem Grund getrennt mit Auflösung und Neubildung ausgewiesen.

3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Steuerforderungen		81	1 461

Die Steuerforderungen enthalten vor allem Grundstücksgewinnsteuerdepots im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen. Diese kommen zur Rückzahlung, sobald die entsprechenden Steueranmeldungen abgeschlossen sind. Im Jahr 2020 konnte SF Urban Properties AG weitere Steueranmeldungen finalisieren: Egliseestrasse in Basel (TCHF 231) und Manegg-Areal in Zürich (TCHF 1 150). Offen verbleiben bei der SF Urban Properties AG TCHF 23 und bei der SFPI Management AG TCHF 58 jeweils an Gewinnsteuern, die aufgrund von Verlustvorträgen zurück-erstattet werden.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Steuerverbindlichkeiten		340	1 829

Die Steuerverbindlichkeiten in 2019 enthielten vor allem vorläufige Grundstücksgewinnsteuerrückstellungen für den Verkauf der Renditeliegenschaft an der Egliseestrasse in Basel (TCHF 223) und des Manegg Areals in Höhe von TCHF 1 150, beide nun definitiv veranlagt. Die definitive Veranlagung dieser Verkaufstransaktion reduzierte entsprechend die Steuerverbindlichkeiten.

Offen verbleiben bei der SF Urban Properties AG TCHF 159 und bei der SFPI Management SA TCHF 181 an Kapital- und Gewinnsteuern.

4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Übrige Forderungen, bestehend aus:		5 566	5 043
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		3 298	2 092
Mehrwertsteuer		32	25
Übrige kurzfristige Forderungen		2 236	2 926

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 523 auf TCHF 5 566 zugenommen.

Die um TCHF 1 206 höheren, nicht abgerechneten Heiz-/Nebenkosten von TCHF 3 298 sind auf die Abrechnungszyklen zurückzuführen, die tendenziell in der zweiten Jahreshälfte liegen.

Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten Forderungen von TCHF 2 236 (Vorjahr: TCHF 2 926), wobei die Anzahlung für die am 27. Februar gekaufte Entwicklungsliegenschaft an der Klusstrasse 36, 36A und 38 in Zürich (TCHF 1 150) den Grossteil der Abnahme ausmacht.

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		1 109	1 794
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		661	694
Zinsen		267	339
Liegenschaftsverwaltung		166	454
Übrige		15	308

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 685 auf TCHF 1 109 abgenommen (Vorjahr: TCHF 1 794), wobei alle Komponenten abgenommen haben. Dies ist aufgrund der höheren Abgrenzungen per Jahresende zu erwarten.

Von dieser Saisonalität ausgenommen sind die Mietzinsrabatte, die gemäss IFRS 15 so berechnet werden: mietzinsfreie Zeit oder Staffelung der Mietzinsen werden linear auf die gesamte Vertragslaufzeit verteilt. Somit werden sie bei Abschluss hier verbucht und danach linear als Mietzinsminderungen abgeschrieben.

Eine Saldozunahme ist somit nur aufgrund eines Neuabschlusses möglich. Die in der Berichtsperiode neu gewährten Rabatte betragen TCHF 55, als Ertragsminderung wurden TCHF 88 verbucht. Daraus resultiert die Abnahme des Saldos auf TCHF 661.

Die abgegrenzten Zinsen umfassen vor allem die aufgelaufenen Zinsen aus den Swaps Positionen, die ohne Marchzinsen im Anhang 16 aufgeführt sind.

6. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus		652 123	651 445
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		40 193	22 235
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		611 930	629 210
Total Renditeliegenschaften		652 123	651 445
davon Baurechte		3 633	3 666

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

	in CHF 1000	Wohn- lieg- schaften	Wohn- und Geschäfts- lieg- schaften	Geschäfts- lieg- schaften	im Bau befindliche Rendite- lieg- schaften	Total
Anlagebestand OR 1. Januar 2020	116 455	76 194	315 497	0	508 145	
Neubewertungen 1. Januar 2020	34 671	15 666	92 964	0	143 301	
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2020 inkl. Baurechte	151 126	91 860	408 461	0	651 446	
Umklassierungen	-	-	-397	-	-397	
Investitionen	80	-1	272	0	351	
Veränderung Baurecht			-33		-33	
Realisierte Gewinne/Verluste	0	0	0	0	0	
Positive Wertveränderungen	765	821	1 254	0	2 840	
Negative Wertveränderungen	-10	-850	-1 225	0	-2 085	
Gewinn/Verluste Einkäufe	0	0	0	0	0	
Anlagenbestand IFRS 30. Juni 2020	151 960	91 830	408 332	0	652 123	
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt - inkl. Baurechte	0	0	40 193		40 193	
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	0	0	36 560		36 560	
Baurechte	0	0	3 633		3 633	
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	151 960	91 830	368 139	0	611 930	
Veränderung der nicht realisierten Bewertungs- differenzen im Bestand per 30. Juni 2020; erfasst in der Erfolgsrechnung	755	-29	29	0	755	

	in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	im Bau befindliche Rendite- liegenschaften	Total
Anlagebestand OR 1. Januar 2019		123 942	63 714	320 845	0	508 501
Neubewertungen 1. Januar 2019		43 242	14 338	82 984	0	140 565
Erstanwendung IFRS 16 Leasing / Bewertungseffekte		0	0	3 792	0	3 792
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2019		167 184	78 052	403 830	0	649 066
Umklassierungen		-6 038	0	0	0	-6 038
Investitionen		-12	3	200	0	191
Zukäufe		0	13 011	-15	0	12 995
Veränderung Baurecht		0	0	-126		-126
Positive Wertveränderungen		4 256	1 120	6 334	0	11 709
Negative Wertveränderungen		-243	-1 164	-1 771	0	-3 178
Gewinn/Verluste Einkäufe		0	838	0	0	838
Anlagebestand IFRS 31. Dezember 2019 inkl. Baurechte		151 126	91 860	408 461	0	651 445
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt - inkl. Baurechte		0	0	22 235		22 235
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		0	0	18 569		18 569
Baurechte		0	0	3 666		3 666
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		151 126	91 860	386 226	0	629 210
Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2019; erfasst in der Erfolgsrechnung		4 013	794	4 563	0	9 369

Die in den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode und werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten WüestPartner auf den Seiten 74 ff. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 30. Juni ein Bewertungserfolg von TCHF 755 (Vorjahr: per 30. Juni TCHF 1 974, per 31. Dezember TCHF 9 369). Bei den Renditeliegenschaften trugen 26 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 2 840 (Vorjahr: TCHF 3 562) und 15 zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF 2 085 (Vorjahr: 2 453) bei. Bei 6 Renditeliegenschaften blieben die Marktwerte per 30. Juni unverändert (Vorjahr: keine).

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		469 249	472 050
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		461 759	466 110
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		7 490	5 940

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 10 bis 11 sowie 82 bis 88. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2020 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

Käufe	Miteigentum	Eigentums- übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Zürich, Klusstrasse 38	100%	27. Februar 2020	9 000
Total			9 000

Verkäufe	Miteigentum	Eigentums- übertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000¹
keine			0
Total			0

¹ Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

Käufe	Miteigentum	Eigentums- übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	100%	1. April 2019	13 000
Riehen, Sandreuterweg 39	100%	4. Januar 2019	7 500
Total			20 500

Verkäufe	Miteigentum	Eigentums- übertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000¹
Zürich, Universitätsstrasse 51	100%	6. Mai 2019	9 050
Zumikon, Chapfstrasse 41	100%	3. April 2019	5 650
Total			14 700

¹ Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten

7. Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		29 052	18 974
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		4 140	4 140
Entwicklungsliegenschaften in Bau		8 554	0
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		16 357	14 834

Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt

Folgende Liegenschaft ist per 30. Juni als Entwicklungsliegenschaft fertig gestellt, klassiert und als Vorräte nach IAS 2 bewertet:

Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2020 in CHF 1 000	
Ascona, Parco d'Oro	Auf dem erworbenen Grundstück wurde ein Neubauprojekt bestehend aus 6 Häusern mit total 13 Eigentums-Wohnungen realisiert. Die Bruttogeschossfläche beträgt 3'000 m ² . Die Investitionssumme beträgt CHF 48.4 Mio.	Der Baustart erfolgte im Februar 2014. Per 31. Dezember 2016 war die Anlage zu 100% fertig gestellt. Per 30. Juni 2020 ist eine Wohnung noch zu verkaufen. 31. Dezember 2016.	Fertigstellung und Verkauf in Etappen, Rohbauvollendung im Januar 2015. Der Projektabschluss erfolgte per 31. Dezember 2016.	4 140

Erfolg aus zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15

Im Rahmen der Anwendung der Percentage of Completion (POC)-Methode 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 POC-Methode berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 51.3% der zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften des Projektes Parco d'Oro dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach POC-Methode nach IFRS 15 berechtigen. Weitere 47.8% resultieren aus Wohnungsverkäufen, welche nicht zur POC-Methode nach IFRS 15 berechtigen, aber aufgrund der Wohnungsübergaben die Promotionserlöse erfolgswirksam verbucht werden konnten. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 100% per 30. Juni. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Parco d'Oro ein unverändertes Ergebnis (Vorjahr: Verlust von TCHF 623).

