



SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2021

Finanzbericht

Gepürfte Jahres- und Konzernrechnung
per 31. Dezember 2021



Inhaltsverzeichnis

Teil 2 - Finanzbericht

Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS	6
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS	13
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	57
Bericht der Revisionsstelle	63
EPRA Performancekennzahlen.....	70
Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR.....	73
Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR.....	76
Antrag zur Gewinnverwendung	84
Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung	85
Vergütungsbericht 2021	90
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	95
Corporate Governance	97
Renditeliegenschaften	116
Entwicklungsliegenschaften	122
Portfoliokennzahlen.....	123
Kontakte & wichtige Daten	125

Finanzielle Berichterstattung

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	27 123	26 499
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	0	12 512
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	49 683	44 738
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	36 755	3 260
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	57 800	31 954
EBIT Marge	%	66.87	66.57
EBIT Marge Renditeliegenschaften	%	84.21	75.01
EBIT Marge Entwicklungsliegenschaften	%	17.10	2.44
Reingewinn	CHF 1 000	41 887	22 834
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	40 534	22 966
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	13 511	23 926

Bilanz		31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bilanzsumme	CHF 1 000	793 664	704 674
Eigenkapital	CHF 1 000	364 511	327 386
Eigenkapitalquote	%	45.93	46.46
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	327 475	279 608
Fremdfinanzierungsquote	%	41.26	39.66
Fremdkapital	CHF 1 000	429 153	377 289
Fremdkapitalquote	%	54.07	53.54
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	44.00	43.10
Eigenkapitalrendite ³	%	12.11	7.06
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	3.91	7.40

Portfoliokennzahlen		31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	47	43
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	5	4
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	721 518	641 813
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	31 397	30 154
Bruttorendite ⁴	%	4.00	4.40
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.79	2.99
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.30	3.51
Leerstandsquote Periodenende	%	2.60	2.62
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.51	2.68
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.55	0.56
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.35	1.62
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	7.72	8.02

Kennzahlen pro Aktie		31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal	CHF	21.67	19.54
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal	CHF	108.36	97.69
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	24.30	21.79
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	121.51	108.94
Aktienkurs	CHF	101.00	97.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-6.79	-0.70

		1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	2.42	1.37
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	12.09	6.85
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.81	1.43
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	4.03	7.14

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 30.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und der Investitionen in 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. 2021	31. Dez. 2020	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		8 053	11 956	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 152	1 041	2
Steuerforderungen		5 386	6 404	3
Übrige Forderungen		4 192	6 923	4
Übrige Forderungen Nahestehende		0	844	11
Aktive Rechnungsabgrenzungen		654	783	5
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt inkl. Baurechte		34 138	25 430	6
Entwicklungsliegenschaften		31 397	30 154	7
Total Umlaufvermögen		97 971	83 536	
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		687 380	616 383	6
Langfristige Forderungen		888	949	8
Latente Steuerforderungen		7 425	3 807	9
Total Anlagevermögen		695 693	621 139	
Total Aktiven		793 664	704 674	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		302	1 233	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		0	670	11
Leasingverbindlichkeiten		169	169	12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		223	158	
Hypotheken / Roll-over Kredite		117 170	65 805	13
Vorauszahlungen		3 757	8 058	14
Steuerverbindlichkeiten		6 184	341	3
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 829	3 650	15
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		489	304	11
Total kurzfristiges Fremdkapital		133 123	80 387	
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		500	0	
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		6 014	3 825	11
Leasingverbindlichkeit		3 339	3 435	12
Hypotheken / Roll-over Kredite		210 305	213 803	13
Derivative Finanzinstrumente		24 346	34 290	16
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		51 517	41 540	9
Total langfristiges Fremdkapital		296 030	296 901	
Total Fremdkapital		429 153	377 289	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	17
Kapitalreserven		115 350	125 908	
Gewinnreserven		194 350	172 893	18
Periodenerfolg		40 534	22 966	18
Cash-Flow Hedge Reserven		-17 200	-24 505	18
Neubewertungsreserven		12	12	18
Minderheitsanteile am Eigenkapital		1 298	-55	
Total Eigenkapital		364 511	327 386	17
Total Passiven		793 664	704 674	

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. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	Anhang
Liegenschaftsertrag		27 123	26 499	19
Übriger Ertrag		231	146	
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		0	12 512	20
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		22 329	5 581	21
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		49 683	44 738	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		36 755	3 260	6
Veränderung Baurecht		-162	-165	6
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		86 275	47 833	
Unterhalt und Reparaturen		-2 928	-3 069	22
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 436	-1 355	23
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-18 512	-5 445	24
Personalaufwand		-70	-69	25
Verwaltungsaufwand		-5 157	-4 942	26
übriger Betriebsaufwand		-373	-999	27
Total Betriebsaufwand		-28 475	-15 879	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		57 800	31 954	
Finanzertrag		2 375	4 497	28
Finanzaufwand		-7 543	-9 580	28
Finanzergebnis		-5 168	-5 083	
Gewinn vor Steuern (EBT)		52 632	26 872	
Steuern		-10 745	-4 037	29
Reingewinn		41 887	22 834	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		40 534	22 966	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 353	-132	
Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/ unverwässert)				
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF1.80 nominal		2.42	1.37	17
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal		12.09	6.85	17

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020	Anhang
Reingewinn		41 887	22 834	
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:				
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹		9 179	-3 106	16
- Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹		-1 874	466	9
Gesamtergebnis		49 192	20 195	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		47 839	20 327	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 353	-132	

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. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020 "restated"	Anhang
Reingewinn		41 887	22 834	
Veränderung Baurecht		162	165	6
Finanzertrag		-2 375	-4 497	28
Finanzaufwand		7 543	9 580	28
Steuern		10 745	4 037	29
Neubewertung aus Renditeliegenschaften		-36 755	-3 260	6
Kauf von Entwicklungsliegenschaften ¹		-8 020	-15 700	7
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften ¹		-246	-64	7
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		0	-12 512	20
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-13 110	-916	2
- Steuerforderungen		1 018	-4 942	3
- Übrige Forderungen		2 732	-1 880	4
- Übrige Forderungen Nahestehende		844	-844	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		142	667	5
- Entwicklungsliegenschaften		511	-635	7
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-1 600	749	10
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		65	-15	
- Vorauszahlungen		-4 301	4 372	14
- Steuerverbindlichkeiten		5 843	-1 488	3
- Passive Rechnungsabgrenzungen		1 207	-2 116	15
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		-139	487	26
- Bezahlte Steuern		280	-212	29
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit		6 434	-6 191	
Kauf von Renditeliegenschaften		-39 725	0	6
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		-1 355	0	6
Wertvermehrnde Investitionen		-2 033	-659	6
Verkauf von Renditeliegenschaften		0	27 250	6
Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		0	4 198	7
Veränderung langfristige Forderungen		61	116	8
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit		-43 052	30 905	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020 "restated"	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		41 150	18 500	13
Aufnahme Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		8 385	10 700	13
Amortisation Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-2 355	-12 971	13
Rückzahlung Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	-18 000	13
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		2 189	3 184	11
Aufnahme langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		500	0	
Bezahlte Zinsen		-5 088	-4 744	28
Kapitalrückzahlung		0	-12 067	
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-10 559	0	
Dividendenzahlung		-1 508	0	
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit		32 715	-15 399	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		-3 903	9 315	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		11 956	2 642	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		8 053	11 956	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		-3 903	9 315	1

¹ Siehe Anhang 37, Korrektur Geldflussrechnung

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

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	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. 2021		30 167	125 908	172 893	-24 505	12	22 966	-55	327 386
Zuweisung an Gewinnreserve		0	0	22 966	0	0	-22 966	0	0
Reingewinn		0	0	0	0	0	40 534	1 353	41 887
Zinsabsicherung		0	0	0	7 305	0	0	0	7 305
Total im Eigenkapital er- fasste Gewinne / Ver- luste GJ 2021		0	0	0	7 305	0	40 534	1 353	49 192
Ausschüttung aus Kapitalreserven		0	-10 559	0	0	0	0	0	-10 559
Dividende		0	0	-1 509	0	0	0	0	-1 509
Bestand am 31. Dez. 2021		30 167	115 350	194 350	-17 200	12	40 534	1 298	364 511

	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 Gewinnreserve		0	0	18 549	0	0	-18 549	0	0
Reingewinn		0	0	0	0	0	22 966	-132	22 834
Zinsabsicherung		0	0	0	-2 640	0	0	0	-2 640
Total im Eigenkapital er- fasste Gewinne / Verluste GJ 2020		0	0	0	-2 640	0	22 966	-132	20 195
Umgliederung infolge Fu- sion Tochtergesellschaften		0	506	-506	0	0	0	0	0
Nennwertreduktion		-12 067	0	0	0	0	0	0	-12 067
Bestand am 31. Dez. 2020		30 167	125 908	172 893	-24 505	12	22 966	-55	327 386

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 7. März 2022.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen traten per 1. Januar 2021 in Kraft bzw. wurden per dann angepasst und sofern relevant, von SF Urban Properties AG entsprechend im Abschluss 2021 angewendet:

- Phase 2 der LIBOR: Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 4
- IFRS 16: Mietzugeschäfte im Zusammenhang mit COVID-19
- IAS 1 (Änderungen): Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (ohne wesentliche Auswirkungen)

Nach dem Geschäftsjahr 2021 stehen für SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards bzw. 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 IFRS 2018 - 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 - 2020	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	gering	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2022

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Wesentliche Schätzungen

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

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern, insbesondere für die Renditeliegenschaften und die Neubewertungsgewinne, wurden Schätzungen auf mehreren Stufen vorgenommen: der latente Steuersatz; die Entwicklung der Steuerfüsse in den Kantonen, die Haltedauer der einzelnen Liegenschaften; die Abschreibungssätze und Grossreparaturen pro Liegenschaft. Siehe dazu Anhang 3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten, 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sowie 29. Steuern.

Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SF Urban Properties AG gehören folgende Gesellschaften:

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

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

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

Fremdwährungen

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

Bereiche

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

Operative Segmente

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt

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

Entwicklungsliegenschaften

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

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

Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt

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

Leasingverbindlichkeiten

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

Hypotheken / Roll-over-Kredite

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses keine markt-konformen Konditionen aufwies (Initialbewertung - siehe Anhang 13).

Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Die SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Dabei wird für einen Teil (8 Derivative) «Hedge Accounting» nach IAS 39 angewandt, d. h. es wird eine Hedge Dokumentation erstellt und die Effektivität der Absicherung überprüft. Sind die Anforderungen gemäss Hedge Accounting erfüllt, werden Marktwertveränderungen des für das Absicherungsgeschäft wirksamen Teils im Gesamtergebnis erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter dem Finanzertrag bzw. -aufwand ausgewiesen.

Reserven

Kapitalreserven stammen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

Gewinnreserven beinhalten zurückbehaltene Gewinne.

Die Position Cashflow Hedge Reserven umfasst die Wertveränderung der für Hedge Accounting qualifizierenden derivativen Finanzinstrumente und deren latente Steuern.

Liegenschaftsertrag

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

Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

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

Verkaufserfolg aus Entwicklungsliegenschaften

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

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

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

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

Unterhalt und Reparaturen

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen werden zu zwei Drittel im Aufwand verbucht und zu einem Drittel 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 2021 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.

Steuern

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Gesamtergebnis erfassten Transaktionen, wie z. B. Cashflow Hedges im Rahmen des Hedge Accountings. In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, 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
- Umstellung LIBOR auf Saron

Das Risikomanagement der Gesellschaft ist auf die Unsicherheiten der Finanz- und Immobilienmärkte ausgerichtet und zielt darauf ab, die möglichen negativen Effekte dieser Risikofaktoren zu minimieren. Der CEO informiert den

Verwaltungsrat regelmässig, mindestens quartalsmässig, über die aktuelle Risikosituation. Daraus werden Empfehlungen für Massnahmen zur Risikokontrolle abgeleitet. Es gilt dabei, ein angemessenes Verhältnis zwischen den möglichen resultierenden Verlusten und den potenziellen Gewinnen zu erzielen.

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiken

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

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

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

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	2 761	3 435
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	99 262	265 214

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

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

Wenn am 31. Dezember 2021 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 606 (Vorjahr: TCHF 3 704).

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. 2021	31. Dez. 2020
UBS Switzerland AG	Rating S&P A+ / Fitch AA-		1 269	5 627
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P AAA / Moody's Aaa		961	968
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P A+ / Fitch A+		969	51
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P AA		416	64
Basler Kantonalbank	Rating S&P AA+		168	3 516
Raiffeisenbank Zürich	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		276	116
St. Galler Kantonalbank	Moody's Aa2		4	4
Raiffeisenbank Basel	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		2	72
Raiffeisenbank Winterthur	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		3 988	1 537
Luzerner Kantonalbank	Rating S&P AA		0	1
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			8 053	11 956

Die Bonität der Mieter wird vorgängig zur Vertragsunterzeichnung geprüft. Zudem werden die Mieten in der Regel monatlich bzw. quartalsweise im Voraus bezahlt. Im Weiteren bestehen üblicherweise Mietzinsdepots oder Bankgarantien zur Sicherstellung. Der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots und Bankgarantien am Bilanzstichtag betrug TCHF 12 678 (Vorjahr: TCHF 14 787). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 31. Dezember 2021 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Ecole de la transition (EdT)		3.40%	3.48%
Brunschwig & Cie. SA		3.11%	3.18%
Dipl. Ing. Fust AG		2.54%	2.60%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.11%	2.16%
Clear Channel Schweiz AG		2.08%	2.13%
Dorfburger AG		1.79%	1.83%
Witel AG		1.73%	1.78%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.58%	1.71%
Immobilien Basel-Stadt		1.56%	1.60%
SKV Immobilien AG		1.45%	1.48%
Total		21.35%	21.96%

Per 31. Dezember 2021 ist die Liste der zehn grössten Mieter gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von maximal 50% an. Per 31. Dezember 2021 war der Fremdbelehungsgrad 44.0% (Vorjahr 43.1%). Vergleiche Anhang 13.

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

Vermögenswerte 31. Dezember 2021	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Renditeliegenschaften ¹		0	0	718 180
Total Vermögenswerte		0	0	718 180

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

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

Verbindlichkeiten 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	34 290	0
Hypothesen / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	65 805	0
Hypothesen / Roll-over Kredite (langfristig)		0	216 578	0
Total Verbindlichkeiten		0	316 673	0

¹ Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3'338.

² Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3'500.

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

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

Bei den Swaps, welche unter Derivativen Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 31. Dezember 2021 TCHF 4 523 (Vorjahr: TCHF 10 476) gemäss Anhang 16.

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over-Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode berechnet. Künftige Cashflows werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 31. Dezember 2021 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 339 023 (Vorjahr: TCHF 297 132). Vergleiche Anhang 32.

Immobilienrisiken

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

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

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

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

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%

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

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

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%

Umstellung LIBOR auf Saron

Die SF Urban Properties hat bis Ende September 2021 alle bestehenden Finanzverbindlichkeiten, das heisst kurz- sowie langfristige Hypotheken / Roll-over-Kredite sowie derivative Instrumente von LIBOR auf Saron umgestellt.

Zum Zeitpunkt der jeweiligen Umstellung wurde jeder einzelne Vertrag marktwertneutral umgestellt. Da Saron auf Basis von 365 Tagen und LIBOR noch mit 360 Tagen verrechnet wurde, führte dies dazu, dass die nominelle Verzinsung Saron zwischen 4 und 6 Basispunkten höher liegen. Dafür wurde die Marktbewertung angepasst. Insgesamt konnte die Umstellung ohne Kosten bewerkstelligt werden.

