SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2020
Finanzbericht

Geprüfte Jahres- und Konzernrechnung
per 31. Dezember 2020

SFP
SF Urban Properties AG

Inhaltsverzeichnis

Teil 2 - Finanzbericht

Finanzielle Berichterstattung 4
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS 6
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS 13
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten 57
Bericht der Revisionsstelle 63
EPRA Performancekennzahlen 69
Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR 72
Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR 75
Antrag zur Gewinnverwendung 83
Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung 84
Vergütungsbericht 2020 88
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht 93
Corporate Governance 95
Renditeliegenschaften 114
Entwicklungsliegenschaften 120
Portfoliokennzahlen 121
Kontakte & wichtige Daten 123

Finanzielle Berichterstattung

Kennzahlen per 31. Dezember 2020

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	26 499	27 284
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	12 512	517
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	44 738	28 030
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	3 260	9 369
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	31 954	26 971
EBIT Marge	%	66.57	72.12
Reingewinn	CHF 1 000	22 834	18 527
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	22 966	18 549
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte [1]	CHF 1 000	23 926	12 387

Bilanz		31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bilanzsumme	CHF 1 000	705 016	686 026
Eigenkapital	CHF 1 000	327 386	319 259
Eigenkapitalquote	%	46.44	46.54
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	279 608	280 684
Fremdfinanzierungsquote	%	39.66	40.91
Fremdkapital	CHF 1 000	377 631	366 767
Fremdkapitalquote	%	53.56	53.46
Fremdbelehnungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) [2]	%	43.10	43.90
Eigenkapitalrendite [3]	%	7.06	5.79
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte [1]	%	7.40	3.87

Portfoliokennzahlen		31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	43	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	4	4
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	641 813	651 445
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	30 154	18 974
Bruttorendite [4]	%	4.40	4.27
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.99	3.08
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.51	3.60
Leerstandsquote Periodenende	%	2.62	1.66
Laufender Leerstand Berichtsperiode [5]	%	2.68	2.64
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.56	0.58
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.62	1.52
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.02	9.20

Kennzahlen pro Aktie		31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal	CHF	19.54	19.04
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal	CHF	97.69	95.22
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal vor latenten Steuern	CHF	21.79	21.04
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal vor latenten Steuern	CHF	108.94	105.21
Aktienkurs	CHF	97.00	98.50
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-0.70	3.44

		1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal	in CHF	1.37	1.11
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal	in CHF	6.85	5.53
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte [1]	in CHF	1.43	0.74
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte [1]	in CHF	7.14	3.70

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

[2] Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und bestimmter Entwicklungsliegenschaften - 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-Nettomieten bei Vollvermietung

Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		11 956	2 642	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 041	126	2
Steuerforderungen		6 404	1 461	3
Übrige Forderungen		6 923	5 043	4
Übrige Forderungen Nahestehende		844	0	11
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 125	1 794	5
Aktive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		0	1	
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt inkl. Baurechte		25 430	22 235	6
Entwicklungsliegenschaften		30 154	18 974	7
Total Umlaufvermögen		**83 878**	**52 276**	
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		616 383	629 210	6
Langfristigen Forderungen		949	1 065	8
Latente Steuerforderungen		3 807	3 475	9
Total Anlagevermögen		**621 139**	**633 750**	
Total Aktiven		**705 016**	**686 026**	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 233	1 154	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		670	0	11
Leasingverbindlichkeiten		169	169	12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		158	172	
Hypotheken / Roll-over Kredite		65 805	85 646	13
Vorauszahlungen		8 058	3 686	14
Steuerverbindlichkeiten		341	1 829	3
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 992	5 516	15
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		304	840	11
Total kurzfristiges Fremdkapital		**80 730**	**99 013**	
Langfristiges Fremdkapital				
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		3 825	641	11
Leasingverbindlichkeit		3 435	3 530	12
Hypotheken / Roll-over Kredite		216 578	198 507	13
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		-2 775	-3 469	13
Derivative Finanzinstrumente		34 290	31 593	16
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		41 540	36 943	9
Total langfristiges Fremdkapital		**296 901**	**267 753**	
Total Fremdkapital		**377 631**	**366 767**	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	42 234	17
Kapitalreserven		125 908	125 402	
Cash-Flow Hedge Reserven		-24 505	-21 865	18
Gewinnreserven		172 893	154 850	18
Neubewertungsreserven		12	12	18
Periodenerfolg		22 966	18 549	18
Minderheitsanteile am Eigenkapital		-55	77	
Total Eigenkapital		**327 386**	**319 259**	**17**
Total Passiven		**705 016**	**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

Betriebsertrag	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Anhang
Liegenschaftsertrag		26 499	27 284	19
Übriger Ertrag		146	177	20
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		12 512	517	21
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		5 581	0	22
Projektertrag		0	52	
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		**44 738**	**28 030**	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		3 260	9 369	6
Abschreibungen (Baurecht)		-165	-126	6
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		**47 833**	**37 273**	
Unterhalt und Reparaturen		-3 069	-2 520	23
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 355	-1 435	24
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-5 445	0	25
Impairment		0	-623	26
Personalaufwand		-69	-67	27
Verwaltungsaufwand		-4 942	-5 023	28
übriger Betriebsaufwand		-999	-624	29
Projektaufwand		0	-10	
Total Betriebsaufwand		**-15 879**	**-10 301**	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		**31 954**	**26 971**	
Finanzertrag		4 497	4 168	30
Finanzaufwand		-9 580	-9 727	30
Finanzergebnis		**-5 083**	**-5 559**	
Gewinn vor Steuern (EBT)		**26 872**	**21 413**	
Steuern		-4 037	-2 885	31
Reingewinn		**22 834**	**18 527**	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		**22 966**	**18 549**	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		**-132**	**-22**	
Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)				
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominal		1.37	1.11	17
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominal		6.85	5.53	17

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Anhang
Reingewinn	**22 834**	**18 527**	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen[1]	-3 106	-9 739	30
- Steuereffekt Zinsabsicherungen[1]	466	1 824	31
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Personalvorsorge	0	15	
- Latente Steuern auf Personalvorsorge	0	-3	
Gesamtergebnis	**20 195**	**10 623**	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	**20 327**	**10 645**	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen	**-132**	**-22**	

[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

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Anhang
Reingewinn	**22 834**	**18 527**	
Abschreibungen (Baurecht)	165	126	6
Finanzertrag	-4 497	-4 168	30
Finanzaufwand	9 580	9 727	30
Steuern	4 037	2 885	31
Neubewertung aus Renditeliegenschaften	-3 260	-9 369	6
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	-12 512	-517	21
Veränderung:			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-916	3 469	2
- Steuerforderungen	-4 942	4 419	3
- Übrige Forderungen	-1 880	1 845	4
- Übrige Forderungen Nahestehende	-844	0	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	667	-425	5
- Entwicklungsliegenschaften	-635	623	7
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	749	-966	10
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-15	-250	
- Vorauszahlungen	4 372	-2 118	14
- Steuerverbindlichkeiten	-1 488	-5 378	3
- passive Rechnungsabgrenzungen	-2 116	3 071	15
- Vorsorgeverpflichtungen	0	-11	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer	487	-198	29
- Übrige	0	0	
Bezahlte Steuern	-212	-500	31
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	**9 574**	**20 793**	
Kauf von Renditeliegenschaften	0	-13 000	6
Kauf von Entwicklungsliegenschaften	-15 700	-7 500	7
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften	0	-599	6
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften	-64	-11	7
Wertvermehrende Investitionen	-659	-887	6
Verkauf von Renditeliegenschaften	27 250	14 700	6
Verkauf von Entwicklungsliegenschaften	4 198		7
Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften	0	-172	6
Veränderung langfristige Forderungen	116	-44	8
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	**15 140**	**-7 513**	

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019	Anhang
Aufnahme Bankverbindlichkeiten	18 500	15 796	13
Aufnahme Hypotheken	10 700		13
Amortisation Hypotheken / Roll-over Kredite	-12 971	-2 473	13
Rückzahlung Bankverbindlichkeiten	-18 000	-16 226	13
Aufnahme Darlehen Nahestehende	3 184	641	11
Kapitalrückzahlung	-12 067		17
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	0	-12 067	17
Zinsertrag	2 366	2 366	30
Zinsaufwand	-7 110	-7 142	30
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	**-15 398**	**-19 105**	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	**9 317**	**-5 824**	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode	2 642	8 466	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode	11 956	2 642	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	**9 315**	**-5 824**	**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

		Cash wirksame Veränderungen		Nicht Cash wirksame Veränderungen		
Bilanzposition in 1 000 CHF	**31. Dez 2019**	**Aufnahmen**	**Rück-Zahlungen**	**Amortisationen Agios / Disagios**	**Fair Value Veränderungen**	**31. Dez 2020**
Finanzverbindlichkeiten	284 154	29 200	-30 971	0	0	282 383
Fair Value Adjustment	-3 469	0	0	695	0	-2 775
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende[1]	641	3 184	0	0	0	3 825
Derivate Finanzierungs-Instrumente (Nettoposition)	31 593	0	0	0	2 697	34 290
Total	**312 919**	**32 384**	**-30 971**	**695**	**2 697**	**317 723**

[1] Im Vorjahresausweis war diese Position nicht in dieser Überleitung enthalten und somit der Saldo mit TCHF 312 278 um TCHF 641 tiefer.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Gewinn-reserven	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu-bewer-tungs-reserven	Perioden-erfolg	M.A.[1]	Total Eigen-kapital
Bestand am 1. Jan. 2020	**42 234**	**125 402**	**154 850**	**-21 866**	**12**	**18 549**	**77**	**319 259**
Zuweisung an Gewinn-reserve			18 549			-18 549		0
Reingewinn			0	0		22 966	-132	22 834
Zinsabsicherung				-2 640				-2 640
Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2020	**0**	**0**	**0**	**-2 640**	**0**	**22 966**	**-132**	**20 195**
Umgliederung infolge Fusion Tochter-gesellschaften		506	-506					0
Nennwertreduktion	-12 067	0						-12 067
Bestand am 31. Dez. 2020	**30 167**	**125 908**	**172 893**	**-24 506**	**12**	**22 966**	**-55**	**327 387**

in CHF 1 000	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Gewinn-reserven	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu-bewer-tungs-reserven	Perioden-erfolg	M.A.[1]	Total Eigen-kapital
Bestand am 1. Jan. 2019	**42 234**	**137 469**	**140 867**	**-13 950**	**0**	**13 983**	**0**	**320 604**
Zuweisung an Gewinn-reserve			13 983			-13 983		0
Reingewinn				0		18 549	-22	18 527
Zinsabsicherung				-7 916				-7 916
Personalvorsorge					12			12
Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2019	**0**	**0**	**0**	**-7 916**	**12**	**18 549**	**-22**	**10 623**
Kapitalerhöhung durch Barliberierung							99	99
Ausschüttung aus Kapital-reserven		-12 067						-12 067
Bestand am 31. Dez. 2019	**42 234**	**125 402**	**154 850**	**-21 866**	**12**	**18 549**	**77**	**319 259**

[1] 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

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) 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 Jahresrechnung am 2. März 2021.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen traten per 1. Januar 2020 in Kraft bzw. wurden per dann angepasst und falls relevant, von SF Urban Properties entsprechend angewendet:

- Änderungen zu IFRS-Standards – Änderung und Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS Standards
- Änderung zu IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs
- Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 – Definition von Wesentlichkeit
- Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Reform des Referenzzinssatzes

Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den konsolidierten Abschluss 2020.

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
IFRS 3 (Änderungen)	Verweis auf Rahmenkonzept	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 16 (Änderungen)	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	mittel	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 37	Belastende Verträge - Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
Änderungen IFRSs 2018 - 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 - 2020	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	gering	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2022
IAS 1 (Änderungen)	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	mittel	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2021

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Per 31. Dezember 2020 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 hierzu 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-/Stamm-kapital in CHF	Erstmalige Konsolidierung
SFPI Management SA	Ascona	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften sowie Realisierung von Immobilien-entwicklungsprojekten 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

SFPI Management SA hat rückwirkend per 1. Januar 2020 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 Bereiche, nach welcher das Portfolio strukturiert wird, sind gegliedert nach Nutzungsarten der Immobilien. Dabei werden die Bereiche Wohnliegenschaften, Wohn- und Geschäftsliegenschaften und Geschäftsliegenschaften unterschieden. Liegt der Wohn- resp. Gewerbeanteil in einer gemischten Liegenschaft über 60%, wird die Liegenschaft dieser Nutzung zugeordnet. Zudem erfolgt eine Gliederung nach geographischen Kriterien. Die Gesellschaft unterscheidet die geographischen Schwerpunkte der gehaltenen Immobilien in Zürich, Basel, Bern, Romandie und Übrige. Die einzelnen Objekte werden den Bereichen gesamthaft zugewiesen. Die Allokation der Kosten und Erträge zwischen den Bereichen erfolgt objektbezogen.

Operative Segmente

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

Entwicklungsliegenschaften

Da alle Entwicklungsliegenschaften der SF Urban Properties AG zum Verkauf bestimmt sind, werden sie im Umlaufvermögen bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach IAS 2, wonach diese Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettowert bewertet werden. Dieser

entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich der bis zur Veräusserung noch zu erwartenden Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung (Impairment) würde direkt im Aufwand berücksichtigt werden.

Liegenschaften, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist, für die die objektspezifische Gesamtabrechnung noch nicht vorliegt oder die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht erfolgt ist, werden hier bilanziert. Zudem werden in dieser Position Liegenschaften bilanziert, die nach IFRS 15 (Revenue recognition / 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.

Hypotheken / Roll-over Kredite

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses 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 Erfassungskriterien für Rückstellungen nicht erfüllen, werden als Eventualverbindlichkeiten im Anhang ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. 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.

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 gelten nicht als wertvermehrende Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen werden fallspezifisch im Aufwand verbucht und teilweise aktiviert. 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, bestehen per 31. Dezember 2020 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 / Roll-over Kredite 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.

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 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 - 12 Monate	kurzfristig	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 233	0	**1 233**	0	0	**0**
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		670	0	**670**	0	0	**0**
Leasingverbindlichkeiten		42	127	**169**	675	3 769	**4 444**
Hypotheken / Roll-over Kredite [1]		63 033	2 772	**65 805**	136 253	80 325	**216 578**
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	0	**0**	3 825	0	**3 825**
Mietverpflichtungen [2]		5	16	**21**	26	0	**26**
Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite [2]		344	1 051	**1 394**	4 591	1 155	**5 747**
Verzinsung Swaps		894	2 839	**3 733**	20 583	15 021	**35 603**
Total finanzielle Verbindlichkeiten		**66 220**	**6 805**	**73 025**	**165 953**	**100 270**	**266 223**

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**	675	3 938	**4 613**
Hypotheken / Roll-over Kredite [1]		82 641	3 005	**85 646**	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**	**164 789**	**243 748**

[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 Fremdbelehnungsquote 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 31. Dezember 2020 die Zinskurve parallel um 30 Basispunkte +/– verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 3 704 (Vorjahr: TCHF 4 390).

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	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
UBS Switzerland AG	Rating S&P A+ / Fitch AA-		5 627	2 139
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P AAA / Moody's Aaa		968	14
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P A+ / Fitch A+		12	35
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P AA		64	
Basler Kantonalbank	Rating S&P AA+		3 516	165
Raiffeisenbank Zürich	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		116	2
Neue Aargauer Bank/ Credit Suisse (Schweiz AG)	Rating S&P A+ / Fitch A+		39	3
St. Galler Kantonalbank	Moody's Aa1		4	4
Raiffeisenbank Basel	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		72	14
Raiffeisenbank Winterthur	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		1 537	264
Luzerner Kantonalbank	Rating S&P AA		1	2
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			**11 956**	**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 14 787 (Vorjahr: TCHF 12 082). Vom gesamten Mietertrag entfielen per Ende Jahr auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Ecole de la transition (EdT)		3.48%	3.49%
Brunschwig & Cie. SA		3.18%	3.19%
Dipl. Ing. Fust AG		2.60%	2.61%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.16%	2.17%
Clear Channel Schweiz AG		2.13%	2.14%
Dorfburger AG		1.83%	1.84%
Witel AG		1.78%	2.85%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.71%	1.72%
Immobilien Basel-Stadt		1.60%	1.61%
SKV Immobilien AG		1.48%	1.49%
Total		**21.96%**	**23.11%**

Per 31. Dezember 2020 ist die Liste der zehn grössten Mieter gegenüber dem Vorjahr bis auf deren Reihenfolge unverändert.

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt eine Fremdfinanzierungsquote von maximal 55% an. Per 31. Dezember 2020 war der Fremdbelehnungsgrad 43.1% (Vorjahr 43.9%). Vergleiche Anhang 13.

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

Vermögenswerte 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Renditeliegenschaften		0	0	638 313
Total Vermögenswerte		**0**	**0**	**638 313**

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 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	34 290	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	65 805	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		0	216 578	0
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		0	-2 775	0
Total Verbindlichkeiten		**0**	**313 898**	**0**

Verbindlichkeiten 31. Dezember 2019	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	31 593	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	85 646	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		0	198 507	0
Hypotheken Amortised Costs 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 welchen 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 betrugen am 31. Dezember 2020 TCHF 10 476 (Vorjahr: TCHF 8 646) gemäss Anhang 16.

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode berechnet. Künftigen Cash-Flows, werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 31. Dezember 2020 betrug der aggregierte Wert der Fair Value Hypotheken / Roll-over Kredite TCHF 297 132 (Vorjahr: TCHF 297 878).

Immobilienrisiken

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

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

Im Hinblick auf die potenzielle Veränderung des Marktumfeldes sind insbesondere die Diskontierungssätze, der strukturelle Leerstand und die Marktmiete unter stetiger Beobachtung. Die Markwertveränderung 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 31. Dezember 2020	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.29%	579 308	-59 005	-9.24%
3.19%	597 695	-40 618	-6.36%
3.09%	617 331	-20 982	-3.29%
2.99% - (Bewertung per 31. Dezember 2020)	**638 313**	**0**	**0.00%**
2.89%	660 870	22 558	3.53%
2.79%	685 048	46 735	7.32%
2.69%	711 095	72 783	11.40%

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 31. Dezember 2020	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.78%	597 205	-41 108	-6.4%
50.0%	6.58%	617 784	-20 529	-3.2%
0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2020)	**4.39%**	**638 313**	**0**	**0.0%**
-50.0%	2.19%	658 915	20 603	3.2%
-100.0%	0.00%	679 513	41 200	6.5%

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%
0.0% - (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 31. Dezember 2020	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	24.89	545 374	-92 939	-14.6%
-5.0%	26.27	591 908	-46 405	-7.3%
0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2020)	**27.65**	**638 313**	**0**	**0.0%**
5.0%	29.04	684 845	46 533	7.3%
10.0%	30.42	731 265	92 953	14.6%

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%
0.0% - (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	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Flüssige Mittel	**11 956**	**2 642**

Die Bankguthaben erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 9 314 auf TCHF 11 956, womit die vom Verwaltungsrat festgelegte Limite von CHF 3 Mio. eingehalten ist. Die starke positive Veränderung ist auf den Abschluss der Transaktion der letzten Einheit im Parco d'Oro per 28. Dezember sowie die Anzahlung für zwei Wohnungen an der Klusstrasse, Zürich per 20. Dezember zurückzuführen.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:	**1 041**	**126**
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen	1 382	0
Debitoren Weiterverrechnung	73	50
Übrige Debitoren	1 239	569
Wertberichtigungen	-1 653	-493

Neu sind die Forderungen aus Entwicklungsliegenschaften aus PoC mit TCHF 1 382, siehe Anhang 7.

Die Debitoren Weiterverrechnungen beinhalten die Heiz- und Nebenkosten (HK/NK). Die übrigen Debitoren von TCHF -414 liegen im Vergleich zum 31. Dezember 2019 um TCHF 490 tiefer und schliessen die Mietausstände abzüglich Wertberichtigungen und Risikovorsorge COVID-19 ein.

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nicht fällig	892	0
Bis 30 Tage überfällig	450	1
30-90 Tage überfällig	190	0
90-180 Tage überfällig	311	23
Über 180 Tage überfällig	851	595
Wertberichtigungen, bestehend aus:	-1 653	-493
Delkredere	-1 032	-493
COVID-19	-621	n.a.
Bestand	**1 041**	**126**

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 (Delkredere)	-873	-61
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)	334	28
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (COVID-19)	-621	n.a.
Bestand per 31. Dezember	**-1 653**	**-493**

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

3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Steuerforderungen	**6 404**	**1 461**

Die Steuerforderungen enthalten vor allem Grundstücksgewinnsteuerdepots im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen. Diese kommen zur Rückzahlung resp. zur Auflösung, sobald die entsprechenden Steuerveranlagungen vorliegen. Im Jahr 2020 führte der Verkauf Badenerstrasse 425-431, Zürich mit einer Steuerforderung in Höhe von TCHF 5 800 zu einem starken Anstieg dieser Position. Durch Erledigung anderer Dossiers, die zu einer Forderungsabnahme führten, ist die Zunahme per Saldo CHF 4 943.