Insgesamt beträgt nach Impairment von TCHF 1 346 der Erfolg des Projektes Parco d'Oro TCHF 5 791.

in CHF 1 000	Brutto-Erlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2020	50 286	43 149	1 346	5 791	50 286	0
Δ 2020 ¹	0	0	0	0	0	0
30. Juni 2020	50 286	43 149	1 346	5 791	50 286	0

¹ nicht im PoC Scope enthalten

Entwicklungsliegenschaften, in Bau

Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2020 in CHF 1 000	
Riehen, Sandreuterweg	Auf dem erworbenen Grundstück werden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel-Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die Bruttogeschossfläche beträgt 2 026 m ²	Vermarktungsstart Juni 2020, Baustart nach Verkauf von 50%, voraussichtlich im 4.Quartal 2020	Mitte 2022	8 554
		Total	8 554	

Dadurch, dass die rechtskräftige Baubewilligung bis Ende Q2 vorlag, startete dieses Projekt die Bauphase, wobei effektive Bautätigkeiten erst nach erfolgreichen Verkaufsaktivitäten im Q3 oder Q4 starten werden.

Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung

Die Entwicklungsliegenschaften werden gekauft bzw. gehalten, um durch entsprechende Projekte den Mehrwert an der Basis der Akquisition bzw. im Potential einer Renditeliegenschaft 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 WüestPartner analog dem Vorgehen bei den Renditeliegenschaften.

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2020 in CHF 1 000
Zürich, Klusstrasse 36/36A/38	Auf einer Grundstücksfläche von 1 800 m ² werden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die projektierte verkaufbare Wohnfläche beträgt rund 1 300 m ² .	Baueingabe 4. Quartal 2019, Vermarktungsstart nach RK BB, voraussichtlich August 2020, Baustart Herbst 2020	Anfang 2022	9 700
Basel, Elsässerstrasse 1 und 3	Die beiden Renditeliegenschaften in Basel wurden entmietet bzw. Vereinbarungen zum Auszug getroffen, bis zum Baustart wurde eine Zwischennutzung umgesetzt. Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 14 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant.	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2020, Realisierung ab 2. Quartal 2021	Anfang 2023	6 657
			Total	16 357

8. Langfristige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Langfristige Forderungen, bestehend aus:		982	1 065
Erneuerungsfonds		741	731
Mieterausbauzuschüsse		241	334

Der Erneuerungsfonds von TCHF 741 (Vorperiode: TCHF 731) betrifft das Stockwerkeigentum Malerweg in Thun und die Chasseralstrasse in Spiegel bei Bern.

Die Mieterausbauzuschüsse gegenüber 2 Mietern in der Steinenvorstadt 67, Basel sowie Bäckerstrasse 62, Zürich haben sich wie folgt verändert:

	in CHF 1 000	Laufzeit	Zinssatz p.a.	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Kieser Training		31.12.2020	2.50%	57	144
The Yard AG		30.09.2033	3.00%	184	190
Total Mieterausbauzuschüsse				241	334

9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die wesentliche latente Steuerforderung ergibt sich aus der Möglichkeit, die nach dem OR Abschluss bestehenden Verlustvorträge mit künftigen Gewinnen bzw. Grundstücksgewinnen zu verrechnen.

Die wesentliche latente Steuerverbindlichkeit ergibt sich aus der Marktwertbewertung der Renditeliegenschaften, die zur Anlage bestimmt sind, gegenüber den Werten im OR Abschluss.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Latente Steuerguthaben, bestehend aus:		3 910	3 475
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		3 632	3 198
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen Übrige		276	276
Latente Steuerverpflichtungen, bestehend aus:		-38 094	-36 943
Bewertungsdifferenzen auf Rendite- und Entwicklungsliegenschaften		-33 532	-32 634
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-656	-741
Bewertungsdifferenzen Übrige		-1 680	-1 771
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		-2 225	-1 798
Total Latente Steuerverpflichtungen		-34 184	-33 468

Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2020	2019
Bilanzwert 1. Januar		-33 468	-32 761
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-1 171	-2 528
Im Eigenkapital / Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		455	1 821
Bilanzwert 30. Juni / 31. Dezember		-34 184	-33 468

Per 30. Juni hatte die Gruppe TCHF 16 541 (Vorjahr TCHF 14 431) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2027 (Vorjahr: 2026) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstücksgewinnen verrechnet werden.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr:	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
2024		1 093	1 093
2025		1 734	1 734
2026		11 604	11 604
2027		2 110	0
Total		16 541	14 431

10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		1 405	1 154

Per 30. Juni waren die Verbindlichkeiten beim Liegenschaftsverwalter mit TCHF 768 etwas tiefer als Ende 2019 (TCHF 869). In der Finanzbuchhaltung nahmen diese wiederum zu und ihr Anteil dürfte mit dem Fortschreiten der Bauprojekte höher bleiben.

11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen & Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende:		71	0
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende:		292	840
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende:		1 780	641

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen über TCHF 71 geht es um TCHF 42 für erbrachte Leistungen des Kooperationspartners bei SF Development AG und um TCHF 29 für die Performance Fee 2019 an Swiss Finance & Property AG.

Bei den passiven Rechnungsabgrenzungen Nahestehende war per 31. Dezember 2019 die Management Fee Q4/2019 an Swiss Finance & Property AG enthalten. Per 30. Juni war die Management Fee Q2/2020 schon bezahlt.

Bei den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende handelt es sich um das Darlehen des Kooperationspartners an die SF Investment AG und SF Development AG im Rahmen seiner 49.5% Beteiligung. Das Darlehen der SF Urban Properties AG wird in der Vollkonsolidierung der beiden Beteiligungen verrechnet.

12. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
< 3 Monate		42	42
3 bis 12 Monate		127	127
Kurzfristig		169	169
> 1 bis 5 Jahre		398	398
> 5 Jahre		3 084	3 131
Langfristig		3 483	3 530
Total		3 652	3 699

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Baurecht Spiegel b. Bern, Chasseraistrasse 156		3 652	3 699
Total		3 652	3 699

Gemäss IFRS16 werden die langfristigen Verpflichtungen aus Mietverhältnissen, Baurechten und Leasing bewertet und bilanziert. Der für die Barwertberechnung angewendete Zinssatz beträgt 2%. Der per 30. Juni ausgewiesene Barwertsaldo von TCHF 3 652 betrifft ein Baurecht in Bern.

13. Finanzverbindlichkeiten

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Fair Value Werten eine Differenz ergibt. Per 30. Juni beträgt das Hypotheken Fair Value Adjustment TCHF 3'122 (im Vorjahr: TCHF 3 469) und ist den Hypotheken mit einer Restlaufzeit von über 5 Jahren (2019) beziehungsweise von 1 bis 5 Jahren (2020) zu allozieren.

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten)		62 716	82 641
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over Kredite)		14 123	3 005
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		132 110	49 666
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		80 490	148 841
Total Finanzverbindlichkeiten		289 439	284 154

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
UBS		118 500	118 900
Raiffeisen Winterthur		5 850	n./a.
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		19 883	20 048
Neue Aargauer Bank		37 800	37 800
Basler Kantonalbank		78 156	78 156
Basellandschaftliche Kantonalbank		18 000	0
Zürcher Kantonalbank		2 300	20 300
Total Banken		288 239	282 954
Total Versicherungen		1 200	1 200
Total Finanzverbindlichkeiten		289 439	284 154

Die Rückzahlung in der Position < 3 Monate beinhaltet feste Vorschüsse, die zum Berichtszeitpunkt gezogen waren. Die Rückzahlungen in der Position 3 bis 12 Monate und 1 bis 5 Jahre beinhalten anteilmässig allfällige (Teil-) Amortisationsverpflichtungen.