Die im Anhang 16 und 32 ausgewiesene erhebliche Reduktion der negativen Bewertungsdifferenzen ist auf die Veränderungen der Zinsmärkte bzw. auf die steigenden Zinsen im vergangenen Jahr zurückzuführen.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Bilanz kommentiert.

1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Flüssige Mittel		8 053	11 956

Die Bankguthaben sanken im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 3 903 auf TCHF 8 053. Gegenüber dem vom Verwaltungsrat festgelegten Minimum sind TCHF 5 053 überschüssig.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		14 152	1 041
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		14 014	1 382
Debitoren Mietausstände		413	1 175
Debitoren Weiterverrechnung		36	73
Übrige Debitoren		0	63
Wertberichtigungen		-312	-1 653

Die Forderungen aus Umsatzerfassung über die Zeit haben nach Verrechnung von geleisteten Anzahlungen um TCHF 12 770 auf TCHF 14 152 zugenommen, siehe Anhang 7.

Die Debitoren Mietausstände nahmen auf TCHF 413 ab, da die meisten COVID-19 bedingten Ausstände abgebaut werden konnten. Die Wertberichtigungen und Risikovorsorge COVID-19 nahmen um TCHF 1 341 auf TCHF -312 ab.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nicht fällig		14 014	892
Bis 30 Tage überfällig		350	450
30-90 Tage überfällig		59	190
90-180 Tage überfällig		24	311
Über 180 Tage überfällig		16	851
Wertberichtigungen, bestehend aus:		-312	-1 653
- Delkrederere		-312	-1 032
- COVID-19		0	-621
Bestand		14 152	1 041

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

	in CHF 1 000	2021	2020
Bestand per 1. Januar		-1 653	-493
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (Delkrederere)		0	-873
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkrederere)		144	334
Auflösung (+) / Neubildung (-) zu Lasten des Liegenschaftsertrages (COVID-19)		621	-621
Benützung / Verrechnung mit offenen Debitoren		576	0
Bestand per 31. Dezember		-312	-1 653

3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Steuerforderungen		5 386	6 404

Die Steuerforderungen enthalten vor allem Grundstücksgewinnsteuersicherstellungen im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen. Diese kommen zur Rückzahlung resp. zur Auflösung, sobald die entsprechenden Steueranforderungen vorliegen.

Der Bestand ist auf den Verkauf Badenerstrasse 425-431, Zürich (TCHF 5 811) zurückzuführen, reduziert um den für 2020 voraussichtlich geschuldeten Betrag an Grundstücksgewinnsteuer aufgrund der Swaps Steueraufrechnungen im Jahr 2019.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Steuerverbindlichkeiten		6 184	341

Aufgrund der steuerlich bedingten Swaps-Aufrechnungen im Geschäftsjahr 2019 und im Folgejahr wurden Rückstellungen in der Höhe von TCHF 6 184 für Gewinnsteuer notwendig. Die Steuerverbindlichkeiten umfassen Kapital- und Gewinnsteuern.

4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Übrige Forderungen, bestehend aus:		4 192	6 923
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		2 402	2 161
Mehrwertsteuer		103	71
Vorauszahlungen		257	0
Übrige kurzfristige Forderungen		1 429	4 691

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 2 731 auf TCHF 4 192 abgenommen.

Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten Forderungen von TCHF 1 429 (Vorjahr: TCHF 4 691). Der Vorjahresbestand war höher, da die Anzahlungen der neun beurkundeten Kaufverträge Sandreuterweg per Bilanzstichtag beim zuständigen Notar in Basel lagen (TCHF 3 419). Diese Forderung wurde per 12. Januar 2021 beglichen. Der Restbetrag betrifft das Bankkonto der MEG Klausstrasse, Zürich.

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		654	783
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		588	647
Liegenschaftsverwaltung		0	111
Übrige		67	25

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 129 auf TCHF 654 abgenommen (Vorjahr: TCHF 783).

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

Die in der Berichtsperiode neu gewährten Rabatte betragen TCHF 168, als Ertragsminderung wurden TCHF 227 verbucht. Daraus resultiert die Abnahme um TCHF 59 auf TCHF 588.

Der abgegrenzte Swaps Zinsertrag ist neu mit dem abgegrenzten Swaps Zinsaufwand in den Passiven Rechnungsabgrenzungen.

6. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus		721 518	641 813
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		34 138	25 430
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		687 380	616 383
Total Renditeliegenschaften		721 518	641 813
davon Baurechte		3 338	3 500

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

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

	in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	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		0	0	-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 Bewertungs- differenzen im Bestand per 31. Dezember 2020; erfasst in der Erfolgsrechnung		1 864	361	1 036	3 260

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-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 31. Dezember 2021 ein Bewertungserfolg von TCHF 36 755 (Vorjahr: TCHF 3 260). Bei den Renditeliegenschaften trugen 43 (alle vier im vergangenen Geschäftsjahr gekauften eingeschlossen) zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 36 984 (Vorjahr: TCHF 7 795) und vier zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF -1 585 (Vorjahr: TCHF - 4 534) bei. Bei keiner Renditeliegenschaft blieb der Marktwert per 31. Dezember 2021 unverändert (Vorjahr: zwei). Die Käufe führten zudem zu Einwertungsgewinnen von TCHF 1 356 (Vorjahr: 0).

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		494 193	469 269
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		483 142	461 779
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		11 051	7 490

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften nahm aufgrund der Käufe um TCHF 24 924 zu.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 116 bis 124. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

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

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000 ¹
Keine			0
Total			0

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

² Entwicklungsliegenschaft.

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Zürich, Klusstrasse 38	100%	27. Februar 2020	9 000
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8 ²	100%	1. Oktober 2020	6 700
Total			15 700

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis 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.

² Entwicklungsliegenschaft.

7. Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		31 397	30 154
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		0	0
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		15 531	17 434
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		15 866	12 720

Entwicklungsliegenschaften, fertiggestellt

Per 31. Dezember 2021 besteht keine fertiggestellte Entwicklungsliegenschaft.

Entwicklungsliegenschaften, im Bau

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2021 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2020 in CHF 1 000
Basel, Elsässerstrasse 1 und 3	Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 14 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866m ² .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Realisierung ab 2. Quartal 2022	Sommer 2024	6 722	n/a
Riehen, Sandreuterweg 39	Auf dem erworbenen Grundstück werden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel-Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 636m ² .	Baustart im November 2020 erfolgt, Anfang Januar 2021 alle 10 Einheiten beurkundet.	Sommer 2022	3 388	7 276
Zürich, Klusstrasse 36/36A/38	Auf einer Grundstücksfläche von 1 802 m ² werden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die projektierte verkaufbare Wohnfläche beträgt rund 1 240 m ² .	Baueingabe 4. Quartal 2019, Vermarktungs- und Baustart November 2020, Ende Januar 2021 alle 13 Einheiten beurkundet. 2 Motorrad-PP noch nicht verkauft	Sommer 2022	5 420	10 158
			Total	15 531	17 434

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Elsässerstrasse

Im Rahmen der Umsatzerfassung über die Zeit werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten, gesamthaften Gewinne (Umsatz und Kosten) auf den verkauften Einheiten werden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode realisierten Projektfortschrittes als Ertrag bzw. als Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Da der Verkauf erst im Q2 beginnt, ist der berechnete Anteil 0%. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 8% per 31. Dezember 2021.

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
31. Dez. 2021	6 722	0	0	0	6 722

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Sandreuterweg

Im Rahmen der Umsatzerfassung über die Zeit werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten, gesamthaften Gewinne (Umsatz und Kosten) auf den verkauften Einheiten werden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode realisierten Projektfortschrittes als Ertrag bzw. als Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2021 100% der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechnen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 59% per 31. Dezember 2021. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Sandreuterweg ein Ergebnis vom TCHF 460 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 75).

	Bruttoerlös laufende Promotions- projekte	Zurechenbare Entwicklungs- kosten	Erfasste Wert- berichtig- ungen	Promotions- ertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
in CHF 1 000						
1. Januar 2021	1 206	1 131	0	75	3 419	-2 213
Δ 2021	10 740	10 280	0	460	3 654	7 086
31. Dezember 2021	11 946	11 412	0	535	4 054	4 873

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
31. Dez. 2021	14 800	11 412	0	0	3 388

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Klusstrasse

Im Rahmen der Umsatzerfassung über die Zeit werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten, gesamthaften Gewinne (Umsatz und Kosten) auf den verkauften Einheiten werden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode realisierten Projektfortschrittes als Ertrag bzw. als Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2021 99.9% der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 44% per 31. Dezember 2021. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Klusstrasse ein Ergebnis vom TCHF 3 358 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 53).

	Bruttoerlös laufende Promotions- projekte	Zurechenbare Entwicklungs- kosten	Erfasste Wert- berichtig- ungen	Promotions- ertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
in CHF 1 000						
1. Januar 2021	176	123	0	53	1 424	-1 248
Δ 2021	11 589	8 231	0	3 358	5 284	6 305
31. Dezember 2021	11 765	8 354	0	3 411	6 708	2 024

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
31. Dez. 2021	13 774	8 354	0	0	5 420

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit pro verkaufte STWE-Einheit gegeben: Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der Umsatzerfassung über die Zeit werden die anteiligen Gewinne (Umsatz und Kosten) auf der berechtigten Einheit in der Erfolgsrechnung als Ertrag bzw. Aufwand erfasst. Die Zuteilung der gesamten Anlagekosten (Land, Baukosten und anrechenbare Gebühren und Nebenkosten) erfolgt nach der Wertquote; der Ertrag entspricht dem vertraglichen Verkaufspreis. Der Fertigungsgrad wird in Prozent der erfassten, gesamten Baukosten bestimmt.
- **Kostenüberschreitungen:** Allgemeine Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft und nicht durch zusätzliche Finanzierung gedeckte Änderungen der Spezifikationen werden im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit als Ereignis der Berichtsperiode erfasst.

Falls diese Ereignisse zu einem gesamthaften Verlust des Projektes führen, wird ein entsprechendes Impairment auf den aktivierten Baukosten erfasst.

- **Etappierte Realisierung:** Bei der Realisierung einer Überbauung mit mehreren Einheiten in Etappen unter einem gesamten GU- / TU-Vertrag wird der Grad der Fertigung nach einem Faktor bestimmt, welcher die Kosten nach zeitbezogenem Fertigungsgrad und Wertquote auf die einzelnen Einheiten zuteilt. Mit der Gewichtung über die Wertquote wird berücksichtigt, dass Gewinne von Teilobjekten mit anteilmässig hoher Wertschöpfung zeitgerecht erfasst werden.

Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie und Projektierung

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

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2021 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2020 in CHF 1 000
Basel, Elsässerstrasse 1 und 3	Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 14 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866m ² .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Realisierung ab 2. Quartal 2022	Sommer 2024	n/a	5 926
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angezogen. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2021.	Mitte 2023	7 379	6 794
Zürich, Minervastrasse 124	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angezogen. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe geplant 1. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2022.	Mitte 2024	8 487	n/a
		Total		15 866	12 720

8. Langfristige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Langfristige Forderungen, bestehend aus:		888	949
Erneuerungsfonds		719	770
Mieterausbauzuschüsse		169	179

Der Erneuerungsfonds von TCHF 719 (Vorperiode: TCHF 770) betrifft das Stockwerkeigentum Malerweg 4 in Thun und die Chasseralstrasse 156 in Köniz.

Der einzige Mieterausbauzuschuss hat sich wie folgt verändert:

	in CHF 1 000	Laufzeit	Zinssatz p.a.	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
A&J Hospitality AG, Bäckerstrasse 62, Zürich		30.09.2033	3.00%	169	179
Total Mieterausbauzuschüsse				169	179

9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die wesentlichen latenten Steuerforderungen ergeben sich aus der Möglichkeit, den Ertrag aus der Realisation von im OR-Abschluss versteuerten stillen Reserven in der Steuerbilanz zu neutralisieren sowie der Möglichkeit künftige Gewinne bzw. Grundstücksgewinne mit steuerlichen Verlustvorträgen zu verrechnen. Durch die Aufrechnung der Rückstellung für unrealisierte Verluste auf Swaps reduziert sich deren steuerbilanzieller Wert auf CHF 0, ohne jedoch den Wert im konsolidierten Abschluss zu tangieren. Anstatt einer latenten Steuerverbindlichkeit wird folglich neu ein latentes Steuerguthaben ausgewiesen.

Die wesentlichen latenten Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus temporären Wertdifferenzen auf zur Anlage bestimmten Renditeliegenschaften. Die im Vorjahr vorhandene latente Steuerverbindlichkeit aus Bewertungsdifferenzen auf derivativem Finanzinstrumenten fällt aufgrund der oben erwähnten steuerlichen Aufrechnung weg.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:		7 425	3 807
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		2 542	3 806
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		4 881	0
Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:		-51 518	-41 540
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften		-46 592	-35 474
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-3 458	-2 465
Bewertungsdifferenzen Übrige		-1 491	-1 489
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		24	-2 112
Total Latente Steuerverpflichtungen		-44 093	-37 733
Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2021	2020
Bilanzwert 1. Januar		-37 733	-33 468
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-3 833	-4 731
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		-2 527	466
Bilanzwert 31. Dezember		-44 093	-37 733

Per 31. Dezember 2021 hatte die Gruppe TCHF 12 883 (Vorjahr TCHF 18 263) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstücksgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2028 (Vorjahr: 2027) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstücksgewinnen der entsprechenden Aktiengesellschaft insbesondere bei den Entwicklungsprojekten Sandreuterweg und Elsässerstrasse verrechnet werden.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr:	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
2024		699	1 093
2025		1 728	1 734
2026		0	11 604
2027		424	3 832
2028		10 032	0
Total		12 883	18 263

10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		302	1 233

Per 31. Dezember 2021 waren die Verbindlichkeiten mit TCHF 302 um TCHF 931 unter dem Vorjahr.

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

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Übrige Forderungen Nahestehende:		0	844

Diese Forderungen standen im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende der untenstehenden Tabelle. Durch die vollständige Darlehensauszahlung ist der Saldo per 31. Dezember 2021 TCHF 0.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende:		0	670
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende:		489	304
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende:		6 014	3 825

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende handelt es sich um die Management, Performance und Development Fees für 2021 an die Swiss Finance & Property Funds AG bzw. im Vorjahr an die Swiss Finance & Property AG.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen Nahestehende per 31. Dezember 2021 sind meilensteinbasierte Fees aus dem Entwicklungsgeschäft sowie die Differenz zwischen Akonto und Schlusszahlung der Management Fees enthalten.

Bei den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende handelt es sich um die nachrangigen Darlehen des Kooperationspartners an die SF Investment AG und die SF Development AG im Rahmen der 49.5% Beteiligung. Die Gruppendarlehen an die Tochtergesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Die Zunahme ist auf den Kauf der Liegenschaft an der Minervastrasse 124, Zürich zurückzuführen.

12. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
< 3 Monate		42	42
3 bis 12 Monate		127	127
Kurzfristig		169	169
> 1 bis 5 Jahre		675	675
> 5 Jahre		2 664	2 761
Langfristig		3 339	3 436
Total		3 508	3 605

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Baurecht Köniz, Chasseraistrasse 156		3 508	3 605
Total		3 508	3 605

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 2021 ausgewiesene Barwert-Saldo von TCHF 3 508 betrifft ein Baurecht in Bern, siehe Anhang 6.