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Steuerverbindlichkeiten	**341**	**1 829**

Aufgrund der vorhandenen Verlustvorträge sind keine weiteren Rückstellungen für Grundstückgewinnsteuer notwendig.

4. Übrige Forderungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Übrige Forderungen, bestehend aus:	**6 923**	**5 043**
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten	2 161	2 092
Mehrwertsteuer	71	25
Übrige kurzfristige Forderungen	4 691	2 926

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 1 880 auf TCHF 6 923 zugenommen.

Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten Forderungen von TCHF 4 691 (Vorjahr: TCHF 2 926), wobei die Anzahlungen der neun im Dezember beurkundeten Wohnungen des Projekts Sandreuterweg per Bilanzstichtag beim zuständigen Notar in Basel den Hauptteil mit TCHF 3 419 ausmachen. Diese Forderung wurde per 12. Januar 2021 beglichen.

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:	**1 125**	**1 794**
Mietzinsrabatte (IFRS 15)	647	694
Zinsen	342	339
Liegenschaftsverwaltung	111	454
Übrige	25	308

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 669 auf TCHF 1 125 abgenommen (Vorjahr: TCHF 1 794). Dies ist auf die Liegenschaftsverwaltung und auf die übrigen aktiven Abgrenzungen zurückzuführen. Die Mietzinsrabatte und die angelaufenen Zinsen sind die Hauptkomponenten.

Gemäss IFRS 15 wird die mietzinsfreie Zeit oder Staffelung der Mietzinsen linear auf die gesamte Vertragslaufzeit verteilt. Für mietzinsfreie Perioden werden somit Erträge mit aktiven Rechnungsabgrenzungen als Gegenposition generiert. Letztere werden über die Vertragslaufzeit als Ertragsminderungen abgetragen.

Die in der Berichtsperiode neu gewährten Rabatte betragen TCHF 133, als Ertragsminderung wurden TCHF 180 verbucht. Daraus resultiert die Abnahme auf TCHF 647.

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

6. Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus	**641 813**	**651 445**
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	25 430	22 235
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	616 383	629 210
Total Renditeliegenschaften	641 813	651 445
davon Baurechte	3 500	3 666

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

in CHF 1 000	Wohn-liegen-schaften	Wohn- und Geschäfts-liegen-schaften	Geschäfts-liegen-schaften	Total
Anlagebestand OR 1. Januar 2020	**116 455**	**76 194**	**315 497**	**508 145**
Neubewertungen 1. Januar 2020	**34 671**	**15 666**	**92 964**	**143 301**
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2020 inkl. Baurechte	**151 126**	**91 860**	**408 461**	**651 445**
Umklassierungen	1 043	0	0	1 043
Investitionen	228	-1	432	659
Verkäufe	-22 920	0	-4 022	-26 942
Veränderung Baurecht			-165	-165
Realisierte Gewinne/Verluste	10 663	0	1 849	12 512
Positive Wertveränderungen	2 862	1 501	3 432	7 795
Negative Wertveränderungen	-998	-1 140	-2 396	-4 534
Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2020	**142 004**	**92 220**	**407 590**	**641 812**
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt - inkl. Baurechte	**0**	**0**	**25 430**	**25 430**
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	0	0	21 930	21 930
Baurechte	0	0	3 500	3 500
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	**142 004**	**92 220**	**382 160**	**616 383**
Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2020; erfasst in der Erfolgsrechnung	**1 864**	**361**	**1 036**	**3 260**

in CHF 1 000	Wohn-liegen-schaften	Wohn- und Geschäfts-liegen-schaften	Geschäfts-liegen-schaften	Total
Anlagebestand OR 1. Januar 2019	**123 942**	**63 714**	**320 845**	**508 501**
Neubewertungen 1. Januar 2019	**43 242**	**14 338**	**79 192**	**136 773**
Erstanwendung IFRS 16 Leasing / Bewertungseffekte	0	0	3 792	3 792
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2019	**167 184**	**78 052**	**403 830**	**649 066**
Umklassierungen	-6 038	0	0	-6 038
Investitionen	-12	3	200	191
Zukäufe	0	13 011	-15	12 995
Verkäufe	-14 529	0	0	-14 529
Veränderung Baurecht	0	0	-126	-126
Realisierte Gewinne/Verluste	508	0	10	517
Positive Wertveränderungen	4 256	1 120	6 334	11 709
Negative Wertveränderungen	-243	-1 164	-1 771	-3 178
Gewinn/Verluste Einkäufe	0	838	0	838
Anlagebestand IFRS 31. Dezember 2019 inkl. Baurechte	**151 126**	**91 860**	**408 461**	**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**	**629 210**
Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2019; erfasst in der Erfolgsrechnung	**4 013**	**794**	**4 563**	**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 Wüest Partner AG auf den Seiten 57ff. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 31. Dezember 2020 ein Bewertungserfolg von TCHF 3 260 (Vorjahr: per 31. Dezember TCHF 9 369). Bei den Renditeliegenschaften trugen 27 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 7 795 (Vorjahr: TCHF 11 709) und 11 zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF 4 534 (Vorjahr: 3 178) bei. Bei 2 Renditeliegenschaften blieben die Marktwerte per 31. Dezember unverändert (Vorjahr: keine).

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Brandversicherungswert aller Liegenschaften	469 269	472 050
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften	461 779	466 110
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften	7 490	5 940

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften sank aufgrund des Verkaufs Badenerstrasse 425-431, Zürich um TCHF 2 781.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 57 bis 62 sowie 114 bis 122. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentums-übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 [1]
Zürich, Klusstrasse 38	100%	27. Februar 2020	9 000
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	100%	1. Oktober 2020	6 700
Total			**15 700**

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentums-übertragung	Verkaufpreis in CHF 1 000[1]
Zürich, Badenerstrasse 425-431	50%	28. August 2020	27 250
Total			**27 250**

[1] Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

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

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentums-übertragung	Verkaufpreis in CHF 1 000[1]
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	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:	**30 154**	**18 974**
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt	0	4 140
Entwicklungsliegenschaften, im Bau	17 434	0
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung	12 720	14 834

Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt

Per 31. Dezember 2020 besteht keine fertig gestellte Entwicklungsliegenschaft, da die letzte Einheit Parco d'Oro in der Berichtsperiode verkauft worden ist.

Entwicklungsliegenschaften, im Bau

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungs-zeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2020 in CHF 1 000
Riehen, Sandreuterweg	Auf dem erworbenen Grundstück werden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel-Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die Brutto-geschossfläche beträgt 2 026 m^2.	Vermarktungsstart Juni 2020, Baustart im November 2020, Ende Dezember 10 von 10 Einheiten reserviert, davon 9 beurkundet.	Mitte 2022	7 276
Zürich, Klusstrasse 36/36A/38	Auf einer Grundstücksfläche von 1 802 m^2 werden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die projek-tierte verkaufbare Wohnfläche beträgt rund 1 240 m^2.	Baueingabe 4. Quartal 2019, Vermarktungs- und Baustart November 2020, Ende Dezember 2020 12 von 13 Einheiten reserviert, davon 2 beurkundet.	Mitte 2022	10 158
			Total	17 434

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Sandreuterweg

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 31. Dezember 90.6% der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach POC-Methode nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 6.56% per 31. Dezember. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Sandreuterweg ein Ergebnis nach Steuern vom TCHF 43 (Vorjahr: n/a.).

in CHF 1 000	Brutto-Erlös laufende Promotions-projekte	Zurechenbare Entwicklungs-kosten	Erfasste Wert-berichti-gungen	Promotions-ertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Δ 2020	1 206	1 131	0	75	3 419	-2 213
31. Dezember 2020	**1 206**	**1 131**	**0**	**75**	**3 419**	**-2 213**

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungs-liegenschaften	
	8 408	1 131	0	0	7 276	

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Klusstrasse

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 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 31. Dezember 5.4% der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach POC-Methode nach IFRS 15

berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 12.3% per 31. Dezember. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Klusstrasse ein Ergebnis vom TCHF 45 nach Steuern (Vorjahr: n/a.).

in CHF 1 000	Brutto-Erlös laufende Promotions-projekte	Zurechenbare Entwicklungs-kosten	Erfasste Wert-berichti-gungen	Promotions-ertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2020	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Δ 2020 [1]	176	123	0	53	1 424	-1 248
31. Dezember 2020	**176**	**123**	**0**	**53**	**1 424**	**-1 248**

[1] nicht im PoC Scope enthalten

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungs-liegenschaften
	10 281	123	0	0	10 158

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- Kriterien für Anwendung der POC-Methode (Percentage of Completion) pro verkaufte STWE-Einheit gegeben: Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der POC-Methode werden die anteiligen Gewinne (Umsatz und Kosten) auf der berechtigten Einheit in der Erfolgsrechnung als Ertrag bzw. Aufwand erfasst. Die Zuteilung der gesamten Anlagekosten (Land, Baukosten und anrechenbare Gebühren und Nebenkosten) erfolgt nach der Wertquote; der Ertrag entspricht dem vertraglichen Verkaufspreis. Der Fertigungsgrad wird in Prozent der erfassten, gesamten Baukosten bestimmt.
- Kostenüberschreitungen: Allgemeine Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft und nicht durch zusätzliche Finanzierung gedeckte Änderungen der Spezifikationen werden im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung der POC-Methode als Ereignis der Berichtsperiode erfasst. Falls diese Ereignisse zu einem gesamthaften Verlust des Projektes führen, wird ein entsprechendes Impairment auf den aktivierten Baukosten erfasst.
- Vorzeitige Vertragsauflösung: Bei gegenseitiger, einvernehmlicher Vertragsauflösung vor Erfüllung des beurkundeten Kaufvertrages, fällt das Projekt grundsätzlich aus dem Scope, wobei die bisher erfassten Gewinne mit Datum der Vertragsauflösung der Erfolgsrechnung der Berichtsperiode zu belasten sind. Sobald die Bedingungen unter einem neuen Vertrag wieder erfüllt sind, können die Gewinne wieder erfolgswirksam erfasst werden.
- Etappierte Realisierung: Bei der Realisierung einer Überbauung mit mehreren Einheiten in Etappen unter einem gesamten GU / TU-Vertrag wird der Grad der Fertigung nach einem Faktor bestimmt, welcher die Kosten nach zeitbezogenem Fertigungsgrad und Wertquote auf die einzelnen Einheiten zuteilt. Mit der Gewichtung über die Wertquote wird berücksichtigt, dass Gewinne von Teilobjekten mit anteilsmässig hoher Wertschöpfung zeitgerecht erfasst werden.

Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung

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

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2020 in CHF 1 000
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 1. Halbjahr 2021, Realisierung ab 4.Quartal 2021	Mitte 2023	5 926
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe geplant 1. Quartal 2021, Realisierung geplant ab 1. Quartal 2022.	Mitte 2023	6 794
			Total	**12 720**

8. Langfristige Forderungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Langfristige Forderungen, bestehend aus:	**949**	**1 065**
Erneuerungsfonds	770	731
Mieterausbauzuschüsse	179	334

Der Erneuerungsfonds von TCHF 770 (Vorperiode: TCHF 731) betrifft das Stockwerkeigentum Malerweg in Thun und die Chasseralstrasse in Spiegel bei Bern.

Die Mieterausbauzuschüsse haben sich wie folgt verändert:

in CHF 1 000	Laufzeit	Zinssatz p.a.	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Kieser Training	31.12.2020	2.50%	0	144
A&J Hospitality AG	30.09.2033	3.00%	179	190
Total Mieterausbauzuschüsse			**179**	**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. Grundstückgewinnen 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	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:	**3 807**	**3 475**
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen	3 806	3 198
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen	2	2
Bewertungsdifferenzen Übrige	0	276
Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:	**-41 540**	**-36 943**
Bewertungsdifferenzen auf Rendite- und Entwicklungsliegenschaften	-35 474	-32 634
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen	-2 465	-741
Bewertungsdifferenzen Übrige	-1 489	-1 771
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten	-2 112	-1 798
Total Latente Steuerverpflichtungen	**-37 733**	**-33 468**

Latente Steuerverpflichtungen in CHF 1 000	2020	2019
Bilanzwert 1. Januar	**-33 468**	**-32 761**
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	-4 731	-2 528
Im Eigenkapital / Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern	466	1 821
Bilanzwert 31. Dezember	**-37 733**	**-33 468**

Per 31. Dezember 2020 hatte die Gruppe TCHF 18 263 (Vorjahr TCHF 14 431) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstückgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2027 (Vorjahr: 2026) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstückgewinnen verrechnet werden.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr: in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
2024	1 093	1 093
2025	1 734	1 734
2026	11 604	11 604
2027	3 832	0
Total	**18 263**	**14 431**

10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:	**1 233**	**1 154**

Per 31. Dezember 2020 waren die Verbindlichkeiten mit TCHF 1 233 um TCHF 79 über dem Vorjahr.

11. Übrige Forderungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen & Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Übrige Forderungen Nahestehende:	**844**	**0**

Diese Forderungen stehen im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende der untenstehenden Tabelle und betreffen gesprochene, doch noch nicht vollständig ausbezahlten Darlehen.

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende:	**670**	**0**
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende:	**304**	**840**
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende:	**3 825**	**641**

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende handelt es sich um die Management Fee Akonto für Q4 2020 an Swiss Finance & Property AG, die im Vorjahr als Passive Rechnungsabgrenzung ausgewiesen war.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen Nahestehende per 31.Dezember 2020 waren meilensteinbasierte Fees aus dem Entwicklungsgeschäft sowie die geschätzte Performance Fee für 2020 an Swiss Finance & Property AG enthalten.

Bei den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende handelt es sich um die Darlehen des Kooperationspartners an SF Investment AG und SF Development AG im Rahmen der 49.5% Beteiligung. Die Darlehen werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Die Zunahme ist auf den Kauf Fuederholzstrasse, Herrliberg zurückzuführen. Diese Darlehen sind per 31. Dezember noch nicht vollumfänglich ausbezahlt.

12. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 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		3 037	3 131
Langfristig		**3 436**	**3 530**
Total		**3 605**	**3 699**

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Baurecht Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156		3 605	3 699
Total		**3 605**	**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 31. Dezember ausgewiesene Barwert-Saldo von TCHF 3 605 betrifft ein Baurecht in Bern.

13. Finanzverbindlichkeiten

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 31. Dezember beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 2 775 (im Vorjahr: TCHF 3 469) und wird im Rahmen der Restlaufzeit abgeschrieben.

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten)		63 033	82 641
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over Kredite)		2 772	3 005
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		136 253	49 666
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		80 325	148 841
Total Finanzverbindlichkeiten		**282 383**	**284 154**

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
UBS		111 000	118 900
Raiffeisen Winterthur		10 700	n./a.
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		19 718	20 048
Neue Aargauer Bank		37 800	37 800
Basler Kantonalbank		73 915	78 156
Basellandschaftliche Kantonalbank		18 000	0
Zürcher Kantonalbank		2 300	20 300
Total Banken		**281 183**	**282 954**
Zurich Versicherung		1 200	1 200
Total Versicherungen		**1 200**	**1 200**
Total Finanzverbindlichkeiten		**282 383**	**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 anteilsmässig allfällige (Teil-) Amortisationsverpflichtungen.

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
< 3 Monate		115 700	119 966
3 bis 12 Monate		2 101	0
> 1 bis 5 Jahre		146 506	88 040
> 5 Jahre		18 075	76 147
Total Finanzverbindlichkeiten		**282 383**	**284 154**

Zinssätze	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Durchschnittlicher Zinssatz (exkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	0.56%	0.58%
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	1.62%	1.52%
Verzinsungsbandbreite	-0.55% bis 2.13%	-0.82% bis 2.14%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	8.02	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 80 325), doch die Zinskonditionen an die kurzfristige Zinsentwicklung angebunden sind. So sind TCHF 115 700 oder fast 41% der Finanzverbindlichkeiten derzeit zu kurzfristigen Konditionen von maximal 3 Monaten finanziert.

Angaben zu den verpfändeten Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Marktwert Renditeliegenschaften		**638 313**	**647 780**
Anschaffungswert Klusstrasse, Zürich und Herrliberg		**16 952**	**0**
Wert der verpfändeten Aktiven		**655 265**	**647 780**
Darauf lastende Schuldbriefe		**375 758**	**384 353**
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe		**364 502**	**350 282**
Beanspruchung		**282 383**	**284 154**
Fremdbelehnungsgrad (Loan-to-Value)		**43.1%**	**43.9%**
UBS	Rahmenkreditvereinbarung	140 500	147 000
	Hypothekarschulden	111 000	118 900
	Hinterlegte Schuldbriefe	145 502	154 832
Raiffeisen Winterthur	Rahmenkreditlimite	29 250	n.a.
	Beanspruchung	10 700	n.a.
	hinterlegte Schuldbriefe	23 550	n.a.
Raiffeisen Zürich	Rahmenkreditlimite	50 000	50 000
	Beanspruchung	7 750	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe	9 450	9 450
Raiffeisen Basel	Rahmenkreditlimite	19 718	20 048
	Beanspruchung	19 718	20 048
	hinterlegte Schuldbriefe	22 000	22 000
Neue Aargauer Bank	Rahmenkreditlimite	45 400	47 800
	Beanspruchung	37 800	37 800
	hinterlegte Schuldbriefe	47 800	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite	100 000	100 000
	Beanspruchung	73 915	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	1 200	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 11 943 und mindestens 8.5% der Kreditlimite betragen. Zudem darf die Belehnungsquote maximal 60% erreichen.

Ein maximaler Wert für die Belehnungsquote von 60% ist auch in den Financial Covenants der Basler Kantonalbank.

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

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

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag eingehalten.

14. Vorauszahlungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Vorauszahlungen, bestehend aus:	**8 058**	**3 686**
Übrige Vorauszahlungen	4 843	0
Vorausbezahlte Mieten	1 142	1 545
Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten	2 073	2 141

Die grösste Position betrifft die 20% Anzahlung des Kaufpreises bei den Entwicklungsliegenschaften. Beim Projekt Klusstrasse wurden im Dezember zwei Kaufverträge beurkundet,

Die vorausbezahlten Mieten sind per 31. Dezember im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 403 auf TCHF 1 142 (Vorjahr: TCHF 1 545) gesunken. Auf TCHF 2 073 um TCHF 68 gesunken sind die Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten (Vorjahr: TCHF 2 141).

15. Passive Rechnungsabgrenzungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:	**3 992**	**5 516**
Zinsaufwand	1 720	1 964
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung	896	710
Drohende Rechtsfälle	0	709
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV	246	408
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung	209	264
Übrige passive Rechnungsabgrenzung	919	1 462

Mit TCHF 3 992 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF 1 524 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 passive Rechnungsabgrenzungen aus dem Portfolio Renditeliegenschaften.

16. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen die folgenden Zinsderivate:

Stichtag:	31. Dez. 2020	Volumen	Wiederbeschaffungswert [1]		Zinssatz in %		Laufzeiten	
Fälligkeitsjahr		**in CHF 1 000**	**Negativ**	**Positiv**	**Payer**	**Receiver**	**Payer**	**Receiver**
2021		5 000	-30		2.13	-0.72	10J	3M
2021		-5 000		3	-0.55	-0.72	6J	3M
2025		-90 000		3 223	0.12	-0.82	10J	1M
2027		20 000	-2 253		1.21	-0.79	15J	3M
2027		-20 000		661	-0.04	-0.79	12J	3M
2027		15 000	-2 165		1.55	-0.81	9 J	1M
2027		-15 000		857	0.26	-0.81	9 J	1M
2028		15 000	-2 818		1.87	-0.79	15J	1M
2028		-15 000		705	0.08	-0.79	14J	1M
2028		-15 000		720	0.09	-0.82	14J	1M
2028		15 000	-2 985		1.97	-0.82	15J	1M
2028		50 000	-8 638		1.83	-0.79	11J	1M
2028		-50 000		2 740	0.20	-0.79	11J	1M
2029		28 000	-3 590		0.95	-0.80	15J	1M
2029		-28 000		1 567	0.16	-0.80	15J	1M
2030		90 000	-7 828		0.49	-0.82	15J	1M
2033		30 000	-3 914		0.69	-0.79	15J	1M
Subtotal		**30 000**	**-34 221**	**10 476**				
Subtotal netto			**-23 745**					
Forwards								
2028		15 000	-1 252		0.53	n/a	8J	1M
2029		28 000	-3 229		0.81	n/a	9J	1M
2030		20 000	-2 352		0.90	n/a	9J	3M
2031		37 800	-2 369		0.75	n/a	15J	1M
2035		7 040	-1 342		1.25	n/a	13J	1M
Subtotal		**107 840**	**-10 545**	**0**				
Subtotal netto			**-10 545**					
Total inkl. Forward		**137 840**	**-44 766**	**10 476**				
Total netto			**-34 290**					

[1] exkl. Marchzins

Trotz der abnehmenden Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps haben die negativen Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps aufgrund des sinkenden Zinsniveaus mit TCHF -34 290 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -31 593) um 8.5% zugenommen.