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
< 3 Monate		112 716	119 966
3 bis 12 Monate		7 750	0
> 1 bis 5 Jahre		130 790	88 040
> 5 Jahre		38 183	76 147
Total Finanzverbindlichkeiten		289 439	284 154

Zinssätze	1. Jan. bis 31. Jun. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Durchschnittlicher Zinssatz (exkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	0.66%	0.58%
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	1.63%	1.52%
Verzinsungsbandbreite	-0.55% bis 1.79%	-0.82% bis 2.14%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	8.75	9.20

Die ausgeprägte Umschichtung sowohl bei der vertraglichen Laufzeit (Kapitalbindung) wie bei der Zinsbindung zwischen dem Bereich 1 bis 5 Jahre und dem über 5 Jahre ist auf eine Festhypothek über nominell CHF 80 Mio. zurückzuführen, die Anfang 2025 zur Rückzahlung fällig wird.

Ein relativ hoher Anteil an langfristig vereinbarten Verträgen ist so ausgestaltet, dass der gewährte Kredit langfristig zur Verfügung steht (mindestens 5 Jahre: TCHF 80 490), doch die Zinskonditionen an die kurzfristige Zinsentwicklung angebunden sind. So sind TCHF 112 716 oder fast 39% der Finanzverbindlichkeiten derzeit zu kurzfristigen Konditionen von maximal 3 Monaten finanziert.

Angaben zu den verpfändeten Aktiven		in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Marktwert Renditeliegenschaften			648 490	647 780
Anschaffungswert Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse, Zürich			9 700	0
Wert der verpfändeten Aktiven			658 190	647 780
Darauf lastende Schuldbriefe			396 453	384 353
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe			359 797	350 282
Beanspruchung			289 439	284 154
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)			44.0%	43.9%
UBS	Rahmenkreditvereinbarung		147 000	147 000
	Hypothekarschulden		118 500	118 900
	Hinterlegte Schuldbriefe		151 097	154 832
Raiffeisen Winterthur	Rahmenkreditlimite		13 250	n.a.
	Beanspruchung		5 850	n.a.
	hinterlegte Schuldbriefe		13 250	n.a.
Raiffeisen Zürich	Rahmenkreditlimite		50 000	50 000
	Beanspruchung		7 750	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe		9 450	9 450
Raiffeisen Basel	Rahmenkreditlimite		20 048	20 048
	Beanspruchung		19 883	20 048
	hinterlegte Schuldbriefe		22 000	22 000
Neue Aargauer Bank	Rahmenkreditlimite		37 800	47 800
	Beanspruchung		37 800	37 800
	hinterlegte Schuldbriefe		47 800	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		100 000	100 000
	Beanspruchung		78 156	78 156
	hinterlegte Schuldbriefe		84 500	84 500
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		18 000	n.a.
	Beanspruchung		18 000	n.a.
	hinterlegte Schuldbriefe		21 000	n.a.
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		50 000	50 000
	Beanspruchung		2 300	20 300
	hinterlegte Schuldbriefe		9 500	30 500
Zürich Versicherungs AG	Rahmenkreditlimite		0	0
	Beanspruchung		1 200	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe		1 200	1 200

Der Kreditvertrag mit UBS AG sieht als Covenants vor, dass die jährlichen Netto-Mietzinserträge mindestens TCHF 11 730 betragen müssen. Darüber hinaus müssen die jährlichen Netto-Mietzinserträge mindestens 8.5% der Kreditlimite betragen. Die Amortisationsverpflichtungen betragen pro Jahr 2% des benützten ursprünglichen Nominalhypothekarvolumens.

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 die Eigenkapitalquote beziehen.

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag eingehalten.

14. Vorauszahlungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Vorauszahlungen, bestehend aus:		4 150	3 686
Vorausbezahlte Mieten		3 042	1 545
Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten		1 079	2 141
Übrige Vorauszahlungen		29	0

Die vorausbezahlten Mieten sind per 30. Juni im Vergleich zum Vorjahr um 96% auf TCHF 3 042 (Vorjahr: TCHF 1 545) gestiegen. Gesunken um 50% im Vergleich zum Vorjahr sind die Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten auf TCHF 1 079 (Vorjahr: TCHF 2 141).

15. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		4 547	5 516
Zinsaufwand		1 720	1 964
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		896	710
Drohende Rechtsfälle		525	709
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		246	408
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		209	264
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		949	1 462

Mit TCHF 4 547 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF 969 abgenommen (Vorjahr: TCHF 5 516).

Die grösste Position sind die passiven Marchzinsen, da die Wiederbeschaffungswerte der derivativen Finanzinstrumente im Anhang 16 keine Marchzinsen beinhalten. Die zweitgrösste Position sind Rückstellungen aus dem Portfolio Renditeliegenschaften.

Die letzten drei Positionen haben ausnahmslos abgenommen, weil die zu erwartenden Kosten im laufenden Geschäftsjahr tiefer erwartet werden.

16. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen die folgenden Zinsderivate:

Stichtag: Fälligkeitsjahr	30. Jun. 2020	Volumen in CHF 1 000	Wiederbeschaffungswert ¹		Zinssatz in %		Laufzeiten	
			Negativ	Positiv	Payer	Receiver	Payer	Receiver
2021		5 000	-102		2.13	-0.72	10J	3M
2021		-5 000		6	-0.55	-0.72	6J	3M
2027		20 000	-2 410		1.21	-0.79	15J	3M
2027		-20 000		692	-0.04	-0.79	12J	3M
2027		15 000	-2 311		1.55	-0.81	9 J	1M
2027		-15 000		905	0.26	-0.81	9 J	1M
2028		15 000	-2 993		1.87	-0.79	15J	1M
2028		-15 000		741	0.08	-0.79	14J	1M
2028		-15 000		758	0.09	-0.82	14J	1M
2028		15 000	-3 173		1.97	-0.82	15J	1M
2028		50 000	-9 207		1.83	-0.79	11J	1M
2028		-50 000		2 894	0.20	-0.79	11J	1M
2029		28 000	-3 787		0.95	-0.80	15J	1M
2029		-28 000		1 647	0.16	-0.80	15J	1M
2030		90 000	-8 236		0.49	-0.82	15J	1M
2030		-90 000		3 432	0.12	-0.82	10J	1M
2033		30 000	-4 135		0.69	-0.79	15J	1M
Subtotal		30 000	-36 354	11 073				
Subtotal netto			-25 281					
Forwards								
2028		15 000	-1 264		0.53	n/a	8J	1M
2029		28 000	-3 263		0.81	n/a	9J	1M
2030		20 000	-2 331		0.90	n/a	9J	3M
2035		7 040	-1 346		1.25	n/a	13J	1M
2031		37 800	-2 406		0.75	n/a	15J	1M
Subtotal		107 840	-10 611	0				
Subtotal netto			-10 611					
Total inkl. Forward		137 840	-46 965	11 073				
Total netto			-35 891					

¹ exkl. Marchzins

Trotz der abnehmenden Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps haben sich die Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps aufgrund des abnehmenden Zinsniveaus mit TCHF -35 891 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -31 593) weiter erhöht.

Stichtag: Fälligkeitsjahr	31. Dez. 2019	Volumen in CHF 1 000	Wiederbeschaffungswert ¹		Zinssatz in %		Laufzeiten	
			Negativ	Positiv	Payer	Receiver	Payer	Receiver
2021		5 000	-174		2.13	-0.72	10J	3M
2021		-5 000		10	-0.55	-0.72	6J	3M
2027		20 000	-2 294		1.21	-0.79	15J	3M
2027		-20 000		458	-0.04	-0.79	12J	3M
2027		15 000	-2 234		1.55	-0.81	9 J	1M
2027		-15 000		734	0.26	-0.81	9 J	1M
2028		15 000	-2 875		1.87	-0.79	15J	1M
2028		-15 000		499	0.08	-0.79	14J	1M
2028		-15 000		509	0.09	-0.82	14J	1M
2028		15 000	-3 055		1.97	-0.82	15J	1M
2028		50 000	-8 922		1.83	-0.79	11J	1M
2028		-50 000		2 225	0.20	-0.79	11J	1M
2029		28 000	-3 316		0.95	-0.80	15J	1M
2029		-28 000		1 079	0.16	-0.80	15J	1M
2030		90 000	-6 474		0.49	-0.82	15J	1M
2030		-90 000		3 131	0.12	-0.82	10J	1M
2033		30 000	-3 128		0.69	-0.79	15J	1M
Subtotal		30 000	-32 471	8 646				
Subtotal netto			-23 826					
Forwards								
2028		15 000	-951		0.53	n/a	8J	1M
2029		28 000	-2 557		0.81	n/a	9J	1M
2030		20 000	-1 790		0.90	n/a	9J	3M
2035		7 040	-1 011		1.25	n/a	13J	1M
2031		37 800	-1 460		0.75	n/a	15J	1M
Subtotal		107 840	-7 767	0				
Subtotal netto			-7 767					
Total inkl. Forward		137 840	-40 239	8 646				
Total netto			-31 593					

¹ exkl. Marchzins

17. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2020	5 841 446		42 234
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 1. Januar 2020	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 1. Januar 2020	2 729 551	12.60	34 392
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 30. Juni 2020	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 30. Juni 2020	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Juni 2020	5 841 446		42 234

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2019	5 841 446		42 234
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 1. Januar 2019	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 1. Januar 2019	2 729 551	12.60	34 392
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 31. Dezember 2019	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 31. Dezember 2019	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2019	5 841 446		42 234

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 12.60 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 2.52 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 875 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal sowie 170 Namenaktien à CHF 12.60 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 12.60, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO mit 159 915 Namenaktien à nominal CHF 12.60 einen Anteil von 2.7% der Stimmen und 4.8% des Kapitals.

Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

		30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	4 858	8 485
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	5 500	7 455
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 2.52	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52	CHF	0.29	0.51
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52	CHF	0.33	0.44

Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 12.60	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 12.60	CHF	1.45	2.53
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 12.60 CHF	CHF	1.64	2.22

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 32

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, indem 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:

		30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Eigenkapital den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	320 511	319 182
Latente Steuern	CHF 1 000	34 184	33 468
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 2.52	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52	CHF	19.12	19.04
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 vor latenten Steuern	CHF	21.16	21.04
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 12.60	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 12.60	CHF	95.62	95.22
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 12.60 vor latenten Steuern	CHF	105.82	105.21

Die an der Generalversammlung beschlossene Nennwertreduktion wird per 17. September umgesetzt und wird im Jahresabschluss 2020 per 31. Dezember ausgewiesen werden.

18. Gewinnreserven und Cash-Flow Hedge Reserven, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen

	Neubewertung der Zins- absicherungen	Steuereffekt der Zins- absicherungen	Personal- vorsorge	Latente Steuern auf Personal- vorsorge	Gesamt- ergebnis	
	in CHF 1 000 Gewinnreserven					
Bestand am 1. Jan. 2020	173 399	-27 587	5 722	15	-3	151 545
Umgliederung in Kapitalreserven	-506					-506
Veränderung im GJ	4 858	-4 452	923			1 329
Bestand am 30. Jun. 2020	177 750	-32 039	6 645	15	-3	152 368

	Neubewertung der Zins- absicherungen	Steuereffekt der Zins- absicherungen	Personal- vorsorge	Latente Steuern auf Personal- vorsorge	Gesamt- ergebnis	
	in CHF 1 000 Gewinnreserven					
Bestand am 1. Jan. 2019	154 850	-17 848	3 898	0	0	140 900
Veränderung im GJ	18 549	-9 739	1 824	15	-3	10 645
Bestand am 31. Dez. 2019	173 399	-27 587	5 722	15	-3	151 545

¹ Gewinnreserven enthalten die Bilanzpositionen Gewinnreserven und Periodenerfolg.

Erfolgsneutral über Cash-Flow Hedge Reserven wurden im 1. Halbjahr 2020 Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente von TCHF -4 452 und latenten Steuergutschriften über TCHF 923 verbucht. Diese Werte entsprechen der Hälfte der Veränderungen im gesamten Geschäftsjahr 2019, wobei im Vorjahr diese mehrheitlich in der zweiten Jahreshälfte angefallen sind.

Bis zum Ablauf der Swaps in den Jahren 2028, 2029, 2030, 2031, 2033 und 2035 werden sich diese Neubewertungen jeweils auf null zubewegen. Neben der jeweiligem Restlaufzeit spielt das allgemeine Zinsniveau bzw. dessen Veränderung eine wesentliche Rolle bei der Geschwindigkeit dieser Angleichung.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

19. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:		12 908	13 661
Mietzinsertrag Wohnen		3 605	3 615
Mietzinsertrag Gewerbe		9 962	9 740
Übriger Mietzinsertrag		780	772
Nebenkostenpauschalen		55	53
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		14 402	14 180
Debitorenverluste		-988	8
Leerstand		-369	-391
Inkonvenienzen		-138	-256
Erhaltene Umsatzmieten		0	120
Total Leerstände und übrige Abzüge		-1 495	-519

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 Wertberichtigungen haben in der Berichtsperiode auf TCHF -988 zugenommen. Diese sind vor allem begründet durch Mieter im Bereich Gewerbe und Gastronomie, die von der COVID-19 Pandemie besonders stark betroffen wurden.

Die Inkonvenienzen sanken in der Berichtsperiode weiter um TCHF 118 auf TCHF -138 (Vorjahr TCHF -256). Die Leerstandsquote beträgt per Stichtag 30. Juni 2.3% (Vorjahr: 2.4%).

Durch eine umsichtige Strategie der frühzeitigen Vertragserneuerungen konnten per Stichtag künftige Mieterträge in der Höhe von CHF 117.1 Mio. gesichert werden (Vorjahr: CHF +104.8 Mio., +11.7%).

Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen (exkl. Umsatzmieten und Gastrorückvergütungen)	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		19 441	19 667
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		59 316	55 410
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		38 321	29 710
Total		117 078	104 787

20. Übriger Ertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Übriger Ertrag		81	51

War der übrige Ertrag des Vorjahres vor allem auf Baurechtzinsen zurückzuführen (TCHF 26), sind Vorsteuerrückforderungen aus dem Jahr 2019 in Höhe von TCHF 75 Bestandteil dieser Position in der Berichtsperiode. Die Geltendmachung der Vorsteuer wurde neu nach dem Jahresabschluss im ersten Quartal des Folgejahres verarbeitet.

21. Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften, bestehend aus:		0	508
Verkaufserlös		0	14 528
Verkaufsaufwand		0	-113
Bilanzwert bei Verkauf		0	-13 907

In der Berichtsperiode wurden keine Renditeliegenschaften verkauft.

22. Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		0	0

In der Berichtsperiode wurden weder Entwicklungsliegenschaften verkauft noch PoC angewendet.

23. Unterhalt und Reparaturen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:		-962	-1 015
Unterhalt Gebäude		-887	-564
Unterhalt Mietobjekte		-75	-403

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 und Gastrobetrieben sowie durch notwendige Massnahmen zur fortwährenden Erfüllung behördlicher Auflagen an.

In der Berichtsperiode sank der Unterhalt und Reparaturaufwand leicht um TCHF 53 auf TCHF -962 (Vorjahr TCHF 1 015). Der Unterhalt Gebäude stieg auf TCHF -887 (Vorjahr TCHF -564), was im Rahmen der 10 Jahresplanung geplant war.

Beim Unterhalt Mietobjekte hat sich der Aufwand auf TCHF -75 reduziert (Vorjahr TCHF -403).

24. Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:		-843	-349
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen		-500	-53
Total mieterbezogener Betriebsaufwand		-500	-53
Versicherungen		-117	-130
Promotionsaufwand		-78	-40
Miet- und Baurechtszinsen		-38	-95
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen		-110	-31
Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand		-343	-295

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF -447 höher ausgefallen, weil Abgrenzungen für Heiz- und Nebenkosten zulasten des Eigentümers im Vorjahr erst im Juli vorgenommen wurden. Entsprechend tiefer wird der Aufwand in der zweiten Jahreshälfte im Vergleich zum Vorjahr ausfallen.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand erhöhte sich um TCHF -48, wovon TCHF -59 auf die Liegenschaft am Malerweg in Thun fallen. Grund dafür sind auch für diese Liegenschaft in Miteigentum Heizungs- und Nebenkosten zulasten des Eigentümers.

25. Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		0	0

In der Berichtsperiode wurden weder Entwicklungsliegenschaften verkauft noch PoC angewendet.

26. Impairment

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Impairment-Belastung aus Entwicklungsliegenschaften:		0	-51

Im Gegensatz zum Vorjahr war eine Anpassung der Bewertung Parco d'Oro in Ascona nicht notwendig. Die Bewertung per Mitte 2020 wurde unverändert bestätigt.

27. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Personalaufwand, bestehend aus		-34	-36
Löhne und Gehälter		-29	-27
Sozialaufwand		-2	-2
Personalvorsorge		-3	-6
Anzahl Mitarbeitende per 31. Dezember		2	2

Bei der SF Urban Properties AG waren Adrian Schenker als CEO sowie Reto Schnabel als CFO angestellt. Beide Funktionen wurden als Teilzeitpensum wahrgenommen.

28. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-2 429	-2 470
Liegenschaftenverwaltung		-434	-472
Buchführung		-92	-103
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-240	-196
Entschädigung Swiss Finance & Property AG		-1 217	-1 122
Beratung		-158	-151
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-192	-314
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren		-69	-79
Übriger Verwaltungsaufwand		-27	-33

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich in der Berichtsperiode um TCHF 41 auf TCHF -2 429 (Vorjahr TCHF -2 470). Die einzelnen Komponenten schwankten in engen Bandbreiten. Bei den zwei grössten Veränderungen war die Anpassung der Abgrenzungen Grund der Veränderungen.

Im Jahr 2020 ermittelt sich die Management Fee mit 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Fremdkapital) bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Da im Vorjahr zwei Gutschriften verbucht wurden, resultiert in der Berichtsperiode eine Mehrbelastung zum Vorjahr. Effektiv beträgt die Management Fee Anzahlung pro Quartal TCHF -599.

Für die Position Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung trifft das Gegenteil zu. In der Berichtsperiode wurden Abgrenzungen reduziert, was in eine Minderbelastung in der Berichtsperiode resultiert (Vergleiche auch Anhang 15).

29. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:		-841	-346
Vorstudienkosten		-150	-98
Kapital- und Liegenschaftssteuern		-686	-247
Übriger Betriebsaufwand		-6	0

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -495 auf TCHF -841 (Vorjahr: TCHF -346) zugenommen.

Bei den Vorstudien wurden bis auf die Arealentwicklung Walzwerk alle anderen Vorhaben entweder beendet oder zu entsprechenden Umsetzungsmassnahmen weiter vorangetrieben, was zu einer um TCHF -52 höheren Belastung führte.

Bei den Liegenschaftssteuern führt eine Umklassierung einer Renditeliegenschaft zu "zum Verkauf bestimmt" zu einer Anpassung der zu erwartenden Steuern von latenten Steuern zu voraussichtlichen Liquidationssteuern in der Höhe von TCHF -483. Ohne diese Umklassierung wären die Kapitalsteuern mit dem Vorjahr vergleichbar.

30. Finanzergebnis

Die Darstellung und Detaillierung des Finanzergebnisses wurde angepasst, um die Interpretation des Ergebnisses der SF Urban Properties AG zu erleichtern. Neben Bankspesen werden der effektive Zinsertrag und Zinsaufwand, der Zinsertrag und Zinsaufwand aus Swaps-Geschäften sowie Neubewertungen und Abschreibungen von Swaps und Fair Value Hypotheken ausgewiesen.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Finanzertrag, bestehend aus:		2 181	1 833
Zinsertrag		4	4
Zinsertrag Swaps		1 163	1 154
Neubewertungen Swaps		1 012	675
übriger Finanzertrag		3	0
Finanzaufwand, bestehend aus:		-4 703	-4 764
Zinsaufwand		-946	-1 006
Zinsaufwand Swaps		-2 546	-2 548
Neubewertungen Swaps und Fair Value Hypotheken		-1 206	-1 207
Bankspesen		-5	-4
Finanzergebnis, bestehend aus:		-2 522	-2 932
Zinsergebnis		-942	-1 002
Zinsergebnis Swaps		-1 383	-1 394
Neubewertungen Swaps und Fair Value Hypotheken		-194	-533
übriges Finanzergebnis		3	0
Bankspesen		-5	-4

Das Finanzergebnis hat sich um TCHF 410 verbessert, wobei der Finanzertrag mit TCHF 348 und der Finanzaufwand mit TCHF 62 dazu beigetragen haben.

Der Finanzertrag der Berichtsperiode resultiert aus einer Zunahme der Zinserträge durch die abgeschlossenen Zinsswaps um TCHF 9 auf TCHF 1 163 sowie dem Bewertungserfolg der Zinsswaps, der zum Vorjahr von TCHF 675 auf TCHF 1 012 zugenommen hat.

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr leicht um TCHF 62 auf TCHF -4 703 (Vorjahr: TCHF -4 764), was der Abnahme des Zinsaufwandes um TCHF 60 auf TCHF -946 (Vorjahr TCHF -1 006) entspricht. Der Zinsaufwand Swaps blieb bis auf TCHF 2 konstant wie auch bis auf TCHF 1 die Neubewertungsverluste (TCHF -858) und die Abschreibungen der Fair Value Hypotheken (TCHF -347).

31. Steuern

Analog zum Finanzergebnis wurde eine Neugliederung und Bündelung der verschiedenen Steuerkomponenten vorgenommen. Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF -33) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF -124), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF -98), aus Veränderungen im Steuerrechtbereich (Gutschrift aufgrund Verlustvortrages TCHF 435) sowie aus latenten Ertragssteuern (TCHF -1 384) ausgewiesen. Insgesamt ergibt dies eine Belastung aus latenten Steuern von TCHF -1 171.

in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Ertragssteuern, bestehend aus:	-1 204	-510
Ertragssteuern der Berichtsperiode	-33	-189
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften	-164	-435
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten	-32	40
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten	72	76
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften (PoC)	0	121
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)	-124	-198
Latente Steuern aus Abschreibungen	-734	-802
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen	85	-429
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften	552	0
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)	-98	-1 230
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen	435	3 615
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz	0	1 721
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)	435	5 336
Latente Steuern aus Renditeliegenschaftsverkäufen	0	24
Latente Steuern aus IAS 19	0	1
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten	-1 390	-4 273
Latente Steuern aus Umsatzerlösen	7	20
Übrige latente Steuern (D)	-1 384	-4 228
Total latente Steuern (A-D)	-1 171	-321

Die einmaligen Effekte der Finanzvorlage des Bundes und derer Umsetzung auf kantonaler Ebene schlagen 2020 weniger stark zu Buche. Da die Zinssituation weniger dynamisch als im Vorjahr war, fallen die Steuerfolgen aus den Swaps Neubewertungen weniger ins Gewicht. Das resultierende Guthaben aus Verlustvorträgen ist nur noch ein Bruchteil des Vorjahreswerts.

Der tatsächliche Steueraufwand auf dem Betriebserfolg vor Steuern weicht vom theoretischen 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. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Gewinn vor Steuern		6 029	8 995
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		20.74%	20.94%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-1 250	-1 884
Veränderung Steuersätze		0	1 721
Übrige		46	347
Ertragsteuern effektiv		-1 204	-510
Effektiver Steuersatz		19.97%	5.67%

Der Steuersatz veränderte sich aufgrund der Umsetzung der STAF Vorlage bei Bund und Kantonen dieses Jahr nicht weiter, so dass auf eine Neuberechnung und Anpassung gegenüber dem Vorjahr im Halbjahresbericht 2020 verzichtet wurde.

Der anwendbare Steuersatz veränderte sich aufgrund von Investitionen, vom Entwicklungsliegenschafts Kauf an der Klusstrasse in Zürich und durch Neugewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze nur unwesentlich, und zwar von 20.94% auf 20.74%.

Allfällige Anpassungen aufgrund der Fusion der SFPI Management SA werden in der zweiten Jahreshälfte ausgearbeitet. Der Fokus liegt dort auf der definitiven Veranlagung des Projekts Parco d'Oro, einem Vorhaben, das COVID-19 bedingt längere Zeit benötigt.

32. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

Der Reingewinn exkl. Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weiterer Steuereffekte (kurz: Neubewertungseffekte) bildet bei SF Urban Properties AG die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre. Auch diesbezüglich wurde eine Neugliederung vorgenommen, wobei jeweils die Aufrechnung mit den entgegengesetzten Steuerwirkungen paarweise ausgewiesen werden.