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 2021 beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 2 087 (im Vorjahr: TCHF 2 775) und wird im Rahmen der Restlaufzeit bis Februar 2025 abgeschrieben.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:		327 475	279 608
Hypotheken / Roll-over Kredite		329 563	282 383
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		-2 087	-2 775

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten) ¹		101 508	63 033
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over Kredite) ¹		15 663	2 772
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite) ¹		167 393	136 253
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		45 000	80 325
Total Finanzverbindlichkeiten		329 563	282 383

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
UBS		113 350	111 000
Raiffeisen Winterthur		15 910	10 700
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		19 388	19 718
Credit Suisse		44 800	37 800
Basler Kantonalbank		80 690	73 915
Basellandschaftliche Kantonalbank		37 875	18 000
Zürcher Kantonalbank		8 600	2 300
Total Banken		328 363	281 183
Zurich Versicherung		1 200	1 200
Total Versicherungen		1 200	1 200
Total Finanzverbindlichkeiten		329 563	282 383

¹ Diese Laufzeit schliesst allfällige (Teil-)Amortisationsverpflichtungen ein.

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
< 3 Monate		154 175	115 700
3 bis 12 Monate		13 390	2 101
> 1 bis 5 Jahre		161 998	146 506
> 5 Jahre		0	18 075
Total Finanzverbindlichkeiten		329 563	282 383

Zinssätze	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Durchschnittlicher Zinssatz (exkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	0.55%	0.56%
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	1.35%	1.62%
Verzinsungsbandbreite	-0.32% bis 2.03%	-0.55% bis 2.13%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	7.72	8.02

Ein relativ hoher Anteil an langfristig vereinbarten Verträgen ist so ausgestaltet, dass der gewährte Kredit langfristig zur Verfügung steht (mindestens fünf Jahre: TCHF 45 000), doch die Zinskonditionen an die kurzfristige Zinsentwicklung angebunden sind. So sind TCHF 117 170 oder 36% der Finanzverbindlichkeiten derzeit zu kurzfristigen Konditionen von maximal drei Monaten finanziert.

Angaben zu den verpfändeten Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Marktwert Renditeliegenschaften		718 180	638 313
Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen		31 397	30 154
Wert der verpfändeten Aktiven		749 577	655 265
Darauf lastende Schuldbriefe		417 498	375 758
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe		403 702	364 502
Beanspruchung		329 563	282 383
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)		44.0%	43.1%
UBS	Rahmenkreditvereinbarung	155 000	140 500
	Beanspruchung	113 350	111 000
	hinterlegte Schuldbriefe	145 502	145 502
Raiffeisen Winterthur	Rahmenkreditlimite	24 010	29 250
	Beanspruchung	15 910	10 700
	hinterlegte Schuldbriefe	34 250	23 550
Raiffeisen Zürich	Rahmenkreditlimite	50 000	50 000
	Beanspruchung	7 750	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe	9 450	9 450
Raiffeisen Basel	Rahmenkreditlimite	19 388	19 718
	Beanspruchung	19 388	19 718
	hinterlegte Schuldbriefe	22 000	22 000
Credit Suisse	Rahmenkreditlimite	44 800	45 400
	Beanspruchung	44 800	37 800
	hinterlegte Schuldbriefe	47 800	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite	150 000	100 000
	Beanspruchung	80 690	73 915
	hinterlegte Schuldbriefe	91 000	84 500
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite	37 875	18 000
	Beanspruchung	37 875	18 000
	hinterlegte Schuldbriefe	43 000	21 000

Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag	20 000	50 000
	Beanspruchung	8 600	2 300
	hinterlegte Schuldbriefe	9 500	9 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite	1 200	1 200
	Beanspruchung	1 200	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe	1 200	1 200

Der Kreditvertrag mit UBS AG sieht als Covenants vor, dass die Belehnungsquote maximal 60% erreichen darf.

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

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

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

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr eingehalten.

14. Vorauszahlungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Vorauszahlungen, bestehend aus:		3 757	8 058
Vorauszahlungen Verkauf STWE		0	4 843
Vorausbezahlte Mieten		1 463	1 142
Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten		2 295	2 073

Die 20% Anzahlungen des Kaufpreises bei den Entwicklungsliegenschaften Sandreuterweg und Klusstrasse TCHF 0 (Vorjahr: CHF 4 843) sind mit den entsprechenden Forderungen verrechnet worden.

Die vorausbezahlten Mieten sind per 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 321 auf TCHF 1 463 gestiegen (Vorjahr: TCHF 1 142). Auf TCHF 2 295 um TCHF 222 auch gestiegen sind die Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten (Vorjahr: TCHF 2 073).

15. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		4 829	3 650
Zinsaufwand Netto		1 821	1 379
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		397	896
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		297	246
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		252	209
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		2 061	919

Mit TCHF 4 829 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF 1 179 zugenommen (Vorjahr: TCHF 3 650).

Die derivativen Finanzinstrumente werden ohne Marchzinsen im Anhang 16 aufgeführt. Die aufgelaufenen Nettozinsaufwände haben zum Vorjahr um TCHF 442 auf TCHF 1 821 zugenommen. Bei der Swaps Novation bzw. Umstellung auf Saron wurden die Startdaten teilweise neu festgelegt, was trotz gleichbleibenden Konditionen zu anderen Abgrenzungsbeträgen per Jahresende geführt hat.

Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 1 142 vor allem aufgrund der Abgrenzungen im Entwicklungsgeschäft zugenommen.

16. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen die folgenden Zinsderivate, die alle bis am 30. September 2021 neu auf Saron-Basis umgestellt bzw. neu abgeschlossen wurden:

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

¹ exkl. Marchzins.

Per 31. Dezember 2021 wurden acht Zinsswaps unter Hedge Accounting nach IAS 39 geführt. Alle acht Swaps erfüllten die Anforderungen des Hedge Accounting und waren effektiv. Alle übrigen Swaps unterliegen seit dem 21. Januar 2015 nicht mehr dem Hedge Accounting.

Dank abnehmender Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps und dem Trend zu höheren Zinssätzen haben die negativen Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps mit TCHF -9 944 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -34 290) um 29% auf TCHF -24 346 abgenommen. Die negativen Bewertungen nahmen um TCHF +15 897 auf

TCHF -28 869 ab, die positiven Bewertungen um TCHF - 5 953 auf TCHF 4 523 ab.

Die Veränderung der Derivative vor latenten Steuern um TCHF 9 944 teilt sich folgendermassen auf: TCHF 7 574 wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 2 370 im Finanzertrag.

Stichtag: 31. Dez. 2020	Volumen in CHF 1 000	Wieder- beschaffungswert ¹		Zinssatz in %		Laufzeiten	
		Negativ	Positiv	Payer	Receiver	Payer	Receiver
Fälligkeitsjahr							
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.

17. Aktienkapital

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

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 145 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 7.5% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO mit 161 870 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.8% der Stimmen und 4.7% des Kapitals. CPVAL (Caisse de Prévoyance du Personel de l'Etat du Valais) hält 113 458 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 1.9% der Stimmen und 3.4% des Kapitals entspricht.

Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

		31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	40 534	22 966
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	13 511	23 926
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	2.42	1.37
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	0.81	1.43
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	12.09	6.85
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	4.03	7.14

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 30.

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.

Im Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte enthalten sind 2020 TCHF + 12 512 aus dem Verkauf Badenerstrasse (siehe Anhang 20) und 2021 TCHF - 6 260 Steuern aus der Aufrechnung der Swaps Rückstellungen (siehe Anhang 29).

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Eigenkapital, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	363 213	327 441
Latente Steuern	CHF 1 000	44 093	37 733
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80	CHF	21.67	19.54
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	24.30	21.79
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00	CHF	108.36	97.69
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	121.51	108.94

18. Gewinnreserven und Cashflow Hedge Reserven, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen

	Gewinnreserven inkl. Periodenerfolg	Neubewertung der Zins- absicherungen	Steuereffekt der Zins- absicherungen	Personal- vorsorge	Latente Steuern auf Personal- vorsorge	Gesamt- summe
in CHF 1 000						
Bestand am 1. Jan. 2021	195 859	-30 693	6 188	15	-3	171 366
Veränderung 2021	39 025	9 179	-1 874			46 330
Bestand am 31. Dez. 2021	234 884	-21 514	4 314	15	-3	217 696

	Gewinnreserven inkl. Periodenerfolg	Neubewertung der Zins- absicherungen	Steuereffekt der Zins- absicherungen	Personal- vorsorge	Latente Steuern auf Personal- vorsorge	Gesamt- summe
in CHF 1 000						
Bestand am 1. Jan. 2020	173 399	-27 587	5 722	15	-3	151 545
Umgliederung in Kapitalreserven	-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

¹ Gewinnreserven enthalten die Bilanzpositionen Gewinnreserven und Periodenerfolg.

Erfolgsneutral über Cashflow Hedge Reserven wurden im Geschäftsjahr 2021 Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente von TCHF 9 179, davon TCHF 1 605 aus Recycling geschlossener Swaps stammend, und latenten Steuerverpflichtungen über TCHF -1 874 verbucht (siehe Anhang 16).

Gewinnreserven und Periodenerfolg werden in der Bilanz einzeln ausgewiesen. Die Neubewertung der Zinsabsicherungen inkl. Steuereffekt werden als Cashflow Hedge Reserven und die Personalvorsorge inkl. Steuereffekt als Neubewertungsreserven ausgewiesen.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

19. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:		27 123	26 499
Mietzinsertrag Wohnen		7 020	7 097
Mietzinsertrag Gewerbe		19 794	19 902
Übriger Mietzinsertrag		1 512	1 941
IFRS15 - Mietzinsrabatte		-60	-47
Nebenkostenpauschalen		101	101
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		28 427	28 994
Debitorenverluste bzw. Delkreder-Bildung (-) und -Auflösung (+)		851	-1 161
Leerstand		-728	-767
Inkonvenienzen		-1 449	-619
Erhaltene Umsatzmieten		22	52
Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten		-1 304	-2 496

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 Veränderung der Wertberichtigungen inkl. Risikovorsorge beträgt in der Berichtsperiode TCHF 851, weil die meisten COVID-19 Ausstände einer verbindlichen Lösung zugeführt werden konnten. Praktisch konstant blieb der Leerstand. Die Leerstandsquote beträgt per Stichtag 31. Dezember 2021 2.6% (Vorjahr: 2.6%).

Die Inkonvenienzen nahmen in der Berichtsperiode um TCHF - 830 auf TCHF -1 449 (Vorjahr TCHF -619) zu, da die meisten COVID-19-Fälle mit verbindlichen Vereinbarungen abgeschlossen werden konnten.

Bei den künftigen Mieterträgen konnte vor allem für die sehr langfristigen Mietverhältnisse nicht ganz der hohe Bestand des Vorjahres gehalten werden.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen			
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		18 324	19 357
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		53 243	57 991
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		23 413	30 936
Total		94 980	108 284

20. Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften, bestehend aus:		0	12 512
Verkaufserlös		0	27 250
Verkaufsaufwand		0	-308
Bilanzwert bei Verkauf		0	-14 430

In der Vorperiode 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.

21. Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		22 329	5 580

Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Erlös Klusstrasse 38 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen. Im Vorjahr waren beide Projekte erst marginal dazu berechtigt, da die Beurkundungen erst ab Dezember 2020 erfolgten.

Bis auf zwei Motorradparkplätze in der Tiefgarage an der Klusstrasse 38 in Zürich sind alle Einheiten beider Projekte verkauft, beurkundet und mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen abgesichert, so dass beide Projekte sich für die Umsatzerfassung über die Zeit qualifizieren.

Im Vorjahr war im Wesentlichen diese Position noch auf die letzte verkaufte Einheit des Projekts Parco d'Oro in Ascona zurückzuführen.

22. Unterhalt und Reparaturen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:		-2 928	-3 069
Unterhalt Gebäude		-2 790	-2 897
Unterhalt Mietobjekte		-137	-172

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 -141 auf TCHF -2 928 (Vorjahr TCHF -3 069) ab. Der Unterhalt Gebäude bewegt sich wie im Vorjahr im Rahmen der Zehnjahresplanung.

23. Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:		-1 436	-1 355
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen		-616	-517
Total mieterbezogener Betriebsaufwand		-616	-517
Versicherungen		-293	-268
Promotionsaufwand		-82	-118
Miet- und Baurechtszinsen		-96	-187
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen		-349	-265
Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand		-820	-838

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF -99 höher ausgefallen.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand blieb praktisch konstant.

24. Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-18 512	-5 445

Der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Aufwand Klusstrasse 38 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen. Im Vorjahr war diese Position im Wesentlichen auf das Projekt Parco d'Oro in Ascona zurückzuführen.

25. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Personalaufwand, bestehend aus		-70	-69
Löhne und Gehälter		-58	-58
Sozialaufwand		-6	-5
Personalvorsorge		-5	-6
Anzahl Mitarbeitende per 31. Dezember		2	2

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

26. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-5 157	-4 942
Liegenschaftenverwaltung		-794	-864
Buchführung		-152	-176
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-484	-450
Entschädigung Swiss Finance & Property Funds AG (ab 1.3.2021)		-2 104	0
Entschädigung Swiss Finance & Property AG (bis 28.2.2021)		-598	-2 685
Beratung		-380	-155
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-505	-449
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren		-34	-79
Übriger Verwaltungsaufwand		-106	-84

Der Verwaltungsaufwand stieg in der Berichtsperiode um TCHF 215 auf TCHF -5 157 (Vorjahr TCHF -4 942). Die grösste Position ist die Entschädigung an die Swiss Finance & Property Funds AG.

Im Jahr 2021 ermittelt sich die Management Fee mit 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet.

Die meisten Positionen bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Einzig die Beratungsaufwände erhöhten sich deutlich, da einige Mietverhältnisse erst aufwendig auf dem Rechtsweg beendet wurden.

27. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:		-373	-999
Vorstudienkosten		-75	-172
Kapital- und Liegenschaftssteuern		-260	-821
Übriger Betriebsaufwand		-38	-6

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -626 auf TCHF -373 (Vorjahr: TCHF -999) abgenommen.

Im Vorjahr fielen einmalig Abgrenzungen für Liquidationssteuern der Liegenschaften Badenerstrasse 427-431 in Zürich an, die per 30. Juni 2020 umklassiert wurden.

28. Finanzergebnis

Neben Bankspesen werden der effektive Zinsertrag und Zinsaufwand, neu der Netto-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. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Finanzertrag, bestehend aus:		2 375	2 136
Zinsertrag		5	7
Neubewertungen Swaps		2 370	2 125
übriger Finanzertrag		0	4
Finanzaufwand, bestehend aus:		-7 543	-7 219
Zinsaufwand		-1 993	-1 956
Zinsaufwand Swaps		-3 233	-2 842
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-2 293	-2 412
Bankspesen		-23	-9
Finanzergebnis, bestehend aus:		-5 168	-5 083
Zinsergebnis		-1 988	-1 949
Zinsergebnis Swaps		-3 233	-2 842
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		77	-287
übriges Finanzergebnis		0	4
Bankspesen		-23	-9

Das Finanzergebnis hat sich um TCHF - 85 verschlechtert.

Der Finanzertrag der Berichtsperiode resultiert aus dem Bewertungserfolg der vom Hedge Accounting ausgeschlossenen Zinsswaps, der TCHF 2370 betrug (Vorjahr: TCHF 2 125) (siehe Anhang 16).

Der Finanzaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um TCHF 324 auf TCHF -7 543 (Vorjahr: TCHF -7 219): Einem um TCHF 391 höheren Zinsergebnis Swaps stand eine um TCHF 199 höhere Neubewertung gegenüber. Wie im Vorjahr sind in den Neubewertungen TCHF -668 für die Anpassung der Amortised Costs Hypotheken enthalten.

29. Steuern

Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF -6 260), die aufgrund der Swaps Aufrechnung im Jahr 2019 deutlich höher als im Vorjahr liegen, werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF -8 013), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF 330) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF 1 098) ausgewiesen. Die übrigen latenten Steuern erhöhen sich von CHF 60 auf TCHF 2 099. Insgesamt ergibt dies eine Belastung aus latenten Steuern von TCHF -4 486 (Vorjahr; TCHF -4 263), bleibt also insgesamt vergleichbar.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Ertragssteuern, bestehend aus:		-10 745	-4 037
Ertragssteuern der Berichtsperiode		-6 260	225
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		-7 344	-663
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten		-153	-82
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		138	142
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit		-653	168
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)		-8 013	-435
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		4 631	0
Latente Steuern aus Abschreibungen		-3 774	-3 989
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-993	-1 743
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		466	-3
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)		330	-5 736
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		911	608
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		187	1 241
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)		1 098	1 849
Latente Steuern aus Renditeliegenschaftsverkäufen		0	1 073
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		2 136	-948
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen / Covid-19 Risikovorsorge		-53	-75
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		16	10
Übrige latente Steuern (D)		2 099	60
Total latente Steuern (A-D)		-4 486	-4 263

Bei den latenten Steuern belastend wirken sich erwartungsgemäss die Neubewertung wie auch die Aufrechnung der Abschreibungen und Grossreparaturen der Renditeliegenschaften aus. Entlastend wirken sich beide Positionen zu den Verlustvorträgen (TCHF 911) sowie diejenige aus den Swaps Rückstellungen (TCHF 4 631) und derivativen Finanzinstrumenten (TCHF 2 136). Der Hauptgrund dafür ist, dass aufgrund der Swaps Aufrechnung die auf dieser Position bestehende latente Steuerverbindlichkeit aufgelöst werden konnte bzw. auf der neuen temporären Differenz zur Steuerbilanz ein latentes Steuerguthaben anzusetzen ist. Siehe Anhang 16.

Der tatsächliche Steueraufwand auf dem Betriebserfolg vor Steuern weicht 2021 nur unwesentlich 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. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Gewinn vor Steuern		52 632	26 871
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		20.05%	20.16%
Ertragsteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-10 553	-5 417
Veränderung Steuersätze		187	1 241
Übrige		-379	139
Ertragsteuern effektiv		-10 745	-4 037
Effektive Steuerquote		20.42%	15.02%

Der anwendbare Steuersatz veränderte sich aufgrund von Investitionen, vom Entwicklungliegenschafts Kauf an der Minervastrasse in Zürich und durch Neugewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze aufgrund der Käufe in Basel, und zwar von 20.16% auf 20.05%. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Steuersatz nur noch unwesentlich gesenkt, da der Anteil der teurer besteuerten Grundstücksgewinne aufgrund der Aufwertung zugenommen hat.

30. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

Beim Reingewinn exkl. Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weiterer Steuereffekte (kurz: Neubewertungseffekte) 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.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Reingewinn (A):		41 887	22 834
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-36 755	-3 260
- abzgl. latente Steuern		7 344	663
Neubewertungen aus den Zinsabsicherungen		-765	-409
- abzgl. latente Steuern		153	82
Anpassung Amortised Costs Hypotheken		688	695
- abzgl. latente Steuern		-138	-142
Bewertungseffekte aus Umsatzerlösen (IFRS 15)		60	46
- abzgl. latente Steuern		-16	-10
Bewertungseffekte aus IFRS 9 Wertberichtigung Forderungen		-268	-374
- abzgl. latente Steuern		53	75
Latente Steuern auf Entwicklungsliegenschaften (Umsatzerfassung über die Zeit)		0	-168
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		-583	948
Subtotal Aufrechnungen aus Neubewertungen (B):		-30 226	-1 854
Latente Steuern aus Abschreibungsaufrechnung (OR - IFRS Überleitung)		3 774	3 989
Latente Steuern aus Grossreparaturen- Aufrechnung (OR-IFRS Überleitung)		993	1 743
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften (Konsolidierung)		-466	3
Subtotal Aufrechnungen aus Rechnungslegungsüberleitung (C):		4 301	5 736
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		-911	-608
Latente Steuergutschrift aus Steuersatzänderung		-187	-1 241
Subtotal Aufrechnungen aus steuerlichen Gründen (D):		-1 098	-1 849
Subtotal Übrige (Steuern aus Liegenschaftsverkäufen) (E):		0	-1 073
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte (A - E):		14 864	23 794
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		13 511	23 926
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 353	-132

Der negativen Aufrechnung aus Neubewertungen von TCHF - 1 854 des Vorjahres steht im Berichtsjahr eine solche von TCHF -30 226 gegenüber. Haupttreiber dafür sind die höhere Neubewertung der Renditeliegenschaften sowie ein erster Teil der Kompensation der effektiv 2021 angefallenen Steuern bei der Swaps Aufrechnung (TCHF + 1 553) in TCHF -583 enthalten.

Bei der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss gibt es 2021 eine per Saldo negative Aufrechnung, da die latenten Steuerverpflichtungen aufgrund der höheren Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen mit TCHF 4 767 geschätzt wurden. Der zweite Teil zur Kompensation Swaps Aufrechnung (TCHF + 4 631) ist vollumfänglich in der Summe von TCHF 4 301 berücksichtigt.

Die Steuergutschriften aus Verlustvorträgen werden wie im Vorjahr abgezogen.

War im Vorjahr die Folge der Aufrechnungen mit TCHF 960 positiv, schlägt diese 2021 mit TCHF -27 023 negativ zu Buche.

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

31. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 2021	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Corporate²	Total
Liegenschaftsertrag		5 657	3 821	16 811	159	674	27 123
Übriger Ertrag		8	2	200	20	0	231
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Entwicklungs-Liegenschaften		0	0	0	22 329	0	22 329
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		5 665	3 824	17 011	22 509	674	49 683
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		12 848	4 980	18 927	0	0	36 755
Veränderung Baurechte		0	0	-162	0	0	-162
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		18 513	8 804	35 776	22 509	674	86 275
Unterhalt und Reparaturen		-1 577	-479	-814	-57	0	-2 928
Betriebsaufwand Liegenschaften		-236	-184	-972	-43	0	-1 436
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	0	-18 512	0	-18 512
Personalaufwand		-15	-9	-45	-0	0	-70
Verwaltungsaufwand		-1 067	-694	-3 121	-275	0	-5 157
Übriger Betriebsaufwand		-69	-54	-206	-44	0	-373
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		15 548	7 383	30 618	3 577	674	57 800
Finanzertrag						2 375	2 375
Finanzaufwand						-7 543	-7 543
Finanzergebnis						-5 168	-5 168
Gewinn vor Steuern (EBT)		15 548	7 383	30 618	3 577	-4 494	52 632
Steueraufwand						-10 745	-10 745
Reingewinn		15 548	7 383	30 618	3 577	-15 239	41 887

Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Basel	Bern	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		13 272	7 289	616	1 629	4 316	27 123
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Neubewertungen Renditeliegenschaften		20 127	7 294	230	1 350	7 754	36 755
Bereichsvermögen ¹		408 962	209 693	13 082	28 835	119 393	779 965

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 2020	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwick- lungs- liegenschaften	Corporate²	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 Renditeliegenschaften		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 Entwicklungsliegenschaften		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 Finanzergebnis, 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 Renditeliegenschaften		12 512	0	0	0	0	12 512
Neubewertungen Renditeliegenschaften		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.

Operative Segmente

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

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

32. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 31.Dez.2021	Marktwert 31.Dez.2021	Buchwert 31.Dez.2020	Marktwert 31.Dez.2020
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
- Flüssige Mittel		8 053	8 053	11 956	11 956
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 152	14 152	1 041	1 041
- Übrige Forderungen Nahestehenden		0	0	844	844
- Übrige Forderungen		4 192	4 192	6 923	6 923
- Langfristige Forderungen		888	888	949	949
Total Finanzaktiven		27 284	27 284	21 714	21 714
Total Finanzaktiven - Fair Value		0	0	0	0
Total Finanzaktiven		27 284	27 284	21 714	21 714
Fair Value - Absicherung					
- Derivative Finanzinstrumente		24 346	24 346	34 290	34 290
Total Fair Value - Absicherung		24 346	24 346	34 290	34 290
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		302	302	1 233	1 233
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		0	0	670	670
- Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		117 170	117 338	65 805	65 137
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		223	223	158	158
- Vorauszahlungen		3 757	3 757	8 058	8 058
- Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		6 014	6 014	3 825	3 825
- Langfr. unverzinsliche Verbindlichkeiten		500	500	0	0
- Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		210 305	221 685	211 594	231 995
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		338 273	349 820	291 343	311 076
Total Finanzpassiven		362 619	374 166	347 347	345 366

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

33. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

31. Dez. 2021	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		8 053	0	8 053	-417	7 636
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		4 523	-4 523	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 152	0	14 152	0	14 152
Total		26 727	-4 523	22 204	-417	21 787
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-28 869	4 523	-24 346	417	-23 929
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-117 170	0	-117 170	0	-117 170
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-210 305	0	-210 305	0	-210 305
Total		-356 344	4 523	-351 822	417	-351 405
Netto		-329 617	0	-329 617	0	-329 617
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	-968	10 988
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	-968	12 029
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-44 766	10 476	-34 290	968	-33 322
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-65 805	0	-65 805	0	-65 805
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-213 803	0	-216 578	0	-216 578
Total		-324 374	10 476	-313 898	968	-312 930
Netto		-300 900	0	-300 900	0	-300 900

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.

34. Mietverpflichtungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Aufwendungen für Mieten 1-12 Monate		21	21
Kurzfristig (ohne Vorsteuer)		21	21
Verpflichtungen aus unkündbaren Mietverträgen:			
Aufwendungen für Mieten 1-2 Jahre		4	26
Langfristig (ohne Vorsteuer)		4	26
Total (ohne Vorsteuer)		25	47

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

35. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		31. Dez. 21
	1. Jan. 21	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	279 608	49 538	-2 355	684	0	327 475
Leasing	3 604	0	-168	72	0	3 508
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 825	2 189	0	0	0	6 014
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	34 290	0	0	0	-9 944	24 346
Total	321 327	51 727	-2 523	756	-9 944	361 343

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		31. Dez. 2020
	1. Jan. 2020	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	280 685	29 200	-30 971	695	0	279 608
Leasing	3 699	0	-168	74	0	3 605
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ¹	641	3 184	0	0	0	3 825
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	31 593	0	0	0	2 697	34 290
Total	316 618	32 384	-31 139	769	2 697	321 327

36. Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt an der Generalversammlung vom 12. April 2022 eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 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 3.6% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2021.

37. Korrektur Geldflussrechnung

Investitionen in Objekte in Entwicklung gem. IAS 2 wurden bisher irrtümlicherweise im Geldfluss aus Investitionstätigkeit gezeigt. Hier gilt es, den operativen Charakter zu betonen. Neu ergibt sich für die Vorjahresperiode ein Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit von TCHF -6 191 (alter Betrag: TCHF 6 941) und ein Geldfluss auf Investitionstätigkeit von TCHF 30 905 (alter Betrag: TCHF -9 333).

38. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften

Gegenüber der SF Development AG weist die SF Urban Properties AG nachrangige Darlehen in der Höhe von TCHF 1 328 (Vorjahr: TCHF 960) zzgl. Zinsforderungen aus. Sie dienen zur Finanzierung des Umlaufvermögen in den Vorstudienphasen der geplanten Entwicklungsprojekte. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Development AG in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Kooperationspartner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

Gegenüber der SF Investment AG weist die SF Urban Properties AG nachrangige Darlehen in der Höhe von TCHF 4 681 (Vorjahr: TCHF 2 939) zzgl. Zinsforderungen aus. Hinzukommt ein Darlehen in der Höhe von TCHF 126. Beide dienen zur Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften Klusstrasse 36/36a/38, und Minervastrasse 124 Zürich sowie Fuederholzstrasse 8, Herrliberg. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Investment AG in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Kooperationspartner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

39. Nahestehende

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

Dienstleistungsvertrag mit dem Vermögensverwalter

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

Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Fremdkapital) bis zu einem Betrag von CHF 250 Mio. pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Per 31. Dezember 2021 wurden aufgrund der Vorjahreswerte Akonto-Rechnungen in der Höhe von TCHF 2 397 (Vorjahr: TCHF 2 400) ausgestellt. Zur Abrechnung des Vorjahrs wurde eine Rechnung über TCHF 131 im zweiten Quartal 2021 ausgestellt.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften wurden Corporate Services Fees sowie meilensteinbasierte Fees mit der Swiss Finance & Property Funds AG vereinbart. Für die Berichtsperiode betragen diese Fees TCHF 1 079 (Vorjahr: TCHF 1 016).

Kooperationspartner

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

Verwaltungsratsmandat und -entschädigung

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

Im Rahmen der Gründung der SF Investment AG hat zudem die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele Dienstleistungen im Bereich Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 15 erbracht.

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. Die Immobilienvermögensverwaltung ist durch den Dienstleistungsvertrag mit der Swiss Finance & Property Funds AG geregelt.

Wertschriften von Nahestehenden

Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr 2021 keine Wertschriften von Nahestehenden.

40. Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit der SFPI Management AG in Zürich besteht bis 31. Dezember 2021 eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.



Zürich, 17. Januar 2022

SF Urban Properties AG Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Auftrag

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2021 bewertet.

Referenz-Nummer
102453.2102

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des «Fair Value»

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

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

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

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

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

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

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

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

Bewertungsverfahren

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2021 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

- Witikonstrasse 15, Zürich;
- Elsässerstrasse 1+3, Basel;
- Tramstrasse 56-66, Industriestrasse 62/64, Münchenstein .

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2019 und 2021 besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2021 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 47 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 718'180'000 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden die Liegenschaften an der Binningerstrasse 7 in Basel sowie an der Hegenheimerstrasse 62 in Basel (Renditeliegenschaften) erworben.

Es wurden in der vergangenen Berichtsperiode keine Liegenschaften veräussert.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 17. Januar 2022

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Zafer Köroğlu
Manager

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.40	3.70	2.90
Bern	2.75	3.90	3.21
Romandie	3.60	3.60	3.60
Zürich	2.25	3.40	2.62
Ostschweiz	3.00	3.00	3.00
Alle Regionen	2.25	3.90	2.79

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	ø	ø	ø	innen ø	aussen ø	ø
	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / Stück	CHF / Stück	CHF / m ² p.a.
				p.Mt.	p.Mt.	
Basel	255	468	90	146	72	247
Bern	185	199	90	74	29	199
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	405	379	104	202	136	399
Ostschweiz	-	-	110	-	-	211
Alle Regionen	296	361	97	144	104	304

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	ø	ø	ø	innen ø	aussen ø	ø
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Basel	4.5	4.3	5.5	6.6	4.1	2.8
Bern	4.0	5.0	4.7	3.0	2.6	3.9
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.2	4.8	11.9	19.3	8.3	2.4
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.4	4.6	8.5	10.5	7.1	2.6

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Juli 2021.
- 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.

SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur konsolidierten Jahresrechnung 2021



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 2021, 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 116 bis 124) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 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.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

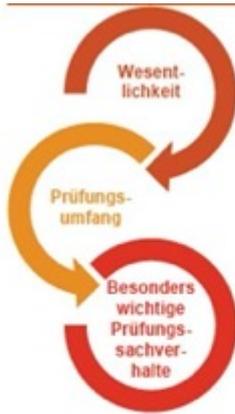
Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung: CHF 3'500'000

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.

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.



Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Liegenschaften
- Latente Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften
- Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

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 3'500'000
Bezugsgrösse	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 Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 350'000 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 86% 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

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 Discounted Cash Flow Methode (DCF) 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 2021 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 721.5 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 31,4 Mio.) besteht (Total CHF 752,9 Mio. oder 94.9 % 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 DCF Methode 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).

Unser Prüfungsvorgehen

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).
- 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 Liegenschaftensportfolios.

Latente Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Einerseits stellen die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften mit rund 10.9 % 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 2021 rund CHF 46,6 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 29 (Seiten 32-33 und 46-48).

Unser Prüfungsvorgehen

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 Wertzuwachsgevinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.

Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die Einschätzungen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Angemessenheit der Ermittlung der ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen.

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten den Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Einerseits stellt der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften mit rund 44.9 % des Betriebsertrags vor Neubewertungen eine bedeutende Erfolgsposition dar. Dies gilt auch für den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften, welcher 65.0% vom Betriebsaufwand ausmacht.

Andererseits beinhaltet die Beurteilung, ob die Kriterien von IFRS 15 zur Umsatzerfassung über die Zeit erfüllt sind, erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung.

Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Beurteilung der Kriterien können einen erheblichen Einfluss auf die

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Stichprobenweise Prüfung der erfassten Gesamtkosten der Entwicklungsobjekte
- Überprüfung der Verkaufsverträge hinsichtlich Erfüllung der Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit
- Detailnachvollzug der Berechnung des erfassten Ertrags und Aufwands aus Entwicklungsliegenschaften

Höhe der erfassten Erträge und Aufwendungen aus Entwicklungsliegenschaften haben.

Wir erachten die Ergebnisse unserer Prüfungen als angemessene und ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Erfassung von Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften.

Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 17) und Anhang 7, 21 und 24 (Seiten 29-32 und 44-45).

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 konsolidierten 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 konsolidierten 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, 7. März 2022



EPRA Performancekennzahlen

EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		41 887	22 834
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		-36 755	-3 260
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		0	-12 512
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-2 464	-135
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		0	0
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		-77	286
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		8 150	3 122
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-1 353	132
EPRA Gewinn		9 388	10 467
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
EPRA Gewinn je Aktie		2.80	3.12

EPRA Netto Wiederherstellungswert	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		363 213	327 441
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		363 213	327 441
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		15 093	12 693
Verwässerter NAV zu Fair Value		378 306	340 134

Exklusive:

(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		45 169	37 586
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		24 346	34 290
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a

inklusive:

(ix) Marktbewertung von immateriellen Vermögenswerten		n/a	n/a
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a

EPRA NRV		447 821	412 010
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NRV je Aktie		133.60	122.92

EPRA Netto Sachanlagevermögen	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		363 213	327 441
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		363 213	327 441
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		15 093	12 693
Verwässerter NAV zu Fair Value		378 306	340 134
Exklusive:			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		45 169	37 586
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		24 346	34 290
(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		447 821	412 010
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NTA je Aktie		133.60	122.92

EPRA Nettoveräußerungswert	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		363 213	327 441
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		363 213	327 441
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		15 093	12 693
Verwässerter NAV zu Fair Value		378 306	340 134
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	-14 749
EPRA NDV		360 782	322 610
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NDV je Aktie		107.63	96.25

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anlagelienschaft Eigentum		752 915	671 967
Anlagelienschaften-Joint Ventures / Funds		0	0
Promotionen		0	0
Abzüglich Entwicklungen		-31 397	-30 154
Wert der fertiggestellten Anlagelienschaften		721 518	641 813
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
Angepasster Wert fertiggestellter Anlagelienschaften		721 518	641 813
Annualisierter SOLL-Mietertrag		28 416	28 275
Direkter Aufwand Anlagelienschaften		-4 364	-4 423
Annualisierter Netto-Mietertrag		24 052	23 852
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		0	0
Topped-up Netto-Mietertrag		24 052	23 852
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.33%	3.72%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.33%	3.72%

EPRA Leerstandsquote	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		1 729	1 334
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		29 833	29 433
EPRA Leerstandsquote (A/B)		5.8%	4.5%

EPRA Kostenkennzahlen	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Betriebliche Aufwendungen der Anlagelienschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		9 964	10 433
Baurechtszinsen		-75	-75
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)		9 889	10 358
Direkte Leerstandskosten		-68	-75
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)		9 821	10 283
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete		29 661	28 822
Brutto Mieteinnahmen (C)		29 661	28 822
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)		33.3%	35.9%
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)		33.1%	35.7%

Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2 993	6 248
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		120	308
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Tochtergesellschaften		0	46
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		4 112	6 820
Zum Verkauf gehaltene Aktiven		20 856	17 960
Entwicklungsliegenschaften		20 053	14 494
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		414	470
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Tochtergesellschaften		52	0
Steuer Guthaben		5 386	5 811
Total Umlaufvermögen		53 986	52 157
Anlagevermögen			
Langfristige Forderungen gegenüber Dritten		169	179
Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		7 357	7 399
Wertberichtigungen auf langfrist. Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		-377	-2 721
Langfristige Forderungen Erneuerungsfonds STWE		719	770
Beteiligungen		8 788	8 788
Wertberichtigungen auf Beteiligungen		-101	-101
Renditeliegenschaften		460 195	438 867
Total Anlagevermögen		476 751	453 180
Total Aktiven		530 737	505 337

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		302	1 143
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verb. Unternehmen		0	598
Erhaltene Anzahlungen von Dritten		8 085	6 589
Kurzfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten - Hypotheken		108 465	57 100
Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken		2 355	2 355
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaft		0	861
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		223	156
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		4 249	3 644
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		240	97
Übrige kurzfristige Rückstellungen		6 789	667
Total kurzfristiges Fremdkapital		130 708	73 210
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten - Hypotheken		201 633	211 027
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		500	0
Rückstellungen unreal. Verlust auf Derivativen Finanzinstrumenten		28 870	44 766
Übrige langfristige Rückstellungen		17 229	12 605
Total langfristiges Fremdkapital		248 232	268 398
Total Fremdkapital		378 940	341 608
Eigenkapital			
Aktienkapital		30 167	30 167
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen		121 162	131 721
Gesetzliche Gewinnreserve		323	323
Bilanzgewinn		145	1 518
Total Eigenkapital		151 797	163 729
Total Passiven		530 737	505 337

Erfolgsrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag		26 548	25 801
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	17 836
Projektertrag		0	34
Übrige betriebliche Erträge		211	140
Total Betriebsertrag		26 759	43 811
Betriebsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften		-2 899	-3 038
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 511	-1 356
Projektaufwand		-75	-173
Personalaufwand		-70	-69
Rückstellungen für Grossreparaturen		-4 999	-8 660
Verwaltungsaufwand		-4 850	-4 562
Total Betriebsaufwand		-14 404	-17 858
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern - EBITDA		12 355	25 953
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens			
Abschreibungen Renditeliegenschaften		-18 962	-19 748
Wertberichtigung auf langfristige Finanzaktiven		2 345	-93
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		-16 617	-19 841
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern - EBIT		-4 262	6 113
Finanzaufwand		-7 355	-7 072
Finanzertrag		2 385	2 435
Unrealisierte Gewinne / Verluste (-) aus Derivaten		15 896	-4 525
Total Finanzerfolg		10 926	-9 163
Ausserordentlicher Aufwand		-6 248	0
Total ausserordentlicher Erfolg		-6 248	0
Betriebserfolg vor Steuern - EBT		415	-3 050
Direkte Steuern		-280	-329
Jahresgewinn / -verlust (-)		135	-3 379

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 zehn.

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 Wohl 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 gehaltene Aktiven

Im Gegensatz zu den Renditeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen, werden diese Liegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie innert zwölf Monaten veräussert werden sollen, weil sie nicht mehr strategiekonform ins Portfolio passen und/oder durch einen Verkauf Mehrwert generieren, der für Neuakquisitionen reinvestiert werden kann.

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 u.a. in 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. Die 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 wurden bis und mit 2020 Ertrag und Aufwand in der Erfolgsrechnung verbucht. Im Projektaufwand wurden Vermarktungskosten erfasst, im Projektertrag der Erlös aus der Weiterverrechnung der Kosten an die Tochtergesellschaft SFPI Management SA. 2021 fielen nur noch Kosten aus Due Diligence für neue Projekte an.

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen und Mietzinsverlusten. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge können bis zum Tag der Bilanzrichtung 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. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

3.1 Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Bankguthaben		2 993	6 248
Total		2 993	6 248

3.2 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Zum Verkauf gehaltene Aktiven		25 912	14 257
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-5 056	3 702
Total		20 856	17 960

3.3 Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anschaffungswerte der Entwicklungsliegenschaften		20 333	14 699
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-280	-205
Total		20 053	14 494

3.4 Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
SFPI Management AG, Zürich			
Darlehen		1 222	500
Darlehen unter Rangrücktritt		0	3 000
Wertberichtigung Darlehen		0	-2 607
Subtotal		1 222	893
SF Development AG, Zug			
Darlehen unter Rangrücktritt		1 328	960
Wertberichtigung Darlehen		-156	-63
Subtotal		1 172	897
SF Investment AG, Zürich			
Darlehen		126	0
Darlehen unter Rangrücktritt		4 681	2 939
Wertberichtigung Darlehen		-221	-52
Subtotal		4 587	2 888
Total		6 981	4 678

Die Wertberichtigungen Darlehen wurden entsprechend den anteiligen, aufgelaufenen Verlusten der Tochtergesellschaften gebildet, da die Darlehen unter Rangrücktritt stehen.

3.5 Beteiligungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
SFPI Management AG, Zürich			
Zweck der Gesellschaft ist die Realisierung von Entwicklungsprojekten sowie der Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften.			
Aktienkapital		100	100
Beteiligungsquote		100%	100%
Stimmrechtsquote		100%	100%
SF Investment AG, Zürich			
Zweck der Gesellschaft ist der Kauf von Landparzellen, um deren 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.			

3.6 Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften		557 031	518 169
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-96 836	-79 302
Total		460 195	438 867

3.7 Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nach Gläubiger			
UBS		113 350	111 000
Raiffeisenbank Zürich		7 750	7 750
Raiffeisenbank Basel		19 388	19 718
Credit Suisse (Switzerland) AG		44 800	37 800
Basler Kantonalbank		80 690	73 915
Basellandschaftliche Kantonalbank		37 875	18 000
Zürcher Kantonalbank		8 600	2 300
Total kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten		312 453	270 483

3.8 Übrige kurzfristige Rückstellungen

	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Kurzfristige Rückstellungen		6 789	667
Total kurzfristige Rückstellungen		6 789	667

Der Saldo per 31. Dezember 2021 setzt sich aus zwei Positionen zusammen: einerseits wurden für Steuern TCHF 6 185 zurückgestellt (siehe 4.3 ausserordentlicher Aufwand), andererseits TCHF 642 für COVID-19 Risikovorsorge (siehe 4.4 aufgelöste stille Reserven).

3.9 Übrige langfristige Rückstellungen

	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Rückstellungen für Grossreparaturen		17 229	12 231
Rückstellungen für Rechtsfälle		0	374
Total langfristige Rückstellungen		17 229	12 605

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4.1 Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Mietzinsertrag Wohnen		6 726	6 806
Mietzinsertrag Gewerbe		20 155	20 166
Übriger Mietzinsertrag		1 511	1 536
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		28 392	28 509
Nebenkostenpauschalen		95	95
Soll-Bruttomiete bei Vollvermietung, inkl. NK-Pauschalen		28 487	28 604
Debitorenverluste		209	-1 472
Leerstand		-726	-767
Mietzinsverbilligungen / Inkonvenienzen		-1 444	-615
Erhaltene Umsatzmieten		22	52
Total Liegenschaftsertrag		26 548	25 801

4.2 Projektertrag und Projektaufwand

Projekterlöse	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Erlöse aus Weiterbelastung Projektkosten		0	0
Erlöse aus Vermarktung und Projektmanagement		0	34
Total		0	34

Projektaufwand	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Projektaufwand		-75	-138
Vermarktungs- und Projektmanagementaufwand		0	-34
Total		-75	-173

Die Position beinhaltet Kosten von TCHF 75, welche im Zusammenhang mit schlussendlich nicht zustande gekommenen Liegenschaftstransaktionen angefallen sind (Vorjahr: TCHF 173 im Zusammenhang mit dem Projekt Parco d'Oro, Ascona).

4.3 Ausserordentlicher Aufwand

	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Ausserordentlicher Aufwand		-6 248	0
Total ausserordentlicher Aufwand		-6 248	0

Im Geschäftsjahr 2021 hat eine Steuerprüfung stattgefunden. Dabei wurden die Rückstellungen für Verluste auf derivativen Finanzprodukten (Zins-Swaps) gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung steuerlich nicht als Aufwand anerkannt. Dies führte zu einer steuerlichen Aufrechnung des Bestandes der Rückstellung in den Vorjahren, was zu einem steuerbaren Gewinn führte. Aus steuerlicher Sicht handelt es sich dabei um eine versteuerte stille Reserve. Handelsrechtlich ist die Rückstellung aufgrund des Verbots der Überbewertung jedoch zwingend notwendig. Der aus der Steuerprüfung resultierende Steueraufwand betrifft verschiedene Vorjahre und wurde daher als ausserordentlicher Aufwand verbucht.

4.4 Aufgelöste stille Reserven

	in CHF 1000	31. Dez. 2021	31. Dez. 2020
Nettoauflösung stiller Reserven		1 965	0
Total Nettoauflösung stiller Reserven		1 965	0

Bei der Nettoauflösung stiller Reserven handelt sich einerseits um eine Auflösung über TCHF 2 607 betreffend das Intercompany Darlehen an die SFPI Management AG (siehe 3.3 Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften), das im Jahr 2021 vollständig zurückbezahlt worden ist. Andererseits um die Bildung über TCHF 642 für potentielle, künftige Mietausfälle, die die anhaltende COVID-19 Pandemie verursachen könnte.

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 2021 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 481 052 verpfändet (Vorjahr: TCHF 456 921). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 369 452 (Vorjahr: TCHF 352 208).

5.2 Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit der SFPI Management AG in Zürich besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Die Gruppenbesteuerung wurde per 1. Januar 2022 aufgelöst.

Obwohl Mehrheitsbeteiligungen, sind die SF Investment AG und die SF Development AG nicht Teil dieser Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung, da sie nicht der Mehrwertsteuer unterstehen.

5.3 Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Der Vertrag sieht seit 1. März 2021 eine jährliche Basisentschädigung im Betrag von 0.75% bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 des konsolidierten 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 2021 betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 531 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 2 436). Im Berichtsjahr 2021 wurde für die Performance Fee zudem eine Abgrenzung in der Höhe von TCHF 40 vorgenommen (Vorjahr: TCHF 50). Das ergibt TCHF 2 570 inkl. MWST für 2021. Weitere TCHF 200 wurden abgegrenzt, um dem per 31. Dezember 2021 voraussichtlichen, höheren NAV Rechnung zu tragen.

Im Berichtsjahr wurden keine Performance basierte Fees bei Verkäufen (Vorjahr TCHF 293), jedoch TCHF 193 meilensteinbasierte Fees für den Bereich Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr TCHF 260) verrechnet.

6. Weitere Angaben

6.1 Beteiligungsrechte bedeutender Aktionäre

Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2021	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	145	1
UBS Fund Management AG	7.5%	9.00	441 000	3 969
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.8%	9.00	161 070	1 450
CPAVL	1.9%	9.00	113 458	1 021
Übrige	34.5%	9.00	2 013 878	18 125
Total Aktienkapital per 31. Dezember 2021			5 841 446	30 167

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
CPVAL	1.9%	9.00	113 458	1 021
Übrige	34.7%	9.00	2 016 853	18 151
Total Aktienkapital per 31. Dezember 2020			5 841 446	30 167

6.2 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder

Per 31. Dezember 2021	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	145	1
Carolin Schmüser	9.00	500	5
Adrian Schenker	9.00	5000	45

Per 31. Dezember 2020	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominales 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

Im Berichtsjahr 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. 2021	31. Dez. 2020
Handelsrechtlicher Bestand		121 162	131 721
./. Emissionskosten		-4 174	-4 174
Steuerlich bestätigter Bestand		116 989	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

Keine.

Antrag zur Gewinnverwendung

Verwendung des Bilanzgewinnes / -verlustes (-)	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Gewinn- / Verlustvortrag (-) am Anfang des Geschäftsjahres		10	4 897
Jahresgewinn / -verlust (-)		135	-3 379
Verfügbare Bilanzgewinn		145	1 518

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		145	1 518
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-7	0
Ausschüttung an Aktionäre (Dividende)		0	-1 508
Vortrag auf neue Rechnung		139	10
Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung		139	10

Der Verwaltungsrat beantragt den Bilanzgewinn von TCHF 145 wie folgt zu verwenden:

- Zuweisung von 5% des Jahresgewinnes an die gesetzliche Reserve für TCHF 7
- der verbleibende Saldo von TCHF 139 auf die neue Rechnung vorzutragen

Weiter beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagerereserve von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 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 3.6% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2021.

SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2021



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 2021 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung zum 31. Dezember 2021 (Seiten 73 bis 84) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

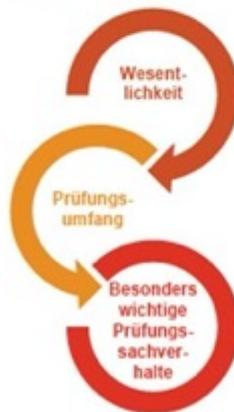
Grundlage für das Prüfungsurteil

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 1'637'000

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

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.

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.

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 1'637'000
Bezugsgrösse	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

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 2021 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften inkl. zum Verkauf gehaltene Aktiven (CHF 481 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 20 Mio.) besteht (Total CHF 501 Mio. oder 94 % der Bilanzsumme).

Die Renditeliegenschaften und zum Verkauf gehaltene Aktiven 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.

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 (Seiten 76-77) und Anhang 3.2, 3.3 und 3.6 (Seiten 78 und 79).

Unser Prüfungsvorgehen

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)
- 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, 7. März 2022



Vergütungsbericht 2021

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 2021 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 95ff.

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

Im Berichtsjahr 2021 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 Beteiligungspapieren, 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 Beteiligungspapieren.

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. Eine 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 30. März 2021 wurden Andreas Hämmerli und Christian Perschak als Mitglieder des Vergütungsausschusses in Einzelwahl wiedergewählt.

2.3 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverträge

2.3.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung, 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. Mitglieder des Verwaltungsrates werden von der Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt und sind dann wieder wählbar.

2.3.2 Vorsorgeleistungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitgliedes der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrates oder eines etwaigen Beirates kann die Gesellschaft dessen Vergütung 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 Frühpensionsreglement erbringen.

3. Vergütungen und Darlehen an den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung

3.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Generalversammlung vom 30. März 2021 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für das Berichtsjahr 2021 (prospektiv). Der Verwaltungsrat hat auf Antrag des Vergütungsausschusses 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).

Geplante Entschädigung an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Jahr 2021

		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied		40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied		40		0	40
Christian Perschak	Mitglied		40		3	43
Carolin Schmüser	Mitglied		60		5	65
Alexander Vögele	Präsident		70		5	75
Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2021 (brutto)			250	0	15	265

Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Jahr 2020

		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied		40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied		40		0	40
Christian Perschak	Mitglied		40		3	43
Carolin Schmüser	Mitglied		60		4	64
Alexander Vögele	Präsident		70		5	75
Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2020 (brutto)			250	0	14	264

3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Generalversammlung vom 30. März 2021 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 200 (Vorjahr: TCHF 200) für das Berichtsjahr 2021 (prospektiv). Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Jahr 2021		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
Adrian Schenker	CEO		29	1	6	36
Reto Schnabel	CFO		30	2	6	37
Total Vergütung an die Geschäftsleitung 2021 (brutto)			59	3	11	73

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

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 2021 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 2021 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 Funds AG (SFPF) im Rahmen eines Management Vertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 10. März 2021 geregelt. Dieser Vertrag trat rückwirkend per 1. März 2021 in Kraft.

Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen NAV von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Ab einem durchschnittlichen NAV von über TCHF 250 000 beträgt die Management Fee auf dem TCHF 250 000 übersteigenden Teil 0.5% per annum. 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 SFPF aus; die Parteien rechnen innert zehn 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 12. Zudem wurde eine Passive Rechnungsabgrenzung aus dem Vorvorjahr in der Höhe von TCHF 97 ausgebucht.

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 40 abgegrenzt (Vorjahr: TCHF 50).

Für die Unterstützung Corporate Services der beiden Tochtergesellschaften SF Investment AG und SF Development AG wurden TCHF 169 verrechnet (Vorjahr: TCHF 142).

Zusätzlich wurden im Rahmen des Aufbaus des Entwicklungsgeschäfts meilensteinbasierte Fees vereinbart (Development Fees). Diese betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 TCHF 772 (Vorjahr: TCHF 739). Diese wurden zusammen mit TCHF 172 verrechnet im Rahmen der Arealentwicklung Walzwerk aktiviert (Vorjahr: TCHF 135). Abhängig von der Zielerreichung wird für die Development Fee eine Success Fee vergütet. Diese ist in obigen Beträgen inkludiert. Als Zielbereiche wurden der Verkaufserfolg, Finanz- und Terminziele sowie Qualitätsziele definiert.

Vergütung an den Asset Manager ¹	in 1000 CHF	2021	2020
Management Fee ² :			
an SFP Funds AG		1 930	
an SFP AG		598	2 436
Performance Fee:			
an SFP Funds AG		40	
an SFP AG			50
Corporate Services Fees			
an SFP Funds AG		135	142
Total Vergütung an den Asset Manager zulasten Erfolgsrechnung		2 703	2 628
Meilensteinbasierte Entwicklungsliegenschaften Fees ³			
an SFP Funds AG		944	874
Total Vergütung an den Asset Manager		3 647	3 502

¹ Bis zum 28. Februar 2021 war das Asset Management an Swiss Finance & Property AG delegiert, seit 1. März 2021 ist Swiss Finance & Property Funds AG mit dem Asset Management mandatiert.

² Ein Facilitymanager auf dem Walzwerk-Areal wird zusätzlich wirtschaftlich von der SF Urban Properties AG vergütet.

³ Diese Fees sind Bestandteil der Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften und werden aktiviert.

5. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

Im Geschäftsjahr 2021 sowie im Vorjahr wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende bezahlt.

6. Weitere Bemerkungen

Es werden keine weiteren Bemerkungen gemacht.

SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zum Vergütungsbericht 2021



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG (Seiten 92 bis 94) für das am 31. Dezember 2021 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 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 Vergütungsselementen 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 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2022

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 2021

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 seit dem 1. März 2021 neu an die Swiss Finance & Property Funds AG delegiert. Davor war Swiss Finance & Property AG als Asset Manager mandatiert.

Die SF Urban Properties AG hält zu 100% die SFPI Management AG in Zürich mit einem Aktienkapital von TCHF 100.

Zu 50.5% gehaltene Tochtergesellschaften sind die SF Investment AG und die SF Development AG.

Weitere Details zu diesen Beteiligungen sind im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS auf Seite 14 und im Anhang zur Handelsrechtlichen Jahresrechnung auf Seite 79ff. 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 31. Dezember 2021	CHF 101.00
Kapitalisierung der kotierten Aktien à CHF 9.00 nominal (per 31. Dezember 2021)	CHF 275'684'651
Symbol	SFPN
Valor	3.281.613
ISIN	CH0032816131
Eigene Aktien	Keine

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2021

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären (Stimmrechtsanteil > 3%) erfolgen gemäss Eintragungen im Aktienregister bzw. Angaben und Offenlegungsmeldungen des Aktionärs. Der Gesellschaft sind folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 145 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 2021 keine Anteile der SF Urban Properties AG. Per 31. Dezember 2020 hielten sie ebenfalls keine Anteile.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht.

Der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO hält 161 070 Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 2.8% der Stimmen und 4.8% des Kapitals entspricht.

CPVAL (Caisse de Prévoyance du Personel de l'Etat du Valais) hält 113 458 Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 1.9% der Stimmen und 3.4% des Kapitals entspricht.

Offenlegungsmeldungen werden auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange publiziert und können unter folgendem Link abgerufen werden: www.ser-ag.com.

Seit dem 1. Oktober 2021 sind die Ad hoc-Mitteilungen der SF Urban Properties AG auf folgendem Link abrufbar: <https://www.sfp.ch/info-service/news>.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2021 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2021

Anzahl eingetragene Namenaktien	Aktionäre		Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	% ausg. Aktien
1 bis 1 000	384	72.18	119 757	4.37
1001 bis 10 000	106	19.92	357 457	12.79
10'001 bis 100 000	39	7.33	1 189 092	43.56
über 100 000	3	0.56	716 328	26.14
Total eingetragene Aktionäre / Namensaktien	532	100.00	2 382 634	100.00
Total nicht eingetragene Namenaktien				0
Total kotierte Namenaktien			2 382 634	100.00
Total nicht kotierte Namenaktien	1		3 111 895	
Total	533		5 494 529	
Dispo			346 917	

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Am 31. Dezember 2021 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 gemäss Artikel 4a der Statuten 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 liberierenden 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 liberierenden 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 Aktien-tausch 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.

Das genehmigte Kapital von höchstens CHF 5 400 000 macht 17.90% des bestehenden Aktienkapitals von CHF 30 167 370 aus.

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2021 wie auch per 31. Dezember 2020 kein bedingtes Kapital ausstehend.

Aktienkapital	Anzahl Namen- aktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
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
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2021	3 111 895	1.80	5 601
Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2021	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2021	5 841 446		30 167
Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen			
31. Dezember 2019			131 721
31. Dezember 2020			131 721
31. Dezember 2021			121 162
Übrige allgemeine gesetzliche Reserven			
31. Dezember 2019			323
31. Dezember 2020			323
31. Dezember 2021			323
Bilanzgewinn vor Dividende			
31. Dezember 2019			4 897
31. Dezember 2020			1 518
31. Dezember 2021			145

2.4 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.

Die SF Urban Properties AG weist am 31. Dezember 2021 2 729 551 Namenaktien und 3 111 895 Stimmrechtsaktien aus.

Eigene Aktien haben kein Stimmrecht. Per 31. Dezember 2021 wurden keine eigenen Aktien gehalten. Ebenso bestanden per 31. Dezember 2021 weder Vorzugsrechte, Partizipationsscheine noch Genussscheine.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragung der Aktien, ob für Eigentum oder zur 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 2021 wurden keine Eintragungsgesuche abgelehnt. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der vorgenannten Eintragungsbeschränkungen.

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2021 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 30. März 2021 neu gewählt. Per 31. Dezember 2021 besteht der Verwaltungsrat aus folgenden Mitgliedern:

Dr. Hans-Peter Bauer

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, Mitglied des Verwaltungsrates, nicht exekutives Mitglied seit dem 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022.

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 Gründer und Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Group AG, der Swiss Finance & Property Funds AG und der Swiss Finance & Property AG.

Andreas Hämmerli

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022.

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 zehn 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. Aktuell besetzt er verschiedene Verwaltungsratsmandate.

Christian Perschak

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022.

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

Dreieich (D), 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA, 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 2022.

Carolin Schmüser studierte in Karlsruhe und Miami Architektur und erlangte 2001 einen MBA am 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 und exekutives Mitglied des Verwaltungsrates der SF Urban Properties AG. Ab dem 1. Januar 2022 ist sie Mitarbeiterin der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH.

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 2022.

Alexander Vögele studierte Jura an der Universität Zürich und erhielt 1990 das Anwaltspatent. Des Weiteren erhielt er 1997 von der Universität St. Gallen den Titel Master of European and International Business Law M.B.L.-HSG. Seit 1992 ist Herr Vögele selbständiger Wirtschaftsanwalt in Zürich (Ruoss Vögele, Rechtsanwälte). Von 1999 bis 2003 war er zudem berufsbegleitend Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen. Herr Vögele ist auch als Mitglied diverser Verwaltungsräte tätig. Dazu gehören Familiengesellschaften, Immobilien- und Totalunternehmer-Gesellschaften und eine Schweizer Tochtergesellschaft einer kotierten Privatbank. 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 dazu auch Management-Vertrag mit Swiss Finance & Property Funds AG unter Kapitel 5. 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 17. November 2020 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 Stichtentscheid.

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 2021 hielt der Verwaltungsrat vier Sitzungen ab.

Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2021 waren:

- Abnahme der Halbjahres- und Jahresrechnung sowie des Lageberichts
- Abnahme des Budgets
- Vorbereitung der Generalversammlung
- Berichterstattung der Ausschüsse des Verwaltungsrates
- Überarbeitung der Dividendenpolitik
- Überprüfung der Portfolio-, Teilportfolio- und Finanzierungsstrategien
- Vorgaben zur Verfeinerung der Objektstrategien
- Überprüfung des Entwicklungsprozesses
- Überprüfung und Verfeinerung der Entwicklungsstrategie im Walzwerk-Areal
- Behandlung und Genehmigung von Entwicklungs-, Investitions- und Akquisitionsanträgen
- Präzisierung, Ergänzung und Optimierung des Geschäftsführungsvertrages mit der SF Development AG und des Asset Management Vertrags mit SFPPF
- Durchführung der Risikobeurteilung nach Art. 663b OR
- 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 zehn bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und zehn 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 Vergütungsausschusses

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 30. März 2021 wurden Herr Christian Perschak, und Herr Andreas Hämmerli als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung wiedergewählt.

Der Vergütungsausschuss hielt im Berichtsjahr 2021 eine Sitzung ab.

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 Schmäuser und Herr Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2021 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 der GL und des allenfalls mandatierten Asset Managers mit finanziellen Risiken der GL und des allenfalls mandatierten Vermögensverwaltermandatierten Asset Managers
- Überwachung und Beurteilung der Effektivität, Leistung und Unabhängigkeit der externen Revision und des allenfalls mandatierten Asset Managers
- Beurteilung des Prüfungsplans der Revision und des mandatierten Asset Managers
- Prüfung der Ergebnisse der Revision; und Beurteilung der Angemessenheit von angewandten Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätzen sowie Ermessensentscheidungen

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

Bewertungsausschuss (BA)

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Bewertungsausschusses

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates 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.

Mitglieder des Bewertungsausschusses sind Frau Carolin Schmäuser und Herr Christian Perschak.

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 Verwaltungsrates 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 Liegenschaften (interne und externe Bewertung); Plausibilisieren der Zehnjahresplanung; Aufzeigen und Beurteilen der Bewertungsrisiken, evtl. Quantifizierung; Prüfung der wesentlichen Inputfaktoren bei der Bewertung: Leerstände, Diskontsatz, Marktmieten
- Sicherstellung der Kompatibilität der Bewertung mit der Strategie (z. B. Anspruch einer konservativen Bewertung); Überprüfung der Strategie auf Basis der detaillierten Liegenschaftsplanung
- Punktuelle Einbindung bei Variantendiskussion zur Weiterentwicklung von Liegenschaften
- Einbezug des BA bei Zukäufen innerhalb der Kompetenz des VR: 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.

Investment Committee (IC)

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Investment Committees

Der VR beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder sowie den CEO der Gesellschaft in ein Investment Committee («IC»), wobei der VRP immer Mitglied des ICs ist.

Mitglieder des Investment Committees sind Herr Alexander Vögele, Herr Hans-Peter Bauer und Herr Adrian Schenker.

Das IC hat die Aufgabe, sich mit Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten und Entscheiden zu befassen. Das IC soll die Interessen der Gesellschaft vertreten und innerhalb des VR die Kompetenz zum Thema bündeln. Dem IC werden im Rahmen seiner Tätigkeit entsprechende Entscheidungsbefugnisse übertragen. Das IC übernimmt primär folgende Aufgaben:

- Entscheidungen betreffend Einzel- und Paketkäufen von Immobilien gemäss Kompetenzordnung
- Empfehlungen betreffend Einzel- und Paketkäufen und Verkäufen von Immobilien deren Kauf- bzw. Verkaufspreis die Kompetenz des ICs übersteigt

Zusätzliche Aufgaben können bei Bedarf durch den Gesamtverwaltungsrat gesondert festgelegt werden

3.5 Kompetenzregelung

Aufgaben des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat gemäss Art. 716a Abs. 1 des Schweizerischen Obligationenrechts, 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. 13ff. VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
- Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung

Der Verwaltungsrat nimmt in Konkretisierung der vorgenannten nicht delegierbaren Aufgaben und/oder ergänzend folgende Verantwortungen selbst wahr. Die entsprechenden Kompetenzen sind in der Kompetenzordnung geregelt:

- Festlegung der Verbuchungsgrundsätze
- Abnahme der Anlage- und Portfoliostrategien (auf Antrag der GL)
- Bestimmung des dem Renditeliegenschaftsportfolio und dem Entwicklungsgeschäft zugeteilten Eigenkapitals und Bestimmung von Ziel- oder Mindestrenditen für diese Sparten
- Abnahme des Jahres, 5-Jahres und 10-Jahres Budgets als Zielgrössen (ohne Kompetenzimplikationen) (auf Antrag der GL)
- Genehmigung des Code of Conduct und des Nachhaltigkeitsberichtes (auf Antrag der GL)
- Einstellung, Entlassung, Kompensation und Prüfung der insbesondere regulatorischen Tauglichkeit der GL Mitglieder sowie Definition von deren Verantwortungsbereichen
- Auswahl und Mandatierung des externen Asset Managers
- Übertragung der Geschäftsführung und der Verantwortung über die Geschäfte im Rahmen der delegierten Kompetenzen an die GL und den mandatierten externen Asset Manager gemäss Kompetenzordnung
- Oberaufsicht über die Einhaltung der delegierten Kompetenzen durch die GL und den Erhalt des guten Rufes der Gesellschaft
- Verantwortung für die Erstellung von Vergütungsberichten gemäss Art. 13 ff. VegüV
- Abnahme der Finanzierungs- und Zinspolitik, insbesondere Zielduration, Zielmargenbindung und Zielkapitalbindung (auf Antrag GL)

Aufgaben des Asset Managers

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft hat die Vermögensverwaltung, soweit nicht zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen oder die Statuten etwas anderes vorsehen, extern vergeben. Bis zum 28. Februar 2021 war die Swiss Finance & Property AG mandatiert, ab dem 1. März 2021 ist die Swiss Finance & Property Funds AG als Asset Manager beauftragt. Ein Management-Vertrag zwischen den beiden Gesellschaften regelt die Einzelheiten der beauftragten Dienstleistungen (siehe Abschnitt 5.1).

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Asset Manager

Der Asset Manager stellt dem Verwaltungsrat auf Verlangen sämtliche im Zusammenhang mit der Verwaltung relevanten Informationen zu Verfügung. Der Asset Manager informiert mit vierteljährlichem Bericht über die wesentlichen Entwicklungen des Portfolios und die vom Asset Manager wahrgenommenen Aufgaben. Zur Aufsicht und Kontrolle gegenüber dem Asset Manager stehen dem Verwaltungsrat folgende Instrumente zur Verfügung:

- Berichte über die Einhaltung der Anlagestrategie und Finanzierungsrichtlinien
- Bericht über die Erledigung der Aufgaben sowie den Stand der Geschäfte
- Budgetvergleiche sowie Halbjahres- und Jahresendprognosen
- Detaillierte Berichte des Asset Managers über den Geschäftsgang und die getätigten Investitionen und Devestitionen
- Monatliche Leerstandsreportings und Berichterstattung über Massnahmen zur Vermietung von Leerstandsflächen
- Kommentar der jährlichen Immobilienbewertungen und Erklärung der Bewertungsdifferenzen und des Einflusses exogener bzw. von durch den Asset Manager beeinflussbarer Faktoren

Im Berichtsjahr 2021 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 und deren Management beschrieben. 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, Verwaltungsrat der Ultimate Living AG, Mitglied des Verwaltungsrats der Viga Management ApS, Dänemark sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Viga RE ApS, Dänemark.

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 tätig 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, sowie Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, der SFP Commercial Properties AG und der SF Development AG sowie Mitglied des Verwaltungsrats der SFPI Management 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 Lizentiat in Banking & Finance ab.

Der Verwaltungsrat hat der Geschäftsleitung gemäss Organisationsreglement folgende Aufgaben übertragen:

- Organisation, Führung und Kontrolle des Geschäfts der Gesellschaft nach Massgabe von Gesetz und Statuten sowie Vorgaben und Weisungen des VRs
- Ausschreiben des Asset Management-Mandats, Beurteilung der Offerten inkl. Vorschlag an VR
- Beurteilung der Leistung und Zielerreichung des Asset Managers, inkl. Differenzierung der Wertveränderungen nach Markteinflüssen und Managementleistung sowie jährlicher Benchmark-Vergleich der erbrachten Leistung zuhanden VR
- Anordnung und Überwachung sämtlicher Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Kotierung der Gesellschaft, insbesondere Vornahme der erforderlichen Meldungen und Berichterstattungen
- Repräsentation der Gesellschaft nach aussen in der Ausübung des täglichen Geschäftes, gegenüber Investoren, Analysten und anderen Stakeholdern
- Selektion von Gegenparteien (im Rahmen der Kompetenzordnung) für die Delegation von Aufgaben, Aufträgen und Kompetenzen nach einem etablierten Kriterienkatalog und entsprechende Antragstellung, sofern über der eigenen Kompetenz liegend
- Sicherstellung eines internen, robusten IKS, einer Compliance Stelle und eines Risiko Managements nach Absprache mit und Genehmigung durch den VR (der VR prüft und überwacht deren Existenz und Ausgestaltung mit Unterstützung des AC). Sicherstellung der Einhaltung des Code of Conduct und der Nachhaltigkeitsstrategie
- Eigenbeurteilung der vom Asset Manager vorgeschlagenen 1-Jahres, 5- und 10Jahres Finanzplänen
- Sicherstellung einer ordnungsgemässen Geschäftsbuchhaltung und von Bewertungen, Budgets, Geschäftsberichten, Investitionsrechnungen und Nachkalkulationen nach den Vorgaben der Grundsätze des VR
- Vertretung der Gesellschaft in rechtlichen und steuertechnischen Angelegenheiten
- Reporting an und Kontakt zu Behörden und Börse
- Beurteilung der vom Asset Manager vorgeschlagenen Jahresbudgets und Antrag an den VR
- Prüfung der Einhaltung der Kompetenzen, vertraglichen Pflichten und Qualität der Gegenparteien, insbesondere des mandatierten Asset Managers
- Korrekte Verbuchung der Geschäftsvorfälle
- Führung und Reporting des Aktienregisters
- Führung von Tochtergesellschaften oder anderweitig kontrollierten Gesellschaften

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

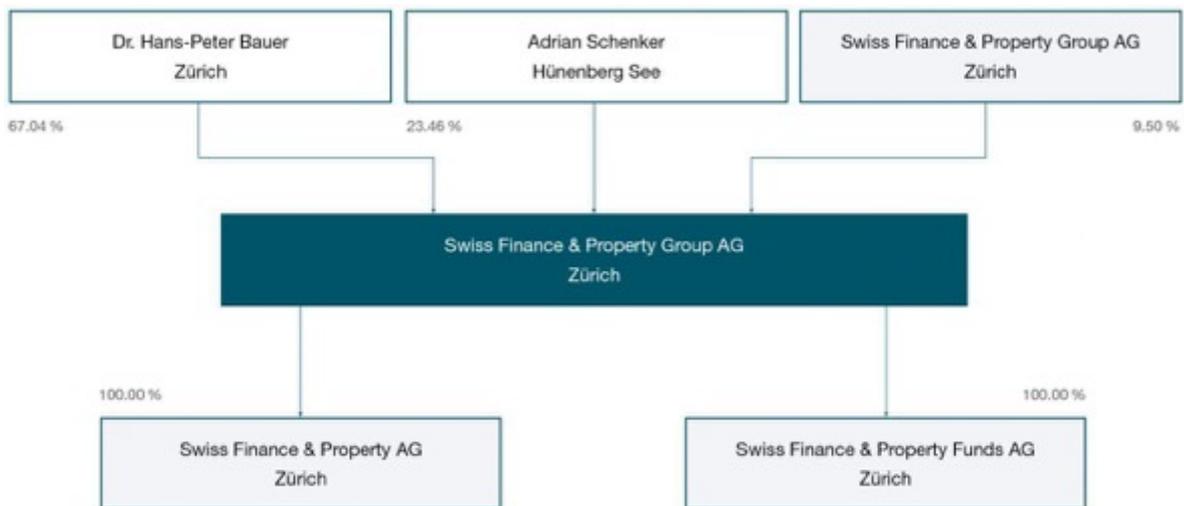
Ausserhalb dieser Ämter übt die Geschäftsleitung keine wesentlichen Verwaltungsratsmandate, Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

5. Asset Manager

Die Gesellschaft hat die Swiss Finance & Property Funds AG im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages ("Management Vertrag") mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG ist eine Fondleitung nach Art. 32 Finanzinstitutsgesetz (FINIG) mit dem Fokus auf den schweizerischen und europäischen Immobiliensektor mit Sitz in Zürich. Sie wurde 2006 gegründet.

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



Die Swiss Finance & Property Funds AG ist Mitglied der Asset Manager Association Switzerland (AMAS).

Die Swiss Finance & Property AG und die 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 7.8 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 Funds AG (SFPF) umfasst im Wesentlichen das Portfolio-Management, Finanzmanagement, Personalmanagement und Projektentwicklungen.

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 Beirates 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 zuteilten 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 2020 TCHF 264. Diese wurde im Mai 2021 ausbezahlt. Für das Berichtsjahr 2021 sind TCHF 265 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 30. März 2021 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 10. März 2021 geregelt. Dieser ist seit dem 1. März 2021 in Kraft.

1. Management Fee

- 1.1. Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Schulden) bis zu einem durchschnittlichen NAV von CHF 250 Mio. pro Kalenderjahr, berechnet als Durchschnitt zwischen dem NAV am letzten Arbeitstag des Jahres und dem NAV am letzten Arbeitstag des Vorjahres; ab einem durchschnittlichen NAV von über CHF 250 Mio. beträgt die Management Fee auf dem CHF 250 Mio. übersteigenden Teil 0.5% per annum.
- 1.2. Bei Entwicklungsliegenschaften/Projektentwicklungen wird die Management Fee auf 0.5 % des NAVs des einzelnen Projektes per annum gesenkt. Sind Dritte an solchen Projekten beteiligt, reduziert sich die Management Fee von 0.5% des NAV um den Anteil der Beteiligung dieses Dritten.
- 1.3. Die Management Fee ist in vier Raten (quartalsweise) am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. SFUP bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee in der Höhe basie-

rend auf den NAV per letzten Arbeitstag des Vorjahres an SFPF 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.

2. Performance Fee

Die Performance Fee incentiviert und entschädigt Erfolge der SFPF aus dem Management der Rendite-Liegenschaften und der Entwicklung des Aktienkurses und ist kumuliert im Total auf 30% der Management Fee begrenzt: Sie darf nie höher sein als 10% des Reingewinns abzgl. Neubewertungseffekte. Es wird keine Performance Fee ausbezahlt im Falle von einem Reinverlust. Die SFPF soll für ausserordentliche Leistungen wie folgt kompensiert werden:

2.1. Aus Renditeliegenschaften:

Erreicht der Manager mehr als erwartet (externe Bewertung des Vorjahres dient als Basis), hat er Anspruch auf zusätzlich 10% des erreichten Mehrwertes, limitiert auf CHF 150'000 p.a. Für die folgenden Jahre gilt die «High Watermark». Der Erfolg wird wie folgt bemessen: Betriebsergebnis aus Renditeliegenschaften abzüglich: Neubewertungseffekte und Effekte aus Verkauf von Renditeliegenschaften — im Vergleich zur erwarteten Rendite (gemässe externer Bewerter) und pro Aktie gemessen.

2.2. Entwicklung des Aktienkurses ggü. Benchmark:

Entwickelt sich der Aktienkurs von SFUP über das Jahr 1. positiv und 2. mehr als +10% gegenüber Benchmark (REAL), dann hat die SFPF Anspruch auf zusätzlich CHF 100'000 Entschädigung. Für die folgenden Jahre gilt die «High Watermark». Der Erfolg wird wie folgt bemessen: Aktienkursentwicklung SFUP versus Entwicklung REAL Index über die Periode vom 1.1. bis 31.12. des Geschäftsjahres

3. Development Fee

Die Development Fee der SFPF setzt sich aus folgenden Positionen zusammen und ist nach Erreichung entsprechender Meilensteine geschuldet. Die Development Fee wird als integraler Teil im Rahmen des bewilligten Kauf- oder Investitionsantrages durch den VR berechnet und genehmigt, sie wird im Nachhinein nicht an sich ändernde Baukosten oder Verkaufspreise angepasst.

Sollte die SFPF die aufgeführten Leistungen ganz oder teilweise an Dritte vergeben, sind die anfallenden externen Fees in der Development Fee bereits eingeschlossen:

3.1. Fee Brokerage: 1% des Kaufpreises - Meilenstein: Bei Beurkundung

3.2. Fee Akquisition inkl. Due Diligence: 1 % des Kaufpreises - Meilenstein: Bei Eigentumsübertragung

3.3. Fee BHV Planung: 3% des Werkpreises und Drittkosten für Bauherrenvertretung Planung - Meilensteine: 1% bei Baueingabe, 1% bei Rechtskraft Baubewilligung, 1% bei Vergabe TU Werkvertrag oder Vergabe Rohbau (bei Einzelleistungsmodell)

3.4. Fee BHV Ausführung: 2 % des Werkpreises und Drittkosten für Bauherrenvertretung Ausführung - Meilensteine: 0.5% bei Baustart, 0.5% bei Vollendung Rohbau I, 0.5% bei Vollendung Rohbau II, 0.5% bei Übergabe Werk

3.5. Fee Sales / Aftersales: 2% auf Verkaufspreis für den Verkauf (Sales) inklusive Aftersales Begleitung - Meilenstein Sales: Bei Beurkundung im Falle von Promotionsobjekten - Meilenstein Aftersales: nach Ablauf 2 Jahres Garantiefrist

3.6. Fee BH Beratung: Allfällige Fees für Bauherrenbegleitung in SIA Phase 1 — «strategische Vorplanung» und SIA Phase 2 «Vorstudie» im Rahmen der Quartierplanung (z.B. Walzwerk) werden separat im Rahmen des bewilligtem Kauf- oder Investitionsantrages vereinbart

4. Success Fee

Die Basis der Success Fee der SFPF ist 30% der gesamten Development Fee bestehend aus:

4.1. Fee Brokerage

4.2. Fee Akquisition inkl. Due Diligence

4.3. Fee BHV Planung

- 4.4. Fee BHV Ausführung
- 4.5. Fee Sales / Aftersales unabhängig davon, ob die SFP Funds AG oder ein Dritter die Leistungen erbracht hat
5. Der VR der SFUP gibt die Success Fee bei entsprechenden Meilensteinen und erreichten Zielen frei und hat das Recht, allfällige Reduktionen einseitig festzulegen
6. Meilensteine Success Fee sind
 - 6.1. 1/3 bei Erreichung vom 100% Verkaufserfolg: d.h. alle Einheiten (Promotionsobjekt) müssen vor Bezug verkauft (beurkundet) werden, min. zu Verkaufspreis gem. Kaufantrag VR und unter Einhaltung der im VR-Antrag veranschlagten Zeit und Gewinnmarge
 - 6.2. 1/3 bei Schlussabrechnung: sofern die Finanz- und Terminziele gem. Kaufantrag VR erreicht wurden, ansonsten kann dieser Anteil reduziert werden
 - 6.3. 1/3 nach Ablauf 2 Jahres Garantiefrist: sofern die Kundenzufriedenheit, Qualitätsziele und ein effizienter Nachbesserungsservice erreicht werden konnten, ansonsten kann dieser Anteil reduziert werden

Die für das Geschäftsjahr 2021 an den Asset Manager bezahlte, respektive zu bezahlende Entschädigung aufgrund des durchschnittlichen NAV beträgt TCHF 2 528 inkl. MWST (Vorjahr: CHF 2 436). Im Geschäftsjahr 2021 wurden für die Asset Manager Performance Fee TCHF 40 abgegrenzt (Vorjahr: TCHF 50).

Weiter fallen im Rahmen des Entwicklungsliegenschaftsgeschäfts Corporate Services und meilensteinbasierte Fees an, Diese betragen für das Jahr 2021 TCHF 1 079 (Vorjahr: TCHF 1 016).

6.6 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 2021 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 145 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 2021 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 2021 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 2021 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 12. April 2022 ist der 11. März 2022 (Schliessung des Aktienbuches).

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, innert der auf dem Vollmachtsformular aufgeführten Frist 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 2021 wählte Rechtsanwalt Pablo Büniger in Zürich als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2022. Pablo Büniger 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 2021 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

9. Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde erstmals durch die Generalversammlung im Mai 2007 gewählt. Sie wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 30. März 2021 für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 beliefen sich auf TCHF 157 (Vorjahr: TCHF 187).

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 Revisions-

stelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsratssitzungen teil. Im Jahr 2021 fanden insgesamt fünf Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee teilgenommen.

Der Rotationsrhythmus der Revisionsstelle entspricht den gesetzlichen Regelungen.

Der Verwaltungsrat beurteilt bei der Auswahl der Revisionsstelle, welche er der Generalversammlung zur Wahl vorschlägt, 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 2021 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: <https://www.sfp.ch/produkte/sf-urban-properties-ag/pressemitteilungen>
- 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 126 des Geschäftsberichtes.

11. Handelssperrzeiten

Für Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung sowie für Mitarbeitende des Asset Managers gilt eine generelle Handelssperrzeit im Zeitraum vom Erhalt der ersten Schätzungsergebnisse bis zur Veröffentlichung der Jahres- oder Halbjahreszahlen, in welcher der Handel mit Effekten der Gesellschaft untersagt ist.

Grafiken / Tabellen

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

Renditeliegenschaften

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

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Geschäftsliegenschaft						
Region Bern						
Bern, Aarberggasse 57	AE	100%	1900	136	2008	-
Köniz, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	5 306	-	2014
Total Region Bern						
Romandie						
Morges, Rue de Lausanne 29-31	AE	100%	1988	3 661	-	2013
Total Romandie						
Region 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 Region Basel						
St. Gallen						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	-
Total St. Gallen						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2021	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2021	Stichtag Leerstand per 31. Dez 2021 in %
327	-	-	172	58	557	-	225 408	210 017	206 942	0.0%
122	-	1 193	442	203	1 960	133	436 001	467 593	466 668	0.3%
449	-	1 193	614	261	2 517	133	661 409	677 610	673 610	0.2%
90	1 348	392	-	4 605	6 435	102	1 646 268	1 641 572	1 594 467	0.0%
90	1 348	392	-	4 605	6 435	102	1 646 268	1 641 572	1 594 467	0.0%
-	-	-	-	2 578	2 578	-	900 000	900 000	900 000	0.0%
262	356	-	217	147	982	-	234 896	218 472	216 080	0.0%
610	363	-	991	904	2 868	-	842 960	657 285	754 938	0.0%
-	1 694	318	-	648	2 660	1	562 576	561 253	457 723	17.9%
-	413	317	-	95	825	-	355 500	345 733	345 732	0.0%
103	-	-	-	27 776	27 879	348	2 878 647	2 703 062	2 670 215	0.7%
975	2 826	635	1 208	32 148	37 792	349	5 774 579	5 385 806	5 344 689	2.1%
395	-	-	310	143	848	-	389 976	298 934	298 934	0.0%
395	-	-	310	143	848	-	389 976	298 934	298 934	0.0%

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

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2021	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2021	Stichtag Leerstand per 31. Dez 2021 in %
-	494	-	-	3 426	3 920	39	602 688	602 688	602 688	0.0%
121	-	-	703	293	1 117	-	736 860	621 259	621 259	0.0%
511	2 966	257	240	1 576	5 550	98	2 055 400	1 981 895	1 912 555	1.0%
56	1 320	132	409	450	2 367	11	1 131 413	903 381	1 039 429	1.0%
-	-	141	-	10	151	-	38 400	38 400	38 400	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	883 433	839 647	839 647	0.0%
1 104	220	2 092	-	363	3 778	18	1 002 643	888 632	884 332	2.8%
-	3 207	-	-	119	3 326	37	2 082 559	2 072 021	2 056 210	0.2%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	377 304	371 844	371 844	
-	913	-	122	136	1 170	11	415 000	377 000	377 000	
151	688	180	-	148	1 167	18	584 246	576 009	312 350	43.6%
1 942	12 955	2 999	1 474	7 023	26 393	239	9 909 946	9 272 776	9 055 714	3.0%
3 851	17 130	5 219	3 606	44 180	73 985	823	18 382 177	17 276 698	16 967 413	2.3%
1 327	1 254	780	-	148	3 509	51	694 242	690 261	688 551	0.0%
1 327	1 254	780	-	148	3 509	51	694 242	690 261	688 551	0.0%
664	-	-	246	149	1 059	-	225 204	209 529	207 429	11.2%
375	-	-	122	83	580	-	144 636	126 801	137 961	0.0%
285	137	-	152	116	690	-	185 196	190 421	190 421	0.0%
-	194	27	330	3 992	4 543	-	813 533	789 930	786 960	0.0%
1 239	-	-	-	1 008	2 247	-	172 404	29 434	29 434	0.0%
452	-	-	255	-	707	-	222 960	187 479	196 994	0.0%
448	155	119	-	96	818	-	186 384	186 927	186 927	0.0%
740	130	-	261	311	1 442	4	251 628	280 328	235 175	0.0%
2 051	-	472	-	57	2 579	-	602 652	351 547	346 354	3.3%
6 254	616	618	1 366	5 812	14 665	4	2 804 597	2 352 396	2 317 655	1.6%
782	105	210	-	210	1 307	6	448 320	442 505	435 995	0.0%
933	-	-	1 768	283	2 984	21	430 374	387 988	380 853	0.8%
1 715	105	210	1 768	493	4 291	27	878 694	830 493	816 847	0.4%
9 296	1 975	1 608	3 134	6 453	22 465	82	4 377 533	3 873 149	3 823 053	1.1%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Wohnliegenschaft						
Region 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	-	-
Basel, Hegenheimerstrasse 62 ⁴	AE	100%	1972	423	2021	-
Münchenstein, Tramstrasse 53 ⁵	AE	100%	1906	888	-	2021
Total Region Basel						
Region 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 ⁶	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	-
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	-	-
Total Region Zürich						
Total Wohnliegenschaft						
Total						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2021	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2021	Stichtag Leerstand per 31. Dez 2021 in %
1 202	-	308	-	115	1 625	-	372 932	366 778	355 738	11.9%
659	-	-	-	510	1 169	-	157 584	150 228	147 608	0.0%
2 538	-	95	-	1 122	3 755	85	807 366	810 291	796 023	0.5%
3 791	164	-	-	762	4 717	94	859 278	846 048	805 758	10.2%
878	-	-	-	117	995	7	99 012	14 143	8 251	5.0%
125	-	-	-	-	125	1	38 400	19 200	19 200	0.0%
9 193	164	403	-	2 626	12 385	187	2 334 572	2 206 688	2 132 578	6.1%
589	-	-	111	82	782	-	299 724	297 018	318 299	0.0%
2 432	250	-	-	375	3 057	35	1 045 864	1 038 811	968 088	9.6%
2 628	-	181	133	92	3 034	39	1 162 971	1 159 707	1 150 894	0.4%
470	-	-	-	-	470	2	146 832	149 796	149 796	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	382 596	372 596	372 596	0.0%
446	87	-	117	73	723	2	103 216	47 223	46 403	0.0%
250	-	-	-	-	250	-	160 380	168 250	165 040	0.0%
1 070	-	223	-	-	1 293	1	369 757	368 887	367 117	0.0%
8 610	386	404	483	686	10 568	79	3 671 340	3 602 286	3 538 233	2.8%
17 802	550	807	483	3 311	22 953	266	6 005 912	5 808 975	5 670 812	4.1%
30 949	19 654	7 633	7 222	53 944	119 403	1171	28 765 622	26 958 822	26 461 278	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 Hegenheimerstrasse 62 wird derzeit noch saniert, einzelne Wohnungen noch nicht vermietbar

⁵ Die Liegenschaft Tramstrasse 53 in Münchenstein wurde als strategischen Gründen akquiriert, saniert und wird ab 01. Juli als Wohnraum vermietet.

⁶ Die Liegenschaft Neptunstrasse 57/Klosbachstrasse 44, Zürich wurde mit Ausnahme des Restaurants und der Büroräume vollständig entmietet und befindet sich im Bau (Bauabschluss und Erstvermietung der Wohnungen per Frühling 2022 geplant).

Entwicklungsliegenschaften

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

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

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grund- stücks- fläche m ²	Neubau GF oi m ²	Neubau GF ui m ²	Neubau WF / HNF m ²	Anlage- kosten in Mio. CHF ²
Region Basel								
Basel, Elsässerstrasse 1 ³	AE	100%	1877/ 1879	536	2 485	491	1 866	18.5
Riehen, Sandreuterweg 39	AE	100%	1929	4 012	2 026	1 640	1 636	19.3
Total Region Basel					4 511	2 131	3 502	37.8
Region Zürich								
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1 750	1 782	411	1 309	16.4
Zürich, Klusstrasse 38	AE	100%	1925	1 802	1 534	848	1 236	18.8
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	1911	508	1 112	616	856	15.4
Total Region Zürich					4 428	1 875	3 401	50.6

¹ AE=Alleineigentum.

² Klusstrasse 38 und Fuederholzstrasse 8: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Elsässerstrasse 1 und Sandreuterweg 39: Basis Werkvertrag TU; Minervastrasse 124: Basis Kostenvoranschlag +/- 20%.

³ Elsässerstrasse 1 und 3 wurden 2020 zusammengelegt.

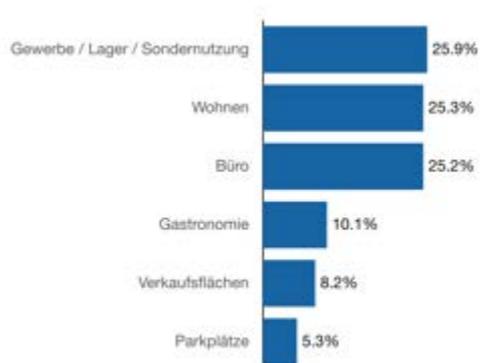
Portfoliokennzahlen

Per 31. Dezember 2021

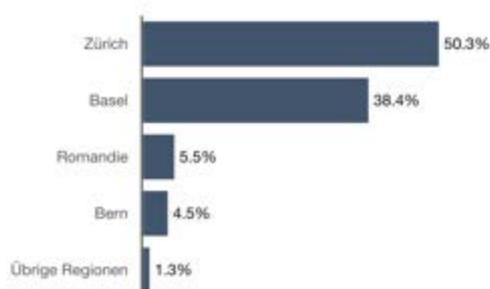
Soll-Nettomietertag nach Klassifizierung der Liegenschaften



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



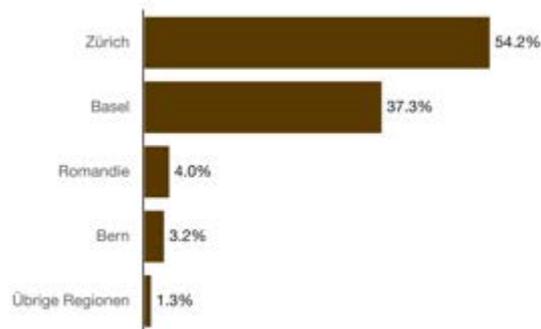
Soll-Nettomietertag nach Region



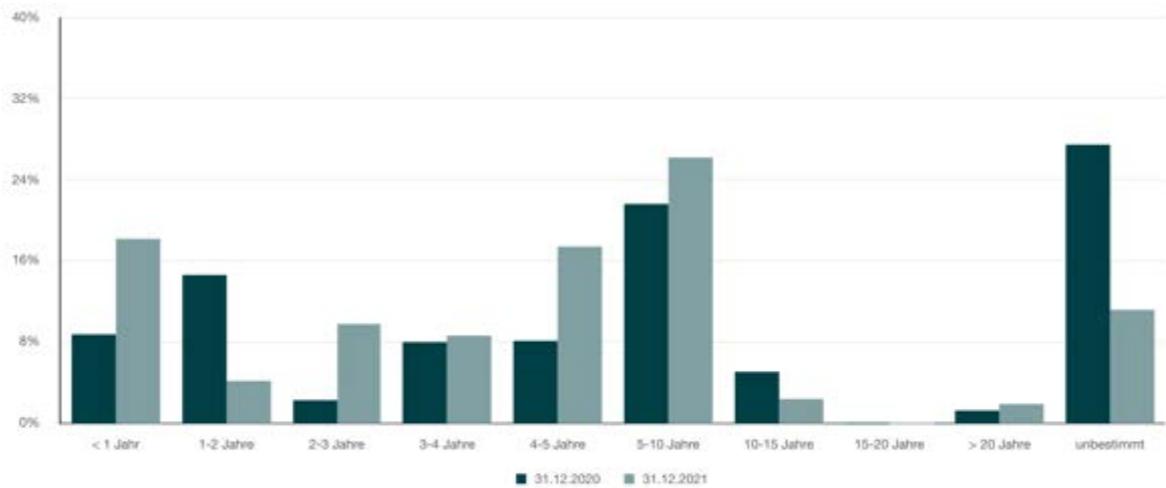
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Geschäftliegenschaften¹



¹ Hinweis: Gegenüber der Auswertung per 31.12.2020 hat eine Umstellung bei der Berechnung stattgefunden. Neu sind die Leerstände nicht mehr Teil der Darstellung und befristete Mietverhältnisse mit Wohnnutzung bleiben (gemäss WAULT-Definition) unberücksichtigt.

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 2023

5. April 2023

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Tom Licht (Seiten 1, 2, 8, 34, 35) | René Dürr (Seiten 38, 46) | Urs Pichler (Seite 37)

Visualisierungen: Obra Visual AG (Seiten 36, 37)

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2022



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