Stichtag:	31. Dez. 2019	Volumen	Wiederbeschaffungswert [1]		Zinssatz in %		Laufzeiten	
Fälligkeitsjahr		**in CHF 1 000**	**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
2025		-90 000		3 131	0.12	-0.82	10J	1M
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
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
2031		37 800	-1 460		0.75	n/a	15J	1M
2035		7 040	-1 011		1.25	n/a	13J	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	Nominelles 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**
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-0.72	-2 241
Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 1. Januar 2020	**2 729 551**	**12.60**	**34 392**
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-3.60	-9 826
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2020	**3 111 895**	**1.80**	**5 601**
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2020	**2 729 551**	**9.00**	**24 566**
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2020	**5 841 446**		**30 167**

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles 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 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 170 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO mit 158 070 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.7% der Stimmen und 4.7% des Kapitals.

Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

		31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	22 966	18 549
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte[1]	CHF 1 000	23 926	12 387
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 bzw. CHF 2.52	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80 bzw. CHF 2.52	**CHF**	**1.37**	**1.11**
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte[1] pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80 bzw. CHF 2.52	**CHF**	**1.43**	**0.74**
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00 bzw. CHF 12.60	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00 bzw. CHF 12.60	**CHF**	**6.85**	**5.53**
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte[1] pro Aktie à nominal CHF 9.00 bzw. CHF 12.60	**CHF**	**7.14**	**3.70**

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

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Eigenkapital den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	327 441	319 182
Latente Steuern	CHF 1 000	37 733	33 468
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 bzw. 2.52	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 bzw. 2.52	**CHF**	**19.54**	**19.04**
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 bzw. 2.52 vor latenten Steuern	**CHF**	**21.79**	**21.04**
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00 bzw. 12.60	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 bzw. 12.60	**CHF**	**97.69**	**95.22**
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 bzw. 12.60 vor latenten Steuern	**CHF**	**108.94**	**105.21**

Die an der Generalversammlung beschlossene Nennwertreduktion wurde per 17. September umgesetzt und ist entsprechend per 31. Dezember ausgewiesen.

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

in CHF 1 000	Gewinnreserven inkl. Perioden-erfolg	Neubewertung der Zinsab-sicherungen	Steuereffekt Zinsab-sicherungen	Personal-vorsorge	Latente Steuern auf Personal-vorsorge	Gesamt-summe
Bestand am 1. Jan. 2020	**173 399**	**-27 587**	**5 722**	**15**	**-3**	**151 545**
Umgliederung in Kapital-reserven	-506					-506
Veränderung 2020	22 966	-3 106	466			20 327
Bestand am 31. Dez. 2020	**195 859**	**-30 693**	**6 188**	**15**	**-3**	**171 366**

in CHF 1 000	Gewinnreserven inkl. Perioden-erfolg	Neubewertung der Zinsab-sicherungen	Steuereffekt Zinsab-sicherungen	Personal-vorsorge	Latente Steuern auf Personal-vorsorge	Gesamt-summe
Bestand am 1. Jan. 2019	**154 850**	**-17 848**	**3 898**	**0**	**0**	**140 900**
Veränderung 2019	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 Hegde Reserven wurden im Geschäftsjahr 2020 Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente von TCHF -3 106 und latenten Steuergutschriften über TCHF 466 verbucht.

Bis zum Ablauf der Swaps in den Jahren 2028 bis 2035 werden sich die zugehörigen Neubewertungsreserven jeweils auf Null zubewegen. Neben der jeweiligem Restlaufzeit spielt das allgemeine Zinsniveau bzw. dessen Veränderung eine wesentliche Rolle bei der Wertentwicklung de Hedgegeschäfte.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

19. Liegenschaftsertrag

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:	**26 499**	**27 284**
Mietzinsertrag Wohnen	7 097	7 156
Mietzinsertrag Gewerbe	19 902	18 878
Übriger Mietzinsertrag	1 894	2 234
Nebenkostenpauschalen	101	108
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	**28 994**	**28 376**
Debitorenverluste	-1 161	-100
Leerstand	-767	-707
Inkonvenienzen	-619	-405
Erhaltene Umsatzmieten	52	120
Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten	**-2 496**	**-1 092**

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 inkl. Risikovorsorge haben in der Berichtsperiode auf TCHF -1 061 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 nahmen in der Berichtsperiode um TCHF -214 auf TCHF - 619 (Vorjahr TCHF -405) zu. Die Leerstandsquote beträgt per Stichtag 31. Dezember 2.62% (Vorjahr: 1.66%).

Durch eine umsichtige Strategie der frühzeitigen Vertragserneuerungen konnten per Stichtag künftige Mieterträge in der Höhe von CHF 108.3 Mio. gesichert werden (Vorjahr: CHF +104.8 Mio., +3.3%).

Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen (exkl. Umsatzmieten und Gastrorückvergütungen)	**in CHF 1 000**	**31. Dez. 2020**	**31. Dez. 2019**
Mieteinahmen innerhalb von 1 Jahr		19 357	19 667
Mieteinahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		57 991	55 410
Mieteinahmen später als 5 Jahre		30 936	29 710
Total		**108 284**	**104 787**

20. Übriger Ertrag

	in CHF 1 000	**1. Jan. bis 31. Dez. 2020**	**1. Jan. bis 31. Dez. 2019**
Übriger Ertrag		**146**	**177**

Wie im Vorjahr betreffen TCHF 52 Erträge aus Baurechtszinsen.

21. Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	**1. Jan. bis 31. Dez. 2020**	**1. Jan. bis 31. Dez. 2019**
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften, bestehend aus:		**12 512**	**517**
Verkaufserlös		27 250	14 528
Verkaufsaufwand		-308	-104
Bilanzwert bei Verkauf		-14 430	-13 907

In der Berichtsperiode wurde der 50% MEG - Anteil an den vier Renditeliegenschaften Badenerstrasse 425 - 431 in Zürich verkauft, was zu einem Verkaufserfolg von TCHF 12 512 vor Steuern führte.

22. Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	**1. Jan. bis 31. Dez. 2020**	**1. Jan. bis 31. Dez. 2019**
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		**5 580**	**0**

Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften besteht aus dem Verkauf der letzten Wohnung Parco d'Oro (TCHF 4 198) sowie unter Anwendung von PoC aus dem anteiligen Erlös Klusstrasse in Zürich und Sandreuterweg in Riehen (TCHF 1 382).

23. Unterhalt und Reparaturen

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:	**-3 069**	**-2 520**
Unterhalt Gebäude	-2 897	-2 026
Unterhalt Mietobjekte	-172	-494

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

In der Berichtsperiode nahm der Unterhalt und Reparaturaufwand um TCHF -549 auf TCHF -3 069 (Vorjahr TCHF 2 520) zu. Der Unterhalt Gebäude stieg auf TCHF -2 897 (Vorjahr TCHF -2 026), was im Rahmen der 10-Jahresplanung geplant war.

Beim Unterhalt Mietobjekte hat sich der Aufwand auf TCHF -172 reduziert (Vorjahr TCHF -494).

24. Betriebsaufwand Liegenschaften

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:	**-1 355**	**-1 435**
Gebühren	0	-6
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen	-517	-797
Total mieterbezogener Betriebsaufwand	**-517**	**-803**
Versicherungen	-268	-266
Promotionsaufwand	-118	-62
Miet- und Baurechtszinsen	-187	-192
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen	-265	-112
Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand	**-838**	**-632**

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF -280 tiefer ausgefallen, weil Abgrenzungen für Heiz- und Nebenkosten zulasten des Eigentümers im Vorjahr teilweise zwei statt nur ein Jahr umfassten.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand erhöhte sich um TCHF -206, wovon TCHF -153 auf die Liegenschaft am Malerweg in Thun fallen. Grund dafür sind auch für diese Liegenschaft in Miteigentum Heiz- und Nebenkosten zulasten des Eigentümers.

25. Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften	**-5 445**	**0**

Der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht im wesentlichen aus dem Verkauf der letzten Wohnung Parco d'Oro (TCHF 4 136) sowie unter Anwendung von PoC aus dem anteiligen Aufwand Klusstrasse in Zürich und Sandreuterweg in Riehen (TCHF 1 254).

26. Impairment

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Impairment-Belastung aus Entwicklungsliegenschaften:	**0**	**-623**

Im Gegensatz zum Vorjahr war eine Anpassung der Bewertung Parco d'Oro in Ascona nicht notwendig.

27. Personalaufwand

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Personalaufwand, bestehend aus	**-69**	**-67**
Löhne und Gehälter	-58	-54
Sozialaufwand	-5	-4
Personalvorsorge	-6	-9
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 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:	**-4 942**	**-5 023**
Liegenschaftenverwaltung	-864	-883
Buchführung	-176	-200
Immobilienbewertung und Steuerberatung	-450	-223
Entschädigung Swiss Finance & Property AG	-2 685	-2 365
Beratung	-155	-107
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung	-449	-580
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren	-79	-109
Übriger Verwaltungsaufwand	-84	-556

Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich in der Berichtsperiode um TCHF 81 auf TCHF -4 942 (Vorjahr TCHF -5 023). Die einzelnen Komponenten schwankten mehrheitlich in engen Bandbreiten. Bei den zwei grössten Veränderungen handelt es sich um die Anpassung der Abgrenzungen für die Entschädigung Swiss Finance & Property AG.

Im Jahr 2020 ermittelt sich die Management Fee mit 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Valuebis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Im laufenden Jahr wurden TCHF 50 für die Performance Fee 2020 abgegrenzt. Zudem fallen im Bereich Entwicklungsliegenschaften neue Fees an. Weitere Einzelheiten sind aus dem Vergütungsbericht, 4. Vergütung an den Asset Manager ersichtlich.

Für die Position Verwaltungsrat, Revisionss telle und Generalversammlung trifft das Gegenteil zu. In der Berichtsperiode wurden Abgrenzungen reduziert, was in eine Minderbelastung in der Berichtsperiode resultiert. Vgl. auch Anhang 15.

29. Übriger Betriebsaufwand

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:	**-999**	**-624**
Vorstudienkosten	-172	-209
Kapital- und Liegenschaftssteuern	-821	-394
Übriger Betriebsaufwand	-6	-21

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -375 auf TCHF -999 (Vorjahr: TCHF -624) zugenommen.

Bei den Vorstudien wurden bis auf die Arealentwicklung Walzwerk alle anderen Vorhaben entweder abgebrochen oder umgesetzt, was zu um TCHF 37 tieferen Aufwänden führte.

Bei den Liegenschaftssteuern führte Verkauf der Renditeliegenschaften an der Badenerstrasse 425 - 431 zu Liquidationssteuern in der Höhe von TCHF -483, was im Wesentlichen zur Zunahme der Liegenschaftssteuern führte.

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 Swap-Geschäften sowie Neubewertungen und Abschreibungen von Swaps und zu Amortised Costs bewerteten Hypotheken ausgewiesen.

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Finanzertrag, bestehend aus:	**4 497**	**4 168**
Zinsertrag	7	171
Zinsertrag Swaps	2 361	2 364
Neubewertungen Swaps	2 125	1 633
übriger Finanzertrag	4	0
Finanzaufwand, bestehend aus:	**-9 580**	**-9 727**
Zinsaufwand	-1 956	-2 136
Zinsaufwand Swaps	-5 203	-5 158
Neubewertungen Swaps und Fair Value Hypotheken	-2 412	-2 415
Bankspesen	-9	-18

Finanzergebnis, bestehend aus:	**-5 083**	**-5 558**
Zinsergebnis	-1 949	-1 965
Zinsergebnis Swaps	-2 842	-2 794
Neubewertungen Swaps und Fair Value Hypotheken	-287	-782
übriges Finanzergebnis	4	0
Bankspesen	-9	-18

Das Finanzergebnis hat sich um TCHF 475 verbessert, wobei der Finanzertrag mit TCHF 329 und der Finanzaufwand mit TCHF 146 dazu beigetragen haben.

Der Finanzertrag der Berichtsperiode resultiert aus einer Abnahme der Zinserträge durch die abgeschlossenen Zinsswaps um TCHF39 auf TCHF 2 361 sowie dem Bewertungserfolg der Zinsswaps, der zum Vorjahr von TCHF 492 auf TCHF 2 125 zugenommen hat.

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr um TCHF 147 auf TCHF -9 580 (Vorjahr: TCHF -9 727), was im wesentlichen der Abnahme des Zinsaufwandes um TCHF 180 auf TCHF -1 956 (Vorjahr TCHF -2 136) entspricht. Die Neubewertung Swaps von TCHF -1 717 und die Anpassung der Amortised Costs.Hypotheken von TCHF - 695 ergeben TCHF - 2 412.

31. Steuern

Analog zum Finanzergebnis wurde eine Neugliederung und Bündelung der verschiedenen Steuerkomponenten vorgenommen. Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF 225) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF -435), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF -5 736) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF 1 849) ausgewiesen. Insgesamt ergibt dies eine Belastung aus latenten Steuern von TCHF -4 263 (Vorjahr; TCHF -2 528).

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Ertragssteuern, bestehend aus:	**-4 037**	**-2 885**
Ertragssteuern der Berichtsperiode	**225**	**-357**
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften	-663	-1 969
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten	-82	17
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten	142	145
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften (PoC)	168	65
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)	**-435**	**-1 742**
Latente Steuern aus Abschreibungen	-3 989	-1 584
Latente Steuern aus Rückstelllungen Grossreparaturen	-1 743	-391
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften	-3	
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)	**-5 736**	**-1 975**
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen	608	2 383
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz	1 241	2 109
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)	**1 849**	**4 492**
Latente Steuern aus Renditeliegenschaftsverkäufen	1 073	24
Latente Steuern aus IAS 19		1
Latente Steuern aus Zwischengewinn Eliminierungen	0	

Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten	-948	-3 308
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen	-75	
Latente Steuern aus Umsatzerlösen	10	-20
Übrige latente Steuern (D)	**60**	**-3 303**
Total latente Steuern (A-D)	**-4 263**	**-2 528**

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

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 31. Dez. 2020**	**1. Jan. bis 31. Dez. 2019**
Gewinn vor Steuern	26 871	21 413
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz	20.16%	20.74%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz	**-5 417**	**-4 441**
Veränderung Steuersätze	1 241	2 109
Übrige	139	-553
Ertragsteuern effektiv	**-4 037**	**-2 885**
Effektive Steuerquote	**15.02%**	**13.47%**

Der anwendbare Steuersatz veränderte sich aufgrund von Investitionen, vom Entwicklungsliegenschaftskauf an der Klusstrasse in Zürich und durch Neugewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze aufgrund des Verkaufs Badenerstrasse in Zürich, und zwar von 20.74% auf 20.16%.

Die definitive Veranlagung des Projekts Parco d'Oro für die Jahre bis und mit 2019 konnte trotz COVID-19 bedingter Verzögerung finalisiert werden.

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 Steuerauswirkungen 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 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Reingewinn (A):	**22 834**	**18 549**
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	-3 260	-9 369
- abzgl. latente Steuern	663	1 969
Neubewertungen aus den Zinsabsicherungen	-409	84
- abzgl. latente Steuern	82	-17
Abschreibung Hypotheken mit Fair Value Bewertung	695	698
- abzgl. latente Steuern	-142	-145
Bewertungseffekte aus Umsatzerlösen (IFRS 15)	46	-102
- abzgl. latente Steuern	-10	20
Latente Steuern auf Entwicklungsliegenschaften (PoC)	-168	-65
Latente Steuern aus IAS 19	0	-1
Bewertungseffekte aus IFRS 9 Wertberichtigung Forderungen	-374	0
Steuereffekte auf Wertberichtigung Forderungen	75	0
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten	948	3 308
Subtotal Aufrechnungen aus Neubewertungen (B):	**-1 854**	**-3 621**
Latente Steuern aus Abschreibungsaufrechnung (OR - IFRS Überleitung)	3 989	1 584
Latente Steuern aus Grossreparaturen- Aufrechnung (OR-IFRS Überleitung)	1 743	391
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften (Konsolidierung)	3	
Subtotal Aufrechnungen aus Rechnungslegungsüberleitung (C):	**5 736**	**1 975**
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen	-608	-2 383
Latente Steuergutschrift aus Steuersatzänderung	-1 241	-2 109
Subtotal Aufrechnungen aus steuerlichen Gründen (D):	**-1 849**	**-4 492**
Subtotal Übrige (Steuern aus Liegenschaftsverkäufen) (E):	**-1 073**	**-24**
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte (A - E):	**23 794**	**12 387**
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	23 926	12 409
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen	-132	-22

Der negativen Aufrechnung aus Neubewertungen von TCHF -3 621 des Vorjahres steht im Berichtsjahr eine um TCHF 1 708 tiefere gegenüber. Haupttreiber dafür sind die tiefere Neubewertung der Renditeliegenschaften sowie die Zinsabsicherung jeweils inkl. latenten Steuern.

Bei der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss gibt es 2020 eine deutlich grössere positive Aufrechnung, da die latenten Steuerverpflichtungen aufgrund der höheren Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen mit TCHF 5 736 geschätzt wurden.

Der grosse Abzug aufgrund von latenten Steuerguthaben des Vorjahres (TCHF -4 492) ist in der Berichtsperiode auf TCHF -1 849 gesunken, weil der Verlust im OR Abschluss und die Senkung vom latenten Steuersatz deutlich kleiner waren.

Obwohl die einzelnen Komponenten gross ausfallen, beträgt insgesamt die Aufrechnung für das Jahr 2020 TCHF 901 ergebnisverbessernd, im Vorjahr war sie mit TCHF -6 162 fast 6-mal höher und ergebnisverschlechternd.

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

33. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 2020	in CHF 1 000	Wohn liegen-schaften	Wohn- und Geschäfts-liegen-schaften	Geschäfts-liegen-schaften	Entwick-lungs-liegen-schaften	Corporate[2]	Total
Liegenschaftsertrag		6 110	3 413	17 409	187	-621	26 498
Übriger Ertrag		1	3	119	41	-18	146
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		10 663	0	1 849	0	0	12 512
Ertrag aus Entwicklungs-Liegenschaften		0	0	0	5 580	0	5 580
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		**16 774**	**3 416**	**19 377**	**5 808**	**-639**	**44 736**
Neubewertungen aus Rendite-liegenschaften		2 852	361	1 036	-828	-160	3 260
Veränderung Baurechte		0	0	-165	0	0	-165
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		**19 626**	**3 776**	**20 247**	**4 980**	**-799**	**47 831**
Unterhalt und Reparaturen		-637	-421	-1 987	-23	0	-3 069
Betriebsaufwand Liegenschaften		-338	-171	-802	-43	0	-1 355
Aufwand aus Entwicklungs-liegenschaften		0	0	0	-5 445	0	-5 445
Personalaufwand		-29	-5	-33	-2	0	-69
Verwaltungsaufwand		-1 745	-500	-2 272	-424	0	-4 942
Übriger Betriebsaufwand		-201	-106	-620	-72	0	-1 000
Betriebsergebnis vor Finanz-ergebnis, Steuern (EBIT)		**16 676**	**2 572**	**14 532**	**-1 030**	**-799**	**31 952**
Finanzertrag						4 497	4 497
Finanzaufwand						-9 580	-9 580
Finanzergebnis						**-5 083**	**-5 083**
Gewinn vor Steuern (EBT)		**16 676**	**2 572**	**14 532**	**-1 030**	**-5 882**	**26 869**
Steueraufwand						-4 037	-4 037
Reingewinn		**16 676**	**2 572**	**14 532**	**-1 030**	**-9 919**	**22 832**

Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Basel	Bern	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		14 405	6 774	656	1 596	3 067	26 498
Erfolg aus Verkauf von Rendite-liegenschaften		12 512	0	0	0	0	12 512
Neubewertungen Renditeliegen-schaften		5 205	-589	-255	-110	-990	3 260
Bereichsvermögen [1]		**386 915**	**172 376**	**12 893**	**27 277**	**93 552**	**693 013**

[1] Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften, 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 2019	in CHF 1 000	Wohn liegen-schaften	Wohn- und Geschäfts-liegen-schaften	Geschäfts-liegen-schaften	Entwick-lungs-liegen-schaften	Corporate[2]	Total
Liegenschaftsertrag		5 779	3 680	17 615	211	0	27 284
Übriger Ertrag		4	12	161	0	0	177
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		508	0	10	0	0	517
Ertrag aus Entwicklungs-Liegenschaften		0	0	0	0	0	0
Projektertrag		0	0	0	52	0	52
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		**6 290**	**3 692**	**17 785**	**262**	**0**	**28 030**
Neubewertungen aus Rendite-liegenschaften		4 013	794	4 563	0	0	9 369
Abschreibungen				-126			-126
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		**10 303**	**4 486**	**22 222**	**262**	**0**	**37 273**
Unterhalt und Reparaturen		-570	-459	-1 469	-23	0	-2 520
Betriebsaufwand Liegenschaften		-233	-179	-983	-41	0	-1 435
Impairment		0	0	0	-623	0	-623
Personalaufwand		-15	-8	-44	-1	0	-67
Verwaltungsaufwand		-1 074	-597	-3 074	-278		-5 023
Übriger Betriebsaufwand		-133	-74	-386	-31	0	-624
Projektaufwand		0	0	0	-10	0	-10
Betriebsergebnis vor Finanz-ergebnis, Steuern (EBIT)		**8 278**	**3 169**	**16 266**	**-742**	**0**	**26 972**
Finanzertrag						4 168	4 168
Finanzaufwand						-9 727	-9 727
Finanzergebnis						**-5 559**	**-5 559**
Gewinn vor Steuern (EBT)		**8 278**	**3 169**	**16 266**	**-742**	**-5 559**	**21 413**
Steueraufwand						-2 885	-2 885
Reingewinn		**8 278**	**3 169**	**16 266**	**-742**	**-8 444**	**18 528**

Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Basel	Bern	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		14 675	7 004	672	1 591	3 342	27 284
Erfolg aus Verkauf von Rendite-liegenschaften		508	0	0	10	0	517
Neubewertung Renditeliegen-schaften		9 465	612	-107	-440	-160	9 369
Bereichsvermögen [1]		**379 034**	**172 829**	**13 262**	**27 370**	**87 531**	**680 025**

[1] Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungs-abgrenzungsposten sowie liquide Mitteln.