Das Ziel dieser Aufrechnungen ist, nicht cash-wirksame Gewinne nach Steuern vom Reingewinn in Abzug zu bringen bzw. nicht cash-wirksame Verluste nach Steuern dem Reingewinn hinzuzuaddieren. Somit soll eine Dividende bzw. Ausschüttung an die Aktionäre aus cash-wirksamem Reingewinn resultieren.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	1. Jan. bis 30. Jun. 2019
Reingewinn (A):		4 825	8 485
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-755	-1 974
- abzgl. latente Steuern		164	435
Neubewertungen aus den Zinsabsicherungen		-154	184
- abzgl. latente Steuern		32	-40
Abschreibung Hypotheken mit Fair Value Bewertung		347	349
- abzgl. latente Steuern		-72	-76
Bewertungseffekte aus Umsatzerlösen (IFRS 15)		33	90
- abzgl. latente Steuern		-7	-20
Latente Steuern auf Entwicklungsliegenschaften (PoC)		0	-121
Latente Steuern aus IAS 19		0	-1
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		1 390	4 273
Subtotal Aufrechnungen aus Neubewertungen (B):		979	3 099
Latente Steuern aus Abschreibungsaufrechnung (OR - IFRS Überleitung)		734	802
Latente Steuern aus Grossreparaturen- Aufrechnung (OR-IFRS Überleitung)		-85	429
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften (Konsolidierung)		-552	0
Subtotal Aufrechnungen aus Rechnungslegungsüberleitung (C):		98	1 230
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		-435	-1 721
Latente Steuergutschrift aus Steuersatzänderung		0	-3 615
Subtotal Aufrechnungen aus steuerlichen Gründen (D):		-435	-5 336
Subtotal Übrige (Steuern aus Liegenschaftsverkäufen) (E):		0	-24
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte (A - E):		5 467	7 455
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		5 500	7 455
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		-32	0

Die Verluste nach Steuern aufgrund der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften und derivativen Finanzinstrumenten bzw. die entsprechende Aufrechnung fallen mit TCHF 979 tiefer aus als im Vorjahr (TCHF 3 099).

Bei der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss gibt es 2020 nur noch eine minimale Aufrechnung über TCHF 98 (Vorjahr: TCHF 1 230).

Der grosse Abzug aufgrund von latenten Steuerguthaben des Vorjahres (TCHF -5 336) ist in der Berichtsperiode auf TCHF -435 gesunken, weil der Verlust im OR Abschluss deutlich kleiner war.

Obwohl die einzelnen Komponenten gross ausfallen, beträgt insgesamt die Aufrechnung heuer TCHF 642 ergebnisverbessernd, im Vorjahr war sie mit TCHF -1 030 ergebnisverschlechternd.

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

33. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 1. HJ 2020	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwick- lungs- liegenschaften	Corporate²	Total
Liegenschaftsertrag		2 911	1 905	8 732	100	-740	12 908
Übriger Ertrag		1	1	73	5	0	81
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Projektertrag		0	0	0	0	0	0
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		2 912	1 907	8 804	105	-740	12 989
Neubewertungen Renditeliegenschaften		755	-29	29	0	0	755
Veränderung Baurechte		0	0	-83	0	0	-83
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		3 668	1 877	8 751	105	-740	13 661
Unterhalt und Reparaturen		-188	-224	-538	-12	0	-962
Impairment-Belastung aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Betriebsaufwand Liegenschaften		-99	-137	-567	-40	0	-843
Personalaufwand		-7	-5	-22	-0	0	-34
Verwaltungsaufwand		-487	-334	-1 459	-150	0	-2 429
Übriger Betriebsaufwand		-177	-99	-534	-32	0	-841
Projektaufwand		0	0	0	0	0	0
Abschreibungen		0	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2 710	1 079	5 631	-129	-740	8 552
Finanzertrag						2 181	2 181
Finanzaufwand						-4 703	-4 703
Steueraufwand						-1 204	-1 204
Reingewinn		2 710	1 079	5 631	-129	-4 466	4 825
Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Bern	Basel	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		7 228	327	3 429	797	1 127	12 908
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Neubewertungen Renditeliegenschaften		892	-105	408	-240	-200	755
Bereichsvermögen ¹		389 387	13 124	173 809	27 130	88 888	692 337

¹ Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie liquide Mittel.

² 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.

Geschäftsbereiche 1. HJ 2019	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwick- lungs- liegenschaften	Corporate²	Total
Liegenschaftsertrag		2 995	1 822	8 845	0	0	13 661
Übriger Ertrag		13	0	12	26	0	51
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		508	0	0	0	0	508
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		3 515	1 822	8 857	26	0	14 220
Neubewertung Renditeliegenschaften		1 869	139	-36	0	0	1 973
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		5 385	1 961	8 821	26	0	16 193
Unterhalt und Reparaturen		-290	-155	-570	0	0	-1 015
Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungliegenschaften		0	0	0	-51	0	-51
Betriebsaufwand Liegenschaften		-106	-71	-171	0	-1	-349
Personalaufwand		-9	-5	-22	-0	0	-36
Verwaltungsaufwand		-590	-304	-1 497	-79	0	-2 470
Übriger Betriebsaufwand		-50	-2	-16	-18	-259	-346
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		4 339	1 424	6 545	-122	-260	11 926
Finanzertrag						1 833	1 833
Finanzaufwand						-4 764	-4 764
Steueraufwand						-510	-510
Reingewinn		4 339	1 424	6 545	-122	-3 702	8 485

Regionen	in CHF 1 000	Zürich	Bern	Basel	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		7 185	342	3 487	794	1 852	13 661
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		508	0	0	0	0	508
Neubewertungen Renditeliegenschaften		3 229	-41	-147	-420	-648	1 973
Bereichsvermögen ¹		372 035	9 675	172 326	27 396	91 931	673 364

¹ Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie liquide Mittel.

² 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» sowie «Entwicklungliegenschaften».

34. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Nominell 30. Jun. 2020	Buchwert 30. Jun. 2020	Nominell 31. Dez. 2019	Buchwert 31. Dez. 2019
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
- Flüssige Mittel		4 176	4 176	2 642	2 642
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		311	311	126	126
- Übrige Forderungen		5 566	5 566	5 043	5 043
- Langfristige Forderungen		982	982	1 065	1 065
Total Finanzaktiven		11 035	11 035	8 875	8 875
Total Finanzaktiven - Fair Value		0	0	0	0
Total Finanzaktiven		11 035	11 035	8 875	8 875
Passiven					
Fair Value - Absicherung					
- Derivative Finanzinstrumente		35 891	35 891	31 593	31 593
Total Fair Value - Absicherung		35 891	35 891	31 593	31 593
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 405	1 405	1 154	1 154
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		71	71	0	0
- Bankverbindlichkeiten		62 716	62 716	82 641	82 641
- Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		14 123	14 123	3 005	3 005
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		208	208	172	172
- Vorauszahlungen		4 150	4 150	3 686	3 686
- Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		1 780	1 780	641	641
- Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		212 600	209 478	198 508	195 039
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		297 053	293 931	289 808	286 339
Total Finanzpassiven		332 944	329 822	321 401	317 932

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

35. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

30. Jun. 2020	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		4 176	0	4 176	-4 140	37
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		11 073	-11 073	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		311	0	311	0	311
Total		15 561	-11 073	4 487	-4 140	348
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-46 965	11 073	-35 891	2 845	-33 046
Bankverbindlichkeiten und Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-76 839	0	-76 839	951	-75 888
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-212 600	0	-212 600	3 466	-209 134
Hypotheken Fair Value Adjustments		3 122		3 122	-3 122	0
Total		-333 282	11 073	-322 208	4 140	-318 068
Netto		-317 721	0	-317 721	0	-317 721

31. Dezember 2019	in CHF 1 000	Brutto- position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		2 642	0	2 642	-585	2 057
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		8 646	-8 646	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		76	0	76	0	76
Total		11 364	-8 646	2 718	-585	2 133
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-40 239	8 646	-31 593	1 308	-30 285
Bankverbindlichkeiten und Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-85 646	0	-85 646	2 692	-82 954
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-198 507	0	-198 507	3 674	-194 834
Hypotheken Fair Value Adjustments		3 469		3 469	-3 469	0
Total		-320 923	8 646	-312 277	4 204	-308 073
Netto		-309 559	0	-309 559	3 619	-305 940

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.

36. Mietverpflichtungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2020	31. Dez. 2019
Aufwendungen für Mieten 1-12 Monate		21	21
Kurzfristig (ohne Vorsteuer)		21	21
Verpflichtungen aus unkündbaren Mietverträgen			
Aufwendungen für Mieten 1-2 Jahre		37	37
Aufwendungen für Mieten 2-5 Jahre		0	11
Langfristig (ohne Vorsteuer)		37	48
Total (ohne Vorsteuer)		58	69

Bei den Mietverpflichtungen handelt es sich um Mieten für 11 Parkplätze in der Einstellhalle der Lagerstrasse 1 in Zürich. Die Verträge laufen noch bis 31. März 2023, somit noch 2 3/4 Jahre.

37. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften

Nach der per 1. Januar rückwirkend erfolgten Fusion der Swiss Finance & Property Manegg AG und Römerschloss GmbH mit der SFPI Management SA wurden die bestehenden Darlehen gegeneinander verrechnet.