[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 Geschäftsliegenschaften», «Geschäftsliegenschaften» sowie «Entwicklungsliegenschaften».

34. Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung vom 30. März 2021 eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.45 sowie aus der Kapitaleinlagereserve CHF 3.15 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.09 und CHF 0.63 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.7% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2020.

35. Finanzinstrumente

Aktiven in CHF 1 000	Nominell 31.Dez.2020	Buchwert 31.Dez.2020	Marktwert 31.Dez.2020	Nominell 31.Dez.2019	Buchwert 31.Dez.2019	Marktwert 31.Dez.2019
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten						
- Flüssige Mittel	11 956	11 956	11 956	2 642	2 642	2 642
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 041	1 041	1 041	126	126	126
- Übrige Forderungen Nahestehenden	844	844	844	0	0	0
- Übrige Forderungen	6 923	6 923	6 923	5 043	5 043	5 043
- Langfristige Forderungen	949	949	949	1 065	1 065	1 065
Total Finanzaktiven	**21 714**	**21 714**	**21 714**	**8 875**	**8 875**	**8 875**
Total Finanzaktiven - Fair Value	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Finanzaktiven	**21 714**	**21 714**	**21 714**	**8 875**	**8 875**	**8 875**
Passiven						
Fair Value - Absicherung						
- Derivative Finanzinstrumente	34 290	34 290	34 290	31 593	31 593	31 593
Total Fair Value - Absicherung	**34 290**	**34 290**	**34 290**	**31 593**	**31 593**	**31 593**
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten						
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 233	1 233	1 233	1 154	1 154	1 154
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	670	670	670	0	0	0
- Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)	65 805	65 805	65 137	85 646	85 646	84 701
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	158	158	158	172	172	172
- Vorauszahlungen	8 058	8 058	8 058	3 686	3 686	3 686
- Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 825	3 825	3 825	641	641	641
- Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)	216 578	213 803	231 995	198 507	195 038	213 177
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten	**296 326**	**293 551**	**311 076**	**289 807**	**286 338**	**303 532**
Total Finanzpassiven	**330 616**	**327 841**	**345 366**	**321 401**	**317 931**	**335 125**

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

36. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

31. Dez. 2020	in CHF 1 000	Brutto-Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		11 956	0	11 956	-11 920	37
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		10 476	-10 476	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 041	0	1 041	0	1 041
Total		**23 474**	**-10 476**	**12 998**	**-11 920**	**1 078**
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-44 766	10 476	-34 290	2 845	-31 445
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-65 805	0	-65 805	951	-64 854
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-216 578	0	-216 578	3 466	-213 112
Hypotheken Amortised Costs Adjustments		2 775		2 775	-3 122	-347
Total		**-324 374**	**10 476**	**-313 898**	**4 140**	**-309 758**
Netto		**-300 900**	**0**	**-300 900**	**-7 780**	**-308 680**

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
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 Amortised Costs 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.

37. 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 1/4 Jahre.

38. 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 960 (Vorjahr: TCHF 31) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 1 (Vorjahr: TCHF 1). Es dient zur Finanzierung des Umlaufsvermögen 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 2 939 (Vorjahr: TCHF 624) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 4 (Vorjahr: TCHF 0). Es dient zur Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften Klusstrasse 36/36a/38, Zürich und Fuederholzstrasse 8, Herrliberg. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Investment AG, in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Joint-Venture Partner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

39. 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 31. Dezember 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 9.00, Adrian Schenker hält 5 000 Namenaktien à nominal CHF 9.00.

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 31. Dezember betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 436 inkl. MWST und Rückstellung über TCHF 47 (Vorjahr: TCHF 2 244).

Eine Performance Fee fällt bei Erreichung bestimmter Ziele an. Im Jahr 2020 wurden für diese Fee TCHF 50 zurückgestellt. Für das Vorjahr wurden in 2020 eine Performance Fee von TCHF 43 ausbezahlt.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften wurden Corporate Services Fees sowie meilensteinbasierte Fees mit der Swiss Finance Property AG vereinbart. Für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen diese Fees TCHF 1 016 (Vorjahr: keine).

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. Dieses 2019 neu eingegangene Joint-Venture erklärt den Ausweis von Minderheitsanteilen im Eigenkapital sowie in der Erfolgsrechnung.

Managemententschädigung

Die Gesellschaft wird durch Adrian Schenker (CEO) und Reto Schnabel (CFO) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode mit einem Teilzeitpensum 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.

40. Eventualverbindlichkeiten

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

41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 19. Januar 2021 wurde die letzte Einheit des Projektes Sandreuterweg, Riehen beurkundet. Weiter wurde am 26. Januar 2021 die letzte Einheit des Projekts Klusstrasse, Zürich beurkundet. Somit sind die Wohnungen beider Projekte vollständig verkauft.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Zürich, 18. Januar 2021

SF Urban Properties AG
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Referenz-Nummer
102453.2002

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 31. Dezember 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).

Transaktionskosten, Gross Fair Value

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

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.

Umsetzung des Fair Value

Bestmögliche Nutzung

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.

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

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.

Fair Value-Hierarchie

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.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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.

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

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.

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

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

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

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

COVID-19-Pandemie

Infolge der zweiten Welle der COVID-19-Pandemie mit steigenden Infektionszahlen sind in vielen Ländern erneut einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, verschärft worden bzw. werden Verschärfungen erwartet. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der zweiten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

Bewertungsverfahren

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.

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 31. Dezember 2020 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:
– Asylstrasse 68, Zürich;
– Bäckerstrasse 62, Zürich;
– Letzigraben 101 Albisriederstrasse 170/172, Zürich;
– Neptunstrasse 59, Zürich;
– Niederdorfstrasse. 70, Zähringerstrasse 33, Zürich;
– Zähringerstrasse 37, Zürich;
– Zeltweg 67, Zürich;
– Zollikerstrasse 6, Zürich;

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2017 und 2020 besichtigt.

Ergebnisse
Per 31. Dezember 2020 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 43 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 638'312'500 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode
In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 wurde die Liegenschaft an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg erworben, welche jedoch den Entwicklungsliegenschaften zugeordnet wird.

In derselben Berichtsperiode wurden folgende Liegenschaften veräussert:
– Badenerstrasse 425, Zürich (Miteigentum 50%);
– Badenerstrasse 427, Zürich (Miteigentum 50%);
– Badenerstrasse 429, Zürich (Miteigentum 50%);
– Badenerstrasse 431, Zürich (Miteigentum 50%);
– Via Collinetta, Ascona («Residenza Parco d'Oro», letzte STWE-Einheit von insgesamt 14 Einheiten).

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

Zürich, 18. Januar 2021

Wüest Partner AG

Patrik Schmid MRICS
Partner

Ivan Anton
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1 Region	Minimaler Diskontierungssatz in %	Maximaler Diskontierungssatz in %	Mittlerer Diskontierungssatz (gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.60	3.65	3.13
Bern	2.90	4.00	3.36
Romandie	3.80	3.80	3.80
Zürich	2.40	3.60	2.83
Übrige Regionen	3.15	3.30	3.24
Alle Regionen	2.40	4.00	2.99

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2 Region	Büro ø CHF / m² p.a.	Verkauf ø CHF / m² p.a.	Lager ø CHF / m² p.a.	Parking innen ø CHF / Stück p.Mt.	Parking aussen ø CHF / Stück p.Mt.	Wohnen ø CHF / m² p.a.
Basel	248	571	87	147	52	228
Bern	-	225	100	53	15	226
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	407	379	103	202	135	375
Übrige Regionen	185	155	95	125	100	194
Alle Regionen	327	381	96	143	80	290

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

Tabelle 3 Region	Büro ø in %	Verkauf ø in %	Lager ø in %	Parking innen ø in %	Parking aussen ø in %	Wohnen ø in %
Basel	4.4	3.9	5.4	13.9	5.0	3.1
Bern	-	5.0	4.4	4.0	2.0	3.5
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.1	4.7	11.8	18.3	8.1	2.5
Übrige Regionen	3.0	5.0	4.1	2.0	3.0	2.8
Alle Regionen	4.2	4.4	8.8	13.8	6.7	2.7

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 31. Dezember 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.
- 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.

Bericht der Revisionsstelle

SF Urban Properties AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur konsolidierten Jahresrechnung 2020

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der SF Urban Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2020, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung (Seiten 6 bis 56 sowie 114 bis 122) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

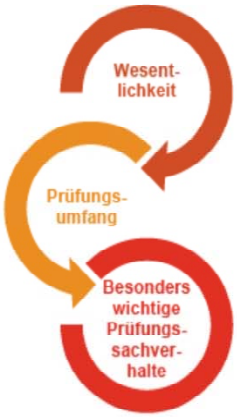
Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung: CHF 3.0 Mio.

Wir haben bei einer Konzerngesellschaft Prüfungen (full scope audit) und bei drei Konzerngesellschaften eine prüferische Durchsicht (review) durchgeführt.

Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 100 % des Betriebsertrages und der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Liegenschaften
- Latente Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die konsolidierte Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser konsolidierten Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die konsolidierte Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die konsolidierte Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung	CHF 3.0 Mio.
Herleitung	1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 300'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Die SF Urban Properties AG trägt 90% zum Betriebsertrag und 97% zu den Aktiven des Konzerns bei. Bei dieser Gesellschaft haben wir eine Prüfung (full scope audit) durchgeführt. Zudem haben wir die SFPI Management SA, SF Investment AG und SF Development AG einer prüferischen Durchsicht (review) unterzogen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftenportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftenportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume der Geschäftsleitung, welche Bewertungsmodelle wie die DCF Methode beinhalten. Eine DCF Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangsparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen am Bilanzstichtag führen. SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2020 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 641.8 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 30,2 Mio.) besteht (Total CHF 672,0 Mio. oder 95.3 % der Bilanzsumme). Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt grösstenteils zum Fair Value. Die Veränderungen der Fair Values werden erfolgswirksam erfasst. Der Fair Value wird gemäss den entsprechenden Anforderungen der SIX Swiss Exchange halbjährlich durch einen externen, unabhängigen Immobilienbewerter als Sachverständiger mittels Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelt. Die DCF Bewertungen dienen zudem als Basis für die Ermittlung von Wertbeeinträchtigungen für die zu Anschaffungskosten bilanzierten zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekte. Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seiten 15 - 16), Anhang 6-7 (Seiten 27-32) sowie Immobilienbewertungsbericht des externen Bewertungsexperten (Seiten 57-62).	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft. Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: - Wir haben die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den externen Bewertungsexperten sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch SF Urban Properties AG geprüft. - Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Partner des externen Bewertungsexperten. - Mithilfe unserer Bewertungsexperten haben wir die generelle Wertentwicklung des Portfolios analysiert und mit der Marktentwicklung in der Schweiz verglichen. Ebenso wurden die Höhe bzw. Veränderung des durchschnittlichen Diskontsatzes, welcher für die DCF Bewertungen verwendet wurde, analysiert und beurteilt. - Unterstützt durch unsere Bewertungsexperten haben wir stichprobenweise eine Überprüfung der Bewertung vorgenommen. Die Stichprobenauswahl basierte auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert). - Die Marktnähe der Schätzungen des externen Bewertungsexperten prüften wir mittels Abgleich zu unterjährigen Transaktionen mit Anlageliegenschaften. - Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Financial Officer (CFO) sowie der Einsichtnahme in Protokolle des Verwaltungsrats überprüft, ob die Liegenschaften entsprechend deren geplantem Verwendungszweck gemäss den IFRS-Anforderungen klassifiziert und bilanziert sind.

- Wir haben die Wertbeeinträchtigungstests für zu Anschaffungskosten bilanzierte zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte hinsichtlich der verwendeten Daten überprüft.

Wir erachten das Bewertungsverfahren als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung des in der konsolidierten Jahresrechnung bilanzierten Liegenschaftenportfolios.

Latente Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften mit rund 9.4 % des Fremdkapitals der SF Urban Properties AG eine bedeutende Bilanzposition dar. Andererseits beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften. Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung könnten einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben. Die latenten Steuerverbindlichkeiten von SF Urban Properties AG für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften betragen per 31. Dezember 2020 rund CHF 35,5 Mio. Die latenten Steuerverpflichtungen basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value. Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 18) und Anhang 9 und 31(Seiten 32 – 33 und 47-48).	Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: - Unterstützt durch unsere Steuerspezialisten haben wir die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Schätzungen der Haltedauer plausibilisiert. - Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. - Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgewinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen. Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die Einschätzungen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Angemessenheit der Ermittlung der ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der konsolidierten Jahresrechnung, der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts der SF Urban Properties AG und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur konsolidierten Jahresrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der konsolidierte Jahresrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen im Geschäftsbericht zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten Jahresrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die konsolidierte Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der konsolidierte Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die konsolidierte Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser konsolidierten Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 2. März 2021

EPRA Performancekennzahlen

EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		22 834	18 527
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		-3 260	-9 369
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		-12 512	-517
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-135	0
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		0	0
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		286	-84
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		3 122	2 068
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		132	22
EPRA Gewinn		**10 467**	**10 646**
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
EPRA Gewinn je Aktie		**3.12**	**3.18**

EPRA Netto Wiederherstellungswert	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		**327 441**	**319 181**
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		**327 441**	**319 258**
inklusive:			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		12 693	5 072
Verwässerter NAV zu Fair Value		**340 134**	**324 330**
Exklusive:			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		37 586	34 432
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		34 290	31 593
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
inklusive:			
(ix) Revaluation of intangibles to fair value		n/a	n/a
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
EPRA NRV		**412 010**	**390 355**
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NRV je Aktie		**122.92**	**116.46**

EPRA Netto Sachanlagevermögen	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		**327 441**	**319 181**
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		**327 441**	**319 258**
inklusive:			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		12 693	5 072
Verwässerter NAV zu Fair Value		**340 134**	**324 330**
Exklusive:			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		37 586	34 432
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		34 290	31 593
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
(viii.a) Immaterielle Vermögenswerte gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
inklusive:			
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
EPRA NTA		**412 010**	**390 355**
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NTA je Aktie		**122.92**	**116.46**

EPRA Nettoveräusserungswert	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		**327 441**	**319 181**
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		**327 441**	**319 258**
inklusive:			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		12 693	5 072
Verwässerter NAV zu Fair Value		**340 134**	**324 330**
Exklusive:			
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
inklusive:			
(viii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		-17 524	-17 194
EPRA NDV		**322 610**	**307 136**
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NDV je Aktie		**96.25**	**91.63**

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Anlageliegenschaft Eigentum		671 967	666 800
Anlageliegenschaften-Joint Ventures / Funds		0	
Promotionen		0	0
Abzüglich Entwicklungen		-30 154	-19 020
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften		**641 813**	**647 780**
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften		**641 813**	**647 780**
Annualisierter SOLL-Mietertrag		28 275	28 282
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften		-4 423	-3 955
Annualisierter Netto-Mietertrag		**23 852**	**24 327**
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		0	0
Topped-up Netto-Mietertrag		**23 852**	**24 327**
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.72%	3.76%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.72%	3.76%

EPRA Leerstandsquote	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		1 334	1 331
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		29 433	30 327
EPRA Leerstandsquote (A/B)		**4.5%**	**4.4%**

EPRA Kostenkennzahlen	in CHF 1000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		10 433	9 669
Baurechtszinsen		-75	-169
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)		**10 358**	**9 500**
Direkte Leerstandskosten		-75	-100
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)		**10 283**	**9 484**
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete		28 822	27 996
Brutto Mieteinnahmen (C)		**28 822**	**27 996**
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)		**35.9%**	**33.9%**
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)		**35.7%**	**33.9%**

Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		6 248	1 591
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		308	166
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Tochtergesellschaften		46	9
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		6 820	3 809
Zum Verkauf gehaltene Aktiven		17 960	18 972
Entwicklungsliegenschaften		14 494	13 682
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		470	1 108
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Tochtergesellschaften		0	1
Steuerguthaben		5 811	253
Total Umlaufvermögen		**52 157**	**39 591**
Anlagevermögen			
Langfristige Forderungen gegenüber Dritten		179	334
Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		7 399	7 405
Wertberichtigungen auf langfrist. Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		-2 721	-2 607
Langfristige Forderungen Erneuerungsfonds STWE		770	731
Beteiligungen		8 788	8 788
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		-101	-122
Renditeliegenschaften		438 867	465 998
Total Anlagevermögen		**453 180**	**480 527**
Total Aktiven		**505 337**	**520 118**

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		1 143	1 151
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verb. Unternehmen		598	0
Erhaltene Anzahlungen von Dritten		6 589	3 644
Kurzfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten - Hypotheken		57 100	82 642
Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken		2 355	3 005
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaft		861	2 560
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		156	172
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		3 644	4 711
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		97	600
Übrige kurzfristige Rückstellungen		667	630
Total kurzfristiges Fremdkapital		**73 210**	**99 115**
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten - Hypotheken		211 027	197 308
Rückstellungen unreal. Verlust auf Derivativen Finanzinstrumenten		44 766	40 241
Übrige langfristige Rückstellungen		12 605	4 280
Total langfristiges Fremdkapital		**268 398**	**241 828**
Total Fremdkapital		**341 608**	**340 943**
Eigenkapital			
Aktienkapital		30 167	42 234
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen		131 721	131 721
Gesetzliche Gewinnreserve		323	323
Bilanzgewinn		1 518	4 897
Total Eigenkapital		**163 729**	**179 175**
Total Passiven		**505 337**	**520 118**

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Betriebsertrag		
Liegenschaftsertrag	25 801	26 842
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	17 836	626
Projektertrag	34	88
Übrige betriebliche Erträge	140	177
Total Betriebsertrag	**43 811**	**27 733**
Betriebsaufwand		
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften	-3 038	-2 491
Betriebsaufwand Liegenschaften	-1 356	-1 509
Projektaufwand	-173	-209
Personalaufwand	-69	-64
Rückstellungen für Grossreparaturen	-8 660	-1 780
Verwaltungsaufwand	-4 562	-4 785
Total Betriebsaufwand	**-17 858**	**-10 838**
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern - EBITDA	**25 953**	**16 895**
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen Renditeliegenschaften	-19 748	-7 277
Wertberichtigung auf langfristige Finanzaktiven	-93	-844
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	**-19 841**	**-8 121**
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern - EBIT	**6 113**	**8 774**
Finanzaufwand	-7 072	-7 174
Finanzertrag	2 435	2 375
Unrealisierte Verluste aus Derivaten	-4 525	-14 838
Total Finanzerfolg	**-9 163**	**-19 637**
Total ausserordentlicher Erfolg	0	-100
Betriebserfolg vor Steuern - EBT	**-3 050**	**-10 962**
Direkte Steuern	-329	-642
Jahresverlust (-)	**-3 379**	**-11 604**

Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR

1. Allgemeine Angaben

1.1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz

SF Urban Properties AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich

1.2 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

1.3 Name der Revisionsstelle

Die Gesellschaft unterliegt von Gesetzes wegen der ordentlichen Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2007 amtet die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich als Revisionsstelle. Sie muss jährlich von der ordentlichen Generalversammlung gewählt werden.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Verwaltungsrat entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / kurzfristige und langfristige Forderungen
Forderungen werden zum Nominalwert 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.

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
Entwicklungsliegenschaften sind solche Liegenschaften, die aus dem Portfolio entnommen oder gekauft wurden, um mittels eines Projekts einen Mehrwert zu realisieren. Die Entwicklungsliegenschaften werden z.B. im Stockwerkeigentum verkauft und die daraus entstehenden Gewinne werden in die Renditeliegenschaften reinvestiert.

Renditeliegenschaften
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. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Objekte einzeln bewertet und linear nach Nutzungsart abgeschrieben.

Halbjährlich werden sämtliche Liegenschaften von dem unabhängigen Bewerter Wüest Partner AG auf ihren Marktwert hin bewertet. Liegt der Marktwert unter dem Buchwert findet eine zusätzliche Abschreibung auf den niedrigeren Wert statt. Damit wird eine Impairment Überprüfung regelmässig angewendet.

Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten, kurzfristigen Amortisationsverbindlichkeiten auf den Hypotheken und anderen kurzfristigen Darlehen werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Langfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten – Hypotheken
Die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in Form von Roll-over-Krediten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente
Derivative Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt (trade-date) und bei der Folgebewertung zu Anschaffungskosten bzw. zum tieferen Marktwert (Fair Value) bilanziert. Für nicht realisierte Verluste wird eine Rückstellung gebildet, nicht realisierte Gewinne werden nicht erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Zurzeit werden ausschliesslich Zinssatz-Swaps zur Absicherung verwendet.

Rückstellungen
Für alle am Bilanzstichtag erkennbaren Risiken werden nach dem Vorsichtsprinzip Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungen können stille Reserven enthalten.

Projektertrag und Projektaufwand
Für das Projekt Parco d'Oro werden Ertrag und Aufwand in der Erfolgsrechnung verbucht. Im Projektaufwand werden Vermarktungskosten erfasst, im Projektertrag der Erlös aus der Weiterverrechnung der Kosten an die Tochtergesellschaft SFPI Management SA.

Liegenschaftsertrag
Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandausfällen und Mietzinsverlusten. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung 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.

3.1 Flüssige Mittel

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bankguthaben	6 248	1 591
Total	**6 248**	**1 591**

3.2 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften	14 699	13 812
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen	-205	-130
Total	**14 494**	**13 682**

3.3 Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
SFPI Management SA, Ascona		
Darlehen	500	3 751
Darlehen unter Rangrücktritt	3 000	3 000
Wertberichtigung Darlehen	-2 607	-2 607
Subtotal	**893**	**4 144**
SF Development AG, Zug		
Darlehen	960	31
Wertberichtigung Darlehen	-63	0
Subtotal	**897**	**31**
SF Investment AG, Zürich		
Darlehen	2 939	624
Wertberichtigung Darlehen	-52	0
Subtotal	**2 888**	**624**
Total	**4 678**	**4 798**

3.4 Beteiligungen

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Swiss Finance & Property Manegg AG Zug, Zug		
Ursprünglicher Zweck der Gesellschaft war die Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten auf dem Manegg-Areal. Das Areal wurde 2017 veräussert. Die Gesellschaft wurde im Juni 2020 per 1. Januar 2020 mit der SFPI Management SA fusioniert.		
Aktienkapital	0	100
Beteiligungsquote	0%	100%
Stimmrechtsquote	0%	100%
SFPI Management SA, Ascona		
Zweck der Gesellschaft ist die Realisierung von einem Immobilienentwicklungsprojekt auf dem Parco d'Oro-Areal sowie der Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften.		
Aktienkapital	100	100
Beteiligungsquote	100%	100%
Stimmrechtsquote	100%	100%
Die Beteiligung von nominal TCHF 100 wurde im Vorjahr bis auf CHF 1.00 wertberichtigt, da die SFPI Management SA überschuldet war. Durch die Fusionen wurde die Überschuldung beseitigt, weshalb die Wertberichtigung wieder vollumfänglich aufgelöst wurde.		
Römerschloss GmbH, Zürich		
Zweck der Gesellschaft war der Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften. Die Gesellschaft wurde im Juni 2020 per 1. Januar 2020 mit der SFPI Management SA fusioniert.		
Stammkapital	0	500
Beteiligungsquote	0%	100%
Stimmrechtsquote	0%	100%
SF Investment AG, Zürich		
Zweck der Gesellschaft ist der Kauf von Landparzellen, um derer Wert durch entsprechende Entwicklungsprojekte zu steigern.		
Aktienkapital	100	100
Beteiligungsquote	50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote	50.5%	50.5%
Die Beteiligung von nominal TCHF 51 wurde bis auf CHF 1.00 wertberichtigt, da die SF Investment AG überschuldet ist.		
SF Development AG, Zug		
Zweck der Gesellschaft ist, die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG zu realisieren, von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe.		
Aktienkapital	100	100
Beteiligungsquote	50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote	50.5%	50.5%
Die Beteiligung von nominal TCHF 51 wurde bis auf CHF 1.00 wertberichtigt, da die SF Development AG überschuldet ist.		

3.5 Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften	518 169	528 160
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen	-79 302	-62 161
Total	**438 867**	**465 998**

3.6 Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Nach Gläubiger		
UBS	111 000	118 900
Raiffeisenbank Zürich	7 750	7 750
Raiffeisenbank Basel	19 718	20 048
Neue Aargauer Bank AG	37 800	37 800
Basler Kantonalbank	73 915	78 156
Basellandschaftliche Kantonalbank	18 000	0
Zürcher Kantonalbank	2 300	20 300
Total kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten	**270 483**	**282 954**

3.7 Übrige langfristige Rückstellungen

Rückstellungen für Grossreparaturen	12 231	3 571
Rückstellungen für Rechtsfälle	374	709
Total langfristige Rückstellungen	**12 605**	**4 280**

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4.1 Liegenschaftsertrag

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Mietzinsertrag Wohnen	6 806	6 919
Mietzinsertrag Gewerbe	20 166	19 350
Übriger Mietzinsertrag	1 536	1 545
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	**28 509**	**27 814**
Nebenkostenpauschalen	95	100
Soll-Bruttomiete bei Vollvermietung, inkl. NK-Pauschalen	**28 604**	**27 914**
Debitorenverluste	-1 472	-100
Leerstand	-767	-696
Mietzinsverbilligungen / Inkonvenienzen	-615	-397
Erhaltene Umsatzmieten	52	120
Total Liegenschaftsertrag	**25 801**	**26 842**

4.2 Projektertrag und Projektaufwand

Für das Projekt Parco d'Oro werden Ertrag und Aufwand in der Erfolgsrechnung verbucht. Im Projektaufwand werden die Vermarktungskosten erfasst, im Projektertrag der Erlös aus der Weiterverrechnung der Kosten an die Tochtergesellschaft SFPI Management SA.

Projekterlöse	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Erlöse aus Weiterbelastung Projektkosten		0	52
Erlöse aus Vermarktung und Projektmanagement		34	36
Total		**34**	**88**

Projektaufwand	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	1. Jan. bis 31. Dez. 2019
Projektaufwand		-138	-185
Vermarktungs- und Projektmanagementaufwand		-34	-24
Total		**-173**	**-209**

5. Zusätzliche Angaben, die nicht in anderen Bestandteilen der Jahresrechnung enthalten sind

5.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Per 31. Dezember 2020 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 456 921 verpfändet (Vorjahr: TCHF 484 971). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 352 208 (Vorjahr: TCHF 349 082).

5.2 Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit SFPI Management SA in Ascona besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten 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,

5.3 Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Der Vertrag sieht ab 1. Januar 2019 eine jährliche Basisentschädigung im Betrag von 0.75% bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 des durchschnittlichen Net Asset Value (NAV) vor. Der übersteigende Betrag wird mit einer Entschädigung von 0.50% vergütet (Vorjahr: 0.50% p.a.). Per 31. Dezember 2020 betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 436 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 2 399). Zudem wurde die erfolgsabhängige Entschädigung ab dem 1. Januar 2019 wie folgt angepasst: Neu fliessen in die Berechnung der erfolgsabhängigen Entschädigungen die Komponenten Performance Renditeliegenschaften, Performance Entwicklungsliegenschaften und die Aktienkursentwicklung der SF Urban Properties AG. Die Entschädigung ist wie folgt begrenzt: maximal 30% von der anfallenden Management Fee und max. 10% des Reingewinns abzüglich Neubewertungseffekte. Im Berichtsjahr 2020 wurde für die Performance Fee eine Abgrenzung in der Höhe von TCHF 50 vorgenommen (Vorjahr: TCHF 43, allerdings nicht abgegrenzt).

Zusätzlich wurden im Berichtsjahr TCHF 293 Performance basierte Fees beim Verkauf Badenerstrasse und TCHF 260 meilensteinbasierte Fees für den Bereich Entwicklungsliegenschaften verrechnet.

6. Weitere Angaben

6.1 Beteiligungsrechte bedeutender Aktionäre

Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2020	Stimmanteil in %	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	53.3%	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	0.0%	9.00	170	2
UBS Fund Management AG	7.5%	9.00	441 000	3 969
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.5%	9.00	158 070	1 423
Übrige	36.6%	9.00	2 130 311	19 173
Total Aktienkapital per 31. Dezember 2020			**5 841 446**	**30 167**

Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2019	Stimmanteil in %	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	53.3%	2.52	3 111 875	7 842
Dr. Hans-Peter Bauer	0.0%	12.60	200	3
UBS Fund Management AG	7.5%	12.60	441 000	5 557
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.5%	12.60	148 359	1 869
Übrige	36.6%	12.60	2 140 012	26 964
Total Aktienkapital per 31. Dezember 2019			**5 841 446**	**42 234**

6.2 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder

Per 31. Dezember 2020	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	170	2
Carolin Schmüser	9.00	500	5
Adrian Schenker	9.00	5000	45

Per 31. Dezember 2019	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	2.52	3 111 875	7 842
Dr. Hans-Peter Bauer	12.60	200	3
Carolin Schmüser	12.60	500	6
Adrian Schenker	12.60	5000	63

Im Berichtjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsräte, Geschäftsleitungsmitglieder und Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG zugeteilt.

6.3 Reserven aus Kapitaleinlagen

Der von der Eidgenössischen Steuerverwaltung bestätigte Bestand an steuerlich massgeblichen Kapitaleinlagereserven weicht vom Ausweis in der Bilanz ab. Die Differenz ist auf den Abzug der Emissionskosten zurückzuführen:

in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Handelsrechtlicher Bestand	131 721	131 721
./. Emissionskosten	-4 174	-4 174
Steuerlich bestätigter Bestand	127 547	127 547

Die Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung zum Abzug der Emissionskosten ist umstritten. Falls sie in Zukunft geändert wird, kann für Steuerzwecke der höhere Bestand der Kapitaleinlagereserven genutzt werden.

6.4 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Am 19. Januar 2021 wurde die 10. und somit letzte Einheit der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg in Riehen beurkundet.

Antrag zur Gewinnverwendung

Verwendung des Bilanzgewinnes / -verlustes (-)	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Gewinn- / Verlustvortrag (-) am Anfang des Geschäftsjahres		4 897	16 501
Jahresverlust (-)		-3 379	-11 604
Verfügbarer Bilanzgewinn		**1 518**	**4 897**

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes	in CHF 1 000	31. Dez. 2020	31. Dez. 2019
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		1 518	4 897
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		0	0
Ausschüttung an Aktionäre (Dividende)		**-1 508**	**0**
Vortrag auf neue Rechnung		10	4 897
Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung		**10**	**4 897**

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.45 sowie aus der Kapitaleinlagereserve CHF 3.15 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.09 und CHF 0.63 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.7% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 30. Dezember 2020.

Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung

SF Urban Properties AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2020

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 72 bis 83) zum 31. Dezember 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

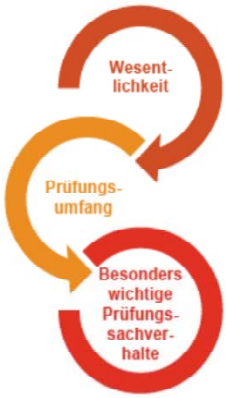
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1.64 Mio.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit der Liegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1.64 Mio.
Herleitung	1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Jahresrechnung
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 163'700 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten die Werthaltigkeit der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme. SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2020 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 439 Mio.), Entwicklungsliegenschaften (CHF 15 Mio.) und zum Verkauf gehaltene Aktiven (CHF 18 Mio.) besteht (Total CHF 472 Mio. oder 93 % der Bilanzsumme). Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: - Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Renditeliegenschaft und Entwicklungsliegenschaft - Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Renditeliegenschaft - Beurteilung der ausserplanmässigen Abschreibungen je Entwicklungsliegenschaft (wo anwendbar)

Die Entwicklungsliegenschaften werden zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis.

Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 76) und Anhang 3.2 und 3.5 (Seite 77 und 79).

- Vergleich der Buchwerte der einzelnen Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Liegenschaften zu beurteilen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 2. März 2021

Vergütungsbericht 2020

SF Urban Properties AG

Gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20. November 2013.

1. Einleitende Bemerkungen

Im Sinne grösstmöglicher Transparenz und einer unmittelbaren Anpassung an die erweiterten Richtlinien zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt SF Urban Properties AG die Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) um.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 93ff.

Die Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode (hier Geschäftsjahr) ausgewiesen, in welcher diese in der Jahresrechnung erfasst werden.

Im Berichtsjahr 2020 fungierten Herr Adrian Schenker (CEO) und Herr Reto Schnabel (CFO) als Geschäftsleitung bei der SF Urban Properties AG mit einem Teilpensum.

2. Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

2.1 Vergütungsgrundsätze, Erfolgsabhängige Vergütung, Beteiligungs- und Optionspläne

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert sowie in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, eines allfälligen Beirates sowie dem Asset Manager eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entrichtet werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates sowie dem Asset Manager im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen. Bei einer Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung gemäss allgemein anerkannten Bewertungsmethoden zukommt. Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen festen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen festen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei bestimmten Arten der Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere, welche die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates sowie der Asset Manager in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z.B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen nicht unter diese Bestimmung. Derzeit besteht keine Regelung in Bezug auf eine Vergütung in Form von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere.

2.2 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei der SF Urban Properties AG übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss VegüV und gemäss den an die VegüV angepassten Statuten:

Die Generalversammlung wählt einen Vergütungsausschuss von einem oder mehreren Mitgliedern. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrates. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Die Wiederwahl ist möglich.

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder.

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers sowie eines etwaigen Beirates vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht zwingende Bestimmungen des Gesetzes oder die Statuten etwas anderes bestimmen, ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktien mit absoluter Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Der Vorsitzende bestimmt das Verfahren der Stimmabgabe. Es bestehen derzeit keine statutarischen Quoren.

Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

An der Generalversammlung vom 29. Juni 2020 wurden Andreas Hämmerli und Christian Perschak als Mitglied des Vergütungsausschusses in Einzelwahl wiedergewählt.

2.3 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverträge

2.3.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Verträge mit den Mitgliedern des Verwaltungsrates, die den Vergütungen der betreffenden Mitglieder zugrunde liegen, werden für eine feste Dauer von höchstens einem Jahr oder für eine unbestimmte Dauer mit einer Kündigungsfrist von höchstens zwölf Monaten auf das Ende eines Kalendermonats abgeschlossen.

2.3.2 Vorsorgeleistungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirates erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren in- oder ausländischen gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitgliedes der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrates oder eines etwaigen Beirates kann die Gesellschaft dessen Lohn im Rahmen einer vom Verwaltungsrat erlassenen reglementarischen Regelung bzw. im Rahmen von Versicherungsleistungen weiterbezahlen. Im Zusammenhang mit Frühpensionierungen kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen bis

zum Maximalbetrag von CHF 100 000 an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionierungsreglement erbringen.

3. Vergütungen und Darlehen an den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung

3.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Generalversammlung vom 29. Juni 2020 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für das Berichtsjahr 2020 (prospektiv). Der Vergütungsausschuss hat die Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates für die Amtsdauer auf TCHF 40 (Vorjahr: TCHF 40) pro Mitglied festgelegt. Mitglieder des Audit Committee wurden mit zusätzlichen TCHF 20 (Vorjahr: TCHF 20) entschädigt. Die zusätzliche Vergütung für den Präsidenten betrug TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 10).

Im Rahmen seiner Beratungstätigkeit im Lenkungsausschuss Walzwerk erhielt ein Mitglied des Verwaltungsrats für das Jahr 2019 zusätzlich TCHF 51 Honorare.

Geplante Entschädigung an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Jahr 2020		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeber-beiträge AHV/FAK/ALV	Brutto-vergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied		40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied		40		2	42
Christian Perschak	Mitglied		40		2	42
Carolin Schmüser	Mitglied		60		2	62
Alexander Vögele	Präsident		70		2	72
Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2020 (brutto)			**250**	**0**	**10**	**260**

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Jahr 2019		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeber-beiträge AHV/FAK/ALV	Brutto-vergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied		40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied		40	51	0	91
Christian Perschak	Mitglied		40		3	43
Carolin Schmüser	Mitglied		60		4	64
Alexander Vögele	Präsident		70		5	75
Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2019 (brutto)			**250**	**51**	**14**	**315**

3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Generalversammlung vom 29. Juni 2020 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 200 (Vorjahr: TCHF 200) für das Berichtsjahr 2020 (prospektiv). Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Jahr 2020		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
Adrian Schenker	CEO		26	1	5	32
Reto Schnabel	CFO		28	2	5	35
Total Vergütung an die Geschäftsleitung 2020 (brutto)			**54**	**3**	**10**	**67**

Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Jahr 2019		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
Adrian Schenker	CEO		26	1	5	32
Reto Schnabel	CFO		28	2	5	35
Total Vergütung an die Geschäftsleitung 2019 (brutto)			**54**	**3**	**10**	**67**

3.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn der Berichtsperiode ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wurden nicht ausbezahlt.

3.4 Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats können Darlehen oder Kredite bis maximal TCHF 1 000 gewährt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr wurden keine Darlehen an aktuelle oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, den Asset Manager oder an Mitglieder des Assets Managers bzw. diesen nahestehenden Personen gewährt. Per 31. Dezember 2020 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Dasselbe gilt für das Vorjahr.

4. Vergütung an den Asset Manager

SF Urban Properties AG hat Swiss Finance & Property AG im Rahmen eines Management Vertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 27. November 2019 geregelt. Dieser Vertrag trat rückwirkend per 1. Januar 2019 in Kraft.

Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Schulden) bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Die Management Fee wird berechnet basierend auf dem Durchschnitt vom NAV am letzten Arbeitstag des Jahres und dem NAV am letzten Arbeitstag des Vorjahres. Die Management Fee ist in vier Raten quartalsweise am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. Die SF Urban Properties AG bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee basierend auf dem NAV per letztem Arbeitstag des Vorjahres an SFP aus; die Parteien rechnen innert 10 Tagen nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses endgültig über die Management Fee des Jahres ab; die Ausgleichszahlung wird sofort fällig. Die Abrechnung ergab eine Gutschrift zugunsten SF Urban Properties von TCHF 4.

In die Berechnung der erfolgsabhängigen Entschädigung (Performance Fee) fliessen die Komponenten Performance Renditeliegenschaften, Performance Entwicklungsliegenschaften und die Aktienkursentwicklung der SF Urban Properties AG. Die Entschädigung ist wie folgt begrenzt: maximal 30% von der anfallenden Management Fee oder maximal 10% des Reingewinns abzüglich Neubewertungseffekte.

Im Berichtsjahr ist eine Performance Fee zugunsten des Asset Managers von TCHF 50 abgegrenzt (Vorjahr: TCHF 25).

Für die Unterstützung Corporate Services der beiden Tochtergesellschaften SF Investment AG und SF Development AG wurden TCHF 142 verrechnet (Vorjahr: Keine).

Zusätzlich wurden im Rahmen des Aufbaus des Entwicklungsgeschäfts meilensteinbasierte Fees vereinbart. Diese betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020 TCHF 739 (Vorjahr: keine). Diese wurden zusammen mit TCHF 135 verrechnet im Rahmen der Arealentwicklung Walzwerk aktiviert.

Vergütung an den Asset Manager	in 1000 CHF	2020	2019
Management Fee		2 436	2 400
Performance fee[1]		50	43
Verkaufsunterstützung Entwicklungen		0	-35
Corporate Services Fees		142	0
Total Vergütung an den Asset Manager zulasten Erfolgsrechnung		**2 628**	**2 408**
Meilensteinbasierte Entwicklungsliegenschaften Fees[2]		874	0
Total Vergütung an den Asset Manager		**3 502**	**2 365**

[1] Die Fee 2019 wurde nicht abgegrenzt. Sie wurde 2020 mit TCHF 24 ausbezahlt.

[2] Diese Fees sind Bestandteil der Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften.

5. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

Im Geschäftsjahr 2020 sowie im Vorjahr wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende bezahlt.

6. Weitere Bemerkungen

Es werden keine weiteren Bemerkungen gemacht.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

SF Urban Properties AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zum Vergütungsbericht 2020

pwc

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties (Seiten 90 bis 92) AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 2. März 2021

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Corporate Governance

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur per 31. Dezember 2020

Die SF Urban Properties AG ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft hat seit dem 1. Januar 2014 eine eigene Geschäftsleitung, das Asset Management ist an die Swiss Finance & Property AG delegiert.

Die SF Urban Properties AG hält neu drei Tochtergesellschaften. Die Swiss Finance & Property Manegg AG Zug in Zug seit dem 22. Dezember 2010 und die SFPI Management SA in Ascona seit dem 30. August 2013. Im Dezember 2017 wurde die Römerschloss GmbH in Zürich erworben, mit Eigentumsübergang per 31. Dezember 2017. Diese drei Gesellschaften wurden per 1. Januar 2020 zu einer Tochtergesellschaft fusioniert. Verblieben ist die SFPI Management SA in Ascona mit einem Aktienkapital von TCHF 100.

Zu 50.5% gehaltene Tochtergesellschaften sind die neugegründete SF Investment AG seit dem 5. August 2019 und die neugegründete SF Development AG seit dem 5. September 2019.

Weitere Details zu diesen Beteiligungen sind im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS auf Seite 13 und im Anhang zur Handelsrechtlichen Jahresrechnung auf Seite 78ff. zu finden. Darüber hinaus hält die SF Urban Properties AG keine Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf die sie einen wesentlichen Einfluss ausübt. Sie verfügt ferner über keine Zweigniederlassungen.

Die Namenaktien der SF Urban Properties AG mit einem Nennwert à CHF 9.00 werden seit dem 17. April 2012 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

Die wichtigsten Daten der SF Urban Properties AG lauten:

Gesellschaft	SF Urban Properties AG
Sitz	Zürich
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Anzahl der nicht kotierten Namenaktien à CHF 1.80 nominal	3 111 895
Anzahl der kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal	2 729 551
Aktienkurs per 30. Dezember 2020	CHF 97.00
Kapitalisierung der kotierten Aktien à CHF 9.00 nominal (per 31. Dezember 2020)	CHF 264'766'447
Symbol	SFPN
Valor	3.281.613
ISIN	CH0032816131
Eigene Aktien	Keine

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2020

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 170 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die Swiss Finance & Property Group AG sowie ihre Tochtergesellschaften, auf die Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, halten per 31. Dezember 2020 keine Anteile der SF Urban Properties AG. Per 31. Dezember 2019 hielten sie ebenfalls keine Anteile.

Die UBS Fund Management AG hält 414 807 Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 12.4% des Kapitals entspricht.

Der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO hält 158 070 Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 2.7% der Stimmen und 3.7% des Kapitals entspricht.

SF Urban Properties AG publiziert Offenlegungsmeldungen auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange. Meldungen können unter folgendem Link abgerufen werden:

http://www.six-swiss-exchange.com/news/official_notices/

1.3 Aktionariat per 31. Dezember 2020

	Aktionäre		Aktien	
Anzahl eingetragene Namenaktien	**Anzahl**	**%**	**Anzahl**	**% ausg. Aktien**
1 bis 1 000	357	69.86	110 270	4.64
1001 bis 10 000	115	22.50	413 432	17.39
10'001 bis 100 000	36	7.05	1 115 622	46.91
über 100 000	3	0.59	712 528	29.96
Total eingetragene Aktionäre / Namensaktien	**511**	**100.00**	**2 351 852**	**98.90**
Total nicht eingetragene Namenaktien			**26 178**	**1.10**
Total kotierte Namenaktien			**2 378 030**	**100.00**
Total nicht kotierte Namenaktien	1		3 111 895	
Total	**512**		**5 489 925**	
Dispo			351 521	

1.4. Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Die Generalversammlung genehmigte am 29. Juni 2020 für das Geschäftsjahr 2019 eine Nennwertreduktion pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal von CHF 3.60 und pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 nominal von CHF 0.72. Daraus ergab sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.65 % bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2019. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 12 067 erfolgte zulasten des Aktienkapitals per 17. September 2020.

Am 31. Dezember 2020 betrug das Aktienkapital der SF Urban Properties AG CHF 30 167 370, eingeteilt in 2 729 551 Namenaktien à CHF 9.00 nominal und 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der SF Urban Properties AG vom 29. Juni 2020 wurde die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital gem. Artikel 4a wie folgt beschlossen:

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 29. Juni 2022 jederzeit um höchstens CHF 900 000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500 000 voll zu liberierende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) mit einem Nennwert von jeweils CHF 1.80.
- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 29. Juni 2022 jederzeit um höchstens CHF 4 500 000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500 000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 9.00.
- Der Verwaltungsrat ist berechtigt, für maximal 411 832 der 500 000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 9.00 das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall einer nationalen oder internationalen Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien.
- In allen Fällen der Erhöhung des Aktienkapitals aus genehmigtem Kapital kann die Erhöhung mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage, eine allfällige Sachübernahme sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrates, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet. Die Zeichnung und der Erwerb der neuen Namenaktien zu einem Nennwert von jeweils CHF 1.80 bzw. zu einem Nennwert von jeweils CHF 9.00 sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 der Statuten.

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2020 wie auch per 31. Dezember 2019 kein bedingtes Kapital ausstehend.

Aktienkapital	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal per 31. Dezember 2017	3 111 895	2.52	7 842
Namenaktien à CHF 12.60 nominal per 31. Dezember 2017	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2017	**5 841 446**		**42 234**
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal per 31. Dezember 2018	3 111 895	2.52	7 842
Namenaktien à CHF 12.60 nominal per 31. Dezember 2018	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2018	**5 841 446**		**42 234**
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal per 31. Dezember 2019	3 111 895	2.52	7 842
Namenaktien à CHF 12.60 nominal per 31. Dezember 2019	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2019	**5 841 446**		**42 234**
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2020	3 111 895	1.80	5 601
Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2020	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2020	**5 841 446**		**30 167**

Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen	
31. Dezember 2017	155 855
31. Dezember 2018	143 788
31. Dezember 2019	131 721
31. Dezember 2020	131 721

Übrige allgemeine gesetzliche Reserven	
31. Dezember 2017	323
31. Dezember 2018	323
31. Dezember 2019	323
31. Dezember 2020	323

Bilanzgewinn vor Dividende	
31. Dezember 2017	12 371
31. Dezember 2018	16 693
31. Dezember 2019	4 897
31. Dezember 2020	1 518

2.3 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die in Abschnitt 2.1. beschriebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie hält eine Stimme und ist dividendenberechtigt. Der anteilige Dividendenanspruch errechnet sich im Verhältnis des Nominalwertes, wonach die Aktien à nominal CHF 9.00 gegenüber den Aktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 einen fünffach höheren Dividendenanspruch haben.

Am 31. Dezember 2020 verfügt die SF Urban Properties AG über 2 729 551 Namenaktien und 3 111 895 Stimmrechtsaktien.

Eigene Aktien haben kein Stimmrecht. Per 31. Dezember 2020 wurden keine eigenen Aktien gehalten. Ebenso bestanden per 31. Dezember 2020 weder Vorzugsrechte, Partizipationsscheine noch Genussscheine.

2.4 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragung der Aktien, ob zu Eigentum oder zu Nutzniessung, bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrates. Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat verweigert werden, wenn die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen oder wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben und erhalten hat.

Gemäss einem Beschluss des Verwaltungsrates vom 9. Dezember 2011 sind Nominee-Eintragungen nicht vorgesehen.

Im Berichtsjahr 2020 wurden keine Eintragungsgesuche abgelehnt. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der vorgenannten Eintragungsbeschränkungen.

2.5 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Wandel- und Optionsanleihen oder Optionspläne auf Namenaktien der SF Urban Properties AG.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wurde bei der Generalversammlung am 29. Juni 2020 neu gewählt. Per 31. Dezember 2020 besteht der Verwaltungsrat aus folgenden Mitgliedern:

Dr. Hans-Peter Bauer
Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, Mitglied des Verwaltungsrates, exekutives Mitglied seit dem 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.

Dr. Hans-Peter Bauer studierte an der ETH Zürich Mathematik und an der Universität Basel Wirtschaftswissenschaften. Von 1982 bis 1998 war er bei der UBS AG tätig, zuletzt als Global Head of Fixed-Income and Foreign Exchange in London. Er ist Initiator der Swiss Capital Group sowie Gründer und Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG, Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Funds AG und Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG.

Andreas Hämmerli
Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.

Herr Andreas Hämmerli hat eine sehr breite und tiefe Erfahrung im Immobilienbereich. Er hat als Unternehmer seine eigene Firma aufgebaut und geführt, bei grossen, schweizerischen Immobilienfirmen als Projektleiter und Turnaround Manager gearbeitet und dort neue, dauerhafte Strukturen und Geschäftsmodelle erarbeitet und etabliert. In den letzten 10 Jahren war er als Geschäftsleitungsmitglied einer der grössten, börsenkotierten schweizerischen Immobiliengesellschaft die treibende Kraft für die sehr erfolgreiche Expansion in die Westschweiz und dem Auf- und Ausbau der heute am Markt sehr bedeutenden Entwicklungs- und Realisierungsabteilung.

Christian Perschak
Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.

Christian Perschak studierte Jura mit Betriebswirtschaft im Nebenfach an der Universität Zürich. Von 2001 bis 2006 war er CEO und Verwaltungsratsdelegierter einer unabhängigen Finanzberatungsgesellschaft. Seit 2007 ist er als selbständiger Unternehmensberater in den Bereichen Unternehmensführung, Finanzen und Vertrieb tätig. Zudem entwickelt er seit 2010 hochwertige Privatliegenschaften in der Schweiz und auf Mallorca.

Carolin Schmüser
Graz, 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA (IMD), Deutsche Staatsbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 15. August 2007, exekutives Mitglied seit 1. Oktober 2009 und seit 4. April 2012 wieder nicht exekutives Mitglied; gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.

Carolin Schmüser studierte in Karlsruhe und Miami Architektur und erlangte 2001 einen MBA des IMD Lausanne. Von 2004 bis 2008 war sie Leiterin des Corporate Real Estate & Portfolio Management bei Swisscom Immobilien AG. Von 2008 bis 2012 arbeitete Frau Schmüser bei der Swiss Finance & Property Funds AG, zunächst als Portfoliomanagerin für indirekte Immobilienanlagen. Von Oktober 2009 bis April 2012 war sie als CFO tätig, Mitglied der Geschäftsleitung SF Urban Properties AG und exekutives Mitglied des Verwaltungsrates.

Alexander Vögele
Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, Präsident des Verwaltungsrates, nicht exekutives Mitglied seit dem 10. April 2014, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021.

Alexander Vögele studierte Jura an der Universität Zürich und erhielt 1990 das Anwaltspatent. Des Weiteren erhielt er 1997 den Titel Master of European and International Business Law M.B.L.-HSG. Seit 1992 ist Herr Vögele selbständiger Rechtsanwalt in Zürich (Ruoss Vögele, Rechtsanwälte). Von 1999 bis 2003 war er Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen. Herr Vögele ist zudem auch als Mitglied diverser Verwaltungsräte tätig. Dazu gehören

Familiengesellschaften, kleinere Immobilien Gesellschaften und eine Schweizer Tochtergesellschaft eines kotierten Unternehmens. Er ist im Weiteren Präsident des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung und Präsident des Verwaltungsrates der SF Investment AG.

Dr. Hans-Peter Bauer, Carolin Schmüser und Alexander Vögele vertreten die Gesellschaft mit Kollektivunterschrift zu zweien. Christian Perschak und Andreas Hämmerli haben keine Zeichnungsberechtigung.

Herr Dr. Hans-Peter Bauer ist Mitglied des Verwaltungsrats in der SF Urban Properties AG nahestehenden Gesellschaften und bekleidet weitere Mandate bei Gesellschaften der Swiss Finance & Property Gruppe (www.sfp.ch). Siehe auch Management Vertrag mit Swiss Finance & Property AG unter Kapitel 4. Asset Manager.

Dr. Hans-Peter Bauer und Herrn Alexander Vögele ausgenommen, üben die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates keine wesentlichen Verwaltungsratsmandate, Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

3.2 Wahl und Amtszeit

Die Verwaltungsratsmitglieder werden einzeln von der Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt und sind dann wieder wählbar. Es besteht keine Altersgrenze.

3.3 Interne Organisation des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat konstituiert sich, unter Vorbehalt der Wahl durch die Generalversammlung, selbst. Er bestimmt den Sekretär, der nicht Verwaltungsratsmitglied oder Aktionär zu sein braucht.

Der Verwaltungsrat hat die Organisation in einem Organisationsreglement festgelegt. Dieses wurde letztmals am 26. Februar 2020 überarbeitet und in Kraft gesetzt. Demnach ist der Verwaltungsrat beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der jeweilige Vorsitzende hat den Stichentscheid.

Der Verwaltungsrat versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern. Bei Bedarf werden wichtige Geschäftsvorfälle auf dem Zirkularweg und mittels Telefonkonferenzen abgehandelt. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen.

Im Berichtsjahr 2020 hielt der Verwaltungsrat fünf Sitzungen ab.

Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2020 waren:

- Überprüfung der Portfolio-, Teilportfolio- und Finanzierungsstrategien
- Abnahme von Mehrjahresplänen
- Vorgaben zur Verfeinerung der Objektstrategien
- Behandlung und Genehmigung von Entwicklungs-, Investitions- und Akquisitionsanträgen
- Behandlung und Genehmigung betreffend Verkauf von Liegenschaften
- Überprüfung und Optimierung des Bewertungsprozesses
- Präzisierung der Aktivierungspolitik
- Durchführung der Risikobeurteilung nach Art. 663b OR
- Präzisierung, Ergänzung und Optimierung des Asset Management Vertrags
- Überarbeitung des Organisationsreglements
- Überprüfung der Personaldecke bei der Gesellschaft und dem Asset Manager
- Prüfung und Detaillierung der Strategie
- COVID-19: Auswirkungen und Massnahmen

Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats dürfen nicht mehr als 30 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 10 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und 10 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.

Als Mandat gilt die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate.

3.4 Ausschüsse des Verwaltungsrates

Vergütungsausschuss (VA)

Mitglieder und Verantwortlichkeiten des Vergütungsauschusses

Die Generalversammlung wählt einen Vergütungsausschuss von mindestens zwei Mitgliedern. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrates. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder. Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung sowie allfälliger mandatierter Vermögensverwalter vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und allfälliger mandatierter Vermögensverwalter und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 24 der Statuten.

Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

An der Generalversammlung vom 29. Juni 2020 wurden Herr Christian Perschak, und Herr Andreas Hämmerli als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung wiedergewählt.

Der Verwaltungsrat hat sich an einer Sitzung mit spezifischen Themen betreffend Vergütungen auseinandergesetzt.

Audit Committee (AC)

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Audit Committee

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in das Audit Committee. Das Audit Committee hat keine Entscheidungsbefugnisse. Es hat anlässlich der Verwaltungsratssitzungen über dessen Erkenntnisse zu berichten, Empfehlungen auszusprechen oder Anträge zur Entscheidung vorzulegen. Die Verantwortung für die dem Audit Committee übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat.

Mitglieder des Audit Committee sind Frau Carolin Schmüser und Herr Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2020 wurden fünf Sitzungen abgehalten, wovon an zwei Sitzungen die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers teilgenommen hat.

Befugnisse und Zweck des Audit Committee

Das Audit Committee hat primär die Aufgabe, den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Oberaufsicht und Finanzkontrolle unter Berücksichtigung aller anwendbaren Gesetze sowie der Statuten und der internen Reglemente zu unterstützen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Finanzberichterstattung, dem IKS sowie Compliance und anderen operativen Risiken, welche die Finanzberichterstattung betreffen.

Dazu gehören folgende Aufgaben:

- Überwachung und Beurteilung der finanziellen Berichterstattung, der externen Darstellung der finanziellen Situation und der Ausgestaltung des Rechnungswesens
- Beurteilung der Angemessenheit der Finanzbuchhaltungs- und Finanzberichterstattungsprozesse
- Beurteilung der Angemessenheit des IKS, der Einhaltung der rechtlichen, Compliance- und Corporate Governance-relevanten Vorschriften im Bereich der finanziellen Berichterstattung
- Beurteilung der Behandlung der grössten Risiken
- Überprüfung der Angemessenheit des Umgangs mit finanziellen Risiken der GL und allenfalls mandatierter Vermögensverwalter
- Überwachung und Beurteilung der Effektivität, Leistung und Unabhängigkeit der externen Revision und des allenfalls mandatierten Vermögensverwalters; Beurteilung des Prüfungsplans der Revision
- Prüfung der Ergebnisse der Revision; und Beurteilung der Angemessenheit von angewandten Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätzen sowie Ermessensentscheiden.

Zusätzliche Aufgaben können bei Bedarf durch den Gesamtverwaltungsrat gesondert festgelegt werden.

Bewertungsausschuss (BA)

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Bewertungsausschusses

VR beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des VR in einen Bewertungsausschuss (BA). Der BA hat keine Entscheidungsbefugnisse. Er hat anlässlich der Verwaltungsratssitzungen über dessen Erkenntnisse zu berichten, Empfehlungen auszusprechen oder Anträge zur Entscheidung vorzulegen. Die Verantwortung für die dem BA übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat.

Der BA hat die Aufgabe, sich schwerpunktmässig mit der Bewertung des Portfolios zu befassen. Der BA soll die Interessen der Gesellschaft vertreten und innerhalb des VR die Kompetenz zum Thema bündeln. Der Aufgabenbereich umfasst folgende Tätigkeiten:

- Beurteilen und Überwachen des Bewertungsprozesses inkl. Bewertungsparameter/-kriterien
- Durchführen von punktuellen Stichproben der Bewertung durch persönliche Teilnahme an Sitzungen und Detailbesprechungen ausgewählter Liegenschaft en (intern und externe Bewertung) Plausibilisieren der 10-Jahresplanung; Aufzeigen und Beurteilen der Bewertungsrisiken, evtl. Quantifizierung; Prüfung der wesentlichen Inputfaktoren bei der Bewertung: Leerstände, Diskontsatz, Marktmieten
- Sicherstellung der «Kompatibilität» Bewertung mit Strategie (z.B. Anspruch einer konservativen Bewertung); Überprüfung der Strategie auf Basis der detaillierten Liegenschaftenplanung
- Punktuelle Einbindung bei Variantendiskussion zur Weiterentwicklung von Liegenschaften
- Einbezug des BA bei Zukäufen: Detailliertes Studieren der Bewertung vor Antrag an den VR und Empfehlung an den VR.

Zusätzliche Aufgaben können bei Bedarf durch den Gesamtverwaltungsrat gesondert festgelegt werden.

3.5 Kompetenzregelung

Aufgaben des Verwaltungsrates
Dem Verwaltungsrat hat gemäss Statuten und Organisationsreglement folgende unübertragbare und unentziehbare Kompetenzen und Aufgaben:

- Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen
- Festlegung der Organisation
- Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie gegebenenfalls der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsleitung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen
- Erstellung des Geschäftsberichtes und des Vergütungsberichts gemäss Art. 13 ff. VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
- Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung
- Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien
- Andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben, wie z.B. aufgrund des Fusionsgesetzes

Aufgaben des Asset Managers
Der Verwaltungsrat der Gesellschaft hat die Vermögensverwaltung, soweit nicht zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen oder die Statuten etwas anderes vorsehen, extern an die Swiss Finance & Property AG als Asset Manager delegiert. Ein Management Vertrag zwischen den beiden Gesellschaften regelt die Einzelheiten der Delegation (siehe Abschnitt 5.1).

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Asset Manager

Zur Aufsicht und Kontrolle gegenüber dem Asset Manager stehen dem Verwaltungsrat folgende Instrumente zur Verfügung:

- Berichte über die Einhaltung der Anlagestrategie und Finanzierungsrichtlinien
- Budgetvergleiche sowie Halbjahres- und Jahresendprognosen
- Detaillierte Berichte des Asset Managers über den Geschäftsgang und die getätigten Investitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr 2020 rapportierte der Asset Manager fünf Mal an den Verwaltungsrat.

Im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS ab Seite 18 werden die von der SF Urban Properties AG erkannten Risiken beschrieben und wie diese gemanagt werden. Der Asset Manager informiert den Verwaltungsrat regelmässig, mindestens quartalsmässig, über die aktuelle Risikosituation.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Adrian Schenker, CEO
Hünenberg See, 1971, Kaufmann EFZ, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Group AG, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property AG, Vizepräsident des Verwaltungsrats der Swiss Finance & Property Funds AG, Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung, Verwaltungsrat der Acuro Immobilien AG und Präsident des Verwaltungsrats der SFPI Management SA.

Adrian Schenker ist Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property Group AG. Von 1998 bis 2001 war er Partner der Swiss Capital Alternative Investments AG im Bereich Marketing & Sales Immobilien. Von 1993 bis 1998 war Adrian Schenker bei der UBS AG verantwortlich für den Wertschriftenhandel und -verkauf Schweizer Aktien für institutionelle Kunden und qualifizierte Privatkunden. Vorher war er im UBS Training Programm. Adrian Schenker besitzt die Händlerlizenz der SIX Swiss Exchange.

Reto Schnabel, CFO
Erlenbach, 1973, dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger, CFO der Swiss Finance & Property Funds AG.

Reto Schnabel war 2017 als Senior Finance Manager für die Swiss Finance & Property Gruppe tätig. Von 2006 bis 2016 war Reto Schnabel als Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung für AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland tätig. Von 2001 bis 2005 arbeitete er in der externen Revision bei Arthur Andersen AG und Ernst & Young AG, zuletzt als Revisionsleiter für Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen sowie Personalvorsorgeeinrichtungen. In dieser Zeit absolvierte er die Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Wirtschaftsprüfer. Reto Schnabel schloss im Jahr 2000 ein betriebswirtschaftliches Studium an der Universität Zürich mit einem Lizenziat in Banking & Finance ab.

Der Verwaltungsrat hat der Geschäftsleitung gemäss Organisationsreglement folgende Aufgaben übertragen:

- Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft nach Massgabe von Gesetz und Statuten sowie Weisungen des Verwaltungsrates
- Erarbeitung der normativen, strategischen und operativen Planung
- Personal- und Salärpolitik
- Repräsentation der Gesellschaft nach aussen
- Erarbeitung von Marketingkonzepten und Durchführung von Kundenpräsentationen
- Abgabe von Beratungsofferten
- Sicherstellung einer ordnungsgemässen Geschäftsbuchhaltung und regelmässige Berichterstattung über den Geschäftsgang
- Vertretung der Gesellschaft in rechtlichen und steuertechnischen Angelegenheiten
- Abschluss von Verträgen, Zukäufen/Verkäufen und Finanztransaktionen nach der im Organisationsreglement maximal festgelegten Höhe

Zu den statutarischen Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV siehe Absatz 3.3.

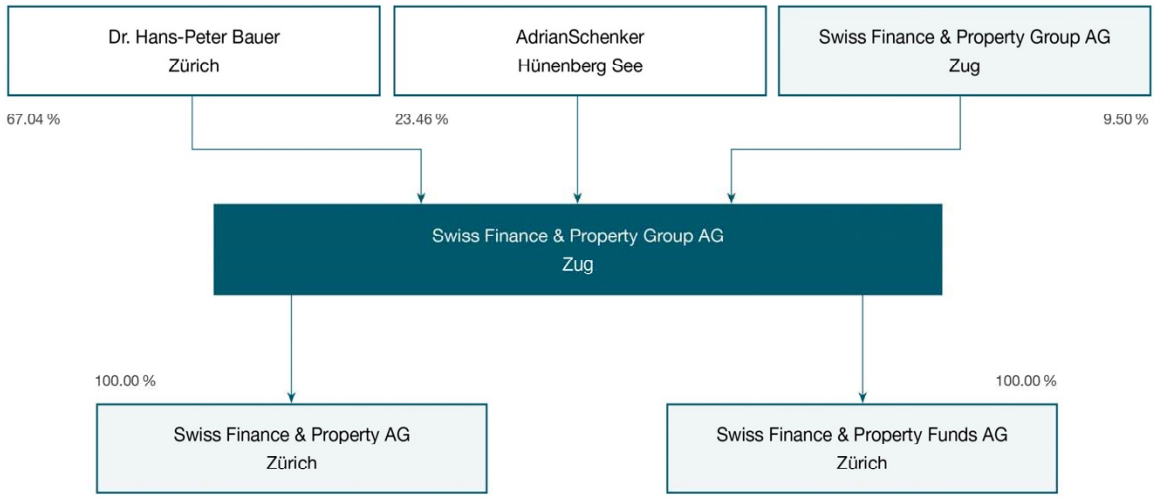
Ausserhalb dieser Ämter übt die Geschäftsleitung keine wesentlichen Verwaltungsratsmandate, Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

5. Asset Manager

Die Gesellschaft hat die Swiss Finance & Property AG im Rahmen eines Management Vertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt.

Die Swiss Finance & Property AG ist eine auf den schweizerischen und europäischen Immobiliensektor fokussierte Beratungsgesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie wurde 2001 gegründet.

Die Aktien der Swiss Finance & Property AG gehören zu 100% der Swiss Finance & Property Group AG, Zug.



Der Asset Manager ist Mitglied des Vereins zur Qualitätssicherung von Finanzdienstleistungen (VQF) und hat sich der Charta des ASIP Schweizerischer Pensionskassenverband unterstellt.

Die Swiss Finance & Property AG und Swiss Finance & Property Funds AG bieten Ihren Kunden Finanzdienstleistungen in den Bereichen Asset Management und Corporate Finance an. Als Asset Manager verwalten, betreuen und strukturieren sie direkte und indirekte Immobilienanlagen und Investmentprodukte im Umfang von rund CHF 7.4 Mrd. Zu ihren Kunden gehören hauptsächlich institutionelle Anleger wie zum Beispiel Pensionskassen, Versicherungen, Banken und Vermögensverwalter.

Der Vertrag mit dem Asset Manager kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils per Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

5.1 Aufgaben des Asset Managers

Das Aufgabengebiet des Asset Managers unter dem Management Vertrag mit der Swiss Finance & Property AG umfasst im Wesentlichen die folgenden Tätigkeiten:

Portfolio-Management

1. Identifikation von möglichen Investitionsobjekten im Rahmen der vom Verwaltungsrat der SFUP festgelegten Anlagepolitik mittels Due Diligence-Prüfungen und Vorbereitung und Vorschlag von einzelnen Investitionen;
2. Organisation, Initiierung/Umsetzung und Überwachung aller nötigen Schritte zur Realisierung der von der SF Urban Properties AG bewilligten Investitionen;
3. Ausarbeitung und Durchführung einer Investitionsplanung des Portfolios; Organisation und Überwachung von Investitionen (einschliesslich Leerstands-controlling und Massnahmenplanung), Sicherstellung und Überwachung der Durchführung von laufendem Unterhalt; Unterhaltsplanung pro Objekt;
4. Vorschlag von Massnahmen zur Optimierung bestehender Objekte und Organisation sowie Überwachung aller nötigen Schritte zur Realisierung von Optimierungsmassnahmen; laufende Massnahmenplanung pro Objekt inkl. Finanzplanung, Erstellung Business Case;

5. Identifikation von möglichen Devestitionsobjekten im Hinblick auf die Optimierung des Gesamtportfolios und seiner Performance; Vorschlag und Vorbereitung der Dokumentation betreffend Devestitionsobjekten und den Verkauf von Devestitionsobjekten zHdv. GL und VR;
6. Beratung bei der Auswahl von und der Vertragsgestaltung mit den Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Verwaltung der bestehenden Objekte (administrative, technische und finanzielle Verwaltung der Liegenschaften einschliesslich Erstvermietung, Objektübernahmen und -abgaben bei Mieterwechsel und Überwachung von Instandstellungsarbeiten, Mietzinsinkasso, Vertretung vor Schlichtungsstellen und Gerichten, Mietzinsanpassungen, Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Vertretung der SF Urban Properties AG im Verkehr mit Mietern, Behörden, Nachbarn, Hauswarten, Abschluss von Serviceverträgen und Überwachung, Anstellung, Betreuung und Überwachung der Hauswarte und anderer Hilfspersonen, Anordnung und Überwachung von Reparatur und Unterhaltsarbeiten usw.);
7. Beratung bei der Auswahl von und der Vertragsgestaltung mit den Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Realisation von Optimierungs- und Renovationsmassnahmen an bestehenden Objekten (insbesondere Architekten, Ingenieure, Bauunternehmer, Handwerker etc.);
8. Regelmässiges Reporting an den Verwaltungsrat und an die Geschäftsleitung der SFUP, insbesondere:
   8.1. Bericht über die Erledigung der Aufgaben sowie den Stand der Geschäfte;
   8.2. monatliche Leerstandreportings und Berichterstattung über Massnahmen zur Vermietung von Leerstandsflächen;
9. Strategische Portfolioentwicklung:
   9.1. Entwicklung einer Portfoliostrategie mit Benchmarking (Qualitätsvergleich mit führenden börsenkotierten Immobiliengesellschaften) zur Vorlage an den VR. Regelmässige Aktualisierung (jährlich); Erfolgskontrolle der Umsetzung der Portfoliostrategie; Berichterstattung zuhanden des VR mit Bewertung und Korrekturmassnahmen;
   9.2. Entwicklung von Strategien für alle Objekte im Portfolio, ab Akquisitionsprozess (spätestens mit Abgabe einer Binding Offer); Beschrieb der Hauptelemente einer Objektstrategie (öffentlich-rechtliches Umfeld, Marktumfeld, infrastrukturelles Umfeld, Bausubstanzanalyse, Nutzungs- und Typologie-Analyse, Mietvertragsportfolioanalyse, Darstellung von bewerteten Optionen, Risikoanalyse, Projektorganisation, Kommunikation). Erfolgskontrolle der Umsetzung der Objektstrategien; Berichterstattung zuhanden der GL oder des VR gemäss Kompetenzregelung mit Bewertung und Korrekturmassnahmen;
   9.3. Entwicklung von Nachbarschaftsstrategien für alle betroffenen Objekte. Beschrieb der Hauptelemente einer Nachbarschaftsstrategie (öffentlich-rechtliches Umfeld, Marktumfeld, infrastrukturelles Umfeld, Objektstrategien, Darstellung der Optionen auf Stufe, Cluster', Risikoanalyse, Projektorganisation, Kommunikation). Erfolgskontrolle der Umsetzung der Objektstrategien; Berichterstattung zuhanden der GL oder des VR gemäss Kompetenzregelung mit Bewertung und Korrekturmassnahmen.

Finanzmanagement

1. Leitung des Rechnungswesens im Rahmen der Vorgaben des Verwaltungsrates; Erarbeitung einer stabilen Dividende aus Renditeliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Verkauf von Renditeliegenschaften;
2. Erstellen der Inhalte des Geschäftsberichtes bestehend aus Jahres- und Halbjahresbericht, Jahres- und Halbjahresrechnung und Konzernrechnung zuhanden des Verwaltungsrates nach Ende der betreffenden Periode (das Layout und der Druck der Berichte wird von SF Urban Properties AG bezahlt);
3. Erstellen nicht revidierter Zwischenabschlüsse zusammen mit einem Managementkommentar (Budgetvergleich und Finanzplanung) zuhanden des Verwaltungsrates nach Ende des betreffenden Kalenderquartals;
4. Instruktion und Überwachung des externen, von der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG beauftragten Buchhaltungsunternehmens sowie weiterer externer Partner (Steuern etc.);
5. Operative Vorbereitung und Zuarbeit zur jährlichen Revision im Rahmen der Jahresabschlusserstellung;

6. Ausarbeitung, Führung und laufende Aktualisierung eines internen Kontrollsystems (IKS); Abstimmung mit dem IKS der SF Urban Properties AG. Sicherstellung IKS und Prüfung bei Partnerfirmen (Bewirtschafter etc.)
7. Compliance: Sicherstellung der Einhaltung der Compliance nach Vorgaben der SF Urban Properties AG; Definition notwendiger Tools und Massnahmen zur Einhaltung der Compliance. Erstellen und Aktualisierung notwendiger Dokumente (Weisungen, Richtlinien etc.) und Umsetzung in der Organisation; Definition Prozesse im IKS;
8. Investor Relations: Laufende Betreuung bestehender und Akquisition neuer Investoren; Erstellen von Marketingkonzeption und Betreuung externer Beauftragter; Durchführung von Marketing- und Investorenveranstaltungen; Vorbereitung und Organisation der Generalversammlung;
9. Instruktion und Überwachung der externen Aktienregisterführung;
10. Unterstützung des Verwaltungsratspräsidenten und der GL der SF Urban Properties AG in regulatorischen Aufgaben und Börsenangelegenheiten einschliesslich Reporting;
11. Beratung bei der Auswahl von und Vertragsgestaltung mit Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Führung der Buchhaltung, der Vorbereitung der Steuererklärung, der Aufstellung der Steuerstruktur, Finanzierungen, der Beratung in Rechtsfragen sowie deren Überwachung;
12. Risk-Management: Erstellen eines Risk Reports und laufende Aktualisierung; Identifikation von Schlüsselrisiken und Bericht an jeder VR-Sitzung.
13. Definition Prozesse und Integration in das IKS. Laufende Pflege und Fortschreibung. Entwicklung und Betrieb eines Risk-Managements. Kategorisierung, inhaltlicher Beschrieb, Quantifizierung und Qualifizierung, Eintrittswahrscheinlichkeitsanalyse und Auswirkungsanalyse, Massnahmenplan. Erfolgskontrolle der Massnahmenauswirkungen. Aktualisierung und Rapportierung mindestens auf Quartalbasis an den VR;
14. Beratung bei der Fremdfinanzierung von Einzelliegenschaften oder auf Portfoliostufe sowie Eigenkapitalfinanzierungen; Erstellen von Prognosen und Szenarien im Finanzierungsbereich nach Anweisungen des CFO;
15. Finanzierungsstrategie: Entwicklung und kontinuierliche (mindestens Quartalbasis) Aktualisierung einer mittelfristigen Finanzierungsstrategie (laufendes Jahr plus drei Jahre), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung (mit separater Darstellung der Cash-flows aus dem operativen Geschäft, aus dem Investitionsgeschäft und aus dem Finanzierungsgeschäft). Die Mittelflussrechnung wird auf der Zeitachse wie folgt strukturiert: im laufenden Jahr, monatlich; im folgenden Jahr (Jahr «heute» + 1), quartalweise; in den letzten zwei Jahren des Plans (Jahr «heute» + 2 bzw. + 3), jährlich.

Personalmanagement

1. Instruktion und Überwachung des externen, von der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG beauftragten Salärbuchhaltungsunternehmens;
2. Überwachung der Abrechnung der Sozialleistungen (AHV, ALV, BVG);
3. Entwicklung auf jährlicher Basis der Prozess- und Projektorganisationen. Damit sind die Hauptprozesse (Akquisitionen, Asset Management «Bestand», Asset Management, Entwicklungen und CAPEX, Devestitionen zu beschreiben (Basis, Stellenbeschriebe, Pflichtenhefte) und personell zu besetzen;
4. Schätzung des Aufwandes und der Kosten der zu erbringenden Leistungen. Eine Honorar- und Kostenkontrolle ist zu führen und jährlich dem VR zu unterbreiten

Projektentwicklungen

1. Laufende Suche und Identifikation möglicher Opportunitäten im Bereich Projektentwicklung; Ausarbeitung Business Case, Projektorganisation, Durchführung Due Diligence zHdv. VR;
2. Im Falle der Durchführung einer Projektentwicklung wird diese zusätzlich vergütet gemäss einem separaten Vergütungsmodell, welches vorgängig schriftlich zu vereinbaren ist.

6. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

6.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

Der durch die Generalversammlung gewählte Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers sowie eines etwaigen Beirates vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung. Weitere Details zum Vergütungsausschuss unter Punkt 3.4 Ausschüsse des Verwaltungsrates.

Die Generalversammlung genehmigt die Vergütung des Verwaltungsrates, der Personen, die vom Verwaltungsrat ganz oder zum Teil mit der Geschäftsführung betraut sind (Geschäftsleitung), des Asset Managers und eines allfälligen Beirates.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, dem Asset Manager und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen. Bei einer Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung gemäss allgemein anerkannten Bewertungsmethoden zukommt. Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen festen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen festen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei bestimmten Arten der Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten. Derzeit erfolgen keine Vergütungen in Form von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere.

6.2 Entschädigungen an amtierende Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Die Gesamtentschädigung für den Verwaltungsrat betrug für das Berichtsjahr 2019 TCHF 315. Diese wurde im Mai 2020 ausbezahlt. Für das Berichtsjahr 2020 sind TCHF 260 an Gesamtvergütungen für den Verwaltungsrat zurückgestellt.

Der Präsident des Verwaltungsrats Alexander Vögele bezieht für seine Aufgaben im Verwaltungsrat ein Honorar von TCHF 70 (Vorjahr: TCHF 70). Anlässlich der Generalversammlung am 29. Juni 2020 wurde eine Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) beantragt und von der Generalversammlung genehmigt.

Die Geschäftsleitung wurde mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

6.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn der Berichtsperiode ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wurden nicht ausbezahlt.

6.4 Entschädigung an den Asset Manager

Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 27. November 2019 geregelt. Der Managementvertrag wurde zum 1. Januar 2019 angepasst.

- Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Schulden) bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Die Management Fee wird berechnet auf Basis des Durchschnitts zwischen dem NAV am letzten Arbeitstag des Jahres und dem NAV am letzten Arbeitstag des Vorjahres. Die Management Fee ist in vier Raten quartalsweise am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. Die SF Urban Properties AG bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee in der Höhe basierend auf den NAV per letzten Arbeitstag des Vorjahres an SFP aus; die Parteien rechnen innert 10 Tagen nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses endgültig über die Management Fee des Jahres ab; die Ausgleichszahlung wird sofort fällig.
- In die Berechnung der erfolgsabhängigen Entschädigung (Performance Fee) fliessen die Komponenten Performance Renditeliegenschaften, Performance Entwicklungsliegenschaften und die Aktienkursentwicklung der SF Urban Properties AG. Die Entschädigung ist wie folgt begrenzt: maximal 30% von der anfallenden Management Fee oder maximal 10% des Reingewinns abzüglich Neubewertungseffekte.

Die für das Geschäftsjahr 2020 an den Asset Manager bezahlte, respektive zu bezahlende Entschädigung aufgrund des durchschnittlichen NAV beträgt TCHF 2 436 inkl. MWST (Vorjahr: CHF 2 365). Im Geschäftsjahr 2020 wurden für die Asset Manager Performance Fee TCHF 50 abgegrenzt (Vorjahr: TCHF 43).

Weiter fallen im Rahmen des Entwicklungsliegenschaftsgeschäfts meilensteinbasierte Fees an. Diese betragen für das Jahr 2020 TCHF 1 016 (Vorjahr: keine).

6.5 Aktienzuteilung

Im Geschäftsjahr sind keine Aktien zugeteilt worden.

6.6 Aktienbesitz

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie diesen nahestehende Personen hielten am 31. Dezember 2020 folgende Bestände an Aktien der SF Urban Properties AG:

- Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 sowie 170 Namenaktien à nominal CHF 9.00. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.
- Carolin Schmüser hält insgesamt 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00
- Adrian Schenker hält insgesamt 5 000 Namenaktien à nominal CHF 9.00

6.7 Optionen

Es bestehen keine Optionen auf Aktien der SF Urban Properties AG, welche als Teil der Vergütung den Mitgliedern des Verwaltungsrates zugeteilt werden.

6.8 Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2020 sind keine zusätzlichen Honorare und Vergütungen ausbezahlt worden.

6.9 Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats können Darlehen oder Kredite bis maximal TCHF 1 000 gewährt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Darlehen an aktuelle oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, den Asset Manager oder an Mitglieder des Assets Managers bzw. diesen nahestehenden Personen gewährt. Per 31. Dezember 2020 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

6.10 Statutarische Regeln

Die statutarischen Regeln betreffend Grundsätze und Abstimmungen über die Vergütungen, Beteiligungspapiere, Darlehen, Kredite, Vorsorgeleistungen, etc. sind in den Statuten Artikel 21, 22 und 24 aufgeführt. Die Statuten sind verfügbar unter:

https://www.sfp.ch/assets/group/02_Downloads/02_sfup/06_statu/Statuten_SF_Urban_Properties_AG.pdf.

7. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

7.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Gemäss den Statuten berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Vorbehalten bleiben Art. 693 Abs. 3 sowie Art. 704 Abs. 1 OR. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird überdies als Aktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jeder Aktionär kann sich mittels Vollmacht an der Generalversammlung durch einen Dritten vertreten lassen, der nicht Aktionär zu sein braucht. Gesetzliche Vertreter bedürfen keiner schriftlichen Vollmacht; eine persönliche Legitimation genügt.

Siehe auch Kommentare zu Punkt 2.4 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen.

7.2 Statutarische Quoren

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht zwingende Bestimmungen des Gesetzes oder die Statuten etwas anderes bestimmen, ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktien mit absoluter Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Der Vorsitzende bestimmt das Verfahren der Stimmabgabe. Es bestehen derzeit keine statutarischen Quoren.

7.3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Generalversammlung ist unter Bekanntgabe von Ort, Zeit, den Verhandlungsgegenständen sowie den Anträgen des Verwaltungsrates und der Aktionäre, welche die Einberufung der Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben, mindestens 20 Tage vor dem Versammlungsdatum in schriftlicher Form (einschliesslich Telefax oder Email) oder mittels Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt einzuberufen.

Statutarische Regeln zur Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands für die Generalversammlung, namentlich bezüglich Fristen und Stichtage weichen nicht vom Gesetz ab und können von Aktionären, die Aktien im Nennwert von 1 % des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden (Artikel 699 OR).

Ein oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens ein Zehntel des Aktienkapitals vertreten, können vom Verwaltungsrat, unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge, schriftlich verlangen, dass eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen wird. In diesem Fall hat der Verwaltungsrat die Generalversammlung innerhalb von 90 Tagen einzuberufen.

Die Eigentümer oder Vertreter von sämtlichen Aktien sind jedoch, sofern kein Widerspruch erhoben wird, befugt, eine Universalversammlung ohne Beachtung der vorgenannten Einladungsformalitäten durchzuführen. Solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind, können alle der Generalversammlung zukommenden Geschäfte behandelt und über sie gültig Beschluss gefasst werden.

7.4 Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch

Vom Versand der Einladungen zur Generalversammlung bis einen Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Aktionäre, die vor dem Versand der Einladungen zur Generalversammlung im Aktienbuch eingetragen sind, sind an der Generalversammlung teilnahmeberechtigt. Stichtag für die ordentliche Generalversammlung vom 30. März 2021 ist der 5. März 2021.

7.5 Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein und richtet sich im Übrigen nach Art. 728 Abs. 2–6 OR.

Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der auf seine Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter nimmt seine Pflichten in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzesvorschriften wahr. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre die Möglichkeit haben, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag zu Verhandlungsgegenständen Weisungen zu erteilen, und zu nicht angekündigten Anträgen zu Verhandlungsgegenständen sowie zu neuen Verhandlungsgegenständen gemäss Art. 700 Abs. 3 OR allgemeine Weisungen zu erteilen.

Die Gesellschaft stellt zudem sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen, auch elektronisch, bis um 16:00 Uhr am dritten Arbeitstag vor dem Datum der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Die Generalversammlung 2020 wählte Rechtsanwalt Pablo Bünger in Zürich als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2021. Pablo Bünger ist unabhängig und übt keine anderen Mandate für die Gesellschaft aus.

8. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

8.1 Angebotspflicht

Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen in Bezug auf «opting-out» bzw. «opting-up».

8.2 Kontrollwechselklauseln

Es waren am 31. Dezember 2020 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

9. Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat das Revisionsmandat im Mai 2007 von der Acton Revisions AG übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Zug am 31. Mai 2007). Sie wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 29. Juni 2020 für das Geschäftsjahr 2020 als Revisionsstelle wiedergewählt. Ihr Mandat umfasst die Prüfung der handelsrechtlichen Jahresrechnung sowie der Jahresrechnung, welche in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurde. Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche, leitende Prüfer ist Herr Guido Andermatt. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2015 angetreten. Die maximale Amtsdauer des leitenden Prüfers beträgt gemäss OR Art. 730a Abs. 2 sieben Jahre.

9.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung 2020 beliefen sich auf TCHF 151.

9.3 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat steht in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der jährlichen Revisionsarbeiten und der Besprechung der daraus resultierenden Ergebnisse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsrats-

sitzungen teil. Im Jahr 2020 fanden insgesamt 5 Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee teilgenommen.

Der Rotationsrhythmus der Revisionsstelle entspricht den gesetzlichen Regelungen.

Bei der Auswahl der Revisionsstelle, welche der Verwaltungsrat der Generalversammlung zur Wahl vorschlägt, beurteilt er insbesondere die Professionalität (Know-how der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit Geschäftsleitung und Verwaltungsrat, praktische Empfehlungen bei der Umsetzung von IFRS Richtlinien) und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Bei der Unabhängigkeit wird vor allem das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den von der Revisionsstelle zusätzlich erbrachten Dienstleistungen überprüft. Die Revisionsstelle wird in der Regel einmal im Jahr zu einer Verwaltungsratssitzung eingeladen.

Die Revisionsstelle gibt einen Überblick über die erledigten und die zukünftig geplanten Prüfungstätigkeiten und macht den Verwaltungsrat auf allfälliges Verbesserungspotential aufmerksam. Innerhalb des Jahresbudgets genehmigt der Verwaltungsrat jeweils auch einen Umfang an «non-audit» Aufträgen, die innerhalb eines Berichtsjahres an die Revisionsstelle vergeben werden können. Bis zum Umfang, der im Jahresbudget festgelegt wurde, kann die Geschäftsleitung direkt «non-audit» Aufträge an die Revisionsstelle erteilen. Allfällige «non-audit» Mandate, die diesen Umfang übersteigen, müssen vorgängig durch den Gesamtverwaltungsrat genehmigt werden. Für das Berichtsjahr 2020 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

10. Informationspolitik

SF Urban Properties AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form der Halbjahres- und Jahresberichte. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt und entsprechend dem Schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange aufbereitet.

- Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).
- Ad-Hoc Nachrichten werden über die Homepage der SF Urban Properties AG publiziert: www.SFUP.ch/medien-news/medienmitteilungen
- Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse angefordert werden.
- Des Weiteren erscheinen Ad-Hoc Nachrichten auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange:
- www.six-swiss-exchange.com/news/official_notices

Die Statuten der Gesellschaft finden sich unter

https://www.sfp.ch/assets/group/02_Downloads/02_sfup/06_statu/Statuten_SF_Urban_Properties_AG.pdf.

Weitere wichtige Kontakte und Daten finden sie auf Seite 123 des Geschäftsberichtes.

Investor Relations

Urs Kunz
Telefon +41 43 344 74 78

E-Mail kunz@sfp.ch

Grafiken / Tabellen
Aufgrund von Rundungen kann die Summe der aufgelisteten Einzelpositionen grösser/kleiner als 100% sein.

Renditeliegenschaften

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

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Eigentums-anteil	Baujahr	Grundstücks-fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Geschäftsliegenschaft						
Bern						
Bern, Aarbergergasse 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, Steinenvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	-	1987
Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15	AE	100%	1865	165	-	2000
Münchenstein, Tramstrasse 56-66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	-	2007
Total Basel						
Ostschweiz						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	-
Total Ostschweiz						

Wohnen m²	Büro m²	Läden m²	Gastro-nomie m²	Gewerbe/ Lager/ Sonder-nutz. m²	Total m²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2020	Ist-Miete bis 31. Dez. 2020	Stichtag Leer-stand per 31. Dez, 2020 in %
327	-	-	172	58	557	-	225 408	225 408	225 408	0.0%
122	-	1 193	442	203	1 960	133	435 701	494 120	492 475	0.1%
449	**-**	**1 193**	**614**	**261**	**2 517**	**133**	**661 109**	**719 528**	**717 883**	**0.1%**
90	1 348	392	-	4 607	6 437	102	1 651 932	1 649 321	1 595 829	3.2%
90	**1 348**	**392**	**-**	**4 607**	**6 437**	**102**	**1 651 932**	**1 649 321**	**1 595 829**	**3.2%**
-	-	-	-	2 578	2 578	-	900 000	887 558	887 558	0.0%
258	356	-	217	147	978	-	234 109	225 624	215 334	0.0%
610	363	-	991	904	2 868	-	841 400	736 330	617 668	2.5%
-	1 687	318	-	648	2 653	1	562 576	550 148	499 898	17.9%
-	413	317	-	95	825	-	-355 500	335 079	335 079	0.0%
103	-	-	-	27 987	28 090	315	2 808 179	2 713 074	2 664 069	1.5%
971	**2 819**	**635**	**1 208**	**32 359**	**37 992**	**316**	**5 701 764**	**5 447 813**	**5 219 605**	**2.8%**
395	-	-	310	143	848	-	389 976	361 066	361 066	0.0%
395	**-**	**-**	**310**	**143**	**848**	**-**	**389 976**	**361 066**	**361 066**	**0.0%**

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	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, Witikonerstrasse 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 m²	Büro m²	Läden m²	Gastro-nomie m²	Gewerbe/ Lager/ Sonder-nutz. m²	Total m²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2020	Ist-Miete bis 31. Dez. 2020	Stichtag Leer-stand per 31. Dez, 2020 in %
-	494	-	-	3 426	3 920	39	602 688	602 688	602 688	0.0%
121	-	-	703	293	1 117	-	738 564	739 044	739 044	0.0%
511	2 966	257	240	1 572	5 546	98	2 052 889	2 017 429	1 941 188	2.9%
56	1 320	132	409	442	2 359	11	1 134 785	1 112 761	926 176	1.7%
-	-	141	-	10	151	-	38 400	38 400	38 400	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	883 433	831 226	831 226	0.0%
1 106	220	2 092	-	363	3 780	18	993 895	983 351	983 351	0.0%
-	3 207	-	-	119	3 326	37	2 082 559	2 049 357	2 035 182	0.9%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	367 832	368 996	368 996	0.0%
-	913	-	122	136	1 170	11	415 000	392 000	392 000	0.0%
151	688	180	-	148	1 167	18	609 470	610 053	326 478	45.3%
1 944	**12 955**	**2 999**	**1 474**	**7 011**	**26 383**	**239**	**9 919 513**	**9 745 306**	**9 184 729**	**3.6%**
3 849	**17 123**	**5 219**	**3 606**	**44 380**	**74 177**	**790**	**18 324 294**	**17 923 034**	**17 079 111**	**3.1%**
1 327	1 254	780	-	148	3 509	51	694 422	685 006	667 558	2.5%
1 327	**1 254**	**780**	**-**	**148**	**3 509**	**51**	**694 422**	**685 006**	**667 558**	**2.5%**
664	-	-	246	149	1 059	-	224 604	217 479	217 479	0.0%
372	-	-	122	83	577	-	149 484	145 656	137 995	0.0%
285	137	-	152	116	690	-	185 196	237 066	237 066	0.0%
-	194	27	330	4 043	4 594	-	807 103	750 946	750 061	0.0%
452	-	-	255	-	707	-	222 960	208 747	174 932	0.0%
448	155	119	-	96	818	-	185 580	185 214	185 214	0.0%
740	130	-	261	311	1 442	4	332 028	335 709	176 087	0.0%
2 961	**616**	**146**	**1 366**	**4 797**	**9 886**	**4**	**2 106 955**	**2 080 818**	**1 878 834**	**0.0%**

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Eigentums-anteil	Baujahr	Grundstücks-fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Zürich						
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	-	2000
Schlieren, Uitikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	-	-
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, Letzigraben 101 / Albisriederstrasse 170-172	AE	100%	1901/2013	2 264	2013	-
Zürich, Brandschenkestrasse 171	AE	100%	1931	509	1994	2012
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	-	-
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44[4]	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	-
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	-	-
Total Zürich						
Total Wohnliegenschaft						
Total						

Wohnen m²	Büro m²	Läden m²	Gastro-nomie m²	Gewerbe/ Lager/ Sonder-nutz. m²	Total m²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete[2] p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2020	Ist-Miete bis 31. Dez. 2020	Stichtag Leer-stand per 31. Dez, 2020 in %
782	105	210	-	210	1 307	6	448 320	443 354	406 779	0.0%
930	-	-	1 768	283	2 981	21	427 530	387 774	393 273	0.0%
1 712	**105**	**210**	**1 768**	**493**	**4 288**	**27**	**875 850**	**831 128**	**800 052**	**0.0%**
6 000	**1 975**	**1 136**	**3 134**	**5 438**	**17 683**	**82**	**3 677 227**	**3 596 952**	**3 346 444**	**0.5%**
1 200	-	308	-	115	1 623	-	369 440	366 547	364 407	0.0%
659	-	-	-	510	1 169	-	160 704	153 595	145 735	9.8%
2 538	-	95	-	1 122	3 755	84	804 786	807 974	763 284	4.0%
3 791	164	-	-	747	4 702	94	843 078	842 524	803 571	4.0%
8 188	**164**	**403**	**-**	**2 494**	**11 249**	**178**	**2 178 008**	**2 170 639**	**2 076 997**	**3.7%**
589	-	-	111	82	782	-	295 492	297 820	274 019	0.0%
2 240	442	-	-	375	3 057	35	1 060 252	1 062 811	1 005 018	4.3%
2 628	-	181	133	92	3 034	39	1 160 433	1 168 567	1 153 307	1.2%
470	-	-	-	-	470	2	147 720	148 242	147 642	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	382 596	402 944	402 944	0.0%
419	87	-	117	73	696	2	325 528	315 051	294 427	0.0%
250	-	-	-	-	250	-	172 200	177 000	177 000	0.0%
1 070	-	223	-	-	1 293	1	369 757	368 977	368 958	0.0%
8 391	**578**	**404**	**483**	**686**	**10 541**	**79**	**3 913 978**	**3 941 412**	**3 823 314**	**1.5%**
16 579	**742**	**807**	**483**	**3 179**	**21 790**	**257**	**6 091 987**	**6 112 051**	**5 900 310**	**2.3%**
26 428	**19 839**	**7 162**	**7 222**	**52 998**	**113 650**	**1129**	**28 093 507**	**(27 632 037)**	**(26 325 865)**	**2.6%**

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

[2] annualisiert

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

[4] Hinweis: Die Liegenschaft Neptunstrasse 57/Klosbachstrasse 44, Zürich wurde mit Ausnahme des Restaurants und der Büroräume vollständig entmietet und befindet sich im Bau. Die betreffenden Mietausfälle wurden als Aufwand verbucht.

Entwicklungsliegenschaften

SF Urban Properties AG hält die Entwicklungsliegenschaften Elsässerstrasse 1, Basel und Sandreuterweg 39, Riehen.

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

Ort, Adresse	Eigentums-verhältnis[1]	Eigentums-anteil	Baujahr	Grundstücks-fläche m²	Brutto-Geschoss Fläch m²	WF / HNF m²	Anlage-kosten in Mio. CHF[2]
Basel							
Basel, Elsässerstrasse 1[3]	AE	100%	1877/1879	536	2 371	1852	17.6
Total Basel					**2 371**	**1 852**	
Grundstück							
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1750	1 375	1 160	14.6
Riehen, Sandreuterweg 39	AE	100%	1929	4 012	2 026	1636	19.3
Zürich, Klusstrasse 38	AE	100%	1925	1 802	1 377	1236	18.6
Total Grundstücke					**3 403**	**2 872**	

[1] AE=Alleineigentum, MEG=Miteigentum, StWE=Stockwerkeigentum

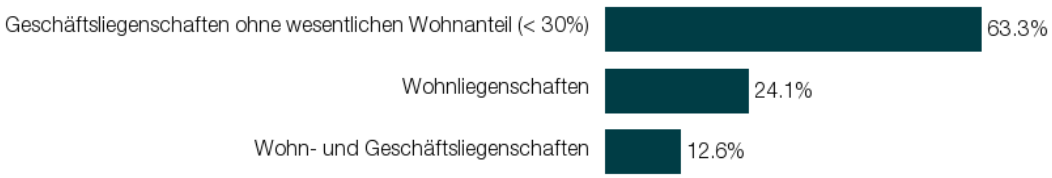
[2] Elsässerstrasse und Klusstrasse: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Sandreuterweg: Basis Werkvertrag TU; Fuederholzstrasse: Basis Kostenvoranschlag +/- 20%.

[3] Elsässerstrase 1 und 3 wurden 2020 zusammengelegt

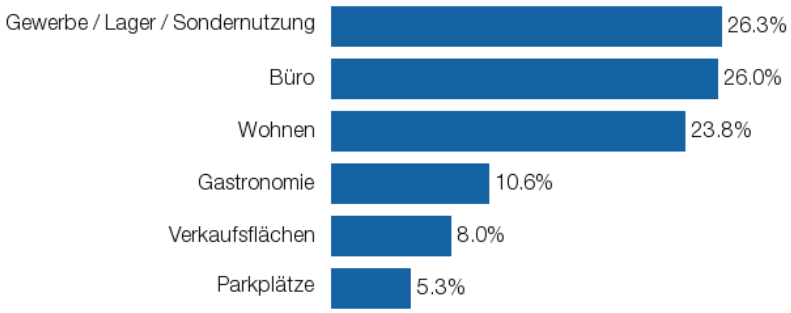
Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2020

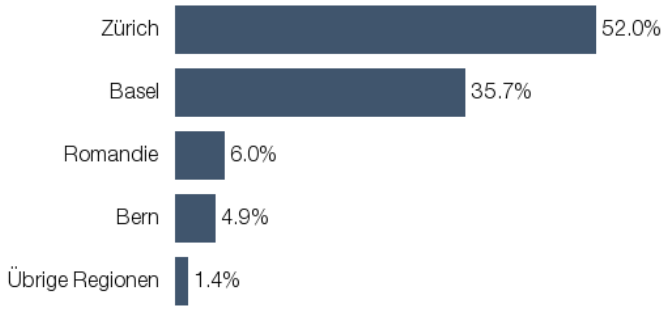
Soll-Nettomietertrag nach Klassifizierung der Liegenschaften



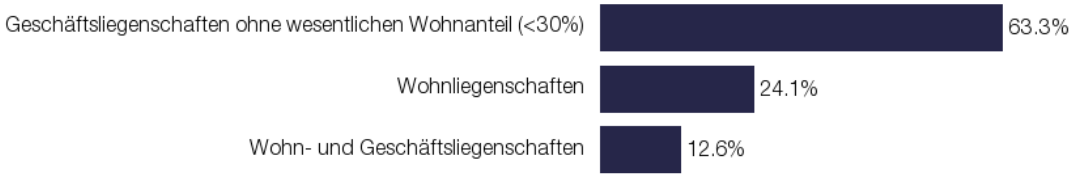
Soll-Nettomietertrag nach Nutzungsart



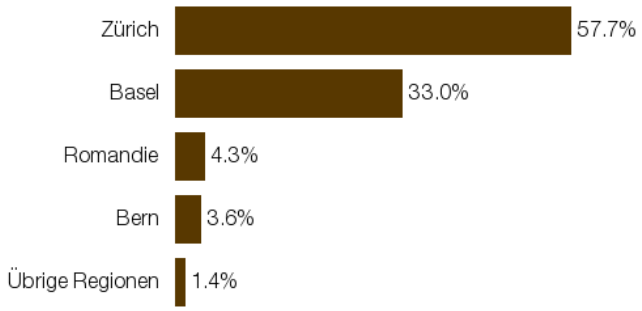
Soll-Nettomietertrag nach Region



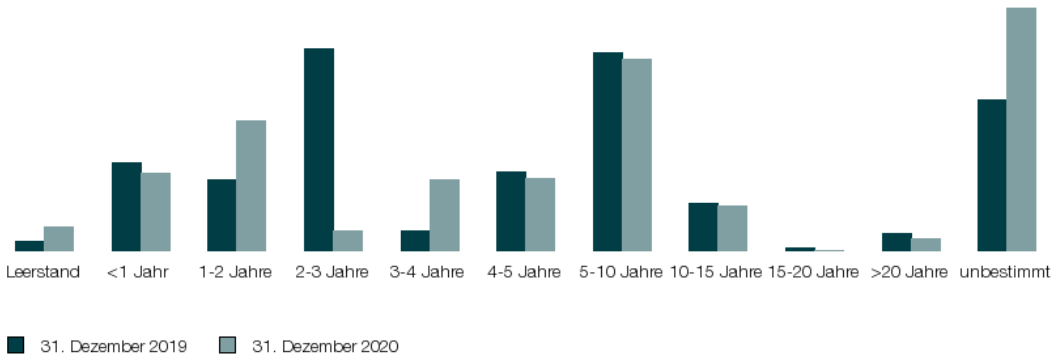
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Geschäftsliegenschaften[1]



[1] Hinweis: Mit diesem Bericht wird auch ein Wechsel der Kennzahlberechnung vorgenommen. Neu wird der WAULT nicht mehr manuell nur für die vornehmlich geschäftlich genutzten Liegenschaften berechnet, sondern berücksichtigt neu auch Wohnliegenschaften.

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 2022
12. April 2022

Bildangaben

Titelbild: Letzigraben 101 / Albisriederstrasse 170-172, Zürich
Seite 2: Letzigraben 101 / Albisriederstrasse 170-172, Zürich

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich
Konzept, Layout: LST AG, Luzern
Fotos: René Dürr
Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2021

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