Gegenüber der SFPI Management SA weist SF Urban Properties AG ein Darlehen von TCHF 3 500 (Vorjahr TCHF 5 700) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 1 051) aus. Auf diesem Darlehen gewährte SF Urban Properties AG einen Rangrücktritt von TCHF 3 000 (Vorjahr: TCHF 3 000).

Gegenüber der SF Development AG weist SF Urban Properties AG ein Darlehen von TCHF 182 (Vorjahr: 31) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 1 (Vorjahr: 1). Es dient zur Finanzierung des Umlaufvermögens in den Vorstudienphasen der geplanten Entwicklungen. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Development AG, in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Joint-Venture Partner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

Gegenüber der SF Investment AG weist SF Urban Properties AG ein Darlehen von TCHF 1 634 (Vorjahr: 624) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 4 (Vorjahr: 0). Es dient zur Finanzierung der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse 36/36a/38, Zürich. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Investment AG, in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Joint-Venture Partner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

38. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (VR Mitglied), Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Christian Perschak, Carolin Schmüser und 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 Schmüser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 12.60, Adrian Schenker hält 5000 Namenaktien à nominal CHF 12.60.

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

Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 27. November 2019 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 betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 1 217 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 1 122).

Joint-Venture Partner

An SF Development AG und SF Investment AG ist je derselbe Partner zu 49.5% beteiligt. Gemäss dieser Quote werden Darlehen und Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Der Ausweis von Minderheitsanteilen im kurzfristigen und langfristigen Fremdkapital, im Eigenkapital sowie in der Erfolgsrechnung ist der Nachweis dieser 2019 neu eingegangenen Joint-Ventures.

Managemententschädigung

Die Gesellschaft wird durch Adrian Schenker (CEO) und Reto Schnabel (CFO) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode bei der Gesellschaft angestellt und bezogen ein fixes Gehalt. Das Asset Management ist durch den Verwaltungsvertrag mit der Swiss Finance & Property AG geregelt.

Wertschriften von Nahestehenden

Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr 2020 keine Wertschriften von Nahestehenden.

39. Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit der SFPI Management SA in Ascona besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldete Steuern zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Als Mehrheitsbeteiligungen und da sie zudem nicht der Mehrwertsteuer unterstehen, sind SF Investment AG und SF Development AG nicht Teil dieser Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung,

40. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Generalversammlung hat am 29. Juni 2020 die Kapitalherabsetzung für den Nennwert der 3 111 895 Namenaktien von CHF 2.52 auf CHF 1.80 und für den Nennwert der 2 059 165 Namenaktien von CHF 12.60 auf CHF 9.00 beschlossen. Die Herabsetzungsbeträge von CHF 0.72 je Namenaktie zu bisher CHF 2.52 und von CHF 3.60 je Namenaktie zu bisher CHF 12.60 werden mit Eintragung im Handelsregister am 17. September zur Gutschrift zugunsten der Aktionäre verwendet.

Die rechtskräftige Baubewilligung für die Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse 36/36A/38 ist am 27. Juli eingetroffen.

Der Verkauf am Miteigentum an der Liegenschaft an der Badenerstrasse 424 - 431 in Zürich erfolgte am 28. August zum Preis von TCHF 27 250.

Für die Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg, Riehen wurden für die 10 Einheiten Reservationsvereinbarungen mit entsprechender Reservationszahlung registriert.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Zürich, 20. Juli 2020

SF Urban Properties AG Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Referenz-Nummer
102453.2001

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 2020 bewertet.

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 Erwerb bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleichenweg 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.

Bewertungselevel Immobilien-bewertungen

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 kumulieren. 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.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

COVID-19-Pandemie

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 2020 wurden infolge der aktuellen COVID-19-Pandemie und den daraus entstandenen Einschränkungen und Vorsichtsmassnahmen keine Liegenschaften besichtigt.

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2017 und 2019 besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2020 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 47 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 648'490'000 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurde die Liegenschaft Klusstrasse 38 in Zürich erworben, welche jedoch den Entwicklungsliegenschaften zugeordnet wird. In derselben Berichtsperiode wurden 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, den 20. Juli 2020

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Region	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.65	3.70	3.20
Bern	2.90	4.10	3.41
Romandie	3.90	3.90	3.90
Zürich	2.45	3.65	2.90
Übrige Regionen	3.20	3.30	3.26
Alle Regionen	2.45	4.10	3.06

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Region	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
	Ø	Ø	Ø	innen Ø	ausser Ø	Ø
	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / Stück	CHF / Stück	CHF / m ² p.a.
				p.Mt.	p.Mt.	
Basel	250	583	87	147	52	229
Bern	-	225	100	53	15	226
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	404	384	103	202	134	368
Übrige Regionen	185	155	95	125	100	196
Alle Regionen	327	386	96	143	81	291

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

Region	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
	Ø	Ø	Ø	innen Ø	ausser Ø	Ø
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Basel	4.1	3.5	4.7	13.9	4.9	3.1
Bern	-	5.0	4.4	4.0	1.0	3.5
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.1	4.7	11.5	17.5	6.7	2.5
Übrige Regionen	3.0	5.0	4.1	2.0	3.0	2.8
Alle Regionen	4.2	4.2	8.4	13.4	5.9	2.8

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 30. Juni 2020.
- 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. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.45% und 4.10%.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 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

EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	in CHF 1000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		4 825	8 485
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		-755	-1 973
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		0	-508
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	51
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		0	0
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		194	533
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		116	291
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		32	n/a
EPRA Gewinn		4 412	6 879
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
EPRA Gewinn je Aktie		1.32	2.05

EPRA Net Asset Value	in CHF 1000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
NAV gemäss Jahresrechnung		320 556	308 106
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		320 556	308 106
inklusive:			
(i.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(i.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(i.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iii) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		0	0
Exklusive:			
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		35 891	33 041
(v.a) Latente Steuern		35 757	30 294
(v.b) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
Summe Inklusive / Exklusive		71 648	63 335
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(X) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-45	0
EPRA NAV		392 159	371 441
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NAV je Aktie		116.99	110.81

EPRA Triple Net Asset Value	in CHF 1000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
EPRA NAV		392 159	371 441
Inklusiv:			
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		-35 891	-33 041
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		-3 122	-3 816
(iii) Latente Steuern		-35 109	-29 494
EPRA NNNAV		318 037	305 090
Anzahl ausstehende Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NNNAV je Aktie		94.88	91.02

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	in CHF 1000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Anlageliegenschaft Eigentum		681 174	659 270
Anlageliegenschaften-Joint Ventures / Funds		0	0
Promotionen		0	0
Abzüglich Entwicklungen		-29 052	-4 544
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften		652 122	654 726
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften		652 122	654 726
Annualisierter SOLL-Mietertrag		28 706	28 464
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften		-1 805	-1 364
Annualisierter Netto-Mietertrag		26 901	27 100
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		0	0
Topped-up Netto-Mietertrag		26 901	27 100
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		4.13%	4.14%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		4.13%	4.14%

EPRA Leerstandsquote	in CHF 1000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		1 330	1 384
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		30 328	30 509
EPRA Leerstandsquote (A/B)		4.4%	4.5%

EPRA Kostenkennzahlen	in CHF 1000	30. Jun. 2020	30. Jun. 2019
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		5 110	4 266
Baurechtszinsen		-37	-84
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)		5 073	4 131
Direkte Leerstandskosten		-38	-48
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)		5 035	4 083
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete		14 402	13 577
Brutto Mieteinnahmen ©		14 402	13 577
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)		35.2%	30.4%
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)		35.0%	30.1%

Renditeliegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Geschäftsliegenschaft						
Bern						
Bern, Aarberggasse 57	AE	100%	1900	136	2008	-
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	5 306	-	2014
Total Bern						
Romandie						
Morges, Rue de Lausanne 29-31	AE	100%	1988	3 661	-	2013
Total Romandie						
Basel						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1	AE	100%	1909	618	-	-
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, Steinvorstadt 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
Münchenstein, Tramstrasse 56-66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	-	2007
Total Basel						
St. Gallen						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	-
Total St. Gallen						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30.06.2020	Ist-Miete bis 30.06.2020	Stichtag Leer- stand per 30.6.2020 in %
327	-	-	172	58	557	-	225 408	112 704	112 704	0.0%
122	-	1 193	442	203	1 960	134	436 217	220 853	217 040	0.4%
449	-	1 193	614	261	2 517	134	661 625	333 557	329 744	0.3%
90	1 348	392	-	4 607	6 437	102	1 651 932	823 355	797 413	3.2%
90	1 348	392	-	4 607	6 437	102	1 651 932	823 355	797 413	3.2%
-	-	-	-	2 578	2 578	-	900 000	450 000	450 000	0.0%
258	356	-	217	149	980	-	234 109	115 194	104 904	0.0%
610	363	-	991	904	2 868	-	835 100	371 875	246 766	0.0%
-	1 687	318	-	648	2 653	1	562 264	281 612	281 612	0.0%
-	413	317	-	95	825	-	-355 500	177 750	177 750	0.0%
103	-	-	-	27 942	28 045	315	2 791 149	1 385 348	1 207 615	0.0%
971	2 819	635	1 208	32 316	37 949	316	5 678 121	2 781 780	2 468 647	0.0%
395	-	-	310	143	848	-	389 976	192 511	192 511	0.0%
395	-	-	310	143	848	-	389 976	192 511	192 511	0.0%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Zürich						
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	AE	100%	1931	550	1991	2012
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2013	-
Total Zürich						
Total Geschäftsliegenschaft						
Wohn-/Geschäftsliegenschaft						
Bern						
Thun, Malerweg 4	AE	100%	1992	1 156	-	2012
Total Bern						
Basel						
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 9	AE	100%	1903	199	-	1997
Basel, Binningerstrasse 11	AE	100%	1903	279	-	2005
Basel, Binningerstrasse 15	AE	100%	1902	635	-	-
Total Basel						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30.06.2020	Ist-Miete bis 30.06.2020	Stichtag Leer- stand per 30.6.2020 in %
-	494	-	-	3 426	3 920	39	602 688	301 344	301 344	0.0%
121	-	-	703	293	1 117	-	738 564	369 522	369 522	0.0%
511	2 966	257	240	1 572	5 546	98	2 056 693	1 014 060	986 218	2.9%
56	1 320	132	409	442	2 359	11	1 134 185	556 636	547 436	1.4%
-	-	119	-	10	129	-	38 400	19 200	19 200	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	893 904	446 952	446 952	0.0%
1 106	220	2 092	-	363	3 780	18	982 255	491 128	491 128	0.0%
-	3 207	-	-	119	3 326	37	2 060 925	1 022 914	1 018 189	0.5%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	369 224	184 672	184 672	0.0%
-	913	-	122	136	1 170	11	415 000	196 000	196 000	0.0%
151	689	180	-	149	1 168	18	610 430	305 228	162 945	46.2%
1 944	12 956	2 977	1 474	7 011	26 362	239	9 902 267	4 907 655	4 723 605	3.7%
3 849	17 124	5 197	3 606	44 338	74 113	791	18 283 921	9 038 859	8 511 920	2.3%
1 323	1 254	780	-	148	3 505	51	693 222	342 176	340 596	2.7%
1 323	1 254	780	-	148	3 505	51	693 222	342 176	340 596	2.7%
664	-	-	246	150	1 060	-	224 604	112 892	112 892	0.0%
372	-	-	122	83	577	-	150 636	75 318	67 926	0.0%
252	137	-	152	116	657	-	185 196	92 598	92 598	0.0%
-	-	27	-	4 863	4 890	-	805 057	402 529	402 529	0.0%
452	-	-	255	-	707	-	224 400	111 800	98 300	14.4%
448	155	119	-	96	818	-	188 484	94 722	94 722	0.0%
740	130	-	261	311	1 442	4	336 120	169 400	123 775	0.0%
2 928	422	146	1 036	5 619	10 150	4	2 114 497	1 059 259	992 742	1.5%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Zürich						
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	-	2000
Schlieren, Utikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	-	-
Zürich, Badenerstrasse 431	ME	50%	1948	1 207	2008	-
Total Zürich						
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft						
Wohnliegenschaft						
Basel						
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	-	-
Total Basel						
Zürich						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	-
Zürich, Bürglistrasse 6-10	AE	100%	1900/1981	2 452	-	2013
Zürich, Letziggraben 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, Badenerstrasse 425	ME	50%	1930	650	-	1987
Zürich, Badenerstrasse 429	ME	50%	1930	371	-	-
Zürich, Badenerstrasse 427	ME	50%	1930	401	-	1984
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	-	-
Total Zürich						
Total Wohnliegenschaft						
Total						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30.06.2020	Ist-Miete bis 30.06.2020	Stichtag Leer- stand per 30.6.2020 in %
782	230	210	-	105	1 327	6	458 124	220 297	184 562	0.3%
930	-	-	1 768	283	2 981	21	430 056	214 567	220 065	0.0%
185	252	-	-	98	535	8	103 611	51 770	51 730	0.0%
1 897	482	210	1 768	486	4 843	36	991 791	486 633	456 357	0.1%
6 148	2 158	1 136	2 804	6 252	18 497	90	3 799 510	1 888 068	1 789 695	1.4%
1 200	-	308	-	115	1 623	-	371 288	186 883	164 228	0.2%
659	-	-	-	510	1 169	-	160 584	77 052	77 052	0.0%
2 552	-	95	-	1 122	3 769	84	801 414	403 531	376 176	4.8%
3 791	176	-	-	735	4 702	94	849 012	424 126	404 044	6.5%
8 202	176	403	-	2 482	11 263	178	2 182 298	1 091 592	1 021 500	4.3%
589	-	-	111	82	782	-	298 704	149 352	149 352	0.0%
2 240	442	-	-	375	3 057	35	1 064 188	531 852	497 645	4.5%
2 627	-	181	133	92	3 033	39	1 176 504	588 002	580 362	1.4%
484	-	-	-	-	484	2	143 724	73 122	72 822	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	383 292	203 546	203 546	0.0%
418	87	-	117	73	695	2	307 192	154 148	135 495	14.5%
250	-	-	-	-	250	-	172 200	88 500	88 500	0.0%
270	-	-	-	61	330	6	82 380	47 460	47 460	0.0%
408	-	-	-	32	440	-	123 012	62 288	62 288	0.0%
396	-	-	-	3	399	4	128 640	65 784	65 784	0.0%
1 070	-	223	-	-	1 293	1	368 328	182 390	182 372	0.0%
9 476	578	404	483	781	11 722	89	4 248 164	2 146 444	2 085 626	2.6%
17 679	754	807	483	3 262	22 984	267	6 430 463	3 238 036	3 107 125	3.2%
27 676	20 035	7 139	6 892	53 852	115 595	1 148	28 513 894	14 164 962	13 408 741	2.3%

¹ AE=Alleineigentum, BR=Baurecht, ME=Miteigentum, StWE=Stockwerkeigentum

² annualisierte Nettomieten im Stichtagsmonat gemäss Mieterspiegel

³ offizielle Finanzkennzahlen gemäss Abschluss; Nettomiete inkl. Berücksichtigung von Umsatzmieten, HKNK-Pauschalen, MZ-Verbilligungen und Verlusten aus Forderungen

Entwicklungsliegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Brutto- Geschoss Fläch m ²	WF / HNF m ²	Anlage- kosten in Mio. CHF ²
Wohn/Geschäftsliegenschaft mit Zwischennutzung							
Tessin							
Ascona, Parco d'Oro	AE	100%	2015		356	279	4.14
Total Tessin					356	279	4.14
Basel							
Basel, Elsässerstrasse 1	AE	100%	1879	352			
Basel, Elsässerstrasse 3	AE	100%	1877	185			
Basel, Elsässerstrasse neu ³	StWE			536	2 356	1854	17.7
Total Basel					2 356	1 854	
Grundstück							
Riehen, Sandreuterweg 39	AE	100%	1929	4 012	2 016	1636	19.2
Zürich, Klusstrasse 38	AE	100%	1925	1 802	721	1277	18.6
Total Grundstücke					2 737	2 913	

¹ AE=Alleineigentum, StWE=Stockwerkeigentum

² Elsässerstrasse und Klusstrasse: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Sandreuterweg: Basis Werkvertrag TU.

³ Die beiden Parzellen werden ab Q3/2020 im Rahmen des Projekts zu einer zusammengelegt.

Kontakte & wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

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

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2021

30. März 2021

Bildangaben

Titelbild: Albisriederstrasse 170-172, Zürich

Seite 2: Gerbergasse 48, Basel

Seiten 9 und 21: Limmatstrasse 65, Zürich

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Ursula Maurer, Lorenzo Kettmeier,

Thomas Zwysig, Eva Feury, René Dürr

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

August 2020



SF Urban Properties AG

Kontakt

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW