



SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2022

Geprüfter Geschäftsbericht per 31. Dezember 2022



Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
Verwaltungsrat.....	5
Strategie.....	6
Geschäftsleitung.....	8
Konsolidiertes Ergebnis 2022.....	10
Ausblick auf das Jahr 2023.....	11
Marktumfeld.....	12
Portfoliobericht.....	16
Marktregionen.....	27
Fokusliegenschaft.....	28
Nachhaltigkeit.....	29
Aktie und beantragte Ausschüttung.....	45
Corporate Governance.....	46
Verhaltenskodex.....	46
Risikobericht.....	49
Investitions- und Auswahlprozess.....	51
Kennzahlen per 31. Dezember 2022.....	52
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS.....	54
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS.....	61
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	102
Bericht der Revisionsstelle.....	108
EPRA Performancekennzahlen.....	116
Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR.....	119
Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR.....	122
Antrag zur Gewinnverwendung.....	134
Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung.....	135
Vergütungsbericht 2022.....	140
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht.....	146
Corporate Governance.....	147
Renditeliegenschaftenübersicht.....	168
Entwicklungsliegenschaftenübersicht.....	174
Kontakte & wichtige Daten.....	175

Vorwort

Ein von Unsicherheiten geprägtes Marktumfeld hat das Jahr 2022 bestimmt. Die SF Urban Properties AG (SFUP) konnte aufgrund ihres robusten Portfolios an ausgesuchten guten Lagen und einem sehr fokussiert arbeitenden Management ein erfreulich positives Jahresergebnis erzielen. Der Leerstand hat eine neue Bestmarke erreicht. Die Betriebskosten sowie der Ergebnisbeitrag der Promotionsprojekte entwickelten sich planmässig vorteilhaft.

Das Jahr 2022 lässt sich in wenigen Worten zusammenfassen: marktbedingte Unsicherheiten prägten den gesamten Jahresverlauf.

Mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges ist grosses menschliches Leid entstanden. Dieser Krieg als auch die pandemiebedingte Lockdown-Situation der Vorjahre haben zudem zu anhaltenden Unterbrüchen globaler Lieferketten und einem Preisanstieg an den Rohstoff- und Energiemärkten geführt. In der Folge ist allein in der Schweiz die Inflation im Jahresverlauf auf 2.9% gestiegen.

Es ist demnach nachvollziehbar, dass mit der Erhöhung des Leitzinses die lange Zeit nicht erwartete Zinswende aus dem negativen Umfeld eingeläutet werden musste. Die Entwicklung des Leitzinses ist bis zum Jahresende 2022 mit 1.00% auf einem Niveau angelangt, welches im langfristigen Vergleich von Finanzierungskosten aber immer noch als tief bezeichnet werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die Renditen von Immobilien in der mittleren Frist in einer Grössenordnung bewegen dürften, die den Investitionsansprüchen von institutionellen Investoren noch immer gerecht werden.

Innerhalb der SFUP hat die Zinswende in erster Linie zu einer Überprüfung der Investitions- und Ausschüttungsstrategie geführt. Unter Annahme verschiedener Zinskurven wurde die Robustheit des Geschäftsganges analysiert. Des Weiteren wurde die Entwicklung der Bilanzstruktur im Falle von Bewertungskorrekturen untersucht. Die Ergebnisse dieser Stresstests sind äusserst zufriedenstellend, sodass die Gesellschaft an ihrer dualen Immobilienstrategie festhalten wird: Investieren in und Bewirtschaften von Renditeliegenschaften in Stadtzentren sowie Realisierung von Promotionsentwicklungen an sehr guten Lagen.

Mit Blick auf die Lockdown-Jahre einschliesslich dem vergangenen Jahr hat sich gezeigt, dass sich die Qualität der Liegenschaften an sehr guten Lagen besonders bezahlt gemacht hat. Das Management hat den Fokus richtig gesetzt: das Team hat Neu- und Wiedervermietungen steigern können, die Betriebskosten gemäss Budget eingehalten und den Ergebnisbeitrag der Promotionsobjekte auf ein nachhaltiges Niveau bringen können. Der Geschäftsgang des Portfolios hat sich zusammengefasst positiv entwickelt und als äusserst robust erwiesen.

In Hinblick auf die definierten Ziele der CO₂-Absenkungsmassnahmen hat die Gesellschaft die Überprüfung und Konkretisierung von Umsetzungsmassnahmen verstärkt. Der Nachhaltigkeit wurde mit der Definition einer Wesentlichkeitsmatrix verstärkt Rechnung getragen. In dieser Matrix werden verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte des ESG-Ansatzes gewichtet und die priorisierten Themen als Nachhaltigkeitsziele definiert sowie ausformuliert – unter Berücksichtigung eines mehrheitlich städtisch gelegenen Portfolios. Diese Gewichtung stellt den Kompass dar, anhand welchem das Management in den kommenden Jahren ihre Nachhaltigkeitsstrategie ausrichten wird. Über die geplanten und erreichten Massnahmen wird innerhalb des Geschäftsberichtes detailliert berichtet.



Alexander Vögele
Präsident des Verwaltungsrats

Verwaltungsrat



Dr. Hans-Peter Bauer

Mitglied

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.



Andreas Hämmerli

Mitglied

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.



Christian Perschak

Mitglied

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.



Carolin Schmüser

Mitglied

Frankfurt, 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA (IMD), Deutsche Staatsbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 15. August 2007, exekutives Mitglied ab 1. Oktober 2009 und seit 4. April 2012 wieder nicht exekutives Mitglied, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.



Alexander Vögele

Präsident

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, Präsident des Verwaltungsrats, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2014, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.

Strategie

Die SF Urban Properties AG ist eine im Jahr 2001 gegründete schweizerische Immobiliengesellschaft. Sie investiert in schweizerische Immobilienanlagen, welche langfristig einen hohen Cashflow generieren und welche nicht realisiertes Wertpotenzial aufweisen.

Geschäftsmodell

Die SF Urban Properties AG verfügt über die Geschäftsführungsfunktionen CEO und CFO. Die Vermögensverwaltung – insbesondere das Portfoliomanagement, das Finanzmanagement, das Risikomanagement, das Personalmanagement und die Verwaltung der Liegenschaften – ist an externe, marktführende Dienstleister delegiert. Zwischen der SF Urban Properties AG und den externen Dienstleistern bestehen langfristige Beziehungen mit klaren Kompetenzregelungen, vollständiger Transparenz, regelmässigen Reportings und schnellen Entscheidungsfindungsprozessen.

Kotierte Aktie

Die Aktie ist aufgrund der kleinen Stückelung und der Kotierung an der SIX Swiss Exchange ein liquides Investitionsprodukt. Die Aktie zeichnet sich durch niedrige Volatilität aus und ist in turbulenten Zeiten robust. Die Gesellschaft ist auf Wachstum der Earnings Per Share («EPS») und stetige Wertentwicklung bei stabiler Ausschüttungspolitik ausgerichtet.

Bei der Wachstumsstrategie wird darauf geachtet, dass eine Verwässerung der Aktionärinnen und Aktionäre vermieden wird.

Attraktive Ausschüttung

Das Portfolio der SF Urban Properties AG soll einen stabilen Cashflow und eine möglichst gleichbleibende oder steigende Ausschüttungsrendite generieren. Wesentlich ist die Sicherstellung der Nachhaltigkeit der Ausschüttungen. Der Benchmark sind vergleichbare, börsenkotierte schweizerische Immobilienunternehmen.

Solide Finanzierung

Die SF Urban Properties AG kann kurz- und langfristig Fremdkapital aufnehmen. Der Loan-to-Value (LTV) soll 50% grundsätzlich nicht übersteigen.

Urbane Lagen in starken Wirtschaftsräumen

Die Gesellschaft tätigt direkte Investitionen in Immobilien, welche sich in starken Wirtschaftsräumen der Schweiz befinden. Die Investitionen erfolgen in urbanen Zentren an sehr guten Lagen mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel.

Vielfältiger Nutzungsmix

Analog zu den Nutzungen in urbanen Zentren soll der strategische Nutzungsmix des Portfolios vielfältig sein – Wohnen, Büro, Verkauf, Gastronomie, Gewerbe – wobei ein Wohnanteil von mindestens 30% angestrebt wird.

Qualitatives Wachstum

Es wird angestrebt, in Objekte zu investieren, deren Nettoertrag durch Kostenmanagement, Repositionierung, Weiterentwicklung, Restrukturierung der Mietverhältnisse und andere Massnahmen nachhaltig gesteigert werden kann (Kaufen, Renovieren/Sanieren und Halten). Zukäufe erfolgen dann, wenn die Zukunftserwartungen einer Investition für das Portfolio einen Mehrwert generiert. Das Portfoliowachstum kann auch durch Beteiligungen an strategiekonformen, schweizerischen Immobiliengefassen erfolgen.

Einzelne Devestitionen können im Zuge der Portfoliobereinigung und dann erfolgen, wenn attraktive Angebote vorliegen und die Mittelzuflüsse in attraktivere Objekte oder Entwicklungen investiert werden können.

Nachhaltigkeit

Investitionen erfolgen ausgewogen zwischen aktuellen Gewinnerzielungschancen und langfristiger Werterhaltung bzw. Wertsteigerung.

Die Einhaltung ökologischer Standards und soziokultureller Aspekte sowie eine gute Erreichbarkeit zu Fuss und mittels öffentlichen Verkehrs wird bei der Auswahl von urbanen Lagen angestrebt.

Die SF Urban Properties AG übernimmt die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren.

Aktives Portfoliomanagement

Der Immobilienbestand wird laufend optimiert. Dies geschieht durch Kontakte zu Mietern, ein aktives Leerstandsmanagement, Optimierung der Nutzung und der Kosten, vorausschauende Unterhalts- und Instandsetzungsplanung sowie durch eine langfristig definierte und konsequent umgesetzte Einzelobjektstrategie.

Mehrwert dank Entwicklung

Die SF Urban Properties AG investiert nicht nur in bestehende Objekte, sondern auch in Entwicklungen von Stockwerkeigentumsprojekten, Anlageobjekte und Arealentwicklungen in der Schweiz.

Stockwerkeigentumsprojekte sollen direkt in urbanen Zentren oder in angemessener maximaler Anbindung/Distanz zu urbanen Zentren liegen. Mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumsprojekten wird Kapital geschaffen, welches in das bestehende Portfolio (z. B. Sanierungen) investiert wird.

Die gesamte finanzielle Verpflichtung in Bezug auf die Entwicklungsprojekte soll 15% des in der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesenen Eigenkapitals als Richtgrösse nicht übersteigen.

Geschäftsleitung

«In einem sich ändernden Marktumfeld ist es wichtig, die strategische Ausrichtung zu überprüfen. Noch wichtiger ist jedoch die Fokussierung auf die operative Leistungsfähigkeit, welche wir im Jahr 2022 wie in den Jahren zuvor mit einem starken Team bewiesen haben.»



v. l. n. r. Bruno Kurz (CEO) und Reto Schnabel (CFO)

Bruno Kurz

CEO

Zürich, 1973, dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom, MRICS, Deutscher und Schweizer Staatsbürger

CEO seit 1. April 2022

Reto Schnabel

CFO

Erlenbach, 1973, lic. oec. publ. und eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger

CFO seit 8. Januar 2018

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

754.5 Mio. CHF



Liegenschaftsertrag

28.4 Mio. CHF



Bruttorendite¹

3.9 %



EBIT

41.3 Mio. CHF



Realer Diskontsatz

2.70 %



Aktienkurs

89.00 CHF



¹ per Stichtag 31. Dezember 2022. Die Bruttorendite über den Jahresverlauf beträgt 3.76%.

Konsolidiertes Ergebnis 2022

Im abgelaufenen Jahr konnte das Management auf allen operativen Ebenen weitere Fortschritte erzielen und damit das Gesamtergebnis verbessern.

Ertragssteigerung bei den Renditeliegenschaften

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen stieg im Jahr 2022 im Vorjahresvergleich um CHF 1.3 Mio. oder 4.7% auf CHF 28.4 Mio. Dieses äusserst positive Ergebnis ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Die aufgrund der Pandemie der Vorjahre notwendigen Inkonvenienzen entfielen, wodurch das Ergebnis verbessert werden konnte. Darüber hinaus akquirierte die SFUP im Zuge ihrer Arrondierungsstrategie im ersten Quartal des Jahres 2022 eine weitere Renditeliegenschaft an der Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel, welche den Mietertrag im Berichtsjahr positiv beeinflusst hat. Des Weiteren konnte eine Reduktion der Leerstandsquote um 42%, stichtagsbezogen von 2.6% auf 1.5%, gegenüber Ende 2021 erreicht werden.

Im ersten Halbjahr haben die Aufwertungen durch Neubewertungen noch signifikant zugenommen. Wie erwartet, hat das Portfolio aufgrund der Zinswende im zweiten Halbjahr nur eine sehr geringe Aufwertung erfahren. Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance beträgt im Berichtsjahr 2022 CHF 15.2 Mio. (davon CHF 15.1 Mio. in den ersten sechs Monaten) gegenüber Wertsteigerungen von CHF 36.8 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Aufwertungen sind Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgten Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen in den Bestand. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Jahr von 2.79% auf 2.70%.

Hoher Ertrag der Entwicklungsliegenschaften

Der Projektfortschritt bei den Entwicklungsliegenschaften schlug sich positiv nieder, bei den Erträgen mit CHF 35.3 Mio. gegenüber Erträgen von CHF 22.3 Mio. in der Vorjahresperiode. Dabei hat das Projekt an der Elsässerstrasse 1 in Basel erstmalig mit CHF 10.8 Mio. beigetragen, der Rest resultiert aus den Projekten Sandreuterweg 39 in Riehen und Klusstrasse 38 in Zürich.

Steigerung des Reingewinns

Der Betriebsaufwand betrug CHF 37.7 Mio. gegenüber CHF 28.5 Mio. in der Vorjahresperiode, wovon CHF 26.7 Mio. aus den Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr: CHF 18.5 Mio.) stammen. Bei den übrigen Positionen stehen 2022 höhere Unterhaltskosten von CHF 1.3 Mio., ein tieferer Betriebsaufwand von CHF 0.15 Mio. und ein um CHF 0.32 Mio. tieferer übriger Betriebsaufwand zum Vorjahr gegenüber.

Die EBIT-Marge ermässigte sich auf 52.3% (Vorjahresperiode 66.9%). Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF -4.8 Mio. (Vorjahresperiode CHF -5.2 Mio.). Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäfte betrug 2022 2.01% (Vorjahr: 1.35%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 6.8 Jahren (Vorjahr: 7.7 Jahre). Nach Steuern resultiert im Jahr 2022 ein Reingewinn von CHF 28.5 Mio. (Vorjahr: 41.9 Mio.); davon sind CHF 1.7 Mio. den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (Vorjahr: 1.4 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, der den Aktionären der SFUP zuzurechnen ist, stieg gegenüber dem Vorjahr von CHF 11.1 Mio. auf CHF 14.7 Mio. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte à CHF 9.00 nominal bzw. à CHF 1.80 nominal beträgt CHF 4.39 bzw. CHF 0.88, im Vorjahr betrug dieser CHF 3.32 bzw. 0.66.

Ausblick auf das Jahr 2023

Das weiterhin unsichere Marktumfeld wird das Jahr 2023 thematisch charakterisieren. Das Management blickt jedoch selbstbewusst auf den erwarteten Geschäftsverlauf des Jahres 2023.

Anhaltend unsicheres Marktumfeld

Die Ausblicke für das Jahr 2023 sind aufgrund der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, des bislang unklaren Trends weiteren Wirtschaftswachstums und der gestiegenen Energie- und Baupreise herausfordernd.

Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach Renditeliegenschaften konstant bleibt und Renditeliegenschaften mit einer stabilen Cashflow-Rendite weiterhin eine interessante Anlageform sein werden.

Weitere Mietzinssteigerungen erwartet

Im Jahr 2023 wird die Gesellschaft auf Akquisitionen von Liegenschaften im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften sowie Liegenschaften für die Promotionsentwicklung fokussieren. Mögliche Ankäufe von Renditeliegenschaften in der Stadt Zürich oder Basel werden opportunistisch geprüft. Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht zur definierten Portfoliostrategie passen oder bei Liegenschaften ohne langfristiges Potenzial. Auf der Ertragsseite blickt die Gesellschaft positiv auf das Jahr 2023. SFUP wird weiterhin intensiv am Leerstandsmanagement arbeiten, um die Quote niedrig zu halten.

Für die Mietverträge unserer kommerziellen Objekte, die rund 70% unseres Liegenschaftenertrags ausmachen, besteht eine Absicherung der Teuerung durch vertraglich geregelte Indexierung. Über diesen Anteil der Mietverträge erwarten wir eine Ertragssteigerung von rund CHF 540 000 bzw. 1.9% des Liegenschaftenertrags im Jahr 2022. Die Nachfrage nach zeitgemässen und attraktiven Geschäftsflächen sollte im Jahr 2023 stabil bleiben.

In der Schweiz herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Auch das Zuwanderungssaldo steigt weiter. Die Situation in den Städten Zürich und Basel wird sich im Jahr 2023 voraussichtlich weiter verschärfen, denn die Bautätigkeit nimmt aufgrund der komplexen Regulierungsvorschriften und erhöhten Finanzierungs- und Baukosten ab. Wir erwarten daher tendenziell steigende Wohnungsmieten vor allem in der Stadt Zürich, aber auch in Basel.

Entwicklungserträge anhaltend hoch

Die geplanten Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften werden auch im Jahr 2023 vorangetrieben und es wird erwartet, dass die Promotionsobjekte das Betriebsergebnis deutlich positiv beeinflussen werden.

Betreffend die weitere Entwicklung von Baukosten gehen wir davon aus, den Höhepunkt im abgelaufenen Jahr überschritten zu haben. Nichtsdestotrotz bleibt die Situation schwer vorhersagbar, weshalb wir einen besonderen Fokus auf unsere Bauprojekte und deren möglichst flexible Planung legen.

Nachhaltigkeitsstrategie für städtisches Portfolio

Unter Berücksichtigung der Herausforderungen, die sich aus den urbanen Lagen der Liegenschaften ergeben, hat die Gesellschaft ihre Nachhaltigkeitsziele definiert und konkrete Massnahmen erarbeitet. Detaillierte Informationen zu den Zielen und Massnahmen sind im Kapitel «Nachhaltigkeit» erläutert. Im Jahr 2023 wird sich die Gesellschaft unter anderem auf die Installation der ersten Photovoltaikanlagen an den Liegenschaften Klausstrasse 4 und Witikonstrasse 15 in Zürich und die Einreichung des GRESB-Berichts (Global Real Estate Sustainability Benchmark) konzentrieren.

Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft blieb im Jahr 2022 dynamisch und verzeichnete erneut ein überdurchschnittliches Wachstum von 2.0%¹. Dank hoher Beschäftigungsquoten zeigt sich der private Konsum trotz Inflation robust. Die Nachfrage ist in allen Nutzungssegmenten intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse der Renditeliegenschaften.

Wirtschaftliche Lage

Auch wenn sich die Sorgen rund um das Coronavirus sukzessive abgebaut haben, war das Jahr 2022 aus wirtschaftlicher Perspektive von diversen neuen Herausforderungen geprägt. Der seit Anfang 2022 dauernde Krieg gegen die Ukraine führte in erster Linie zu grossem menschlichem Leid. Auf die Schweizer Wirtschaft wirkte sich der Krieg in Form von erhöhten Unsicherheiten, stark gestiegenen Energiepreisen und erneuten Lieferengpässen aus. In der Folge führten diese Faktoren zu einer ansteigenden Inflation, die im Jahresmittel 2022 bei 2.8%² lag. Damit ist die hiesige Inflation im internationalen Vergleich zwar immer noch moderat, bewegt sich jedoch ausserhalb des Zielbandes der Schweizerischen Nationalbank von zwischen 0% und 2%.

Trotz der erschwerten Rahmenbedingungen verzeichnete die Schweiz im vergangenen Jahr ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum. Gemäss der letzten Prognose des Staatsekretariats für Wirtschaft (SECO) vom Dezember 2022 dürfte das Schweizer Bruttoinlandsprodukt um rund 2.0% gewachsen sein. Die erfreuliche wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Einerseits war ein sehr hohes Beschäftigungswachstum und eine historisch tiefe Arbeitslosenquote zu beobachten. Andererseits äusserte sich die hervorragende Verfassung des Schweizer Arbeitsmarktes in einer Vielzahl an offenen Stellen und in einem anhaltenden Fachkräftemangel. Im 3. Quartal 2022 waren in der Schweiz insgesamt 124 200 Stellen unbesetzt³, was einem Anstieg von rund 27% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Der florierende Arbeitsmarkt und die weiter abflachenden pandemiebedingten Restriktionen sorgten wiederum für hohe Zu-

wanderungsraten. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2022 bei rund 37 800 Personen⁴, verglichen mit rund 26 000 Personen in der Vorjahresperiode.

Was das Jahr 2023 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz allerdings etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten, das global schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum sowie die deutlich gestiegenen Energiepreise. Dank einem robusten Arbeitsmarkt und den im internationalen Vergleich moderaten Inflationsraten dürfte der Schweiz aber keine einschneidende Rezession drohen.

Der Schweizer Baupreisindex war im Jahr 2022 mit höheren Finanzierungskosten und starken Baupreisanstiegen konfrontiert. So führten steigende Energie- und Materialkosten dazu, dass die Baupreise im Dezember 2022 um 8.2% über dem Vorjahresmonat lagen. Damit dürfte der Peak jedoch erreicht sein, denn obwohl die Löhne im Bausektor im Jahr 2023 ansteigen werden, dürfte sich die Situation bei den Material- und Energiepreisen eher entspannen.

Zinsumfeld

Im Zuge der anziehenden Inflation erhöhte die Schweizerische Nationalbank im vergangenen Jahr die Leitzinsen in drei Schritten von minus 0.75% zu Beginn des Jahres 2022 auf 1.0% im Dezember 2022⁵. Damit ging hierzulande die Ära der Negativzinsen zu Ende. Infolge dieser geldpolitischen Straffung erhöhten sich auch die Hypothekarzinsen, welche sich im langfristigen Vergleich aber immer noch auf einem attraktiven Niveau bewegen. Ein weiterer Anstieg der Leitzinsen in der ersten Jahreshälfte 2023 ist aus heutiger Sicht wahrscheinlich.

Immobilienanlagemarkt

Die gestiegenen Zinsen machen andere Anlageformen als Immobilien wieder zu validen Investitionsalternativen. Im turbulenten Anlagejahr 2022 präsentierten sich jedoch gerade Renditeliegenschaften im Wohnsegment als Fels in der Brandung. Dementsprechend stabil entwickelten sich sowohl deren Marktwerte als auch die Nettoanfangsrenditen. Weitere Zinserhöhungen dürften die Nachfrage nach Renditeliegenschaften zwar dämpfen, dennoch bleiben sie dank verhältnismässig sicheren Mieteinnahmen und einem guten Inflationschutz eine interessante Anlageform. Angesichts der gestiegenen Leitzinsen ist nun allerdings mit einem leichten Aufwärtsdruck auf die Anfangsrenditen von Liegenschaften zu rechnen.

Mietwohnungsmarkt

In der Schweiz herrscht eine zunehmende Wohnungsknappheit. Innerhalb der vergangenen zwei Jahre sind die Leerstände im Schweizer Mietwohnungsmarkt um 21% gesunken. Gemessen am Bestand betrug die schweizweite Leerstandsquote damit im Sommer 2022 nur noch 2.1%. Die Gründe dafür sind sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage zu finden. So reagierten einerseits die Investoren auf den noch vor der Pandemie bestehenden Wohnungsüberfluss sowie die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten mit einer reduzierten Neubautätigkeit. Andererseits sorgte die hohe Dynamik bei der Zuwanderung für einen stetig wachsenden Wohnungsbedarf.

Dank der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot wurde der langjährig rückläufige Trend bei den insrierten Wohnungsmieten gebrochen: Im vergangenen Jahr stiegen diese landesweit um durchschnittlich 1.6% an, und im Jahr 2023 ist mit noch stärkerem Aufwärtsdruck zu rechnen. Auch die Bestandsmieten dürften sich aufgrund des inflationären Umfelds nach oben entwickeln, wofür vor allem zwei Effekte ausschlaggebend sind. Zum einen sind Eigentümer berechtigt, bis zu 40% der Teuerung und der höheren Betriebskosten an die Mieter weiterzugeben. Zum anderen gehen die höheren Inflationsraten mit steigenden Hypothekarzinsen einher, was den für die Mietzinsgestaltung massgeblichen Referenzzinssatz steigen lässt. Ob sämtliche rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Durch die gestiegenen Energiekosten werden die Bruttomieten bereits merklich zulegen, zudem dürfte die Kaufkraft der

Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

Vor allem in den Schweizer Grosszentren sind freie Mietwohnungen bei einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 0.5% ein zunehmend rares Gut. Auch im weiteren Verlauf des Jahres sind angebotsseitig nur schwache Impulse zu erwarten: Ende 2022 waren in der gesamten Schweiz rund 13%⁶ weniger Mietwohnungen baubewilligt als im Vorjahr, in den Grosszentren beträgt der Rückgang gar minus 30%. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberschusses bleiben gerade an städtischen Lagen die Leerstandrisiken auch weiterhin sehr gering. So dürfte dort im kommenden Jahr im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt nochmals mehr Aufwärtsdruck auf die Mieten entstehen. Damit wird dem Thema des bezahlbaren Wohnraums gerade in den Grosszentren weiterhin besonderes Augenmerk zukommen. In Basel sind diesbezüglich bereits neue Wohnschutzbestimmungen in Kraft getreten, welche Mietanstiege bei Sanierungen und Ersatzneubauten regulieren.

Auch das Thema Nachhaltigkeit erhält speziell in Zürich zusätzliches politisches Gewicht mit dem im September 2022 in Kraft getretenen neuen kantonalen Energiegesetz. Zukünftig sollen im Kanton Zürich, wenn immer möglich und wirtschaftlich sinnvoll, fossile Heizmedien durch umweltfreundlichere Heizlösungen ersetzt werden.

Büroflächenmarkt

Im vergangenen Jahr konnte in der Schweiz ein auffallend hohes Beschäftigungswachstum beobachtet werden: Die Zahl der vollzeitäquivalent Beschäftigten lag im 3. Quartal 2022 um 2.4%⁷ über dem entsprechenden Vorjahresquartal. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei noch stärker ausgedehnt als die Gesamtbeschäftigung, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt hat – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Gleichzeitig wurden nur wenig neue Flächen erstellt, was vor allem auf zwei Gründe zurückzuführen ist: Erstens sank aufgrund höherer Kosten für Bau und Finanzierung die Bautätigkeit generell. Zweitens agierten Investoren infolge der weiter bestehenden Unsicherheiten (u. a. Homeoffice/Flächenbedarf) bei der Lancierung von Neubauprojekten etwas zurückhaltender. Es erstaunt daher nicht, dass die Angebotsziffern (angebotene Flächen gemessen am Bestand) schweizweit von 7.1% auf 5.9%

innert Jahresfrist abgenommen haben. Nochmals deutlich knapper fällt das inserierte Angebot in den Grosszentren aus: In Zürich lag beispielsweise die Angebotsziffer für Büroflächen im 4. Quartal 2022 bei 3.9%, und in Basel bei 4.2%.

Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich Mitte 2022 der Anstieg der qualitätsbereinigten Abschlussmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 3.2% in Basel und auf 4.5% in Zürich (Schweiz: plus 3.7%). Ein weiterer Einflussfaktor ist die Inflation: Meist sind die Büromietverträge an den Landesindex der Konsumentenpreise gebunden, wodurch die Mieten mit steigender Inflation ebenfalls teurer werden.

Im laufenden Jahr ist aufgrund der sich abschwächenden Arbeitsmarktdynamik von weniger hohen Wachstumsraten bei den Mietabschlüssen auszugehen. Es ist aber weiterhin mit einer intakten Büroflächennachfrage zu rechnen. Das vergangene Jahr hat zudem gezeigt, dass trotz anfänglicher Sorgen im Zuge der Pandemie das Homeoffice das klassische Büro nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile eine hybride Arbeitsform implementiert oder planen diese zumindest. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächennachfrage, denn das Büro der Zukunft soll sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten.

Verkaufsflächenmarkt

Der stationäre Detailhandel konnte sich im letzten Jahr trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die steigenden Inflationsraten schmälerten die Kaufkraft der Haushalte: Besonders deutlich zogen die Wohn- und Energiekosten sowie die Preise für die Haushaltsführung und den Verkehr an, während sich beispielsweise Bekleidung/Schuhe und Gesundheitsprodukte weniger stark verteuerten. Nichtsdestotrotz zeigten sich vor allem in der ersten Jahreshälfte 2022 die Umsätze im Schweizer Detailhandel robust. Gründe dafür waren der Nachholbedarf an Konsum nach der Coronazeit, das dynamische Bevölkerungswachstum und die grosse Arbeitsplatzsicherheit. Ein weiterer Faktor, der die Konsumausgaben positiv beeinflusste, war der wieder erstarkte Tourismus aus dem Ausland. Auch wenn sich einige Aufholeffekte wieder abschwächten und im November 2022 die realen, saisonbereinigten Detailhan-

delsumsätze insgesamt um 1.3%⁸ unter dem Vorjahresniveau lagen (nominal: plus 1.6%), bewegen sich die Umsätze sowohl im Food- als auch im Non-Food-Bereich weiterhin deutlich über dem Niveau von vor der Pandemie.

Der Druck durch den E-Commerce blieb im vergangenen Jahr bestehen. Insgesamt haben sich die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Detailhandel jedoch stabilisiert. Im Non-Food-Bereich wurden im Jahr 2022 rund 15.6%⁹ der Käufe online getätigt (gegenüber 16.3% im Vorjahr). Im Food-Bereich machte der Onlinehandel wiederum den weitaus geringeren Anteil von 3.3% aus (2021: 3.1%).

Zeitweise war im Jahr 2022 ein erweitertes Verkaufsflächenangebot zu beobachten, welches bis zum Jahresende allerdings wieder abgebaut wurde: Im 4. Quartal 2022 lag das Angebot an freien Flächen um 12% unter dem Vorjahresquartal. Zudem ist in diesem Segment von einer moderaten Neubautätigkeit auszugehen, denn schweizweit wurden im vergangenen Jahr ein Viertel weniger Neubaubewilligungen gesprochen als im Schnitt der vergangenen fünf Jahre.

Die Mieten für Verkaufsflächen werden sich aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Konsumentenstimmung abhängig von der Attraktivität der Lage und der Mieterstruktur unterschiedlich entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass sich die Polarisierung zwischen den Grosszentren und der Peripherie akzentuiert. Die Leerstände an Toplagen dürften weiterhin tief bleiben, während an Standorten ausserhalb der Zentren und ohne bonitätsstarke Hauptmieter eine tendenziell steigende Leerstandsziffer erwartet wird. Diese Polarisierung zeigt sich auch bei der Höhe der Mieten.

Markt für Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen

In den letzten zehn Jahren wurden in der Schweiz beträchtliche Investitionen in Industrie- und Lagerimmobilien getätigt. Gemessen an der jeweiligen Beschäftigtenzahl wurde dabei mehr in den Bau von Industrieflächen als in den Bau von Dienstleistungsimmobilien investiert.

Innerhalb des Gesamtmarktes für Industrieflächen stellt der E-Commerce-Sektor einen wichtigen Treiber der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen dar. Gut erreichbare Standorte an den Hauptverkehrsachsen und in der Nähe der grossen Agglomerationen stehen dabei

im Mittelpunkt des Interesses. Angesichts der immer höheren Anforderungen an Lieferservice und Lieferschnelligkeit gewinnt zudem die sogenannte Last-Mile-Logistik an Bedeutung, das heisst die Belieferung der Endverbraucher. Infolgedessen werden auch immer mehr stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren interessant.

Vor allem die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird sich erwartungsgemäss auch im Jahr 2023 robust entwickeln. Das Wachstum des Online-Shoppings dürfte sich in den kommenden Jahren grundsätzlich fortsetzen. Dies bedeutet, dass immer mehr Logistik- und Lagerflächen benötigt werden. Besonders stark ist die Nachfrage nach individuell zugeschnittenen Flächen mit einem hohen Automatisierungsgrad. Daneben bleiben aber auch einfache und grossflächige Lagerhallen gefragt. Auch Flächen für Gewerbebetriebe dürften aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums einer robusten Nachfrage unterliegen.

Gastronomie

Die Gastronomie ist eine der Branchen, die von den behördlich verordneten Schliessungen während der Pandemie besonders hart betroffen waren. Seit Aufhebung der Massnahmen hat sich hierzulande die Nachfrage nach gastgewerblichen Dienstleistungen jedoch rasch erholt. Gemäss dem Branchenverband Gastrosuisse lagen die Umsätze im Gastgewerbe (ohne Hotellerie) im 3. Quartal 2022 um 21% über dem Vorjahresquartal, in

den Grossstädten betrug der Zuwachs gar 43%. Während zunächst vor allem die in der Schweiz wohnhaften Gäste zur Erholung in diesem Segment beitrugen, verzeichnet inzwischen auch der internationale Tourismus wieder ein deutliches Plus und sorgt für eine wachsende Nachfrage.

Dennoch bleibt das Branchenumfeld anspruchsvoll. Sowohl die steigenden Inflationsraten als auch die mittlerweile eingetrübte Konsumentenstimmung könnten sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft für gastronomische Angebote auswirken. Eine weitere Herausforderung stellt der Arbeitskräftemangel dar, denn aufgrund der pandemiebedingten Schliessungen sind die Beschäftigtenzahlen in dieser Branche zeitweise stark zurückgegangen. Nach dem Tiefstand im 2. Quartal 2021 stieg die Zahl der Angestellten in der Schweizer Gastronomie zwar bis zum 3. Quartal 2022 wieder um 19%¹⁰ an – aber das Niveau von vor der Pandemie konnte damit noch nicht wieder erreicht werden. Die Schwierigkeiten, die weggefallenen Stellen neu zu besetzen, verlangsamten die Erholung in der Gastronomie ebenfalls.

Die Chancen für gastronomische Betriebe, sich langfristig erfolgreich im Markt zu etablieren, sind dennoch intakt. Trends wie der Wandel von der Arbeits- zur Freizeit- und Erlebnisgesellschaft, chronischer Zeitmangel und die Suche nach sozialen Treffpunkten begünstigen die Nachfrage nach gastronomischen Angeboten. Zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren zählt neben optimalen Standortgegebenheiten auch die konsequente Umsetzung eines bedürfnisgerechten gastronomischen Konzepts.

¹ Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Expertengruppe Konjunkturprognosen, 13.12.2022.

² Bundesamt für Statistik, Landesindex der Konsumentenpreise.

³ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA.

⁴ Staatssekretariat für Migration, Halbjahresstatistik.

⁵ Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 15.12.2022.

⁶ Schweizer Baublatt, Infodienst.

⁷ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA

⁸ Bundesamt für Statistik, Detailhandelsumsatzstatistik.

⁹ Monitoring Consumption Switzerland, Berechnungen Wüest Partner.

¹⁰ Bundesamt für Statistik, Beschäftigungsstatistik BESTA.

Portfoliobericht

«Die signifikante Reduktion der Leerstandsquote von 2.6% auf 1.5% per Stichtag 31.12.2022 bestätigt die erstklassige Lagequalität unseres Portfolios. In der Berichtsperiode konnten Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen von 13.5% des Jahresnettomietzinses erzielt werden.»



Micaela Dal Santo-Venzi

Portfolio Manager

Rüschlikon, 1990, MSc ETH Bau-Ing., Schweizer Staatsbürgerin

Portfolio Manager seit 1. April 2020

Leerstandsquote per Stichtag

1.5 %



WAULT

4.2 Jahre



Anzahl Promotionsprojekte

6 Projekte



Anzahl Bauprojekte
Renditeliegenschaften

6 Projekte



Wüest Partner Rating¹
Qualitätsprofil

3.9



Treibhausgasemissionen²

15.7 kg CO₂-Ä./m²EBF/Jahr

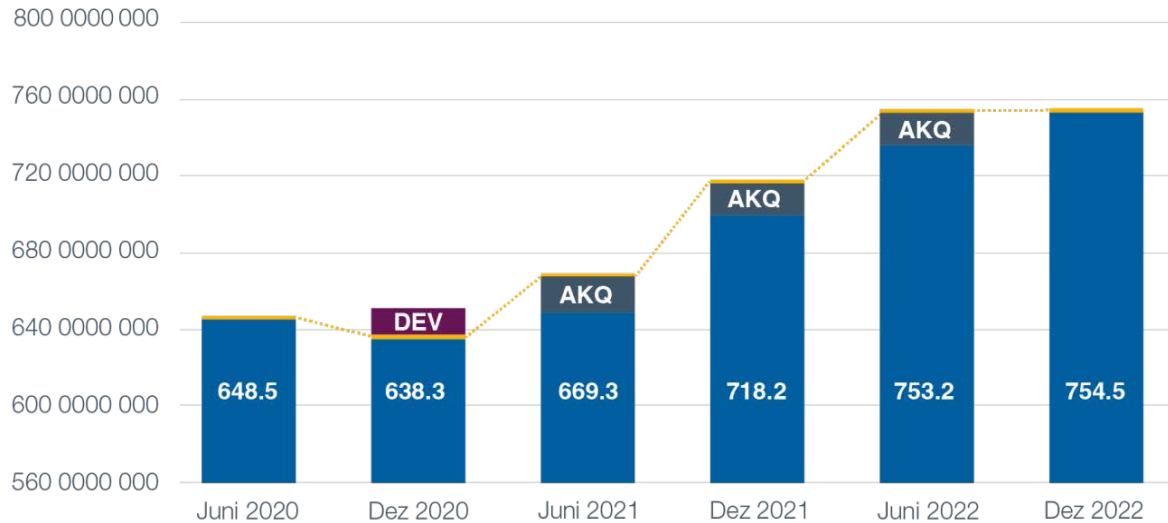


¹ Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note.

² Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt.

Transaktionen

Portfoliowert Renditeliegenschaften



Akquisitionen

In der ersten Jahreshälfte 2022 akquirierte die Gesellschaft die Liegenschaft an der Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2 in Basel. Damit wurde eine weitere Liegenschaft im Sinne der Arrondierungsstrategie erworben. Kaufpreis der Liegenschaft beträgt CHF 18.2 Mio. und der Antritt erfolgte per 1. April 2022.

Des Weiteren investierte die Gesellschaft CHF 5.7 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon. Die Eigentumsübertragung fand am 15. Juni 2022 statt. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von rund vier Eigentumswohnungen an präferierter Lage mit Seesicht vor. Zusätzlich

wurden durch die Gesellschaft CHF 8.3 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Seefeldstrasse 186 in Zürich investiert. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von rund sechs Eigentumswohnungen an einer exzellenten Lage im begehrten Zürcher Seefeld vor. Die Eigentumsübertragung fand am 22. Juni 2022 statt. Zudem investierte die Gesellschaft CHF 8.6 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes am Ruchenacher 17 in Zumikon. Das Entwicklungsprojekt an idyllischer Lage sieht die Erstellung von zwei Gebäudekörpern mit insgesamt sechs Wohneinheiten im Einfamilienhauscharakter vor. Am 3. November 2022 erfolgte die Eigentumsübertragung.



Akquisitionen Renditeliegenschaften

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Kaufpreis in CHF	Ertrag p.a. in CHF
Basel, Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2	01.04.2022	18 160 000	656 560



Akquisitionen Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Kaufpreis in CHF	Grundstücksfläche in m ²
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	15.06.2022	5 700 000	846
Zürich, Seefeldstrasse 186	22.06.2022	8 300 000	179
Zumikon, Ruchenacher 17	03.11.2022	8 600 000	2 344
Total		22 600 000	3 369

Devestitionen

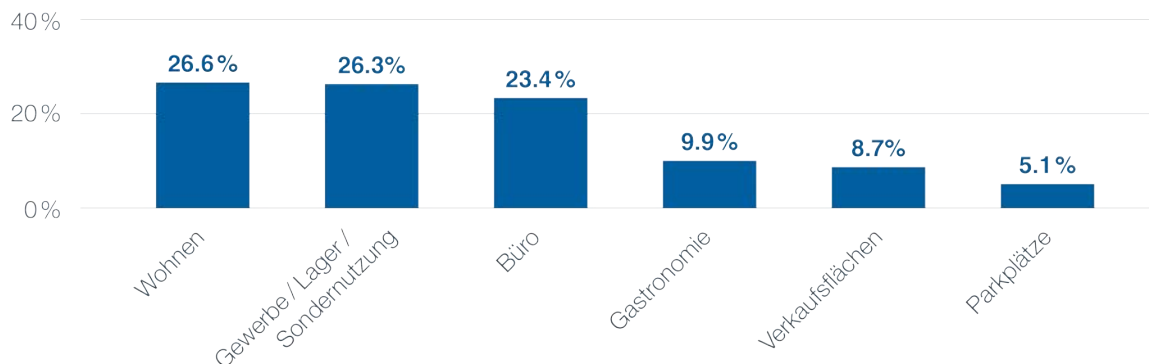
In der Berichtsperiode wurden keine Bestandesliegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten der beiden Promotionsprojekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergar-

ten» in Riehen erfolgreich beurkundet bzw. das Eigentum an die Käuferschaft übertragen. Für das Promotionsobjekt «maison johann» in Basel konnten 14 der 16 Stockwerkeigentumseinheiten verkauft und beurkundet werden.

Marktwert nach Geschäftsbereich



Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



Abschluss neuer Mietverträge

Im Laufe der Berichtsperiode 2022 konnten zahlreiche wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio abgeschlossen werden:

Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p.a. in CHF	5.2% Anteil am Gesamtertrag
Gewerbe	2 601	397 471	
Büro	2 210	612 710	
Gastronomie	441	162 484	
Verkauf	737	346 660	

Im Folgenden sind die wichtigsten Vertragsabschlüsse der zweiten Jahreshälfte 2022 aufgelistet.

Erfreulicherweise konnte am Zeltweg 67 in Zürich nun auch die Bürofläche im 2. Obergeschoss per 1. September 2022 vermietet werden. Der neue Mieter aus dem Dienstleistungssektor unterzeichnete einen Mietvertrag mit einer festen Dauer von fünf Jahren und zusätzlicher Option für weitere fünf Jahre.

In der Binningerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6 in Basel wurde die Gewerbefläche mit 900 m² im Erdgeschoss, 1. und 2. Untergeschoss vermietet. Die Flächen

wurden vorgängig als Club genutzt und werden nun im Rahmen der Neuvermietung saniert. Das Schweizer Unternehmen wurde Anfang 1800 gegründet und kann damit auf über 200 Jahre Erfahrung im Umgang mit Musikinstrumenten und im Handel mit Musiknoten zurückblicken. Der Vertrag wurde auf zehn Jahre abgeschlossen mit einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre.

In der Gerbergasse 48 hat sich der ansässige Retailmieter entschieden, die Fläche per Ende Januar 2022 zu verlassen. Das bereits existierende gesundheitliche Angebot wird nun ein Schweizer Unternehmen mit psychologischen Dienstleistungen und Coaching ergänzen. Der Mietvertrag wurde für fünf Jahre mit der Option einer zweimaligen Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre abgeschlossen. Die Büroräumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss werden im Laufe des 1. Halbjahrs 2023 nach den Vorstellungen des Mieters ausgebaut.

Wesentliche Vertragsverlängerungen

Neben dem Neuabschluss von Mietverträgen ist die Verlängerung bestehender Geschäftsmietverträge ein essenzieller Bestandteil der Ertragssicherung.

Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p.a. in CHF	
Gewerbe	5 359	1 420 794	8.3% Anteil am Gesamtertrag
Büro	1 426	406 756	
Gastronomie	485	277 788	
Verkauf	1 649	309 458	

Nachfolgend sind die relevantesten Vertragsverlängerungen des zweiten Halbjahres aufgeführt.

Eine bedeutende Vertragsverlängerung konnte an der Chasseralstrasse 156 in Spiegel bei Bern vollzogen werden. Der ansässige Detailhändler, welcher als Quartiersversorger fungiert, hat den Mietvertrag erfreulicherweise um zehn weitere Jahre verlängert.

In der Liegenschaft an der Militärstrasse 114 in Zürich erfolgte in der Berichtsperiode eine Vertragsumschreibung des Lokals im Erdgeschoss. Neu darf die SFUP ein hochwertiges «Sushi Bistro» als Mieter begrüßen. In diesem Zusammenhang wurde ebenso eine vorzeitige Vertragsverlängerung bis 2029 mit einer Option für weitere fünf Jahre vereinbart.

In der Altstadtliegenschaft an der Hutgasse 6 direkt beim Marktplatz in Basel verlängerte die psychologische

Praxis im 2. Obergeschoss den Mietvertrag auf unbestimmte Dauer mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten.

Am Badischen Bahnhof in der Rosentalstrasse 70 verlängerte eine physiotherapeutische Praxis den bestehenden Vertrag um weitere fünf Jahre bis 2027.

Eine weitere Vertragsverlängerung erfolgte in der Rosentalstrasse 50/52. Der dort ansässige Mieter, fokussiert auf Dienstleistungen rund um Bodenbeläge, hat das Vertragsverhältnis bis 2028 verlängert. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von 620 m².

Auf dem Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim wurden in der Berichtsperiode mehrere gewerbliche Mietverträge um bis zu zehn Jahre verlängert. Weiter wurden Expansionen bestehender Mieter ermöglicht.

Veränderung der Restlaufzeiten

Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) beträgt 4.2 Jahre per Stichtag 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: 4.2 Jahre) und entwickelt sich damit stabil gegenüber dem Vorjahr. Per Definition werden in dieser Kennzahl keine Wohnungen, Parkplätze und Leerstände berücksichtigt.

Entwicklung WAULT und Leerstand



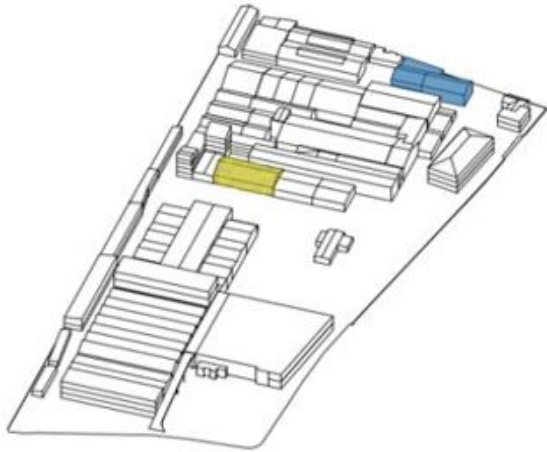
Veränderung der Leerstandsstruktur

Im Geschäftsjahr 2022 konnte der periodenbezogene Leerstand gegenüber dem Vorjahr von 2.5% auf 2.4% reduziert werden. Der stichtagsbezogene Leerstand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 2.6% auf 1.5%.

Die beiden leerstehenden Büroflächen an der Gerbergasse 48 und Steinenvorstadt 67 in Basel sind massgeblich für die genannte Leerstandsquote. Der übrige Leerstand des Portfolios setzt sich aus Wohnungen am Badischen Bahnhof und Wohnungen nahe des Wettsteinplatzes in Basel, sowie einer Retailfläche an der Rue de Lausanne 29 in Morges, zusammen. Daneben befinden sich diverse Nebenobjekte im Leerstand.

Sanierungen und Ersatzneubauten

Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim



Arealplan Walzwerk, in gelb: Sanierungsprojekt, in blau: Aufstockungsprojekt

Mit der bisherigen Entwicklung des ursprünglichen Industriequartiers Walzwerk wird seit jeher die Vision verfolgt, die Vielfalt des verankerten Gewerbes weiterzuentwickeln und – im Zuge der baulichen Erweiterungen und punktuellen Umgestaltungen des Areals – dieses mit neuen, synergetischen Betrieben aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Kultur zusammenzubringen.

Die rechtskräftige Bewilligung des ersten Sanierungsprojekts ermöglichte im Berichtsjahr die erste grössere Baumassnahme an einem historischen Gebäude am Hauptplatz des Areals. Neben einer umfassenden Totalsanierung wird dabei die vermietbare Fläche durch Galerien erweitert. Das sanierte Gebäude wird die Qualität des Hauptplatzes steigern. Es sind publikumswirksame Nutzungen in Zusammenarbeit mit den bestehenden Mietern geplant. Die Fertigstellung ist bis Ende des dritten Quartals 2023 geplant.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Realisierung eines Neubauprojektes und einer Gebäudeaufstockung geprüft. Dazu erfolgt in enger Zusammenarbeit mit einem bestehenden Mieter die Planung einer Aufstockung. Die neuen Mietflächen sollen den Mietern nach Fertigstellung bis Ende 2023 übergeben werden.

Wie bis anhin soll ein partnerschaftlicher und aktiver Dialog mit der bestehenden Mieterschaft angestrebt werden. Das Walzwerk trägt per Jahresende rund 10% zu den Gesamtmietzinseinnahmen des Portfolios bei. In

der Berichtsperiode konnten eine Mietvertragsverlängerung erwirkt, neue Mietverträge abgeschlossen und Erweiterungen bestehender Mietflächen ermöglicht werden. Nicht zuletzt wurde bereits im Jahr 2021 der Verein «Walzwerk Residence» gegründet, welcher im Berichtsjahr Kulturschaffenden einen kostenlosen Aufenthalt in einem zum Portfolio gehörigen Haus in der Nähe des Areals bot. Das Ziel des Vereins besteht in der Durchmischung und dem gegenseitigen Austausch der lokalen Mieter mit den neu ansässigen Menschen aus den Bereichen Kultur und Kunst. Dies mit der Absicht, den Kulturschaffenden die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer Ideen und Projekte zu bieten.

Zur Steigerung der regionalen Visibilität und Attraktivität des Walzwerks konnte im Dezember die Tramhaltestelle neben dem Areal von «Brown Boveri» zu «Walzwerk» umgetauft werden. Im Folgejahr sollen neben den baulichen Massnahmen im Rahmen der zonenkonformen Entwicklung auch der Auftritt in den sozialen Medien und die Vermarktung der unterdessen geschützten Marke «Walzwerk» weiter vorangetrieben werden.



Visualisierung der Verkaufsfläche des Sanierungsprojekts

Zollikerstrasse 6 in Zürich



Nightnurse Images AG

Das Gebäude im Zürcher Stadtkreis 8 befindet sich an zentraler Stadtlage, nur wenige Meter vom hochfrequentierten Kreuzplatz entfernt. Ursprünglich als Wohnliegenschaft gebaut, wurden die Flächen in den letzten Jahrzehnten für gewerbliche Zwecke genutzt. Aufgrund der Mikrolage und des Mietzinspotenzials sowie dem Marktumfeld hat die Gesellschaft Wohnen als optimale Nutzung erkannt und ein passendes Bauprojekt ausgearbeitet. Das Projekt setzt hohe Standards in Bezug auf Funktionalität und Ästhetik. Im Erdgeschoss sind zwei Kleinwohnungen mit daran angrenzenden, visiblen Ate-liers samt Schaufenstern geplant. In den Obergeschossen werden jeweils zwei grosszügige 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen umgesetzt und in den obersten Geschossen folgen zwei grosszügige Maisonettewohnungen mit Zugang zur Dachterrasse. Infolge der erteilten Baubewilligung konnte der Baustart im dritten Quartal 2022 aufgenommen werden. Die Umbauarbeiten schreiten planmässig voran und die Fertigstellung ist im letzten Quartal 2023 vorgesehen. Weitere Informationen zu diesem Projekt erfahren Sie im späteren Abschnitt «Nachhaltigkeit».

Entwicklungsliegenschaften

Elsässerstrasse 1 in Basel



obra visual AG

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	14 WHG + 2 Gewerbeeinheiten
BWF	1 677 m ²
Anlagekosten	18.9 Mio. CHF
Realisierung	2022 – 2024
Vermarktung	14/16

An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht erstellt die Gesellschaft einen Ersatzneubau im Stockwerkeigentum mit 14 Wohnungen sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die rechts-

kräftige Baubewilligung konnte im 2. Quartal 2021 erreicht werden, nachdem alle Einsprecher und Rekurrenten ihre Einwände zurückzogen. Bis zum 4. Quartal 2022 konnten 12 der 14 Wohnungen und beide Gewerbeeinheiten beurkundet werden. Der Baustart erfolgte im 2. Quartal 2022.

Sandreuterweg 39 in Riehen



obra visual AG

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	4 EFH + 6 DEFH
BWF	1 680 m ²
Anlagekosten	19.0 Mio. CHF
Realisierung	2020 – 2022
Vermarktung	10/10

An idyllischer Wohnlage mitten im Villenviertel von Riehen realisierte die Gesellschaft die Wohnüberbauung «Sandreutergarten» mit insgesamt zehn Einheiten als selbständige Liegenschaftsparzellen, davon vier freistehende Einfamilienhäuser und sechs Doppel-einfamilienhäuser, verbunden durch einen naturnah angelegten Garten sowie eine gemeinsame Autoeinstellhalle. Das Bauvorhaben wurde mit einer Totalunternehmerin realisiert. Alle zehn Einheiten konnten nach einem erfolgreichen Vermarktungsstart im 3. Quartal 2020 innerhalb weniger Wochen beurkundet werden. Im vierten Quartal 2020 erfolgte der Baustart. Die Fertigstellung der Bauten und die Übertragung an die neuen Eigentümer konnten im August 2022 erfolgreich umgesetzt werden.

Klusstrasse 38 in Zürich



obra visual AG

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	13 WHG
BWF	1 237 m ²
Anlagekosten	18.7 Mio. CHF
Realisierung	2020 – 2022
Vermarktung	13/13

Die im April 2019 gesicherte Liegenschaft an bester Lage im Zürcher Kreis 7 mit einer Grundstücksfläche von rund 1 800 m² wurde per 27. Februar 2020 definitiv ins Entwicklungsportfolio integriert. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wurde das Promotionsobjekt «Kluspark» mit 13 Wohnungen und einer verkaufbaren Gesamtwohnfläche von rund 1 240 m², verteilt auf zwei Gebäudekörper und einer Tiefgarage mit zwölf verkaufbaren Einstellplätzen, geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2019, die rechtskräftige Baubewilligung wurde Anfang des 3. Quartals 2020 erteilt. Nach erfolgtem Vermarktungsstart im November 2020 konnten alle 13 Einheiten bis im Januar 2021 reserviert und beurkundet werden. Der Baustart erfolgte Ende 2020, die Fertigstellung und Übertragung an die neuen Eigentümer konnte im November 2022 erfolgreich umgesetzt werden.

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg



obra visual AG

SF Urban Properties AG

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	1 225 m ²
Anlagekosten	17.6 Mio. CHF
Realisierung	2022 – 2024
Vermarktung	0/6

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 1 750 m² ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zwölf Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021, die Rechtskraft konnte im Oktober 2022 erzielt werden. Der Vermarktungsstart sowie der Beginn der Abbrucharbeiten erfolgten im 4. Quartal 2022.

Minervastrasse 124 in Zürich



obra visual AG

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	8 WHG
BWF	856 m ²
Anlagekosten	17.5 Mio. CHF
Realisierung	2023 – 2025
Vermarktung	folgt

Für das im März 2021 akquirierte Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 508 m² ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt sieben Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an ruhiger, aber hervorragend erschlossener Lage im Kreis 7 wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. An-

hand eines Vorentscheidsgesuchs im Jahr 2021 konnten vorzeitig einige relevante baurechtliche Themen drittverbindlich geklärt werden. Nach Erwirkung der Rechtskraft des Vorentscheides erfolgte im 1. Quartal 2022 die Baueingabe. Die Rechtskraft der Baubewilligung konnte im November 2022 erzielt werden.

Seefeldstrasse 186 in Zürich



Atelier für Architekturfotografie René Dürr (Bestand)

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	681 m ²
Anlagekosten	15.1 Mio. CHF
Realisierung	2024 – 2026
Vermarktung	folgt

Im Juni 2022 konnte im beliebten Zürcher Seefeld ein Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus auf einer Parzellengrösse von 179 m² akquiriert werden. Als Ersatzneubauszenario ist die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit rund sechs Eigentumswohnungen vorgesehen.

Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon



Atelier für Architekturfotografie René Dürr (Bestand)

Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	4 WHG
BWF	850 m ²
Anlagekosten	14.6 Mio. CHF
Realisierung	2023 – 2025
Vermarktung	folgt

Für das ebenfalls im Juni 2022 akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 846 m² ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit vier Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zehn Einstellplätzen geplant. Die Baueingabe für das Entwicklungsprojekt an bevorzugter Lage mit Seesicht erfolgte Ende des 4. Quartals 2022.

Ruchenacher 17 in Zumikon



Atelier für Architekturfotografie René Dürr (Bestand)

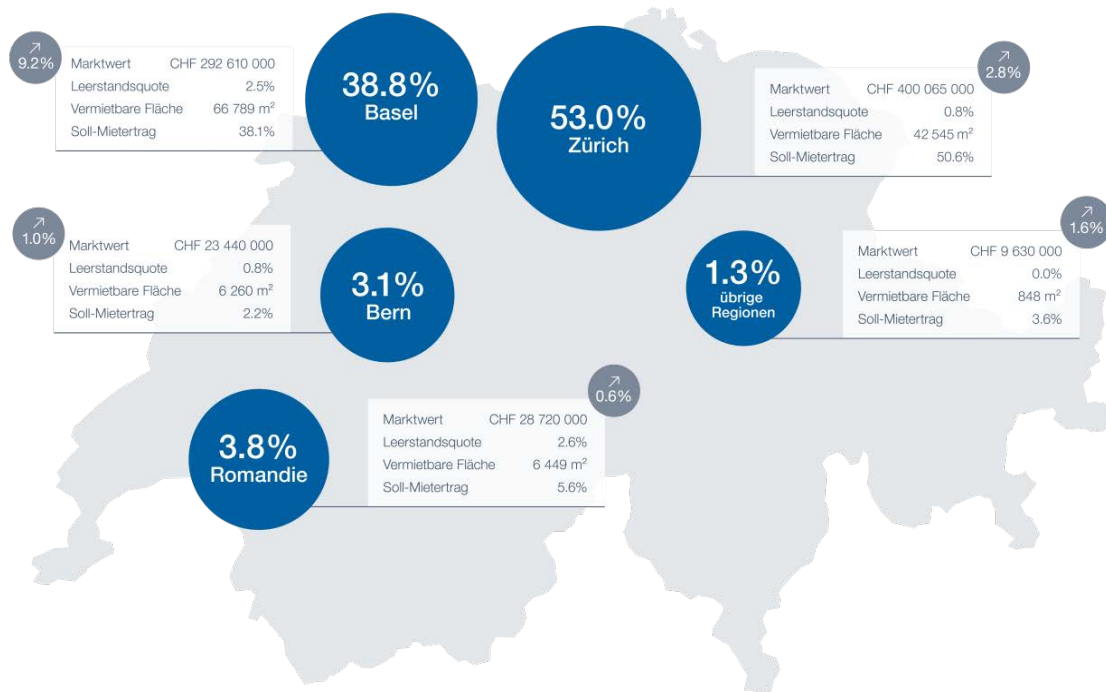
Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	1 317 m ²
Anlagekosten	21.2 Mio. CHF
Realisierung	2024 – 2026
Vermarktung	folgt

Für das im November 2022 akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellengrösse von 2 344 m² ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten verteilt auf zwei Gebäudekörper geplant, die in der Charakteristik einem Einfamilienhaus mit eigenem Eingang entsprechen. In einer an die Gebäudekörper angegliederte Tiefgarage werden insgesamt 12 Einstellplätze geplant.



Marktregionen



Das gemischt genutzte Portfolio der SFUP umfasst per 31. Dezember 2022 48 Renditeliegenschaften (Vorjahr: 47).

In der Berichtsperiode erfolgte folgende Akquisition:

- Biningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, Basel

Es fanden keine Verkaufstransaktionen statt.

Die Liegenschaften in der Region Zürich zeigen absolut eine Zunahme des Marktwerts um CHF 11.1 Mio. (+2.8%).

Der Wert der Region Basel nahm in der Berichtsperiode um CHF 24.7 Mio. (+9.2%) zu.

Diese Veränderung ist unter anderem auf die Neuakquisition der oben genannten Liegenschaft zurückzuführen.

Der absolute Marktwert der Regionen Romandie, Bern und Übrige Regionen erhöhte sich geringfügig durch Neubewertungseffekte.

Marktwert Renditeliegenschaften nach Region

Region	in %	Marktwert in CHF
Zürich	53.0	400 065 000
Basel	38.8	292 610 000
Romandie	3.8	28 720 000
Bern	3.1	23 440 000
Übrige Regionen	1.3	9 630 000
Total	100.0	754 465 000

Fokusliegenschaft

Die konsequente Verfolgung der Arrondierungsstrategie an der Heuwaage in Basel bewies sich auch im Laufe der Berichtsperiode weiterhin als erfolgreich.



in gelb: SFUP Liegenschaften

Die Gesellschaft konnte zu den drei Bestandesliegenschaften Binningerstrasse 9, 11 und 15 zwei weitere Liegenschaften erwerben, namentlich die Binningerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6 (Oktober 2021) und die Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2 (April 2022).

Bei der Liegenschaft Binningerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6 bestand die Herausforderung in der Vermietung von 900 m² Gewerbefläche, welche sich über drei Etagen erstrecken. Im Rahmen dieser Bestrebungen wurde im 4. Quartal 2022 ein geeigneter Mieter gefunden, welcher die drei Etagen als Verkaufsfläche, Showroom, Konzertsaal und Werkstatt nutzen wird. Der Mieterausbau wird im Laufe des 3. Quartals 2023 fertiggestellt – vorbehältlich des Erhalts einer Baubewilligung im 2. Quartal.

Im 1. Obergeschoss der oben genannten Liegenschaft wurden acht Wohnungen ausgebaut, die im Februar 2023 bezugsbereit sein werden.

Bei der 2022 akquirierten Liegenschaft Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2 handelt es sich um eine Büroliegenschaft mit einer vermietbaren Fläche von 2 500 m². Die Eckliegenschaft wird von Unternehmen aus

der Versicherungs- und Consultingbranche gemietet. Die Liegenschaft wurde vor dem Hintergrund der Arrondierungsstrategie erworben und ergänzt die Nachbarliegenschaften ideal.



Gewerbefläche Erdgeschoss Innere Margarethenstrasse 6



Eckliegenschaft Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2

Die Liegenschaften in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Basel SBB erlauben es der Gesellschaft, vom zukünftigen Potenzial des Standorts zu profitieren. Die erfolgreichen Neuvermietungen sowohl im gewerblichen Bereich als auch im Sektor Wohnen haben bereits jetzt das Potenzial der Liegenschaften bestätigt. Mittelfristig fokussiert sich die Gesellschaft auf die weitere Wertsteigerung der Liegenschaften.

Nachhaltigkeit

«Mit unseren Liegenschaften gestalten wir direkt die Lebenswelt einer Vielzahl von Menschen als Wohnort, Arbeitsplatz oder als Begegnungszonen im öffentlichen Raum mit. Aus diesem Grund streben wir stetig eine Optimierung unseres Bestandsportfolios hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Kriterien an. Unser Anspruch ist es, Mehrwert für unsere Mieter, die lokale Umgebung, die Umwelt und für unsere Investoren zu schaffen.»



v. l. n. r. Reto Schnabel, Micaela Dal Santo-Venzi, Bruno Kurz

Der Gebäudepark ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen und liegt im Fokus entsprechender Optimierungen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen.

Die SFUP fühlt sich den schweizerischen Reduktionszielen und dem Netto-Null Ziel 2050 verpflichtet und zeigt durch eine konkrete und transparente Planung Lösungswege zur Zielerreichung auf.

Damit die Integration des Klimaschutzes und der weiteren Nachhaltigkeitsziele über alle Dimensionen Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance auf allen unternehmerischen Ebenen sichergestellt wird, entwickelte die SFUP eine Nachhaltigkeitsstrategie für ihr Immobilienportfolio. Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in alle Management-Prozesse will die SFUP langfristig ihren Anteil an Mehrwerten für Gesellschaft und Umwelt schaffen.

Nachhaltigkeit bei der SFUP

Die SFUP hat eine Nachhaltigkeitsstrategie definiert, die die Grundlagen und die Stossrichtung für ihr Nachhaltigkeitsmanagement auf Stufe Immobilienportfolio festlegt. Das Nachhaltigkeitsmanagement der SFUP basiert auf einem dialogorientierten Plan-Do-Check-Act Prozess (angelehnt an die ISO Norm 14001), der eine kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance sicherstellt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögensverwalterin und 100% Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG (nachfolgend «SFP Gruppe»), treibt die Integration von ESG-Aspekten in ihre Investitions- und Entscheidungsprozesse verstärkt voran. Die SFP Gruppe erstellt jährlich einen [ESG-Bericht](#).

Ein umfassendes ESG-Management strebt eine ausgewogene Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen (Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance) durch eine multikriterielle Auswahl und Planung der Optimierungsmassnahmen an.

Wesentlichkeit

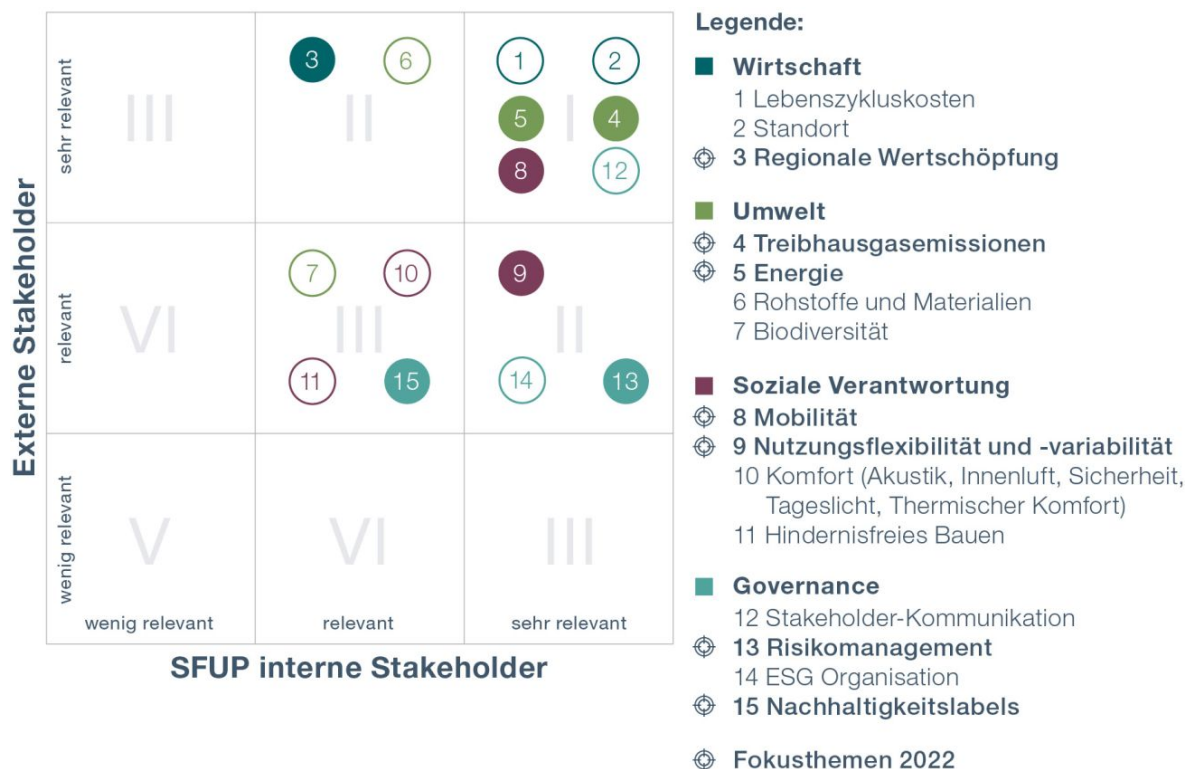
Durch eine Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und die priorisierten Aspekte als Nachhaltigkeitsziele definiert und ausformuliert. Mit dieser Methode wird eine umfassende Liste von Nachhaltigkeitsaspekten von unterschiedlichen Stakeholdergruppen anhand ihrer Wichtigkeit beurteilt. Im Sinne der doppelten Wesentlichkeit wurden die Auswirkungen der Gesellschaft auf die Umwelt sowie die Einwirkungen des ESG-Umfeldes auf die Organisation erfasst.

Als Grundlage für die Erstellung der Liste der Nachhaltigkeitsaspekte (Longlist) wurden unterschiedliche Quellen beigezogen. Kern bildete die KBOB Liste der Nachhaltigkeitsaspekte (Nachhaltiges Immobilienmanagement), welche um weitere Aspekte aus dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Kriterienkatalog, den Anforderungen aus Principle Responsible Investment (PRI), Global Reporting Initiative (GRI) und Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ergänzt und mit den bestehenden Nachhaltigkeitsaspekten der SFUP Unternehmensebene abgestimmt wurde.

Die Nachhaltigkeitsaspekte der Longlist wurden aus der Sicht von unterschiedlichen internen und externen Stakeholdergruppen bewertet. Die daraus resultierende Wesentlichkeitsmatrix wurde abschliessend im Rahmen eines Workshops durch das Management der SFUP plausibilisiert und validiert. Aus diesem Prozess resultierten 15 für die SFUP wesentliche Themen.



Wesentlichkeitsmatrix der SFUP



In der Wesentlichkeitsmatrix werden die Resultate der Bewertung in einer Portfoliomatrix dargestellt. Die x-Achse zeigt die interne Bewertung und die y-Achse die externe Bewertung in Bezug auf die Wichtigkeit der Aspekte mit einer Skala von wenig relevant bis sehr relevant an.

Die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte sind gleichmäßig über die Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt, soziale Verantwortung und Governance verteilt. Im Jahr 2022 wurde ein Fokus auf die Themen Regionale Wertschöpfung, Treibhausgasemissionen, Energie, Mobilität, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Risikomanagement und Nachhaltigkeitslabels gelegt.

Ziele und Verpflichtungen

Eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu betreiben bedeutet, sich der Zielkonflikte zwischen der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bewusst zu sein und diese bei Investitionsentscheidungen gegeneinander abzuwägen.

Für den Aufbau eines Monitoringsystems und die Erfassung des Ist-Zustandes sind messbare Key Performance Indikatoren (KPIs) für alle ausgewählten Nachhaltigkeitsziele definiert und, ausgehend vom Ist-Zustand,

Nachhaltigkeitsziele für 2025, 2030, 2040 und 2050 für Neubau-/Erneuerungsprojekte und Bestandesliegenschaften definiert.

Damit die festgehaltenen Ziele erreicht werden können, sind für alle Nachhaltigkeitsziele Massnahmen definiert. Durch das Monitoring wird die Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen überprüft und dokumentiert.

Seit 2019 hat die SFUP eine Strategie zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ihrer Immobilien. Mit einem spezialisierten Partner werden die jährlichen Treibhausgasemissionen aller Immobilien berechnet. Die Absenkpfade für Energieverbrauch und für Treibhausgasemissionen zeigen die Auswirkungen der geplanten Massnahmen und die Zielerreichung für das gesamte Portfolio bis 2050 auf.

Die SFUP wird die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit jährlich den Aktionären kommunizieren.

Wirtschaft

Die SFUP kann nur dann nachhaltig wirken, wenn sie eine stabile und für ihre Aktionäre zufriedenstellende Rendite erwirtschaftet. Wir sehen deshalb einen direkten Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Wirtschaftlich gut zu arbeiten und die Profitabilität zu steigern sind nicht nur für die Gesellschaft relevant, sondern auch für unsere Aktionäre, unsere Kunden, unsere Geschäftspartner und die Nutzenden unserer Immobilien.

Lebenszykluskosten

Für die SFUP ist es von fundamentaler Bedeutung, für die Aktionäre über die gesamte Lebensdauer der Investitionen nachhaltige Erträge zu erwirtschaften.

Die SFUP bezieht deshalb alle Phasen von der Erstellung bis zum Rückbau des Gebäudes in die Lebenszyklusbetrachtung und so weit wie möglich in die Berechnung der Lebenszykluskosten mit ein. Ziel ist ein wirtschaftlicher Umgang mit finanziellen Ressourcen und damit die Minimierung der gesamten Lebenszykluskosten. Den folgenden Punkten werden hierbei Rechnung getragen:

- Die Lebensdauer der Materialien und der Bauteile wird aufeinander abgestimmt
- Der Einsatz hochwertiger und langlebiger Materialien erhöht die Lebensdauer des Gebäudes (Bausubstanz) und senkt Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Regelmässige Überprüfungen des Gebäudezustandes erlauben eine langfristige, strategische Planung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten
- Mittel- bis langfristige negative Folgen ausgelöst durch kurzfristige Renditeoptimierung werden verhindert.

Standort

Die SFUP investiert in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Damit richtet die Gesellschaft ihre Strategie auf Wirtschaftsräume und Lagen aus, die aufgrund demographischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen beziehungsweise deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Bei den Investitionsentscheidungen wird auch der geografisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt. Analog zu den Nutzungen in urbanen Zentren soll der strategische Nutzungsmix des Portfolios vielfältig sein.

Für alle Akquisitions- und Entwicklungsprojekte (und in regelmässigen Abständen auch für Bestandesliegenschaften) führt die SFUP eine umfassende Standortanalyse durch, um Chancen und Risiken zu identifizieren und das geplante Angebot und den Betrieb zu optimieren. Ziel ist, an den Standort angepasste, langfristig begehrte Wohnräume, Arbeitsplätze und Begegnungszonen im öffentlichen Raum zu schaffen und zu unterhalten.

Bei Bestandesliegenschaften werden die Makro- und Mikrolage halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungsexperten, namentlich Wüest Partner AG, beurteilt. Per Stichtag 31. Dezember 2022 lagen das Makro- und Mikrolage Rating des Portfolios mit 4.8 bzw. 3.9 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.4 und 3.7 Punkten auf einer Skala von 1 bis 5.



Die SFUP bietet ein breites Angebot an Mietobjekten an. Bei den Wohnimmobilien orientieren wir unser Angebot an den Marktbedürfnissen und können den Mieterinnen und Mietern für sie passende Wohnungen zur Verfügung stellen. Bei den Kommerzielliegenschaften greifen wir Markttrends auf und bieten Flächen an, die den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter optimal gerecht werden.

Anpassung an Marktbedürfnisse

Wir bauen aktuell unter anderem als Reaktion auf den Trend zu Homeoffice städtische Büroflächen zu Wohnungen um. Das ehemalige Bürogebäude mit Restaurant an der Zollikerstrasse 6 im beliebten Zürcher Seefeld Quartier wird zu einem attraktiven Wohnhaus umgebaut. Neu entstehen 10 grosszügige Wohnungen und 2 Ateliers in exklusivem Ausbaustandard. Damit soll der robusten Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich entsprochen werden.

Regionale Wertschöpfung

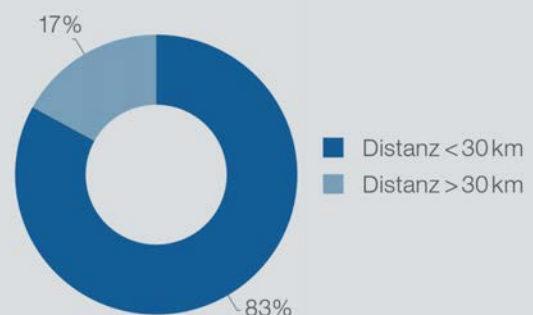
Bei der Realisierung von Projekten achtet die SFUP bei der Auswahl von Lieferanten und Dienstleistern auf mehrere Kriterien. Neben den Qualitätsstandards, der Erfahrung und dem Preis-Leistungs-Verhältnis sind für die SFUP auch die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen und die regionale Verbundenheit wichtig.

Mit der Auswahl von Partnern aus der Region, leistet die SFUP einen Beitrag an die regionale Wertschöpfung. Ziel ist, Unternehmen vor Ort zu fördern und regionale Partnerschaften aufzubauen.

Kurze Arbeitswege

Bei unserem Bauprojekt an der Zollikerstrasse 6 in Zürich stammen 83 % der bisher berücksichtigten Unternehmen aus dem Kanton Zürich. Ebenso viele Unternehmen haben ihren Geschäftssitz in 30 km Entfernung zu dieser Liegenschaft. Lange Anfahrtswege und dementsprechend höhere CO₂-Ausstösse werden vermieden.

Distanz vom Geschäftssitz der beauftragten Unternehmen zur Liegenschaft Zollikerstrasse Zürich:



Umwelt

Energie und Treibhausgasemissionen

Die SFUP legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude. So können wir auch bei Bestandesliegenschaften den CO₂-Austoss verringern und zum Klimaschutz beitragen.

Die Dringlichkeit und negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie die gesellschaftliche Verantwortung, durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz beizutragen, sind der SFUP bewusst.

Die SFUP nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein aktives Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht SFUP mit einem spezialisierten Partner jährlich die Treibhausgasemissionen und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeits-Cockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO₂-Absenkpfade bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

Zur Realisierung der Klimaziele strebt die SFUP eine sehr gute energetische Performance der Immobilienanlagen an, das heisst eine deutliche Verbesserung bei der Energieeffizienz und eine steigende Nutzung von erneuerbaren Energiequellen. Hierbei werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Reduktion des Energieverbrauchs und die Reduktion der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb – SFUP fokussiert sich auf die systematische Senkung des Energiebedarfs ihrer Liegenschaften über die nächsten 30 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungsersatz und dem Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie beispielsweise LED

- Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik Anlagen
- Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO₂-Zertifikaten geprüft

Nachfolgend sind einige wichtige Kennwerte des Portfolios dargestellt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können. Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt. Entwicklungsliegenschaften und unterjährige Ankäufe werden dabei nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 42 Liegenschaften in der Analyse berücksichtigt werden konnten¹.

Ein Grossteil dieser Liegenschaften befindet sich in städtischen Lagen von Zürich und Basel. Das analysierte Portfolio besteht, bezogen auf die Energiebezugsfläche (EBF), zu einem Grossteil aus kommerziellen Liegenschaften (65%).

¹ Folgende Liegenschaften wurden nicht berücksichtigt:

ZH – Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44 = Bauprojekt im Jahr 2021

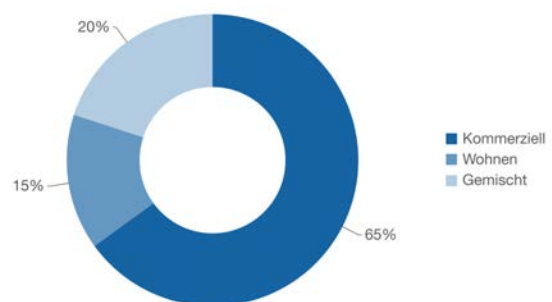
BS – Binnerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6 = Ankauf im Jahr 2021

BS – Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a = Ankauf im Jahr 2021

BS – Hegenheimerstrasse 62 = Ankauf im Jahr 2021

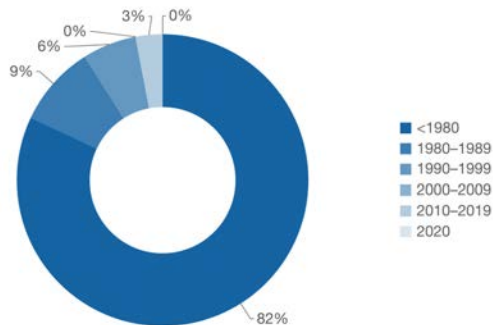
BL – Tramstrasse 53 = Ankauf im Jahr 2021

EBF nach Nutzungstyp



Wohnliegenschaften umfassen 15% und gemischt-genutzte Liegenschaften 20% der EBF. Der grösste Teil der Liegenschaften weist ein Baujahr vor 1980 auf. Eine Vielzahl der Liegenschaften wurde aber im Laufe der Jahre energetisch saniert (u.a. Heizung, Fassade, Dach).

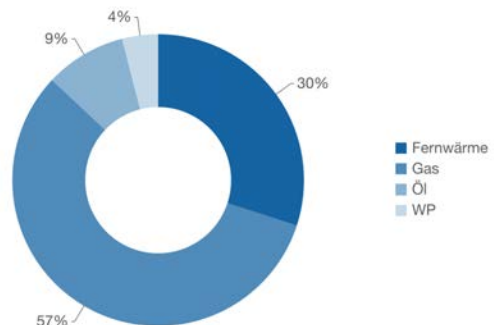
Baujahrbezogen auf EBF



Das SFUP-Portfolio weist mit 87.2 kWh/m² EBF/Jahr eine tiefere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 88.6 kWh/m² EBF/Jahr². Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 15.7 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 16.0 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr². Die Energieintensität und die CO₂-Intensität sind im Vergleich zum letzten Jahr um ca. 10%, resp. 5%, gesunken. Diese Reduktionen sind auf das Schliessen von Datenlücken und damit der Erhöhung der Datenqualität bzw. der Reduktion von konservativen Benchmarkdaten zurückzuführen. Die Wärmeerzeugung mit fossilen Energieträgern wie Gas und Öl ist mit 66% relativ hoch, 34% der Wärmeerzeugung erfolgt mittels Fernwärme oder Wärmepumpen.

² Quelle: FM Monitor, 2022

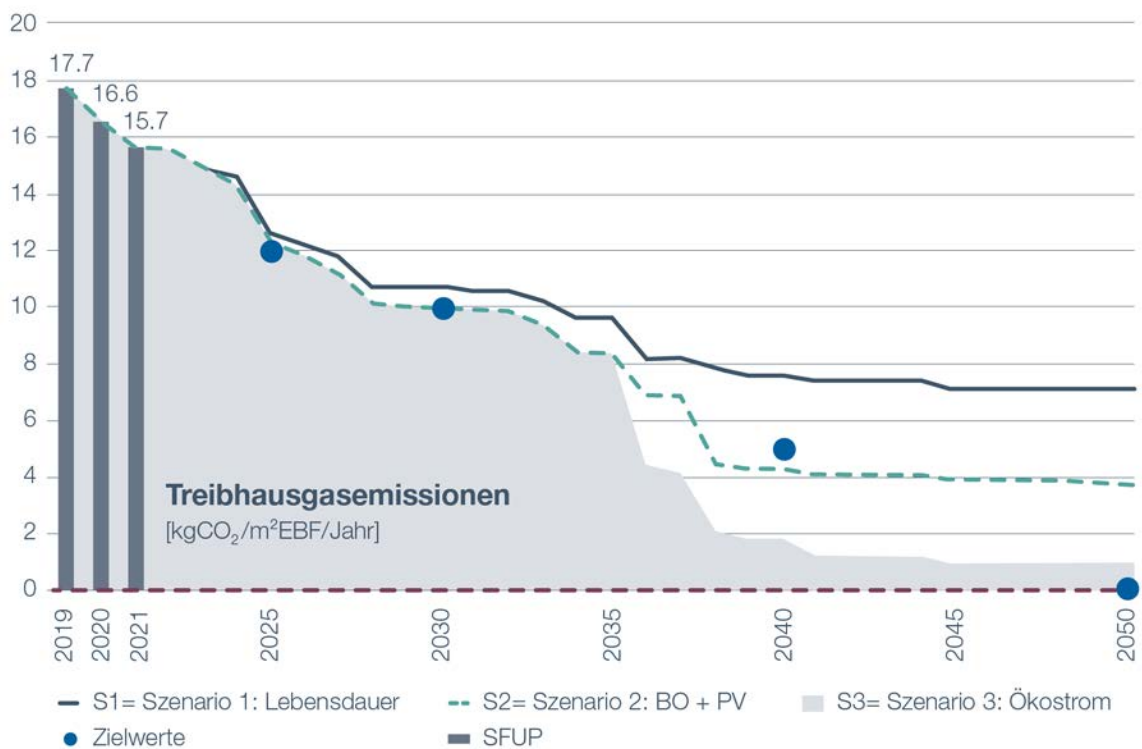
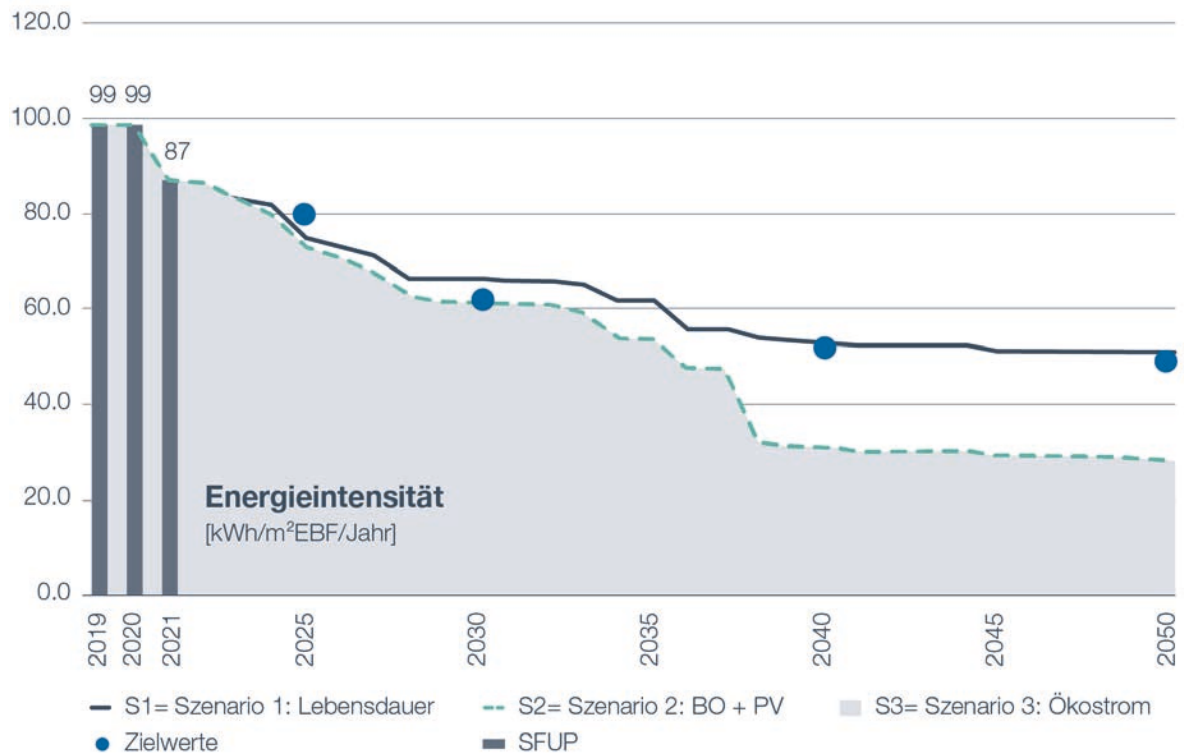
Anteil Wärmeträger an EBF



Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2021 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Absenkpfade erstellt. Folgende aufeinander aufbauende Szenarien wurden untersucht:

- Szenario 1 (S1, konservatives Szenario): Keine zusätzlichen Investitionskosten; Instandsetzung nach Lebensdauer der Bauteile (Hülle, Heizung).
- Szenario 2 (S2, optimistisches Szenario): Geringe, zusätzliche Investition für die Installation von PV-Anlagen und Betriebsoptimierungen.
- Szenario 3 (S3, ambitioniertes Szenario): Zusätzliche Anstrengungen für den Einkauf von Ökostrom und höhere Sanierungstiefen (Minergie statt GEAK).

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» strebt SFUP das Szenario 3 an und plant, die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen. Im Szenario 3 kann bis 2050 die Energieintensität um rund 65% auf 35 kWh/m² EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität wird durch den zusätzlichen Einkauf von Ökostrom und den höheren Sanierungstiefen deutlich um gesamthaft ca. 90% reduziert auf 1.2 kg CO₂-Ä./m² EBF/Jahr. Insgesamt kommt das Szenario 3 dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» sehr nahe.



Der Absenkpfad zeigt, dass der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften unverändert hoch ist. Mit Blick auf die bereits getätigten und noch geplanten Investitionen werden mittel- bis langfristig jedoch erhebliche Fortschritte erzielt werden können.

Insgesamt weist das SFUP-Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Auf Grund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung jedoch liegenschaftsspezifisch im Detail untersucht werden; beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgeraustausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht immer einfach umsetzen.

Der Unterschied zum «Netto Null»-Ziel von rund 1.0 kg CO₂ pro m² EBF und Jahr muss analysiert werden. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekannten Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Für den «Restbetrag» an benötigten Treibhausgasemissionen, für welche keine Massnahmen gefunden werden können, wird eine Kompensation im Rahmen von CO₂-Sequestration und Speicher-Projekte als Überbrückungsmassnahme vorgesehen, bis das Netto-Null-Ziel erreicht wird.

¹ Quelle: FM Monitor, 2022.

Rohstoffe und Materialien

Wenn sich die Gesellschaft in Richtung Kreislaufwirtschaft entwickeln will, ist der schonende Umgang mit Rohstoffen unabdingbar.

Der Gebäudebereich ist weltweit einer der grössten Ressourcenverbraucher. Besonders Rohstoffe wie Wasser, Zement und Sand, die im Zuge der Betonproduktion benötigt werden, sind endliche Ressourcen. Unser Ziel ist es, negative ökologische und soziale Auswirkungen durch eine überlegte Auswahl der Rohstoffe und Produktion der Materialien möglichst zu reduzieren und den Nutzungskomfort durch den Einsatz hochwertiger Materialien zu steigern.

Durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft kann die SFUP einen Beitrag zur Reduktion des Ressourcen- und Materialverbrauchs leisten, Abfall reduzieren und so die Umwelt schützen. Eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) wird dabei angestrebt.

Die SFUP prüft, den Rohstoffverbrauch künftig zu messen.

Biodiversität

Ziel von der SFUP ist wo möglich, unter Berücksichtigung der städtischen Lagen der Liegenschaften mit wenig Umgebungsfläche, eine an den Standort angepasste Flora und Fauna zu fördern und damit die Biodiversität zu unterstützen.

Soziale Verantwortung

Mobilität

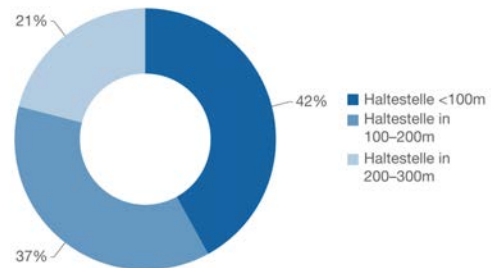
Ein gutes Mobilitätsangebot durch die Erschliessung und die Anbindung des Standortes an unterschiedliche Verkehrsmittel ist für den Nutzer ein wichtiges Qualitätsmerkmal. Ziel der SFUP ist es, die Mobilität möglichst umweltverträglich abzuwickeln.

- Berücksichtigung einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV), Förderung der Nutzung von Velos und für Fussgänger mittels Mobilitätskonzepten
- Schaffung von Ladestationen für E-Mobilität, abhängig von der Nachfrage (in Absprache mit den Mietern)

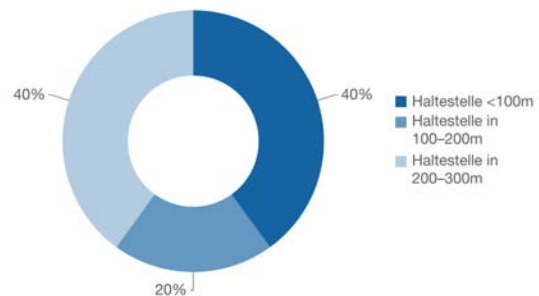
Die hervorragende Lagequalität des SFUP Portfolio bekräftigt dies. Gemäss Wüest Partner AG werden 43 Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie A (sehr gute Erschliessung) und 5 Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung) eingestuft (auf einer Skala von A beste bis D schlechteste).

Im Durchschnitt ist die jeweilige Anbindung an die nächste Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel lediglich 129 Meter entfernt. Dabei ist keine Liegenschaft mehr als 270 Meter von der nächsten Haltestelle distanziert und insgesamt verfügen sogar 42% sämtlicher Liegenschaften über eine Anbindung von weniger als 100 Metern Entfernung. Hierbei bilden auch die wenigen Liegenschaften, welche sich nicht an direkten Zentrums-lagen befinden, keine Ausnahme. Wie in den folgenden Grafiken ersichtlich, profitieren auch 40% dieser Gebäude von einer direkten Anbindung an den ÖV innerhalb von weniger als 100 Metern. Bei den Zentrums-lagen sind es sogar, wie auch gesamthaft, deren 42%.

Zentrums-lage



Lage ausserhalb Zentrum



Umbenennung Tramhaltestelle Walzwerk

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist für das Walzwerk Areal in Arlesheim/Münchenstein essenziell. Für die SFUP ist es ein Anliegen, die regionale Bedeutung des Walzwerks und dessen Mieter zum Ausdruck zu bringen. Aus diesem Grund beantragte die SFUP eine Umbenennung der nächstgelegenen Tramhaltestelle zu «Walzwerk, Arlesheim». Diese Umbenennung wurde erfreulicherweise angenommen und ist Ende Dezember 2022 in Kraft getreten. Die Motivation dabei war, die lokale Präsenz des Walzwerks zu stärken, die Orientierung für Besucher zu erleichtern und insbesondere die Wahrnehmung der idealen ÖV-Anbindung zu schärfen und deren Nutzung zu fördern.



Nutzungsflexibilität und -variabilität

Wir versuchen, mit unseren Liegenschaften das Bedürfnis der Mieter nach nachhaltigem Wohnen und Arbeiten zu bedienen.

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten achten wir auf flexible Grundrisse, zusätzlich mietbare Nutzflächen und halböffentliche oder öffentliche Begegnungsräume. Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte fördern die Mieterinteraktionen und damit den Zusammenhalt unter den Mietern. Durch flexible Grundrisse und zumietbare Wohn-/Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen. Ziel ist es, durch Nutzungsflexibilität auf sich ändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse ohne grossen Aufwand reagieren zu können und somit immer optimale Gebäude für die Mieter bereitzustellen.

Dabei setzen wir vermehrt nicht nur auf den Dialog zwischen uns und unseren Mietern, sondern fördern auch den Austausch von Mietern miteinander. So werden beispielsweise Bedürfnisse erkannt, die bei der gezielten Vermarktung freier Flächen helfen, die Mieterstruktur zu optimieren, indem allenfalls fehlende Dienstleistungen abgedeckt werden. Gleichzeitig weiss der neue Mieter, dass es vor Ort die Möglichkeit von Zusammenarbeit gibt. Durch diese Synergien kann der Ort für bestehende und neue Mieter attraktiver werden.

Bei Gewerbeflächen ergibt sich auch die Möglichkeit, zusätzlich zum Mietverhältnis Projekte zusammen zu realisieren. Vor allem bei baulichen Investitionen im Umfeld der Mietfläche ist ein Mitwirken der Mieter von grossem Vorteil, um Bedürfnisse zu erkennen und nachhaltige Verbesserungen zu erreichen.

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Seit 2020 steht die SFUP in direktem Austausch mit der bestehenden Mieterschaft des Walzwerk-Areals, damit deren Bedürfnisse in Bezug auf die Mietflächen identifiziert werden können. Durch die Vermietung anliegender Flächen wurden diverse Expansionen von Mietern auf dem Areal ermöglicht. Zudem wurde eine Website als Kommunikations- und Werbetooll für die Mieter entwickelt, welche Fotoreportagen von Arealmietenden zeigen. Als Beispiel hat die SFUP gemeinsam mit einem Mieter eine Aufstockung und Erweiterung der Mietfläche geplant. Die Wünsche des Mieters werden beim Grundausbau berücksichtigt und die SFUP stellt während des Umbaus Alternativflächen zur Verfügung. Um den Austausch zwischen den Mietern weiter zu fördern, organisiert die SFUP zusammen mit der lokalen Gemeinschaft diverse Anlässe – wie zum Beispiel einen Weihnachtsmarkt und einen Flohmarkt.



Auf Anfrage von Mietern wurden die Vermarktung und die Umnutzungen von diversen Gastronomieflächen erfolgreich in Angriff genommen, um das Verpflegungsangebot auf dem Areal zu erweitern. Ein eigens für das Areal gegründeter Verein beherbergt Kunstschaffende und unterstützt die Zusammenarbeit mit lokalen Mietern.

Komfort

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legen wir viel Wert auf einen möglichst hohen Innenraumkomfort. Hierbei sind Sicherheit, viel Tageslicht und hoher thermischer Komfort von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, Mietern Räumlichkeiten mit hohem Komfort bereitzustellen.

Unzufriedene Mieter oder gar Mieterwechsel sind in der Regel mit bedeutenden Aufwänden verbunden – insbesondere bei Geschäftsimmobilien. Im Gegenzug sind zufriedene Mieter die besten Botschafter und können helfen, Leerstände zu vermindern. Deshalb ist uns viel an zufriedenen Mietern sowie stabilen Mietverhältnissen gelegen. Das Wohlbefinden der Mieter ist hierfür ein entscheidender Faktor. Dieses können wir unter anderem durch den Innenraumkomfort beeinflussen.

Hindernisfreies Bauen

Die Gewährleistung der Teilnahme von Personen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen am öffentlichen Leben ist für die SFUP ein wichtiger Punkt. Unter Berücksichtigung der innenstädtischen Lagen und der Altbau-substanz strebt die SFUP an, Menschen mit Beeinträchtigungen, verletzungshalber eingeschränkten Mietern, Eltern mit Kinderwagen sowie älteren Menschen einen einfachen Zugang zur gemieteten Liegenschaft und selbständige Mobilität zu ermöglichen.

Governance

Stakeholderkommunikation

Die Interessen der Aktionäre, Geschäftspartnern und Mieter stehen für die SFUP im Zentrum aller Aktivitäten. Nur wenn wir unsere Anspruchsgruppen zufriedenstellen, Wertschöpfung gewährleisten und Mehrwert bieten, bauen wir nachhaltige Beziehungen auf und behaupten uns langfristig erfolgreich im Wettbewerb. Einen regelmässigen Austausch mit den relevanten Stakeholdern und eine sorgfältige Bedürfnisklärung erachtet die SFUP als zentral.

Generell werden die Stakeholder proaktiv über die SFUP und ihre Performance bei persönlichen Besuchen, Telefongesprächen, Newslettern, Monats- und Quartalsberichten, LinkedIn-Mitteilungen, Pressemitteilungen, über die Website oder per E-Mail informiert.

Eine transparente und proaktive Kommunikation zur Nachhaltigkeitsstrategie, den Zielen und der Zielerreichung wird gegenüber allen Stakeholdern umgesetzt.

Aktionäre

Die SFUP organisiert über das Jahr verteilt verschiedene Kommunikationsplattformen für bestehende und zukünftige Aktionäre. Halbjährlich finden sowohl Investorenpräsentationen als auch Roadshows in der Regel an den Standorten Zürich und Basel statt. Darüber hinaus organisiert die SFUP alternierend einmal pro Jahr eine Property Tour und einen Investment Day.

Mieter

Wer zufrieden ist, bezahlt gerne seine Miete und übernimmt eine gewisse Verantwortung für die Wohnung bzw. die Gewerbefläche, was unsere Aufwendungen reduziert. Deshalb suchen wir einen offenen und lösungsorientierten Dialog via Bewirtschaftungspartner oder in besonderen Fällen sogar direkt. So lassen sich Schwierigkeiten schnell aus dem Weg räumen und Missverständnisse vermeiden.

Beispielweise und insbesondere während der Pandemie haben wir partnerschaftliche Lösungen für die jeweilige Situation gesucht und Abzahlungsvereinbarungen sowie Stundungen vereinbart, um den Druck auf die Mieter auszugleichen.

Ebenso haben wir Ende 2022 ungefähr die Hälfte unserer Mieterinnen und Mieter eingeladen, an einer Mieterumfrage teilzunehmen. Mit dieser Umfrage möchten wir den engen Kontakt in unseren Mietverhältnissen erneut unter Beweis stellen und aktiv die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter abholen, sowie einen noch besseren Eindruck über Zufriedenheit und Wohlbefinden in den jeweiligen Mietobjekten gewinnen.

In naher Zukunft werden sich jedoch finanzielle Mehrbelastungen für die Mieter kaum vermeiden lassen. Dies aufgrund steigender Zinsen, Inflation und höherer Energiekosten. Obwohl dies breiten Kreisen der Bevölkerung bewusst ist, wird dies die Beziehung zu vielen Mietern belasten. Die Dialogkultur und die offene Kommunikationspolitik erhalten deshalb inskünftig noch grössere Bedeutung.

Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden.

Einen ausführlichen Risikobericht ist in Kapitel «Corporate Governance» zu finden.

ESG Organisation

Das Thema Nachhaltigkeit geniesst hohe Priorität und wird vom gesamten Unternehmen getragen.

Für die Sicherstellung der Umsetzung der strategischen Nachhaltigkeitsziele sind geeignete Personen und Gremien von entscheidender Bedeutung.

Beim Asset Manager als Teil der SFP Gruppe ist das ESG Steering Committee der Swiss Finance & Property Group für Nachhaltigkeitsthemen verantwortlich und unterstützt auch die SFUP. Die ESG Task Force der SFP Gruppe – bestehend aus Vertretern aller Geschäftsbereiche – stellt die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen sicher. Gleichzeitig wird eine Steigerung der Effizienz in der Planung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsmassnahmen angestrebt.

Nachhaltigkeitslabels

Die SFUP möchte ihr Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Hierbei plant die SFUP kurz-, mittel- und langfristige Optimierungsmassnahmen («Plan»), setzt diese konsequent um («Do»), überprüft die Wirksamkeit («Check») und passt gegebenenfalls die Massnahmen an bzw. definiert weitere Massnahmen.

(«Act»). Um diese stetige Optimierung hinsichtlich Nachhaltigkeit zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich strukturiert die Nachhaltigkeit verbessern und qualitätsgeprüft durch eine externe Perspektive die Nachhaltigkeitsbestrebungen der SFUP sicherstellen sowie auch weiteres Optimierungspotenzial identifizieren. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» (GIB) der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.

Hintergrund Zertifizierung «Gebäude im Betrieb»

Die «Gebäude im Betrieb» Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Basierend auf der Grundidee «Plan-Do-Check-Act» werden die ökologische, ökonomische, und soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet. Diese Kriterien befassen sich unter anderem mit folgenden Aspekten der Immobilien und deren Management:



Abbildung 1: Qualitätsaspekte «Gebäude in Betrieb» (Quelle: <https://sgni.ch>)

Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft. Bei der Erstzertifizierungen des SFUP-Portfolios werden liegenschaftsübergreifende Themen in einem

«Basiszertifikat» beantwortet, welches pro Liegenschaft durch ein «Folgezertifikat» ergänzt wird. Das Folgezertifikat wird in einem Dreijahres-Zyklus erneuert, um allfällig Optimierungen und Verbesserungsmassnahmen nachzuverfolgen.



Abbildung 2: Zertifikatstypen «Gebäude in Betrieb» (Quelle: <https://www.dgnb-system.de>)

GIB-Resultate

Im Jahr 2022 hat die SFUP erstmalig folgende 17 Liegenschaften zertifizieren lassen, was mehr als 50% der Gesamtenergiebezugsfläche des Portfolios entspricht:

- Geroldswil, Chrummacherstrasse 2
- Zürich, Letziggraben 101 /
Albisriederstrasse 170/172
- Zürich, Witikonstrasse 15
- Zürich, Lagerstrasse 1
- Schlieren, Uitikonerstrasse 17
- Zürich, Limmatstrasse 65
- Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2
- Zürich, Klausstrasse 4
- Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 /
Tanzgässlein 1
- Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183
- Basel, Schwarzwaldallee 175/179
- Basel, Steinenvorstadt 67
- Basel, Riehenstrasse 163/165
- Basel, Picassoplatz 4
- Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50/52
- Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2a
- Morges, Rue de Lausanne 29-31

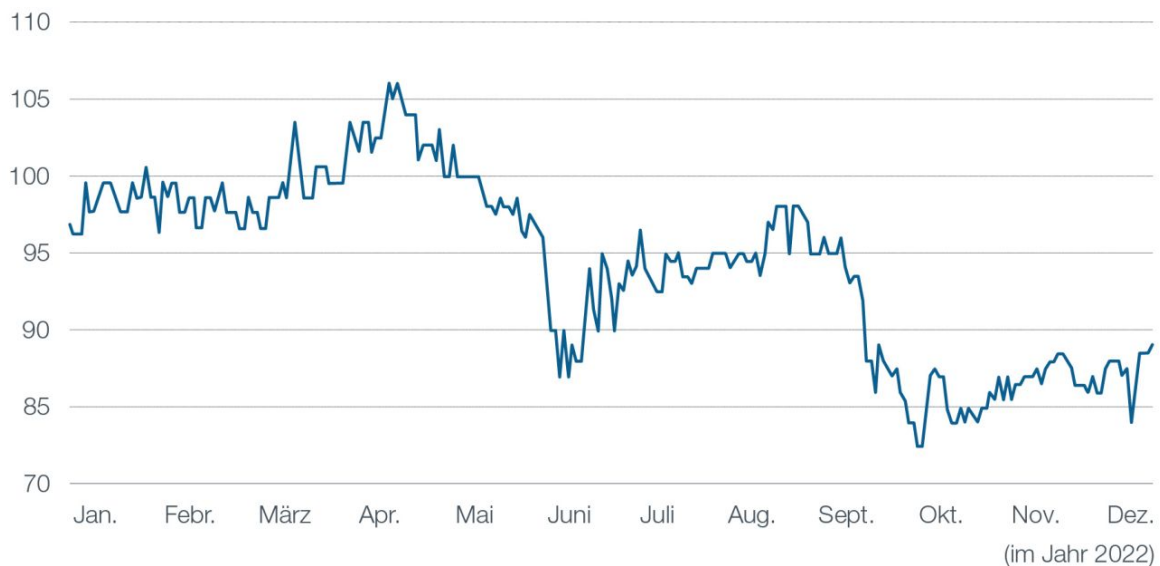
Aus Sicht der erstmaligen Zertifizierung konnte ein sehr gutes Ergebnis erzielt werden. Alle 17 Liegenschaften haben die Bewertung «Silber» erhalten, erfüllen ein Grossteil der Kriterien, besitzen aber auch einiges Optimierungspotenzial. Mit der Erstzertifizierung durch SGNi konnte eine Ausgangslage des Portfolios etabliert werden, anhand welcher bereits jetzt Optimierungsmassnahmen definiert und umgesetzt werden. Die gewonnenen Erkenntnisse fliessen auch in das Liegenschaftsmanagement der noch nicht zertifizierten Liegenschaften ein. Über die nächsten Jahre hinweg sollen phasenweise die restlichen Liegenschaften des SFUP-Portfolios zertifiziert werden, um die Nachhaltigkeit konstant zu steigern.



Aktie und beantragte Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagerserve von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal.

Kursverlauf der Aktie der SF Urban Properties AG im Jahr 2022



Bloomberg

Ausschüttungspolitik

Die SF Urban Properties AG ist bestrebt, eine nachhaltige Ausschüttung sicherzustellen. Die jährliche Ausschüttung orientiert sich an der Rendite der Renditeigenschaften ohne Neubewertungseffekte und einem angemessenen Anteil der Rendite der Entwicklungseigenschaften.

Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie im Berichtsjahr 2022 reduzierte sich um CHF 12.00 von CHF 101.00 auf CHF 89.00. Das Eigenkapital pro Namenaktie (Net Asset Value bzw. NAV) betrug am Ende des Berichtsjahres 2022 CHF 120.36. Somit wurde die Aktie per 31. Dezember 2022 mit einem Discount von -26.06% gehandelt.

Beantragte Ausschüttungsrendite von 4.0%

Die beantragte Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.60 pro an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktie à CHF 9.00 nominal entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.0%, bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2022.

Corporate Governance

Verhaltenskodex

Die selbst definierten Regeln bilden die Grundlage für das Management der SF Urban Properties AG, ethisch korrekt und gleichzeitig unternehmerisch zu arbeiten.

Die SF Urban Properties AG fordert grosses Engagement von ihren Mitarbeitenden und teilt als Gegenleistung den geschäftlichen Erfolg mit ihnen. Die Personalpolitik der SF Urban Properties AG trägt dazu bei, jedem Mitarbeitenden die Möglichkeit von beruflicher und persönlicher Entfaltung zu bieten. Offener Meinungs-austausch, Kritik und Ideen werden gefördert. Die SF Urban Properties AG verurteilt rechtswidrige Diskriminierungen oder Belästigungen, gleich welcher Art.

Präambel

Alle Mitarbeitenden sowie der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG sind an die Regelungen dieses Verhaltenskodex gebunden.

Der Verhaltenskodex legt die Werte, Grundsätze und Handlungsweisen dar, die das unternehmerische Handeln der SF Urban Properties AG bestimmen. Ziel der Unternehmensleitung ist die Einhaltung ethischer Normen und die Schaffung eines Arbeitsumfeldes, das Integrität, Respekt und faires Verhalten fördert. Eine streng gesetzes- und grundsatztreue Geschäftspolitik dient den langfristigen Unternehmensinteressen. Dieser Verhaltenskodex ist vom Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG beschlossen.

Einhaltung von Gesetzen und sonstigen Bestimmungen im In- und Ausland

In allen geschäftlichen Entscheidungen und Handlungen beachtet die SF Urban Properties AG die geltenden Gesetze und sonstigen massgebenden Bestimmungen im In- und Ausland. Integrität und Aufrichtigkeit fördern einen fairen Wettbewerb, auch im Verhältnis zu unseren Kunden und Lieferanten. Die SF Urban Properties AG

will mit ihren Beauftragten, Lieferanten und Partnern fair und nach Treu und Glauben Geschäfte tätigen und erwartet ebensolches Geschäftsgebaren von ihren Geschäftspartnern.

Verpflichtung der Unternehmensleitung

Die SF Urban Properties AG sieht sich in der Pflicht, ökonomisch, sozial und umweltbewusst zu handeln.

Die SF Urban Properties AG ist daher bestrebt, ihre Geschäfte kompetent und ethisch zu betreiben und in allen Märkten, in denen sie tätig ist, den fairen Wettbewerb zu schützen, indem geltende Gesetze über Kartellverbote, Wettbewerb und Wettbewerbsbeschränkungen eingehalten werden. Unfaire Vorteile gegenüber Kunden, Lieferanten oder Mitbewerbern sind zu vermeiden.

Interessenkonflikte

Die SF Urban Properties AG erwartet von ihren Mitarbeitenden Loyalität gegenüber dem Unternehmen. Sämtliche Mitarbeitende müssen Situationen vermeiden, in denen ihre persönlichen oder finanziellen Interessen mit denen der SF Urban Properties AG in Konflikt geraten.

Daher ist es insbesondere untersagt, sich an Geschäften von Konkurrenten, Lieferanten oder Kunden zu beteiligen oder Geschäftsbeziehungen mit ihnen im privaten Umfeld einzugehen, soweit dies zu einem Interessenkonflikt führen kann. Durch Konfliktsituationen dürfen die Interessen der SF Urban Properties AG nicht beeinträchtigt werden.

Die Neutralität soll jederzeit gewährleistet sein. Ein Interessenkonflikt muss gemeldet und mit den betreffenden Vorgesetzten besprochen werden.

Interessenkonflikte können in vielen Situationen entstehen: So dürfen die Mitarbeitenden keine Vorteile – in welcher Form auch immer – annehmen, von denen bei vernünftiger Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass sie geschäftliche Entscheidungen oder Transaktionen der SF Urban Properties AG beeinflussen könnten. Einladungen müssen sich innerhalb der Grenzen geschäftsüblicher Gastfreundschaft halten. Mitarbeitende sollen sich aufgrund ihrer Position bei der SF Urban Properties AG nicht persönlich durch Zugang zu vertraulichen Informationen unmittelbar und/oder mittelbar Vorteile verschaffen. Alle Mitarbeitenden haben die Pflicht, die legitimen Interessen der SF Urban Properties AG so weit wie möglich zu fördern. Jede Konkurrenzsituation mit dem Unternehmen ist zu vermeiden. Politische Aktivitäten sowie Spenden an politische Parteien oder für eine politische Sache werden von der SF Urban Properties AG nicht unterstützt. Die Neutralität soll jederzeit gewährleistet sein. Jeder tatsächliche oder mögliche Interessenkonflikt muss gemeldet und mit den betreffenden Vorgesetzten besprochen werden.

Korruptionsverbot

Die SF Urban Properties AG spricht sich gegen Korruption und Bestechung aus. Handlungsweisen, bei denen Geschäfte mit unlauteren Mitteln erfolgen, werden nicht toleriert. Mitarbeitende der SF Urban Properties AG dürfen Geschäftspartnern keinerlei Vergünstigungen anbieten oder von ihnen solche erhalten oder annehmen, die zu einer Beeinträchtigung einer objektiven und fairen Geschäftsentscheidung führen oder auch nur einen derartigen Anschein erwecken könnten.

Insiderregeln

Alle Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG sind verpflichtet, die Insiderregeln des Wertpapierhandelsgesetzes, insbesondere das Insider-Handelsverbot, einzuhalten.

Dies umfasst insbesondere Mitarbeitende, die Zugang zu nicht öffentlichen Informationen über die SF Urban Properties AG, ihre Tochter- und/oder Beteiligungsgesellschaften oder über ein Unternehmen, mit dem die SF Urban Properties AG Geschäfte tätigt, besitzen.

Zu solchen Insiderinformationen zählen zum Beispiel Pläne der Geschäftsleitung, die Einführung neuer Produkte, Unternehmenstransaktionen, Umsätze und Rentabilität der SF Urban Properties AG, bedeutende Verträge oder Geschäftsverbindungen, finanzielle Informationen oder bedeutende Rechtsstreitigkeiten u.a.

Erlangt ein Mitarbeitender der SF Urban Properties AG Kenntnis von solchen Informationen, die ein vernünftiger Investor bei einer Investitionsentscheidung für bedeutend halten würde, darf dieser Mitarbeitende so lange keine Aktien der SF Urban Properties AG kaufen oder verkaufen oder solche Insiderinformationen anderen Personen mitteilen, bis die Informationen öffentlich bekannt werden. Die Verwendung wesentlicher nicht öffentlicher Informationen kann einen Gesetzesverstoss darstellen.

Faire Arbeitsbedingungen

Sämtliche Mitarbeitende der SF Urban Properties AG haben für ein sicheres und gesundes Umfeld Sorge zu tragen. Daher sind Sicherheitsvorschriften und entsprechende Praktiken strikt einzuhalten.

Als sozialverantwortliche Arbeitgeberin betrachtet die SF Urban Properties AG ihre Mitarbeitenden als grossen Wert.

Die SF Urban Properties AG fordert grosses Engagement von ihren Mitarbeitenden und teilt als Gegenleistung den geschäftlichen Erfolg mit ihnen. Die Personalpolitik der SF Urban Properties AG trägt dazu bei, jedem Mitarbeitenden die Möglichkeit von beruflicher und persönlicher Entfaltung zu bieten. Offener Meinungsaustausch, Kritik und Ideen werden gefördert. Die SF Urban Properties AG verurteilt rechtswidrige Diskriminierungen oder Belästigungen, gleich welcher Art.

Umgang mit internem Wissen

Sämtliche Mitarbeitende der SF Urban Properties AG sind verpflichtet, einen schnellen und reibungslosen Informationsaustausch innerhalb des Unternehmens sicherzustellen. Informationen sind richtig und vollständig an die betroffenen Bereiche weiterzugeben, soweit nicht in Ausnahmefällen, insbesondere aufgrund von Geheimhaltungspflichten, vorrangige Interessen bestehen. Relevantes Wissen darf nicht unrechtmässig vorenthalten, verfälscht oder selektiv weitergegeben werden.

Unehrlische Berichterstattung innerhalb des Unternehmens oder an firmenfremde Organisationen oder Personen ist strengstens verboten. Alle Jahresabschlüsse und Jahresberichte, Geschäftspapiere und Geschäftsbücher der SF Urban Properties AG müssen Geschäftsvorfälle und Transaktionen zutreffend darstellen und den gesetzlichen Anforderungen sowie den Bilanzierungsgrundsätzen und den internen Buchhaltungsverfahren der SF Urban Properties AG entsprechen.

Umgang mit Vermögenswerten

Alle Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG sind für den ordnungsgemässen und schonenden Umgang mit dem Eigentum des Unternehmens verantwortlich. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, das Eigentum der SF Urban Properties AG gegen Verlust, Beschädigung, Missbrauch, Diebstahl, Unterschlagung oder Zerstörung zu schützen. Jeder Mitarbeitende hat die Pflicht, seinen Vorgesetzten unverzüglich über eine dem Vorstehenden entgegenstehende Benutzung von Vermögenswerten zu informieren.

Geheimhaltung und Datenschutz

Ein Grossteil der geschäftlichen Informationen der SF Urban Properties AG ist vertraulich oder rechtlich geschützt, so dass eine Pflicht zur Geheimhaltung besteht. Dies gilt nicht, wenn eine Veröffentlichung der Informationen von der SF Urban Properties AG genehmigt wurde oder aufgrund von Gesetzen oder Verordnungen zwingend ist.

Die Geheimhaltungspflicht bezieht sich insbesondere auf geistiges Eigentum. Dazu gehören Geschäftsgeheimnisse, Patente, Marken und Urheberrechte, aber auch Geschäfts- und Marketingpläne, Entwürfe, Geschäftspapiere, Gehaltsdaten und alle sonstigen, nicht veröffentlichten finanziellen Daten und Berichte.

Alle persönlichen Informationen über Mitarbeitende, Kunden, Geschäftspartner und Lieferanten sowie sonstige Dritte werden in der SF Urban Properties AG sorgfältig verwendet und vertraulich behandelt unter vollständiger Einhaltung der Datenschutzgesetze. Der Schutz dieser Informationen muss mit grösster Sorgfalt sichergestellt werden.

Implementierung und Überwachung

Die Regeln, die in diesem Verhaltenskodex enthalten sind, bilden einen Kernbestand der Unternehmenskultur der SF Urban Properties AG.

Die einheitliche Einhaltung dieser Prinzipien ist unverzichtbar. Hierfür sind alle Mitarbeitenden verantwortlich. Wenn Mitarbeitende Anliegen oder Beschwerden zu den in diesem Verhaltenskodex angeführten Punkte oder Kenntnisse über einen eventuellen Bruch der hierin enthaltenen Verhaltensrichtlinien haben, sollen sie dies unverzüglich ihrem Vorgesetzten zur Klärung vorlegen. Dies kann auch anonym oder auf vertrauliche Weise erfolgen. Ist die Klärung nicht zufriedenstellend, so können Mitarbeitende das Anliegen oder die Beschwerde nicht nur bei deren Vorgesetzten, sondern auch bei der Rechtsabteilung oder der Personalabteilung vorlegen. Die SF Urban Properties AG gestattet keine Repressalien aufgrund von Beschwerden, die im Rahmen dieses Verhaltenskodex im guten Glauben vorgebracht werden.

Verantwortung

Alle Mitarbeitenden sowie die Mitglieder des Verwaltungsrats der SF Urban Properties AG sind an die Regeln dieses Verhaltenskodex gebunden. Verstösse gegen diesen Verhaltenskodex führen zu Konsequenzen. In schwerwiegenden Fällen kann dies zu einer Kündigung des Beschäftigungsverhältnisses führen.

Risikobericht

Der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG ist verantwortlich für die Risikopolitik und legt die Organisation und Prozesse des Risikomanagements fest. Er nimmt dafür jährlich eine Risikoanalyse vor.



Das Risikomanagement umfasst die Prozesse der Identifikation, Quantifizierung und Überwachung der Risiken, welche mit den Tätigkeiten der Unternehmung verbunden sind. Risiken bestehen und entstehen durch die festgelegte Geschäftsstrategie, die Organisation, die

Abläufe in der Unternehmung, die Unternehmenskultur und die Veränderungen am Markt sowie durch politische und regulatorische Einflüsse. Der vorliegende Bericht beschreibt die mit dem Risikomanagement verbundenen Strukturen und Verantwortlichkeiten.

Risikomanagementprozess

Der Prozess der Risikoanalyse und -identifikation, der Risikozuordnung und -priorisierung, der Festlegung und Umsetzung der Risikomanagement-Massnahmen und der Berichterstattung an die Geschäftsleitung findet laufend statt. Die Berichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt mindestens einmal jährlich.

Ein Risiko ist ein potenzielles Ereignis, welches interne oder externe Ursachen haben kann und das mit einer Schadensauswirkung verbunden ist, welche die Umsetzung einer Strategie oder die Erreichung von Zielsetzungen beeinträchtigen könnte. Ein Risiko kann positive oder negative Auswirkungen haben. Allerdings liegt der Schwerpunkt des Risikomanagements auf der Behandlung der negativen Ereignisse. Dabei werden auch Ereignisse mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt, falls die mit ihnen verbundenen Auswirkungen gross sind.

Governance und Organisation

Das Risikomanagement wird durch die Swiss Finance & Property Funds AG (SFPF AG) wahrgenommen. Die SFPF AG ist der Asset Manager der SF Urban Properties AG. Das Dienstleistungsverhältnis ist in einem detaillierten Management-Vertrag festgehalten.

Der Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG ist verantwortlich für die Risikopolitik und legt die Organisation und Prozesse des Risikomanagements fest. Er nimmt dafür jährlich eine Risikoanalyse vor.

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die festgelegte Organisation und die Prozesse des Risikomanagements zusammenwirken. Er koordiniert insbesondere die verschiedenen Funktionen, die im Risikomanagement zusammenspielen (Geschäftsführung, Risikomanagement, Compliance und Prüfgesellschaft).

Das Risikomanagement bzw. die Funktion der Risikokontrolle identifiziert, bewertet und überwacht alle wesentlichen Risiken. Es erstellt jährlich einen Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung. Grundlage seines Risikoberichts ist u. a. die Risikoanalyse der Prüfgesellschaft.

Die Geschäftsführung stellt sicher, dass die operative Ausführung sowie Entscheidung und die Kontrolle bzw. das Risikomanagement und die Funktion der Risikokontrolle jeweils personell getrennt werden (keine Eigenkontrolle).

Weitere Angaben zu den Aufgaben des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung finden sich im Kapitel Corporate Governance des Geschäftsberichtes.

Investitions- und Auswahlprozess

Im Kern der geprüften und getätigten Akquisitionen steht ein strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess, der stabile und wettbewerbsfähige Resultate sicherstellt.

Bei der Auswahl von neuen Investitionsobjekten folgt die SF Urban Properties AG einem klar strukturierten Prozess. Alle potenziellen Objekte werden umfassend analysiert, um das Risiko von langfristigen Ertragsausfällen durch Leerstand so tief wie möglich zu halten. Dazu müssen die potenziellen Objekte über eine qualitativ sehr gute Makro- und Mikrolage verfügen, welche zur aktuellen oder beabsichtigten Nutzung des Objektes passt. Jedes Gebäude wird zudem bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert. Dazu werden folgende Schritte durchgeführt:

- Anwendung einer Matrix, welche die Kosten, Erträge, physische und lageorientierte Elemente und Entwicklungen berücksichtigt
- Berechnung der erzielbaren Cashflows und Renditen und Vergleich mit ortsüblichen Werten
- Berechnung von Entwicklungsszenarien zur Identifikation von ungenutzten Wertpotenzialen
- Erstellung einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikoanalyse für jedes Objekt
- Analyse der Wirkung auf das gesamte Portfolio

Jedes Gebäude wird bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert.

Neue Objekte werden durch das Netzwerk der SF Urban Properties AG identifiziert. Dies beinhaltet Beziehungen zu Brokern, Architekten und Eigentümern. Je nach Gegebenheit werden auch Eigentümer besonders interessanter Objekte direkt angesprochen. Die identifizierten Objekte werden in einem Phasenmodell analysiert. Dies garantiert eine erste schnelle Selektion von Objekten sowie einen effizienten und zielgerichteten Einsatz der Ressourcen.

Vor der Akquisition werden grundsätzlich alle Objekte durch externe Schätzungsexperten bewertet. Fallweise werden auch bautechnische Gutachten erstellt, um den mittel- bis langfristigen Unterhaltsbedarf korrekt zu erfassen. Die SF Urban Properties AG ist überzeugt, dass ein gründlicher und strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess langfristig stabile und wettbewerbsfähige Resultate sicherstellt.

Kennzahlen per 31. Dezember 2022

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	28 390	27 123
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	63 987	49 683
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	15 236	36 755
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	41 322	57 800
EBIT Marge	%	52.29	66.87
EBIT Marge Renditeliegenschaften	%	75.57	84.21
EBIT Marge Entwicklungsliegenschaften	%	23.46	17.10
Reingewinn	CHF 1 000	28 490	41 887
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	26 814	40 534
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	14 718	11 123

Bilanz		31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Bilanzsumme	CHF 1 000	861 380	793 664
Eigenkapital	CHF 1 000	406 420	364 511
Eigenkapitalquote	%	47.18	45.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	358 183	327 475
Fremdfinanzierungsquote	%	41.58	41.26
Fremdkapital	CHF 1 000	454 960	429 153
Fremdkapitalquote	%	52.82	54.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	44.60	44.00
Eigenkapitalrendite ³	%	6.96	12.11
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	3.82	3.22

Portfoliokennzahlen		31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	48	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	6	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	757 600	721 518
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	44 092	31 397
Bruttorendite ⁴	%	3.94	4.00
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.70	2.79
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.72	3.30
Leerstandsquote Periodenende	%	1.51	2.60
Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.37	2.51
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	2.01	1.35
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	6.81	7.72

Kennzahlen pro Aktie

		31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal	CHF	24.07	21.67
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal	CHF	120.36	108.36
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	27.46	24.30
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	137.32	121.51
Aktienkurs	CHF	89.00	101.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-26.06	-6.79

		1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	1.60	2.42
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	8.00	12.09
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.88	0.66
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	4.39	3.32

¹ Siehe Anhang 28. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften – Siehe Anhang 12. Finanzverbindlichkeiten.

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital.

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietzinsertrag (SOLL) per Stichtag in Prozent des Marktwertes der Renditeliegenschaften (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. 2022	31. Dez. 2021	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		16 892	8 053	1
Wertschriften		1	-	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 433	14 152	2
Steuerforderungen		6 080	5 386	3
Übrige Forderungen		4 214	4 192	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		664	654	5
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		3 290	34 138	6
Entwicklungsliegenschaften		44 092	31 397	7
Total Umlaufvermögen		81 666	97 971	
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte		754 310	687 380	6
Langfristige Forderungen		907	888	8
Derivative Finanzinstrumente		18 846	-	16
Latente Steuerforderungen		5 651	7 425	9
Total Anlagevermögen		779 714	695 693	
Total Aktiven		861 380	793 664	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 244	302	35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		151	-	10
Leasingverbindlichkeiten		186	169	11
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 957	223	35
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		123 822	117 170	12
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		2 401	-	10
Vorauszahlungen		100	3 757	13/35
Steuerverbindlichkeiten		3 154	6 184	3
Passive Rechnungsabgrenzungen		5 110	4 829	14
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		433	489	10
Total kurzfristiges Fremdkapital		140 558	133 123	
Langfristiges Fremdkapital				
Unverzinsliche Verbindlichkeiten		358	500	15
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		3 614	6 014	10
Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		226	-	10
Leasingverbindlichkeiten		3 178	3 339	11
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		234 361	210 305	12
Derivative Finanzinstrumente		10 172	24 346	16
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		62 487	51 517	9
Total langfristiges Fremdkapital		314 402	296 030	
Total Fremdkapital		454 960	429 153	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	17
Kapitalreserven		102 777	115 350	
Gewinnreserven		235 390	194 350	
Periodenerfolg		26 814	40 534	
Cashflow Hedge Reserven		8 287	-17 200	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital		2 973	1 298	
Total Eigenkapital		406 420	364 511	17
Total Passiven		861 380	793 664	

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. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	Anhang
Liegenschaftsertrag		28 390	27 123	18
Übriger Ertrag		300	231	
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		35 298	22 329	19
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		63 987	49 683	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		15 236	36 755	6
Veränderung Baurecht		-203	-162	6
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		79 019	86 275	
Unterhalt und Reparaturen		-4 233	-2 928	20
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 286	-1 436	21
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-26 731	-18 512	22
Impairment		-287	-	7
Personalaufwand		-69	-70	23
Verwaltungsaufwand		-5 036	-5 157	24
übriger Betriebsaufwand		-55	-373	25
Total Betriebsaufwand		-37 697	-28 475	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		41 322	57 800	
Finanzertrag		2 689	2 375	26
Finanzaufwand		-7 530	-7 543	26
Finanzergebnis		-4 841	-5 168	26
Gewinn vor Steuern (EBT)		36 481	52 632	
Steuern		-7 991	-10 745	27
Reingewinn		28 490	41 887	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		26 814	40 534	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 675	1 353	
Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)				
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal in CHF		1.60	2.42	17
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal in CHF		8.00	12.09	17
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte		0.88	0.66	17
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte		4.39	3.32	17

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	Anhang
Reingewinn		28 490	41 887	
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:				
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹		31 912	9 179	16
- Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹		-6 425	-1 874	9
Gesamtergebnis		53 977	49 192	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		52 302	47 839	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 675	1 353	

¹ Die Summe aus diesen Positionen ergibt die Veränderung der Cashflow 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. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	Anhang
Reingewinn		28 490	41 887	
Veränderung Baurecht		203	162	6
Finanzertrag		-2 689	-2 375	26
Finanzaufwand		7 530	7 543	26
Steuern		7 991	10 745	27
Neubewertung aus Renditeigenschaften abzgl. Impairment		-14 949	-36 755	6/7
Kauf von Entwicklungsliegenschaften		-22 320	-8 020	7
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften		-474	-246	
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7 719	-13 110	2
- Steuerforderungen		-694	1 018	3
- Übrige Forderungen		-22	2 732	4
- Übrige Forderungen Nahestehende		-	844	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-10	142	5
- Entwicklungsliegenschaften		9 625	511	7
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 093	-1 600	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 734	65	
- Vorauszahlungen		-3 657	-4 301	13
- Steuerverbindlichkeiten		-3 030	5 843	3
- Passive Rechnungsabgrenzungen (kurzfristig)		281	1 207	14
- Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		226	-	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		-190	-139	27
- Bezahlte Steuern		-1 675	280	27
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit		17 182	6 434	
Wertschriften		-1	-	
Kauf von Renditeigenschaften		-18 160	-39 725	6
Kaufnebenkosten von Renditeigenschaften		-317	-1 355	6
Wertvermehrnde Investitionen		-2 573	-2 033	6
Veränderung langfristige Forderungen		-19	61	8
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit		-21 069	-43 052	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		6 652	41 150	
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-	8 385	
Amortisation Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		24 055	-2 355	
Auf- (+) / Abnahme (-) langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		-143	500	
Bezahlte Zinsen		-5 266	-5 088	26
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-12 573	-10 559	
Dividendenzahlung		-	-1 508	
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit		12 726	32 715	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		8 839	-3 903	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		8 053	11 956	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		16 892	8 053	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		8 839	-3 903	1

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

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cashflow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. ¹	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2022		30 167	115 350	194 350	40 534	-17 200	12	1 298	364 511
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	40 534	-40 534	-	-	-	-
Reingewinn		-	-	-	26 814	-	-	1 675	28 489
Zinsabsicherung ²		-	-	-	-	31 912	-	-	31 912
Latente Steuern auf Zinsab- sicherung		-	-	-	-	-6 425	-	-	-6 425
Total im Eigenkapital er- fasste Gewinne / Ver- luste GJ 2022		-	-	-	26 814	25 487	-	1 675	53 976
Umgliederung infolge Fu- sion		-	-506	506	-	-	-	-	-
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 067	-	-	-	-	-	-12 067
Bestand am 31. Dez. 2022		30 167	102 777	235 390	26 814	8 287	12	2 973	406 420

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

¹ Minderheitsanteile.

² Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente, aus Recycling geschlossener Swaps stammend - Anhang 16. Derivative Finanzinstrumente. 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 mit Sitz an der Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich (Schweiz). Ihre Aktivitäten umfassen hauptsächlich die Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Immobilienportfolios. Sie investiert dabei in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften. Strategische Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und reine Baulandentwicklungen bis zu einem Anteil von 15% des Eigenkapitals sind möglich.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Allgemeines

Die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG ist in Schweizer Franken (CHF) erstellt (funktionale Währung und Präsentationswährung). Sie ist in Übereinstimmung mit 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 8. März 2023.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen traten per 1. Januar 2022 in Kraft bzw. wurden per dann angepasst und sofern relevant, von SF Urban Properties AG entsprechend im Abschluss 2022 angewandt:

- IAS 1 (Änderungen): Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig (ohne wesentliche Auswirkungen)

Nach dem Geschäftsjahr 2022 stehen für SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards bzw. Interpretationen erstmals zur Einführung an:

Standard	Interpretation	Auswirkung	Inkraftsetzung	Anwendung ab
IFRS 3 (Änderungen)	Verweis auf Rahmenkonzept	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 16 (Änderungen)	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	gering	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 Steuererfüsse in den Kantonen, die Haltedauer der einzelnen Liegenschaften; die Abschreibungssätze und Grossreparaturen pro Liegenschaft. Siehe dazu Anhang 3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten, 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sowie 27. Steuern.

Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SF Urban Properties AG gehören folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Zweck der Gesellschaft	Höhe der Beteiligung	Aktien-/Stammkapital in CHF	Erstmalige Konsolidierung
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

Die SFPI Management AG wurde per 31. Dezember 2022 in die SF Urban Properties AG fusioniert. Das Handelsregisteramt Zürich hat die Fusion am 19. Januar 2023 eingetragen und diese wurde damit rechtskräftig.

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 Kategorien 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.

SF Urban Properties AG

Operative Segmente

Das interne Reporting weist keine Unterscheidung nach Nutzungsarten der Gebäude auf. Auch der Bereich «Corporate» wird nicht ausgeschieden. Die interne Berichterstattung erfolgt in Form von Gesamtunternehmenszahlen. Demnach verfügt die Gesellschaft über keine operativen Segmente im Sinne von IFRS 8.5ff. Die Gesellschaft publiziert jedoch auf freiwilliger Basis eine Aufgliederung nach den Bereichen «Wohnliegenschaften», «Wohn- und Geschäftliegenschaften», «Geschäftliegenschaften», «Entwicklungsliegenschaften» sowie «Corporate». 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 Bewirtschafterers respektive des Asset-Managers. Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen daher weitgehend dem Fair Value.

Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt

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

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

Entwicklungsliegenschaften

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

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

Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt

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

Leasingverbindlichkeiten

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

Hypotheiken / Roll-over-Kredite

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

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

Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus bisherigen Ereignissen entstanden ist, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird und verlässlich bestimmt werden kann. Die Bemessung der Rückstellung entspricht der gegenwärtig bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtung. Erkannte Risiken, die die genannten Erkennungskriterien 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. Die SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Dabei wird für einen Teil (siehe Anhang 16. Derivative Finanzinstrumente) «Hedge Accounting» nach IAS 39 angewandt, d. h. es wird eine Hedge Dokumentation erstellt und die Effektivität der Absicherung überprüft. Sind die Anforderungen gemäss Hedge Accounting erfüllt, werden Marktwertveränderungen des für das Absicherungsgeschäft wirksamen Teils im Gesamtergebnis erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter dem Finanzertrag bzw. -aufwand ausgewiesen.

Aufgrund neuer Regularien werden die Swaps pro Gegenpartei und Fälligkeitsjahr zusammengefasst und je nach Saldo zu den aktiven oder zu den passiven Wertabgrenzungen zugeschlagen. Forward Swaps werden zudem separat ausgewiesen. In diesem Übergangsjahr werden die bisherigen detaillierten Angaben ausgewiesen, künftig werden diese Angaben weniger granular erfolgen.

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 Gegenwart 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 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 wertvermehrende Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen werden in der Regel zu zwei Drittel im Aufwand verbucht und zu einem Drittel aktiviert. Ausnahmen werden vom Verwaltungsrat genehmigt. Bei Neubauprojekten werden die Investitionskosten zu 100% aktiviert.

Impairment (Wertminderungen von Vermögenswerten)

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

Verwaltungsaufwand

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

Finanzaufwand

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

Steuern

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

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

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

Der anwendbare Steuersatz wird auf Basis der gewichteten, pauschal berechneten Steuersätze für jeden einzelnen Kanton, in welchem eine Steuerpflicht besteht, berechnet.

C. Risikomanagement

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

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

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

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiken

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

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 2022	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 - 12 Monate	kurzfristig	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		2 244	-	2 244	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		151	-	151	-	-	-
Leasingverbindlichkeiten		47	140	186	745	2 417	3 178
Hypothesen / Roll-over Kredite ¹		117 135	6 705	123 840	170 747	65 000	235 747
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		-	2 401	2 401	3 614	-	3 614
Mietverpflichtungen ²		5	-	5	-	-	-
Verzinsung Hypothesen / Roll-over Kredite ²		770	2 527	3 297	9 228	7 491	16 720
Verzinsung Swaps		543	1 185	1 728	-2 296	-12 480	-14 776
Total finanzielle Verbindlichkeiten		120 896	12 958	133 853	182 038	62 428	244 466

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	-	302	-	-	-
Leasingverbindlichkeiten		42	127	169	675	2 664	3 339
Hypothesen / Roll-over Kredite ¹		101 508	15 663	117 170	167 393	45 000	212 393
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		-	-	-	6 014	-	6 014
Mietverpflichtungen ²		5	16	21	4	-	4
Verzinsung Hypothesen / 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

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.

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

Wenn am 31. Dezember 2022 die Zinskurve parallel um ± 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 5 677 (Vorjahr: TCHF 4 606).

Fremdwährungsrisiken

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

Forderungen gegenüber Bankinstituten		in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
UBS Switzerland AG	Rating S&P 19		2 655	1 269
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P 23		668	961
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P 18		10	969
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P 21		43	416
Basler Kantonalbank	Rating S&P 22		25	168
Raiffeisenbank Zürich	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		375	276
St. Galler Kantonalbank	Moody's 21		4	4
Raiffeisenbank Basel	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		7	2
Raiffeisenbank Winterthur	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		13 105	3 988
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			16 892	8 053

Bonitätsrisiken

Die Bonität der Mieter wird vorgängig zur Vertragsunterzeichnung geprüft. Zudem werden die Mieten in der Regel monatlich bzw. quartalsweise im Voraus bezahlt. Im Weiteren bestehen üblicherweise Mietzinsdepots oder Bankgarantien zur Sicherstellung. Der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots und Bankgarantien am Bilanzstichtag betrug TCHF 13 582 (Vorjahr: TCHF 12 678). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 31. Dezember 2022 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Etat de Vaud / EdT		3.47%	3.40%
Brunschwig & Cie. SA		3.35%	3.11%
Dipl. Ing. Fust		2.67%	2.54%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.13%	2.11%
Clear Channel Schweiz AG		2.10%	2.08%
Liwet Holding AG		1.74%	1.73%
Dorfburger AG		1.74%	1.79%
Immobilien Basel-Stadt		1.52%	1.56%
SKV Immobilien AG		1.44%	1.45%
Houlihan Lokey Switzerland AG		1.37%	n.a.
Verein für Sozialpsychiatrie BL		n.a.	1.58%
Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen		21.52%	21.35%

Per 31. Dezember 2022 ist die Liste der zehn grössten Mieter bis auf einen Mieter und auf die Reihenfolge gegenüber dem Vorjahr praktisch 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 2022 war der Fremdbelehungsgrad 44.6% (Vorjahr 44.0%). Vergleiche Anhang 12. Finanzverbindlichkeiten.

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

Vermögenswerte 31. Dezember 2022	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		-	18 846	-
Renditeliegenschaften ¹		-	-	754 465
Total Vermögenswerte		-	18 846	754 465

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

Verbindlichkeiten 31. Dezember 2022	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		-	10 172	-
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-	123 822	-
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-	235 747	-
Total Verbindlichkeiten		-	369 741	-

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

¹ Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3'135 - siehe Anhang 6. Renditeliegenschaften.

² Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3'338 - siehe Anhang 6. Renditeliegenschaften.

Fair Value Risiken

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

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

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

Die Renditeigenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang 6. Renditeigenschaften 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 betrugen am 31. Dezember 2022 TCHF 18 846 (Vorjahr: TCHF 4 523) gemäss Anhang 16. Derivative Finanzinstrumente.

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over-Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode berechnet. Künftige Cashflows werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 31. Dezember 2022 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 360 131 (Vorjahr: TCHF 339 023). Vergleiche Anhang 30. Finanzinstrumente.

Immobilienrisiken

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

- Die Zinsentwicklung hat einen wesentlichen Einfluss auf die Bestimmung der Marktwerte der Renditeigenschaften. 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 Umwelt Risiken 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 (I.), der strukturelle Leerstand (II.) und die Marktmiete (III.) unter stetiger Beobachtung. Die Marktwertveränderung der Renditeigenschaften 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):

I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dezember 2022	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.00%	677 575	-76 891	-10.19%
2.90%	701 349	-53 117	-7.04%
2.80%	726 951	-27 515	-3.65%
2.70% - (Bewertung per 31. Dezember 2022)	754 465	-	0.00%
2.60%	784 245	29 780	3.95%
2.50%	816 445	61 980	8.22%
2.40%	851 573	97 108	12.87%

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	-	0.00%
2.69%	745 538	27 358	3.81%
2.59%	775 085	56 905	7.92%
2.49%	807 212	89 032	12.40%

II. Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2022	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.46%	696 165	-58 300	-7.7%
50.0%	6.34%	725 327	-29 139	-3.9%
0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2022)	4.23%	754 465	-	0.0%
-50.0%	2.11%	783 668	29 203	3.9%
-100.0%	0.00%	812 770	58 305	7.7%

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

III. Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2022	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	34.48	619 227	-135 238	-17.9%
-5.0%	36.39	686 858	-67 608	-9.0%
0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2022)	38.31	754 465	-	0.0%
5.0%	40.22	882 113	127 648	16.9%
10.0%	42.14	889 750	135 285	17.9%

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

Untenstehend werden die wesentlichen Entwicklungen der Bilanz kommentiert.

1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Flüssige Mittel		16 892	8 053

Die Bankguthaben erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 8 839 auf TCHF 16 892. Davon sind TCHF 7 750 in der SF Development AG und TCHF 5 225 in der SF Investment AG, nachdem das Projekt an der Klusstrasse 36, Zürich erfolgreich Ende November 2022 abgeschlossen werden konnte. Die Bankguthaben werden in Form von Dividenden und Darlehensrückzahlung den Beteiligten zurückgeführt - siehe Anhang 10. Passive Rechnungs-abgrenzungen und Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		6 433	14 152
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		6 031	14 014
Debitoren Mietausstände		419	413
Debitoren Weiterverrechnung		131	36
Wertberichtigungen		-295	-312

Die Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen haben nach Abschluss der Projekte an der Sandreuterstrasse 36, Riehen und Klusstrasse 36, Zürich um TCHF 7 983 auf TCHF 6 031 abgenommen, siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften.

Die Debitoren Mietausstände nahmen um TCHF 6 zu, die Debitoren Weiterverrechnung um TCHF 95 zu. Die Wertberichtigungen nahmen gleichzeitig um TCHF 17 auf TCHF -295 ab.

Forderungen Aging	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nicht fällig		6 031	14 014
Bis 30 Tage überfällig		134	350
30-90 Tage überfällig		200	59
90-180 Tage überfällig		86	24
Über 180 Tage überfällig		286	16
Wertberichtigungen (Delkredere)		-295	-312
Bestand		6 443	14 152

Die Veränderung der Wertberichtigung ist im Liegenschaftsertrag enthalten - siehe Anhang 18. Liegenschaftsertrag.

Wertberichtigungen Forderungen	in CHF 1 000	2022	2021
Bestand per 1. Januar		-312	-1 653
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)		-14	-
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)		-	144
Auflösung (+) / Neubildung (-) zu Lasten des Liegenschaftsertrages (COVID-19)		134	621
Benützung / Verrechnung mit offenen Debitoren		-102	576
Bestand per 31. Dezember		-295	-312

3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Steuerforderungen		6 080	5 386

Die Steuerforderungen enthalten vor allem Sicherstellungen für Grundstücksgewinnsteuern im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen an der Badenerstrasse, Zürich sowie am Sandreuterweg 36, Riehen. Diese kommen zur Rückzahlung resp. zur Auflösung, sobald die entsprechenden Steuerveranlagungen vorliegen.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Steuerverbindlichkeiten		3 154	6 184

Aufgrund der steuerlich bedingten Swaps-Aufrechnungen im Geschäftsjahr 2019 und im Folgejahr wurden Rückstellungen in der Höhe von TCHF 6 184 für Gewinnsteuer notwendig. Der ausgewiesene Restsaldo per 31. Dezember 2022 betrifft zwei Kantone, die die Jahre 2016 bis 2019 noch nicht definitiv veranlagt haben sowie die Verbindlichkeiten aus einem Liegenschaftsverkauf.

4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Übrige Forderungen, bestehend aus:		4 214	4 192
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		2 489	2 402
Mehrwertsteuer		119	103
Vorauszahlungen		256	257
Übrige kurzfristige Forderungen		1 350	1 429

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 22 auf TCHF 4 214 zugenommen.

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

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		664	654
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		606	588
Liegenschaftsverwaltung		59	-
Übrige		-	67

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 10 auf TCHF 664 zugenommen (Vorjahr: TCHF 654).

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

Insgesamt nahm der Mietzinsrabattbestand um TCHF 18 auf TCHF 606 zu.

6. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus		757 600	721 518
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		3 290	34 138
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		754 310	687 380
Total Renditeliegenschaften		757 600	721 518
davon Baurechte		3 135	3 338

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		500 897	494 193
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		485 715	483 142
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		15 182	11 051

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften nahm aufgrund der Zukäufe um TCHF 6 704 zu.

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 2022		142 576	73 155	302 534	518 265
Neubewertungen 1. Januar 2022		53 588	24 045	125 620	203 253
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2022 inkl. Baurechte		196 164	97 200	428 155	721 518
Umklassierungen	-4 290	16 750	-12 460	-	-
Investitionen	2 149	141	283		2 573
Zukäufe	-	-	18 160		18 160
Transaktionskosten	-	-	317		317
Veränderung Baurecht	-	-	-203		-203
Positive Wertveränderungen	6 172	2 489	13 740		22 401
Negative Wertveränderungen	-1 850	-241	-3 806		-5 897
Gewinn/Verluste Einkäufe	-	-	-1 268		-1 268
Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2022		198 344	116 339	442 918	757 600
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf be- stimmt		-	3 290	-	3 290
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		198 344	113 049	442 918	754 310
Veränderung der nicht realisierten Bewertungs- differenzen im Bestand per 31. Dezember 2022; erfasst in der Erfolgsrechnung		4 321	2 248	8 666	15 236

in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	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	-	1 801	2 033
Zukäufe	39 725	-	-	39 725
Transaktionskosten	1 355	-	-	1 355
Veränderung Baurecht	-	-	-162	-162
Positive Wertveränderungen	11 492	5 010	20 482	36 984
Negative Wertveränderungen	-	-30	-1 555	-1 585
Gewinn/Verluste Einkäufe	1 356	-	-	1 356
Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2021	196 164	97 200	428 155	721 518
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt - inkl. Baurechte	-	-	34 138	34 138
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	-	-	30 800	30 800
Baurechte	-	-	3 338	3 338
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	196 164	97 200	394 017	687 380
Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2021; erfasst in der Erfolgsrechnung	12 848	4 980	18 927	36 755

Bei den zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften sind es neu eine statt drei Liegenschaften, wobei die verbliebene nicht unter den ursprünglichen drei aufgelistet war.

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 31. Dezember 2022 ein Bewertungserfolg von TCHF 15 236 (Vorjahr per 31.12.2021: TCHF 36 755). Bei den Renditeliegenschaften trugen 38 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 22 401 (Vorjahr: TCHF 36 984) und 10 zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF -5 897 (Vorjahr: TCHF -1 585) bei. Bei einer Renditeliegenschaft blieb der Marktwert per 31. Dezember 2022 unverändert (Vorjahr: eine). Beim Kauf der Liegenschaft an der Binningerstrasse 5, Basel entstand zudem ein Einwertungsverlust über TCHF - 1 268.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 61 bis 71 sowie 168 bis 174. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Renditeliegenschaften verkauft und folgende gekauft:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Basel, Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2	100%	1. April 2022	18 160
Total			18 160

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Liegenschaften verkauft und folgende gekauft:

Vorjahreskäufe	Eigentums- anteil	Eigentums- übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Münchenstein, Tramstrasse 53	100%	1. März 2021	1 275
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2a	100%	1. Juni 2021	18 000
Basel, Binnigerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6	100%	22. Oktober 2021	11 250
Basel, Hegenheimerstrasse 62 ²	100%	1. Dezember 2021	9 200
Total			39 725

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

² Der Kaufpreis der Liegenschaft beträgt TCHF 6 000, weitere TCHF 3 200 sind für vereinbarte Renovationsarbeiten.

7. Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		44 092	31 397
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		-	-
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		20 639	15 531
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		23 453	15 866

Im Geschäftsjahr 2022 bzw. im Vorjahr wurden folgende Liegenschaften gekauft:

Käufe	Eigentumsan- teil	Eigentums- übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	100%	15. Juni 2022	5 700
Zürich, Seefeldstrasse 186 ²	100%	22. Juni 2022	8 020
Zumikon, Ruchenacher 17	100%	3. November 2022	8 600
Total			22 320

Vorjahreskäufe

Zürich, Minervastrasse 124	100%	30. März 2021	8 020
Total			8 020

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

² Impairment von TCHF 287 schon in Abzug gebracht.

Entwicklungsliegenschaften, fertiggestellt

Per 31. Dezember 2022 besteht keine fertiggestellte Entwicklungsliegenschaft, da für die im Geschäftsjahr 2022 vollendeten Projekte am Sandreuterweg 39, Riehen und an der Klusstrasse 36, Zürich alle Stockwerkeigentumseinheiten schon verkauft worden sind. Der Eigentumsübertrag fand für das Projekt in Riehen im August und für das Projekt Klusstrasse in Zürich im Oktober und November 2022 statt.

Entwicklungsliegenschaften, im Bau

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15

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

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungs-zeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2022 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2021 in CHF 1 000
Basel, Elsässerstrasse 1	Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 15 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866 m ² .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Start Rückbauarbeiten im Mai 2022 erfolgt, Baustart im Juli 2022 erfolgt.	Sommer 2024	3 744	6 722
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022.	Herbst 2024	8 068	n.a.
Zürich, Minervastrasse 124	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart geplant ab 1. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 2. Quartal 2023	Frühling 2025	8 827	n.a.
Riehen, Sandreuterweg 39	Auf dem erworbenen Grundstück wurden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel-Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 636 m ² .	Eigentum an allen Stockwerkeinheiten übertragen. Abgeschlossen	August 2022	n.a.	3 388
Zürich, Klusstrasse 36/36A/38	Auf einer Grundstücksfläche von 1 802 m ² wurden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die Wohnfläche beträgt rund 1 240 m ² .	Eigentum an allen Stockwerkeinheiten übertragen. Abgeschlossen	November 2022	n.a.	5 420
Total				20 639	15 531

Elsässerstrasse 1, Basel

Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2022 89.1% der Entwicklungsliegenschaft Elsässerstrasse 1, Basel dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2022 beträgt der Projektfortschritt 45%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 3 094 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2022	-	-	-	-	320	-320
Δ 2022	10 794	7 701	-	3 094	4 443	6 351
31. Dezember 2022	10 794	7 701	-	3 094	4 763	6 031

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. 2022	11 445	7 701	-	-	3 744

Fuederholzstrasse 6, Herrliberg

Per 31. Dezember 2022 waren noch keine Einheiten der Entwicklungsliegenschaft Fuederholzstrasse 6, Herrliberg verkauft, so dass keine Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2022 beträgt der Projektfortschritt 10.4%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 0 vor Steuern (Vorjahre kumuliert: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
31. Dezember 2022	-	-	-	-	-	-

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. 2022	8 068	-	-	-	8 068

Minervastrasse 124, Zürich

Per 31. Dezember 2022 waren noch keine Einheiten der Entwicklungsliegenschaft Minervastrasse 124, Zürich verkauft, so dass keine Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2022 beträgt der Projektfortschritt 9.5%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 0 vor Steuern (Vorjahre kumuliert: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
31. Dezember 2022	-	-	-	-	-	-

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. 2022	8 827	-	-	-	8 827

Sandreuterweg 36, Riehen

Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2022 100% der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg 36, Riehen dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 100% per 31. Dezember 2022. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 731 vor Steuern (Vorjahre kumuliert: TCHF 535). Eigentumsantritt war am 4. und 5. August 2022. Das Projekt ist fertig; die zweijährige Garantieperiode läuft bis August 2024.

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2022	11 946	11 412	-	535	4 054	7 892
Δ 2022	8 324	7 592	-	731	16 216	-7 892
31. Dezember 2022	20 270	19 004	-	1 266	20 270	-

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. 2022	19 004	19 004	-	-	-

Klusstrasse 36, Zürich

Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2022 100% der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse 36 in Zürich dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 100% per 31. Dezember 2022. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 4 587 vor Steuern (Vorjahre kumuliert: TCHF 3 411). Eigentumsantritt war am 20. und 21. Oktober sowie 27. und 29. November 2022. Das Projekt ist fertig; die zweijährige Garantiefrist läuft bis November 2024.

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Januar 2022	11 765	8 354	-	3 411	5 284	6 481
Δ 2022	14 655	10 068	-	4 587	21 136	-6 481
31. Dezember 2022	26 420	18 422	-	7 998	26 420	-

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. 2022	18 422	18 422	-	-	-

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit pro verkaufte Stockwerk-Einheit (STWE): Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der Umsatzerfassung über die Zeit gemäss IFRS 15.9 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, 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)	Fertigstellungs-zeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2022 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2021 in CHF 1 000
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022.	Herbst 2024	n.a.	7 379
Zürich, Minervastrasse 124	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart geplant ab 1. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 2. Quartal 2023	Frühling 2025	n.a.	8 487
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 4 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe im 4. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2023	Frühling 2025	6 422	n/a
Zürich, Seefeldstrasse 186	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH mit Gewerbe im Erdgeschoss wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit einem Wohnatelier und 5 Wohnungen geplant.	Baueingabe geplant im Jahr 2023, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2024	Herbst 2026	8 234	n/a
Zumikon, Ruchenacher 17	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im November 2022 angetreten. Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant.	Baueingabe geplant im 2. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 3. Quartal 2024	Sommer 2026	8 797	n/a
Total				23 453	15 866

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

8. Langfristige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Langfristige Forderungen, bestehend aus:		907	888
Erneuerungsfonds		747	719
Mieterausbauzuschüsse		159	169

Der Erneuerungsfonds von TCHF 747 (Vorperiode: TCHF 719) 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. 2022	31. Dez. 2021
A&J Hospitality AG, Bäckerstrasse 62, Zürich		30.09.2033	3.00%	159	169
Total Mieterausbauzuschüsse				159	169

9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

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

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

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:		5 651	7 425
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		3 584	2 542
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		2 066	4 881

Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:	-62 487	-51 518
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften	-53 737	-46 592
Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit	-657	-772
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen	-3 824	-3 458
Bewertungsdifferenzen Übrige	-441	-719
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten	-3 828	24

Total Latente Steuerverpflichtungen	-56 835	-44 093
--	----------------	----------------

	in CHF 1 000	2022	2021
Latente Steuerverpflichtungen			
Bilanzwert 1. Januar		-44 093	-37 733
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-6 316	-3 833
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		-6 426	-2 527
Bilanzwert 31. Dezember		-56 835	-44 093

Per 31. Dezember 2022 hatte die Gruppe TCHF 17 645 (Vorjahr TCHF 12 883) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstücksgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2029 (Vorjahr: 2028) 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. 2022	31. Dez. 2021
2024		-	699
2025		-	1 728
2027		1 996	424
2028		9 512	10 032
2029		6 137	-
Total		17 645	12 883

10. Passive Rechnungsabgrenzungen, Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und Rückstellungen gegenüber Nahestehenden

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden:		151	-
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):		2 401	-
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):		433	489
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig):		3 614	6 014
Rückstellungen gegenüber Nahestehenden:		226	-

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betreffen die Entwicklungsliegenschaften.

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. Der kurzfristige Anteil über TCHF 2 401 wird mit dem Abschluss des Projekts an der Klusstrasse 36, Zürich zurückbezahlt. Die Rückstellungen gegenüber Nahestehenden betreffen Entwicklungsfees, die erst nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist fällig werden.

11. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
< 3 Monate		47	42
3 bis 12 Monate		140	127
Kurzfristig		186	169
> 1 bis 5 Jahre		745	675
> 5 Jahre		2 433	2 664
Langfristig		3 178	3 339
Total		3 364	3 508

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156		3 364	3 508
Total		3 364	3 508

12. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over-Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 31. Dezember 2022 beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 1 404 (im Vorjahr: TCHF 2 087) und wird im Rahmen der Restlaufzeit bis Februar 2025 abgeschrieben.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:		358 183	327 475
Hypotheken / Roll-over-Kredite		359 587	329 563
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		-1 404	-2 087

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten) ¹		117 135	101 508
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹		6 705	15 663
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹		170 747	167 393
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		65 000	45 000
Total Finanzverbindlichkeiten		359 587	329 563

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
UBS		133 250	113 350
Raiffeisen Winterthur		18 668	15 910
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		19 057	19 388
Credit Suisse		37 800	44 800
Basler Kantonalbank		128 425	80 690
Basellandschaftliche Kantonalbank		4 770	37 875
Zürcher Kantonalbank		8 667	8 600
Total Banken		358 387	328 363
Zurich Versicherung		1 200	1 200
Total Versicherungen		1 200	1 200
Total Finanzverbindlichkeiten		359 587	329 563

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

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
< 3 Monate		117 135	154 175
3 bis 12 Monate		4 350	13 390
> 1 bis 5 Jahre		173 102	161 998
> 5 Jahre		65 000	-
Total Finanzverbindlichkeiten		359 587	329 563

Zinssätze	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	2.01%	1.35%
Verzinsungsbandbreite	-0.32% bis 2.65%	-0.32% bis 2.03%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	6.81	7.72

Ein hoher Anteil an langfristig vereinbarten Verträgen ist so ausgestaltet, dass die gewährten Kredite langfristig zur Verfügung stehen (mindestens fünf Jahre: TCHF 65 000, im Vorjahr TCHF 45 000), doch die Zinskonditionen an die kurzfristige Zinsentwicklung angebunden sind. So sind TCHF 117 117 der Finanzverbindlichkeiten derzeit zu kurzfristigen Konditionen von maximal drei Monaten finanziert.

Angaben zu den verpfändeten Aktiven		in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Marktwert Renditeliegenschaften			754 465	718 180
Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen			51 861	31 397
Wert der verpfändeten Aktiven			806 326	749 577
Darauf lastende Schuldbriefe			447 418	417 498
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe			436 622	403 702
Beanspruchung			359 587	329 563
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)			44.6%	44.0%
UBS	Rahmenkreditvereinbarung		155 000	155 000
	Beanspruchung		133 250	113 350
	hinterlegte Schuldbriefe		145 502	145 502
Raiffeisen Winterthur	Rahmenkreditlimite		33 610	24 010
	Beanspruchung		18 668	15 910
	hinterlegte Schuldbriefe		40 970	34 250
Raiffeisen Zürich	Rahmenkreditlimite		50 000	50 000
	Beanspruchung		7 750	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe		9 450	9 450
Raiffeisen Basel	Rahmenkreditlimite		19 305	19 388
	Beanspruchung		19 057	19 388
	hinterlegte Schuldbriefe		22 000	22 000
Credit Suisse	Rahmenkreditlimite		43 900	44 800
	Beanspruchung		37 800	44 800
	hinterlegte Schuldbriefe		47 800	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		150 000	150 000
	Beanspruchung		128 425	80 690
	hinterlegte Schuldbriefe		103 000	91 000
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		14 200	37 875
	Beanspruchung		4 770	37 875
	hinterlegte Schuldbriefe		57 200	43 000
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		20 000	20 000
	Beanspruchung		8 667	8 600
	hinterlegte Schuldbriefe		9 500	9 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite		1 200	1 200
	Beanspruchung		1 200	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe		1 200	1 200

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

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

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

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr eingehalten.

13. Vorauszahlungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Vorauszahlungen, bestehend aus:		100	3 757
Reservationen Verkauf STWE		100	-
Vorausbezahlte Mieten ¹		1 438	1 463
Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten ²		2 198	2 295

¹ Diese Position wird ab Geschäftsjahr 2022 unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

² Diese Position wird ab Geschäftsjahr 2022 unter übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

TCHF 100 wurden für Reservationen im Projekt Fuederholzstrasse 8, Herrliberg geleistet. Für die umgegliederten Positionen siehe auch Anhang 35. Umgliederungen.

14. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		5 110	4 829
Zinsen		1 675	1 821
Entwicklungsprojekte (Bauausführungen)		970	685
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		787	397
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		463	297
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		224	252
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		992	1 376

Mit TCHF 5 110 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF 281 zugenommen (Vorjahr: TCHF 4 829).

Im Anhang 16. Derivative Finanzinstrumente werden diese ohne Marchzinsen aufgeführt. Die aufgelaufenen Nettozinsaufwände haben zum Vorjahr um TCHF -146 auf TCHF 1 675 abgenommen.

Die weiteren passiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 427 vor allem aufgrund der Abgrenzungen im Entwicklungsgeschäft und in der Liegenschaftsbuchhaltung zugenommen. Bei der Prüfgesellschaft kam es zudem zu einem Anstieg, da im Vorjahr aufgrund einer Systemumstellung die Rechnungen noch im Jahr 2021 ausgestellt wurden. Die Rechnungsstellung für 2022 wird wie gewohnt teilweise 2023 erfolgen.

15. Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		358	500

Diese Bilanzposition ist auf zwei Liegenschaftskäufe zurückzuführen, wofür ein Teil des Kaufpreises erst fällig wird, sofern gewisse Bedingungen erfüllt werden. In einem Fall betrifft der Leerstand für die zwei Jahre nach dem Kaufdatum vom 31. März 2022, im anderen Fall ein vordefiniertes Mietzinsminimum über eine fünfjährige Periode ab 31. Dezember 2021.

In beiden Fällen sind die Bedingungen nicht erfüllt, so dass der Teilkaufpreis in der Höhe von TCHF 100 bzw. TCHF 172.5 nicht geschuldet ist. Diese Beträge wurden als übriger Ertrag verbucht.

16. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen folgende Zinsderivate:

Stichtag: 31. Dez. 2022	Volumen	WBW ¹²	
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000	Negativ	Positiv
Aktive Swaps mit insgesamt positivem WBW ²	73 000		13 415
Forwards Swaps	64 840		5 432
Total Swaps Assets	137 840		18 846
Reversed Swaps mit insgesamt negativem WBW ^{2 3}	-	-10 172	
Total Swaps Liabilities (-) / Assets (+)	137 840	-10 172	18 846
Total Swaps Netto		8 675	

¹ exkl. Marchzins.

² Wiederbeschaffungswert.

³ Das Bruttovolumen der Reversed Swaps besteht aus TCHF 143 000 Payer-Swaps und TCHF 143 000 Receiver-Swaps mit gleichen Vertragskonditionen.

Per 31. Dezember 2022 wurden acht Zinsswaps unter Hedge Accounting nach IAS 39 geführt. Alle acht Swaps erfüllten die Anforderungen des Hedge Accounting und waren effektiv. Alle übrigen Swaps unterliegen seit dem 21. Januar 2015 nicht mehr dem Hedge Accounting.

Dank abnehmender Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps und dem Trend zu höheren Zinssätzen haben die Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps um TCHF 33 021 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -24 346) auf TCHF 8 675 zugenommen. Die negativen Bewertungen nahmen um TCHF 14 174 auf TCHF -10 172 ab, die positiven Bewertungen um TCHF 18 846 auf TCHF 18 846 zu.

Die Veränderung der Derivativen Finanzinstrumente vor latenten Steuern um TCHF 33 021 teilt sich folgendermassen auf: TCHF 30 336 wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 2 685 im Finanzertrag, siehe Anhang 26. Finanzergebnis.

Stichtag: 31. Dez. 2021	Volumen	Wiederbeschaffungswert ¹	
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000	Negativ	Positiv
Aktive Swaps mit insgesamt negativem WBW ²	45 000	-4 909	
Forwards Swaps	92 840	-6 580	-
Total Swaps Liabilities	137 840	-11 489	
Reversed Swaps mit insgesamt negativem WBW ²	-	-12 857	
Total Swaps Liabilities	137 840	-24 346	-
Total Swaps Netto		-24 346	

¹ exkl. Marchzins.² Wiederbeschaffungswert.

17. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2022	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Januar 2022	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Januar 2022	2 729 551	9.00	24 566
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2022	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2022	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2022	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 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

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

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 7.5% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält compenswiss (AVS/AI/APG) mit 166 720 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.9% der Stimmen und 5.0% 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. 2022	31. Dez. 2021
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	26 814	40 534
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	14 718	11 123
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
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	1.60	2.42
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	0.88	0.66
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	8.00	12.09
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	4.39	3.32

¹ Siehe Anhang 28. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Eigenkapital, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	403 447	363 213
Latente Steuern ¹	CHF 1 000	56 835	44 093
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	24.07	21.67
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	27.46	24.30
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00	CHF	120.36	108.36
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	137.32	121.51

¹ Siehe Anhang 9. Latente Steuerforderungen und -verpflichtungen.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

18. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:		28 390	27 123
Mietzinsertrag Wohnen		7 751	7 020
Mietzinsertrag Gewerbe		19 888	19 854
Übriger Mietzinsertrag		1 555	1 512
IFRS15 - Mietzinsrabatte		18	-60
Nebenkostenpauschalen		67	101
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		29 278	28 427
Debitorenverluste bzw. Delkreder-Bildung (-) und -Auflösung (+)		-14	851
Leerstand		-688	-728
Inkonvenienzen		-408	-1 449
Erhaltene Umsatzmieten		42	22
Erhaltene Gastrorückvergütungen		179	-
Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten		-889	-1 304

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

Die Inkonvenienzen nahmen in der Berichtsperiode um TCHF -1 041 auf TCHF -408 (Vorjahr TCHF -1 449) ab, nachdem sie im Vorjahr stark durch die Pandemie geprägt waren.

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

Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		20 065	18 324
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		61 190	53 243
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		23 664	23 413
Total		104 919	94 980

Durch aktives Mieter- und Leerstandsmanagement ist es gelungen, das Total der langfristigen Mietverträge um einen Betrag von TCHF 9 939 zu erhöhen.

19. Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus		35 298	22 329
Ertrag aus Umsatzerfassung über die Zeit		33 773	22 329
Ertrag aus kundenindividuellen Ausbauten		1 525	-

Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Erlös Klusstrasse 36 in Zürich, Sandreuterweg 39 in Riehen sowie Elsässerstrasse 1 in Basel.

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

20. Unterhalt und Reparaturen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:		-4 233	-2 928
Unterhalt Gebäude		-3 746	-2 790
Unterhalt Mietobjekte		-487	-137

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

In der Berichtsperiode nahm der Unterhalt und Reparaturaufwand um TCHF -1 305 auf TCHF -4 233 (Vorjahr TCHF -2 928) zu. Der Unterhalt Gebäude bewegt sich wie im Vorjahr im Rahmen der Zehnjahresplanung.

21. Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:		-1 286	-1 436
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen		-556	-616
Total mieterbezogener Betriebsaufwand		-556	-616
Versicherungen		-297	-293
Promotionsaufwand		-126	-82
Miet- und Baurechtszinsen		-59	-96
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen		-249	-349
Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand		-730	-820

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF 60 tiefer ausgefallen.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand sank ebenso um TCHF 90 auf TCHF -730 (Vorjahr: TCHF -820). Die intensive Marktbearbeitung zwecks Leerstandsminimierung bedingte Mehrkosten von TCHF 44.

22. Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-26 731	-18 512
Aufwand aus Umsatzerfassung über die Zeit		-25 361	-18 512
Aufwand aus kundenindividuellen Ausbauten		-1 370	-

Der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Aufwand Klusstrasse 36 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen sowie Elsässerstrasse 1 in Basel.

Um diesen Betrag reduzieren sich die aktivierten Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften in der Bilanz, die TCHF 44 092 ausweist, siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften. Im Anhang 12. Finanzverbindlichkeiten wird zwecks Berechnung des Fremdbelehungsgrads der Bruttobetrag von TCHF 51 861 ausgewiesen.

23. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Personalaufwand, bestehend aus		-69	-70
Löhne und Gehälter		-59	-59
Sozialaufwand		-6	-6
Personalvorsorge		-5	-5
Anzahl Mitarbeitende		2	2

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

24. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-5 036	-5 157
Liegenschaftenverwaltung		-906	-794
Buchführung		-138	-152
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-359	-484
Entschädigung Swiss Finance & Property Funds AG		-2 719	-2 104
Entschädigung Swiss Finance & Property AG (bis 28.2.2021)		-	-598
Beratung		-282	-380
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-502	-505
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren		-41	-34
Übriger Verwaltungsaufwand		-89	-106

Der Verwaltungsaufwand sank in der Berichtsperiode um TCHF -121 auf TCHF -5 036 (Vorjahr TCHF -5 157) ab. Die grösste Position ist die Entschädigung an die Vermögensverwalterin Swiss Finance & Property Funds AG bzw. Swiss Finance & Property AG, die insgesamt um TCH -17 zunahm.

Die meisten Positionen bewegen sich im Rahmen des Vorjahres. Einzig die Beratungsaufwände sanken mit TCHF 98 deutlich, nachdem im Vorjahr einige Mietverhältnisse erst aufwendig auf dem Rechtsweg beendet werden konnten.

25. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:		-55	-373
Vorstudienkosten		-76	-75
Kapital- und Liegenschaftssteuern		53	-260
Übriger Betriebsaufwand		-32	-38

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -318 auf TCHF -55 (Vorjahr: TCHF -373) abgenommen. Die stark gesunkenen Kapital- und Liegenschaftssteuern trugen am meisten dazu bei.

26. Finanzergebnis

Neben Bankspesen werden 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. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Finanzertrag, bestehend aus:		2 689	2 375
Zinsertrag		5	5
Neubewertungen Swaps		2 685	2 370
Finanzaufwand, bestehend aus:		-7 530	-7 543
Zinsaufwand		-3 159	-1 993
Zinsaufwand Swaps (Netto)		-2 088	-3 233
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-2 260	-2 293
Übriger Finanzaufwand		-	-
Bankspesen		-24	-23
Finanzergebnis, bestehend aus:		-4 841	-5 168
Zinsergebnis		-3 154	-1 988
Zinsergebnis Swaps		-2 088	-3 233
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		425	77
Bankspesen		-24	-23

Das Finanzergebnis hat sich um TCHF 327 auf TCHF -4 841 verbessert (Vorjahr: TCHF -5 168).

Einem um TCHF 1 166 höheren Zinsaufwand standen ein um TCHF 1 145 tieferes Zinsergebnis Swaps und eine um TCHF 348 höhere Neubewertung Swaps gegenüber. Wie im Vorjahr sind in den Neubewertungen TCHF -683 für die Anpassung der Amortised Costs Hypotheken enthalten.

27. Steuern

Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF - 1 675) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF -3 110), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF -4 462) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF 949) ausgewiesen. Die übrigen latenten Steuerentlastungen ermässigen sich von CHF 2 099 auf TCHF 307. Insgesamt ergibt dies eine um TCHF -1 830 höhere Belastung aus latenten Steuern von TCHF -6 316 (Vorjahr; TCHF -4 486).

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Ertragssteuern, bestehend aus:		-7 991	-10 745
Ertragssteuern der Berichtsperiode		-1 675	-6 260
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		-3 139	-7 344
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten		-225	-153
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		139	138
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit		115	-653
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)		-3 110	-8 013
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		-180	4 631
Latente Steuern aus Abschreibungen		-4 091	-3 774
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-289	-993
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		98	466
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)		-4 462	330
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		910	911
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		39	187
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)		949	1 098
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		187	2 136
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen / Covid-19 Risikovorsorge		125	-53
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		-5	16
Übrige latente Steuern (D)		307	2 099
Total latente Steuern (A-D)		-6 316	-4 486

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 910) sowie diejenige aus der Veränderung des latenten Steuersatzes (TCHF 39).

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Gewinn vor Steuern		36 481	52 632
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		20.31%	20.05%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-7 409	-10 553
Veränderung Steuersätze		39	187
Übrige		-621	-379
Ertragsteuern effektiv		-7 991	-10 745
Effektive Steuerquote		21.90%	20.42%

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Steuersatz nur noch unwesentlich verändert: der Anteil der wiedereingebrachten Abschreibungen nimmt mit der Haltedauer laufend zu und dieser wird zum Gewinnsteuersatz besteuert. Die Wertzunahme im Portfolio erhöhte dafür den Anteil, der der Grundstückgewinnsteuer untersteht. Ebenso teilweise der Grundstückgewinnsteuer unterstehen die Gewinne aus Entwicklungsliegenschaften. Die regionale Portfoliozusammensetzung veränderte die Gewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze und damit den anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz von 20.05% auf 20.31%.

28. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021 ¹
Reingewinn:		28 490	41 887
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-15 236	-36 755
- abzgl. latente Steuern		3 139	7 344
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte:		16 393	12 476
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		14 718	11 123
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 675	1 353

¹ Das Vorjahr wurde entsprechend der Gliederung im Berichtsjahr neu berechnet.

Gegenüber der Vorjahresperiode sank der Neubewertungseffekt von TCHF 36 755 um TCHF 21 519 auf CHF 15 236. Da der Reingewinn in derselben Periode stärker anstieg, resultiert ein den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnender Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte von TCHF 14 718, was einer Steigerung von TCHF 3 594 oder 32.3% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

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

29. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 2022	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwick- lungs- liegenschaften	Corporate ²	Total
Liegenschaftsertrag		5 826	4 906	17 567	91	-	28 390
Übriger Ertrag		22	34	214	29	-	300
Ertrag aus Entwicklungs- Liegenschaften		-	-	-	35 298	-	35 298
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		5 847	4 940	17 781	35 419	-	63 987
Neubewertungen aus Rendite- liegenschaften		4 321	2 489	8 425	-	-	15 236
Veränderung Baurechte		-	-	-203	-	-	-203
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		10 169	7 429	26 003	35 419	-	79 019
Unterhalt und Reparaturen		-1 497	-388	-2 343	-5	-	-4 233
Betriebsaufwand Liegenschaften		-193	-153	-883	-56	-	-1 286
Aufwand aus Entwicklungs- liegenschaften		-	-	-	-26 731	-	-26 731
Impairment		-	-	-	-287	-	-287
Personalaufwand		-14	-12	-43	-0	-	-69
Verwaltungsaufwand		-995	-936	-2 860	-245	-	-5 036
Übriger Betriebsaufwand		-703	2 584	-3 433	1 497	-	-55
Betriebsergebnis vor Finan- zergebnis, Steuern (EBIT)		6 767	8 524	16 440	9 591	-	41 322
Finanzertrag		-	-	-	-	2 689	2 689
Finanzaufwand		-	-	-	-	-7 530	-7 530
Finanzergebnis		-	-	-	-	-4 841	-4 841
Gewinn vor Steuern (EBT)		6 767	8 524	16 440	9 591	-4 841	36 481
Steueraufwand						-7 991	-7 991
Reingewinn		6 767	8 524	16 440	9 591	-12 832	28 490
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurech- nen		6 767	8 524	16 440	7 916	-12 832	26 815
davon den Minderheitsaktionä- ren zuzurechnen		-	-	-	1 675	-	1 675

Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Basel	Bern	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		13 967	8 332	647	1 613	3 831	28 390
Neubewertungen Renditeliegen- schaften		9 595	1 300	130	160	4 050	15 236
Bereichsvermögen ¹		420 116	228 370	13 043	29 069	170 782	861 380

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 2021	in CHF 1 000	Wohn- liegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Entwick- lungs- liegen- schaften	Corporate²	Total
Liegenschaftsertrag		5 657	3 821	16 811	159	674	27 123
Übriger Ertrag		8	2	200	20	0	231
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		-	-	-	-	-	-
Ertrag aus Entwicklungs- Liegenschaften		-	-	-	22 329	-	22 329
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		5 665	3 824	17 011	22 509	674	49 683
Neubewertungen aus Rendite- liegenschaften		12 848	4 980	18 927	-	-	36 755
Veränderung Baurechte		-	-	-162	-	-	-162
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		18 513	8 804	35 776	22 509	674	86 275
Unterhalt und Reparaturen		-1 577	-479	-814	-57	-	-2 928
Betriebsaufwand Liegenschaften		-236	-184	-972	-43	-	-1 436
Aufwand aus Entwicklungs- liegenschaften		-	-	-	-18 512	-	-18 512
Personalaufwand		-15	-9	-45	-0	-	-70
Verwaltungsaufwand		-1 067	-694	-3 121	-275	-	-5 157
Übriger Betriebsaufwand		-69	-54	-206	-44	-	-373
Betriebsergebnis vor Finan- zergebnis, 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		-	-	-	-	-	-
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.

Operative Segmente

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

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

30. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 31. Dez. 2022	Marktwert 31. Dez. 2022	Buchwert 31. Dez. 2021	Marktwert 31. Dez. 2021
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
- Flüssige Mittel		16 892	16 892	8 053	8 053
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 433	6 433	14 152	14 152
- Übrige Forderungen		4 214	4 214	4 192	4 192
- Langfristige Forderungen		907	907	888	888
Total Finanzaktiven		28 446	28 446	27 284	27 284
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Derivative Finanzinstrumente		18 846	18 846	-	-
Total Finanzaktiven - Fair Value		18 846	18 846	-	-
Total Finanzaktiven		47 292	47 292	27 284	27 284
Passiven					
Fair Value - Absicherung					
- Derivative Finanzinstrumente		10 172	10 172	24 346	24 346
Total Fair Value - Absicherung		10 172	10 172	24 346	24 346
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 244	2 244	302	302
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		151	151	-	-
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 957	2 957	223	223
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		123 822	121 500	117 170	117 338
- Vorauszahlungen		100	100	3 757	3 757
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		2 401	2 401	-	-
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		3 614	3 614	6 014	6 014
- Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		358	358	500	500
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		234 361	238 423	210 305	221 685
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		370 007	371 747	338 273	349 820
Total Finanzpassiven		380 179	381 919	362 619	374 166

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

31. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

31. Dez. 2022	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		16 892	-	16 892	-	16 892
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		18 846	-	18 846	-	18 846
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 433	-	6 433	-	6 433
Total		42 172	-	42 172	-	42 172
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-10 172	-	-10 172	-	-10 172
Hypothesen / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-123 822	-	-123 822	-	-123 822
Hypothesen / Roll-over-Kredite (langfristig)		-234 361	-	-234 361	-	-234 361
Total		-368 355	-	-368 355	-	-368 355
Netto		-326 183	-	-326 183	-	-326 183
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	-	8 053	-417	7 636
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		4 523	-4 523	-	-	-
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 152	-	14 152	-	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
Hypothesen / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-117 170	-	-117 170	-	-117 170
Hypothesen / Roll-over-Kredite (langfristig)		-210 305	-	-210 305	-	-210 305
Total		-356 344	4 523	-351 822	417	-351 405
Netto		-329 617	-	-329 617	-	-329 617

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 Raiffeisenbank Winterthur besteht ein Verrechnungsverzicht, solange kein Konkurs stattfindet.

32. Mietverpflichtungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Aufwendungen für Mieten 1-12 Monate		5	21
Kurzfristig (ohne Vorsteuer)		5	21
Verpflichtungen aus unkündbaren Mietverträgen:			
Langfristig (ohne Vorsteuer)		-	4
Total (ohne Vorsteuer)		5	25

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 1/4 Jahre.

33. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		31. Dez. 2022
	1. Jan. 2022	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	327 475	116 647	-86 622	683	0	358 183
Leasing	3 508	0	-169	70	-44	3 365
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	6 014	0	0	0	0	6 014
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	24 346	0	0	0	-33 021	-8 675
Total	361 343	116 647	-86 791	753	-33 065	358 887

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

34. Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 5. April 2023 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 4.0% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2022.

35. Umgliederungen

Unter Vorauszahlungen waren im Vorjahr vorausbezahlte Mieten in der Höhe von TCHF 1 463; neu ab 2022 werden diese als Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Weiter wurden TCHF 2 295 vorausbezahlte Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten unter Vorauszahlungen aufgeführt; neu ab 2022 werden diese als übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ausgewiesen.

36. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (Verwaltungsrat), Adrian Schenker (CEO bis 31. März 2022), Bruno Kurz (CEO ab 1. April 2022), Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property Funds AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, die Swiss Finance & Property AG 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 2022 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. Adrian Schenker hält 3 000 Namenaktien à nominal CHF 9.00; Alexander Vögele hält 2 550 Namenaktien à nominal CHF 9.00; Carolin Schmüser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00.

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

Dienstleistungsvertrag mit dem Vermögensverwalter

Der Dienstleistungsvertrag 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 2022 wurden aufgrund der Vorjahreswerte Akonto-Rechnungen inkl. Abgrenzungen in der Höhe von TCHF 2 676 (Vorjahr: TCHF 2 397) verbucht.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften wurden Corporate Services Fees in der Höhe von TCHF 206 (Vorjahr: TCHF 134), meilensteinbasierte sowie projektbezogene Fees mit der Swiss Finance & Property Funds AG in der Höhe von 1 008 (Vorjahr: 944) verrechnet oder abgegrenzt.

Auf dem Walzwerk Areal ist im Auftrag von SF Urban Properties ein Property Manager anwesend. Dessen Arbeitsstunden werden von der Swiss Finance Property Funds AG der SF Urban Properties AG in Rechnung gestellt. Die Kosten beliefen sich 2022 auf TCHF 154 (Vorjahr: TCHF 132) und sind in der Position Nebenkosten der Erfolgsrechnung enthalten bzw. werden teilweise an die Mieter überwält.

TCHF 59 wurden von der Swiss Finance Property Funds AG für externe Beratungskosten im Bereich Nachhaltigkeit weiterbelastet. Bestimmte Arbeiten wurden zentral koordiniert in Auftrag gegeben, um Synergien (kürzere Durchlaufzeiten und tiefere Kosten) zu erzielen.

Kooperationspartner

49.5% der Beteiligungsrechte an der SF Development AG und der SF Investment AG werden von demselben Kooperationspartner gehalten. Gemäss dieser Beteiligungsquote werden den Tochtergesellschaften 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 Emanuel Schiwow, Partner bei der Anwaltskanzlei Ruoss Vögele. In dieser Anwaltskanzlei ist der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele ebenfalls Partner. Für sein Mandat erhält Emanuel Schiwow ein marktübliches AHV-pflichtiges Honorar.

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der SF Investment AG hat zudem die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele Dienstleistungen im Bereich Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 3 erbracht (Vorjahr: TCHF 15).

Managemententschädigung

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

Wertschriften von Nahestehenden

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

37. Eventualverbindlichkeiten

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

38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 9. Januar 2023 erfolgte der Eigentumsübertrag einer Arrondierungsparzelle zum Walzwerk Areal in der Gemeinde Arlesheim. Die Parzelle ist 10 313 m² gross und kostete TCHF 5 230.

Am 11. Januar 2023 wurde der Verkauf der ersten zwei Wohnungen des Projekts an der Fuederholzstrasse 8, Herrliberg beurkundet. Damit ist ein Drittel des Projekts verkauft und berechtigt zur Umsatzerfassung über die Zeit.

Am 19. Januar 2023 hat das Handelsregisteramt Zürich die per 31. Dezember 2022 erfolgte Fusion durch Absorption der SFPI Management AG durch die SF Urban Properties AG eingetragen. Die in der Jahresrechnung 2022 der SFPI Management AG geprüfte und in der Bilanz der SF Urban Properties AG vorliegenden Zahlen reflektieren die Situation nach der erfolgten und per 19. Januar 2023 rechtswirksamen Fusion.

Gemäss ad hoc Mitteilung vom 9. Februar 2023 hat sich Christian Perschak entschieden, nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung zu stellen. Im Zuge dieser Veränderung schlägt der Verwaltungsrat Frau Dr. Anja Römer zur Wahl in den Verwaltungsrat vor.



Zürich, 16. Januar 2023

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. Dezember 2022 bewertet.

Referenz-Nummer
102453.2202

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des «Fair Value»

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

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

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

Wüest Partner AG

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vor-
teilhaftester 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 Immobilien-
bewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch 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 beschränkter 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 31. Dezember 2022 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

- 4310 Zürich, Militärstrasse 114
- 4405 Zürich, Bürglistrasse 6/8/10
- 4470 Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2
- 4480 Zürich, Zweierstrasse 25
- 4650 Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156
- 4700 St. Gallen, Bohl 4
- 4750 Thun, Malerweg 4

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2020 und 2022 besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2022 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 48 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 754'465'000 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2022 bis 31. Dezember 2022 gab es keinen Zu- oder Verkauf von Liegenschaften.

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, 16. Januar 2023

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Zafer Köroğlu
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.30	3.65	2.81
Bern	2.65	3.80	3.11
Romandie	3.55	3.55	3.55
Zürich	2.20	3.30	2.52
Ostschweiz	2.95	2.95	2.95
Alle Regionen	2.20	3.80	2.70

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die nachhaltig erzielbaren Marktmieten angewandt:

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 p.Mt.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / m ² p.a.
Basel	256	461	84	146	73	250
Bern	185	183	88	74	29	199
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	408	379	106	202	136	402
Ostschweiz	-	-	110	-	-	211
Alle Regionen	295	355	94	144	104	307

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	aussen Ø	Ø
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Basel	4.6	4.5	5.5	6.6	4.1	2.8
Bern	4.0	5.0	5.0	3.0	2.6	3.7
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.2	4.8	11.8	19.3	8.3	2.4
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.4	4.7	8.4	10.6	7.1	2.6

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Januar 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur konsolidierten Jahresrechnung 2022



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 2022, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung 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 54-101 und 168-174) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter 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 Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung“ 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

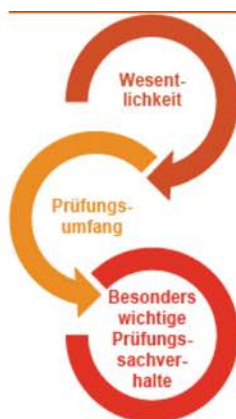
Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung: CHF 4'000'000

Wir haben bei einer Konzerngesellschaft Prüfungen (full scope audit) und bei zwei 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, 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
- Derivative Finanzinstrumente
- Latente Steuern
- Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

Kontext unserer Prüfung 2022

Unsere Prüfung wurde massgeblich durch die Hauptaktivitäten der Gruppe in der Berichtsperiode beeinflusst, in welcher die Zinsveränderung in Bezug auf die eingesetzten derivativen Finanzinstrumente ein bedeutendes Ereignis darstellte. Wir haben deshalb das Thema derivative Finanzinstrumente als einen neuen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt in unseren Bericht aufgenommen.

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 4'000'000
--	---------------

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 400'000 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 (inkl. der fusionierten SFPI Management AG) trägt 57% zum Betriebsertrag und 96% zu den Aktiven des Konzerns bei. Bei dieser Gesellschaft haben wir eine Prüfung (full scope audit) durchgeführt. Zudem haben wir die SF Investment AG und die 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 Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftenportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftenportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume der Geschäftsleitung, welche Bewertungsmodelle, wie die Discounted Cash Flow Methode (DCF), beinhalten.	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft.
Eine DCF Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangsparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (insbesondere künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen und verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen am Bilanzstichtag führen.	Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:
Der Konzern hält per 31. Dezember 2022 ein Liegenschaftensportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 757.6 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 44.1 Mio.) besteht (Total CHF 801.7 Mio. oder 93.1% der Bilanzsumme).	- Wir haben die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den externen Bewertungsexperten sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch den Konzern 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. Dabei wurden das Bewertungsverfahren und die verwendeten Annahmen (insb. Diskontierungssatz, Leerstand, Ertrags- und Aufwandsseite) beurteilt. 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.
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 Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) 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.	
Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 63), Anhänge 6 und 7 (Seiten 74-80) sowie Immobilienbewertungsbericht des externen Bewertungsexperten (Seiten 102-105).	

- 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 Liegenschaftsportfolio.

Derivative Finanzinstrumente

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten den Einsatz derivativer Finanzinstrumente aufgrund der Exposition zum Zinsänderungsrisiko bei der Finanzierungstätigkeit des Konzerns als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Kreditaufnahmen mit variablen Zinssätzen setzen die Gesellschaft dem Risiko von Schwankungen der Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktzinssätze aus, während Kreditaufnahmen mit festen Zinssätzen sie dem Risiko einer Änderung der beizulegenden Zeitwerte ihrer Finanzierungsvereinbarungen aussetzen.

Eine der wichtigsten Möglichkeiten, diese Risiken zu steuern, ist der Abschluss von derivativen Finanzinstrumenten. Der Konzern verwendet im Rahmen dieser Möglichkeit Zinsswaps. Einige dieser Instrumente sind in Sicherungsbeziehungen designiert und qualifizieren für Hedge Accounting gemäss IFRS 9 / IAS 39.

Signifikante Änderungen der Marktzinssätze im Laufe des Jahres in Verbindung mit der Komplexität der Regeln für die Anwendung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften führten dazu, dass dieser Sachverhalt für unsere Prüfung von besonderer Bedeutung war. Wir haben die folgenden Risiken identifiziert und bewertet, welche zu falschen Darstellungen bei derivativen Finanzinstrumenten und Hedge Accounting führen könnten:

- Risiko einer fehlerhaften Bewertung und Darstellung von derivativen Finanzinstrumenten
- Die Sicherungsbeziehungen qualifizieren nicht für Hedge Accounting
- Hedge-Accounting-Regeln werden falsch angewendet

Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 64) sowie auf den Anhang 16 (Seiten 86-87).

Unser Prüfungsvorgehen

Um den Risiken im Zusammenhang mit der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten und Bilanzierung von Sicherungsgeschäften zu begegnen, haben wir folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Wir haben uns ein Verständnis der Risikomanagementstrategie, der Ziele und Richtlinien des Konzerns in Bezug auf Sicherungsaktivitäten sowie die Kontrollen für die Verwendung, den Ansatz und die Bewertung von derivative Finanzinstrumente verschafft.
- Wir haben ein Verständnis der Bewertungsverfahren und Kontrollen in Bezug auf die Finanzberichterstattung erlangt.
- Wir haben die Absicherungsdokumentation auf Angemessenheit und Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften nach IFRS überprüft.
- Wir haben die Bilanzierung und Darstellung von Sicherungsinstrumenten, die vom Konzern designiert wurden, überprüft.
- Die Daten von derivativen Finanzinstrumenten haben wir mit Bestätigungen Dritter abgeglichen.
- Auf der Grundlage von Daten unabhängiger Datenanbieter (Bloomberg und Thomson Reuters) haben wir eine unabhängigen Neuberechnung der Fair Value-Bewertung für eine Stichprobe von derivativen Finanzinstrumenten durchgeführt.
- Wir haben die Angemessenheit der Offenlegungen in Bezug auf Finanzrisikomanagement, derivative Finanzinstrumente und Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen beurteilt.

Die von uns durchgeführten Prüfungshandlungen haben uns ausreichende Prüfungsnachweise geliefert, um den oben genannten Risiken zu begegnen.

Latente Steuern

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften stellen mit rund 11.8 % des Fremdkapitals des Konzerns eine bedeutende Bilanzposition dar. Zudem beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung, unter anderem 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 des Konzerns für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften betragen per 31. Dezember 2022 rund CHF 53.8 Mio. Sie basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value. Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 66) und Anhänge 9 und 27 (Seiten 81-82 und 93-94).	Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: - Wir haben mit der Unterstützung unserer Steuerexperten die latenten Steuern auf Renditeliegenschaften einer Nachrechnung unterzogen. - Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung plausibilisiert (u.a. Haltedauer, Abzüge, Verlustverrechnung). - 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 Wertzuwächsgewinne 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	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten den Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften stellt mit rund 55.2 % des Betriebsertrags vor Neubewertungen eine bedeutende Erfolgsposition dar. Dies gilt auch für den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften, welcher 70.9% vom Betriebsaufwand ausmacht. Weiter 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 Höhe der erfassten Erträge und Aufwendungen aus Entwicklungsliegenschaften haben. Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 65) und Anhänge 7, 19 und 22 (Seiten 76-80, 90 und 91).	Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: - Wir haben die Gesamtkosten der Entwicklungsobjekte einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen. - Wir haben die Erfüllung der Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit überprüft. Die Einsichtnahme in Verträge hat uns zudem die Validierung der Verkaufserlöse erlaubt. - Wir haben die Korrektheit der Berechnung des erfassten Ertrags und Aufwands aus Entwicklungsliegenschaften nachvollzogen. Wir erachten die Ergebnisse unserer Prüfungen als angemessene und ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Erfassung von Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die konsolidierte Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur konsolidierten Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur konsolidierten Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 PS-CH 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

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2023



EPRA Performancekennzahlen

EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		28 490	41 887
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		-15 236	-36 755
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		-	-
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-6 737	-2 464
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		-	-
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		-425	-77
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		4 889	8 150
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-1 675	-1 353
EPRA Gewinn		9 306	9 388
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
EPRA Gewinn je Aktie		2.78	2.80

EPRA Netto Wiederherstellungswert	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		403 447	363 213
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		403 447	363 213
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		28 249	15 093
Verwässerter NAV zu Fair Value		431 696	378 306

Exklusive:

(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften	62 487	45 169
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-8 675	24 346
(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	485 508	447 821
Anzahl ausstehender Aktien	3 351 930	3 351 930
EPRA NRV je Aktie	144.84	133.60

EPRA Netto Sachanlagevermögen	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		403 447	363 213
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		403 447	363 213
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		28 249	15 093
Verwässerter NAV zu Fair Value		431 696	378 306
Exklusive:			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		62 487	45 169
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		-8 675	24 346
(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		485 508	447 821
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NTA je Aktie		144.84	133.60

EPRA Nettoveräußerungswert	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		403 447	363 213
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		403 447	363 213
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		28 249	15 093
Verwässerter NAV zu Fair Value		431 696	378 306
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		-4 270	-17 524
EPRA NDV		427 426	360 782
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NDV je Aktie		127.52	107.63

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anlagelienschaft Eigentum		801 692	752 915
Anlagelienschaften-Joint Ventures / Funds		-	-
Promotionen		-	-
Abzüglich Entwicklungen		-44 092	-31 397
Wert der fertiggestellten Anlagelienschaften		757 600	721 518
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
Angepasster Wert fertiggestellter Anlagelienschaften		757 600	721 518
Annualisierter SOLL-Mietertrag		29 694	28 416
Direkter Aufwand Anlagelienschaften		-5 519	-4 364
Annualisierter Netto-Mietertrag		24 175	24 052
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		-	-
Topped-up Netto-Mietertrag		24 175	24 052
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.19%	3.33%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.19%	3.33%

EPRA Leerstandsquote	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		1 245	1 729
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		30 624	29 833
EPRA Leerstandsquote (A/B)		4.1%	5.8%

EPRA Kostenkennzahlen	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Betriebliche Aufwendungen der Anlagelienschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		10 966	9 964
Baurechtszinsen		-75	-75
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)		10 891	9 889
Direkte Leerstandskosten		-53	-68
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)		10 839	9 821
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete		30 624	29 661
Brutto Mieteinnahmen (C)		30 624	29 661
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)		35.6%	33.3%
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)		35.4%	33.1%

Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	Anh.
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		3 918	2 993	3.1
Wertschriften		1	-	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		420	120	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		4 213	4 112	3.2
Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften		1 587	20 856	3.3
Entwicklungsliegenschaften		34 969	20 053	3.4
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		482	414	
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Beteiligungen		-	52	
Steuer Guthaben		6 080	5 386	3.5
Kurzfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		2 464	-	3.6
Total Umlaufvermögen		54 133	53 986	
Anlagevermögen				
Mieterausbaudarlehen		159	169	
Langfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		3 733	6 981	3.6
Erneuerungsfonds		748	719	
Beteiligungen		101	8 687	3.7
Renditeliegenschaften		482 709	460 195	3.8
Total Anlagevermögen		487 449	476 751	
Total Aktiven		541 582	530 737	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021	Anh.
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		773	302	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern		1 438	1 439	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		71	-	
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		120 460	110 820	3.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		2 957	2 495	
Anzahlungen		4 779	4 374	3.10
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		4 505	4 249	3.11
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		219	240	
Steuerrückstellungen		2 508	6 789	3.12
Total kurzfristiges Fremdkapital		137 709	130 708	
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		229 568	201 633	3.9
Kaufpreistrückbehalte		358	500	3.13
Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		66	-	
Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten		15 337	28 870	3.14
Rückstellungen für Grossreparaturen		18 828	17 229	3.15
Total langfristiges Fremdkapital		264 156	248 232	
Total Fremdkapital		401 866	378 940	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen		109 095	121 162	
Gesetzliche Gewinnreserve		330	323	
Gewinnvortrag		138	10	
Jahresverlust (-) / -gewinn (+)		-14	135	
Total Eigenkapital		139 716	151 797	
Total Passiven		541 582	530 737	

Erfolgsrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	Anh.
Betriebsertrag				
Nettoerlös aus Vermietungen		28 700	26 548	4.1
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		21 057	-	4.2
Übrige betriebliche Erträge		277	211	
Total Betriebsertrag		50 035	26 759	
Betriebsaufwand				
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften		-4 213	-2 899	
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 411	-1 511	4.3
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-19 834	-75	4.2
Personalaufwand		-69	-70	
Rückstellungen für Grossreparaturen		-1 500	-4 999	4.4
Verwaltungsaufwand		-4 728	-4 850	4.5
Total Betriebsaufwand		-31 755	-14 404	
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern - EBITDA		18 279	12 355	
Total Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-19 625	-16 617	4.6
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern - EBIT		-1 346	-4 262	
Finanzaufwand		-6 824	-7 355	
Dividenden aus Beteiligungen		350	-	
Finanzertrag		1 866	2 385	
Unreal. Gewinne auf Derivativen Finanzinstrumenten		13 533	15 896	4.7
Total Finanzerfolg		8 926	10 926	
Ausserordentlicher Aufwand		-7 252	-6 248	4.8
Betriebserfolg vor Steuern - EBT		328	415	
Direkte Steuern		-342	-280	
Jahresverlust (-) / -gewinn (+)		-14	135	

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 963a) erstellt.

Die Rechnungslegung erfordert vom Verwaltungsrat Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten 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 Bankguthaben.

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 der Deckung durch Depots und verwertbare Aktiven sowie die Einschätzung des Bewirtschafters respektive Portfolio Managers.

Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften

Zum Verkauf gehaltene Aktiven bestehen aus Renditeliegenschaften, die nicht mehr zur Erzielung von langfristigen Mieterträgen und Wertsteigerungen gehalten werden und innert zwölf Monaten veräussert werden sollen. Dies kann aus Strategieüberlegungen und/oder um durch einen Verkauf Mittel zu erlangen, die für Neuakquisitionen reinvestiert werden können, geschehen.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften werden zu Anschaffungs- und Gestehungskosten bilanziert. Sie werden in der Regel im Stockwerkeigentum verkauft und die daraus entstehenden Gewinne werden u.a. in Renditeliegenschaften reinvestiert.

Halbjährlich werden sämtliche noch nicht vollständig verkaufte Entwicklungsliegenschaften vom unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf ihren Marktwert hin bewertet. Liegt der Marktwert unter dem Buchwert, findet eine Wertberichtigung auf den niedrigeren Marktwert statt. Damit wird eine halbjährliche Überprüfung der Werthaltigkeit sichergestellt.

Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften sind 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 degressiv bzw. vom jeweiligen Buchwert nach Nutzungsart abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der Buchwerte. Die Abschreibungssätze sind nach Art der Nutzung gewichtet und über die Zeit stabil gehalten. Im Geschäftsjahr 2022 betrug der durchschnittliche Abschreibungssatz 3.99%, im Vorjahr 3.63%.

Halbjährlich werden sämtliche Liegenschaften vom unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf ihren Marktwert hin bewertet. Liegt der Marktwert unter dem Buchwert, findet eine Wertberichtigung auf den niedrigeren Marktwert statt. Damit wird eine halbjährliche Überprüfung der Werthaltigkeit sichergestellt.

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Anzahlungen

Reservationszahlungen und Anzahlungen bei den Verkäufen von Entwicklungsliegenschaften werden gemäss Zahlungseingang erfasst, wobei die Reservationszahlungen den Anzahlungen angerechnet werden. Bei der Beurkundung der Kaufverträge der Wohneinheiten werden 20% des Kaufpreises fällig. Bei Stornierung der Reservation werden TCHF 5 zurückbehalten.

Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten

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 von der SF Urban Properties AG seit 2010 ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Das Bundesgericht hat entschieden, dass diese Bewertung für die Steuerbemessung irrelevant ist. Demzufolge werden in der Steuerbilanz die Bewertungsdifferenzen sowie deren Veränderungen aufgerechnet.

Rückstellungen für Grossreparaturen

In den Kantonen, die die pauschale Methode anerkennen (Bildung von Rückstellungen von jährlich 1% des Versicherungswerts bis 15%, zurückgestellt worden sind), wird die Methode entsprechend angewendet. Für alle anderen Kantone werden für die Projekte der nächsten fünf Jahre rollierend entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst.

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

Nettoerlös aus Vermietungen

Dieser umfasst den Mietzinsertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und Inkonvenienzen. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge können bis zum Tag der Bilanzerrichtung nicht verlässlich bestimmt werden. Sie werden daher nicht abgegrenzt. Der Liegenschaftsertrag des laufenden Jahres enthält daher die effektiv bezahlten Umsatzmieten basierend auf den definitiven Abrechnungen der Umsätze des Vorjahres.

Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

Umsätze aus dem Verkauf der Wohneinheiten werden bei Eigentumsübertragung an die Käufer in der Erfolgsrechnung verbucht. Zeitgleich wird der Wert der anteiligen Anschaffungs- und Herstellungskosten über den Aufwand ausgebucht.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz**3.1 Flüssige Mittel**

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Flüssige Mittel, bestehend aus:		3 918	2 993
Bankguthaben		3 918	2 993

3.2 Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Kurzfristige Forderungen, bestehend aus:		4 213	4 112
Aufgelaufene Nebenkosten (noch nicht abgerechnet)		2 489	2 374
Vorsteuer		119	103
Übrige kurzfristige Forderungen		392	360
Übrige Forderungen Gribi Liegenschaftsverwaltung (Klausstrasse 4, Zürich)		956	1 018
Vorauszahlungen für Investitionen		256	256
Übrige Vorauszahlungen		1	1

3.3 Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften, bestehend aus:		1 587	20 856
Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften		2 044	25 912
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-457	-5 056

Im Vorjahresvergleich wurden drei als zum Verkauf gehaltene Liegenschaften wieder zu den Renditeliegenschaften klassifiziert. Eine weitere Liegenschaft wird aufgrund eines bevorstehenden Verkaufs neu als zum Verkauf gehalten klassifiziert.

3.4 Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		34 969	20 053
Angefangene Bauten		7 288	8 391
Boden		28 240	11 942
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-560	-280

Bei den angefangenen Bauten hat das Projekt an der Elsässerstrasse 1, Basel das Projekt Sandreuterweg 39, Riehen abgelöst - siehe Anhang 4.2. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften. Weiter hat die SF Urban Properties AG in Rüschlikon, Zürich und Zumikon je eine Entwicklungsliegenschaft gekauft, was trotz Beendigung des Projekts Sandreuterweg 39, Riehen den Wert des Bodens entsprechend erhöhte.

3.5 Steuerguthaben

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Steuerguthaben		6 080	5 386

Die Zunahme um TCHF 694 ist auf die Grundstückgewinnsteuer beim Projekt Sandreuterweg 39, Riehen über TCHF 700 abzüglich der Auflösung des Guthabens der Chapfstrasse, Zumikon über TCHF 5 zurückzuführen. Die Grundstücksgewinne werden jeweils gegen operative Verluste bzw. Verlustvorträge verrechnet, weshalb die Steuerverbindlichkeit gleichzeitig als Guthaben aktiviert wird.

3.6 Darlehen gegenüber Beteiligungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
SFPI Management AG, Zürich*			
Darlehen		-	1 222
Subtotal		-	1 222
* Rückwirkend per 31.12.2022 mit der SF Urban Properties AG fusioniert. Siehe Anhang 6.5			
SF Development AG, Zug			
Darlehen unter Rangrücktritt		1 328	1 328
Wertberichtigung Darlehen		-	-156
Subtotal		1 328	1 172
SF Investment AG, Zürich			
Darlehen		126	126
Darlehen unter Rangrücktritt		4 681	4 681
Wertberichtigung Darlehen		-	-221
Subtotal		4 808	4 587
Total Darlehen gegenüber Beteiligungen		6 136	6 981

Die Wertberichtigungen Darlehen gegenüber SF Investment AG und SF Development AG wurden im Vorjahr entsprechend den anteiligen, aufgelaufenen Verlusten der Tochtergesellschaften gebildet, da die Darlehen unter Rangrücktritt stehen. Diese waren Ende Geschäftsjahr 2022 nicht mehr notwendig, da beim Projekt Klusstrasse 36, Zürich die Eigentumsübertragung stattfand. Es fand somit eine entsprechende Zuschreibung pro Beteiligung statt.

3.7 Beteiligungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
SFPI Management AG, Zürich*			
Zweck der Gesellschaft war die Realisierung von Entwicklungsprojekten sowie der Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften.			
Aktienkapital		n.a.	100
Beteiligungsquote		n.a.	100%
Stimmrechtsquote		n.a.	100%
* Rückwirkend per 31.12.2022 mit der SF Urban Properties AG fusioniert. Siehe Anhang 6.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.			
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%
SF Development AG, Zug			
Zweck der Gesellschaft ist, die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe zu realisieren.			
Aktienkapital		100	100
Beteiligungsquote		50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote		50.5%	50.5%

Die Beteiligungen an die SF Investment AG und SF Development AG wurden im Vorjahr aufgrund der Überschuldung bis auf CHF 1.00 wertberichtigt. Durch die Eigentumsübertragungen beim Projekt Klusstrasse 36, in Zürich wurde die Überschuldung behoben, was eine Zuschreibung beider Beteiligungen auf den Anschaffungswert möglich machte.

3.8 Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Renditeliegenschaften, bestehend aus:		482 709	460 195
Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften		604 154	557 031
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-121 445	-96 836

Die Zunahme bei den Renditeliegenschaften ist auf zwei Faktoren zurückzuführen: die Umklassierung von zum Verkauf anstehenden zu Renditeliegenschaften, den Kauf der Renditeliegenschaft an der Binnerstrasse 5/Innere Margarethenstrasse 2, Basel sowie die Renditeliegenschaft an der Asylstrasse 68, Zürich aufgrund der Fusion mit der SFPI Management AG.

3.9 Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nach Gläubiger			
UBS		133 250	113 350
Raiffeisenbank Zürich		7 750	7 750
Raiffeisenbank Basel		19 058	19 388
Raiffeisenbank Winterthur		9 108	-
Credit Suisse (Switzerland) AG		37 800	44 800
Basler Kantonalbank		128 425	80 690
Basellandschaftliche Kantonalbank		4 770	37 875
Zürcher Kantonalbank		8 667	8 600
Zürich Versicherungen		1 200	-
Total Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		350 027	312 453
davon:			
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		120 460	110 820
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		229 568	201 633

3.10 Anzahlungen

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Anzahlungen, bestehend aus:		4 779	4 374
Anzahlungen Verkauf Entwicklungsliegenschaften		4 779	4 374

Bei den Anzahlungen Verkauf Entwicklungsliegenschaften hat das Projekt an der Elsässerstrasse 1, Basel das Projekt Sandreuterweg 39, Riehen abgelöst. Per Ende 2022 waren 88% des Projekts Elsässerstrasse 1, Basel verkauft mit Beurkundungen und unwiderruflichen Zahlungsversprechen.

3.11 Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		4 505	4 249
Zinsaufwand		2 098	2 176
Liegenschaftsbuchhaltung		787	394
VR, Revision, GV		421	283
Buchführung, Bewertungen, Beratung, IR		238	229
Diverse Dritte		962	1 166

3.12 Steuerrückstellungen

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Steuerrückstellungen		2 508	6 789

Die Rückstellungen im Vorjahr waren auf die offenen Veranlagungen aus den Jahren 2015 bis 2019 zurückzuführen. Diese konnten bis auf zwei Kantone abgearbeitet werden, was den Saldo um TCHF 4 981 reduzierte. Im Gegenzug erhöhten die geschätzten Grundstückgewinnsteuern im Projekt Sandreuterweg 39, Riehen die Rückstellungen um TCHF 700.

3.13 Kaufpreisrückbehalte

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Kaufpreisrückbehalte		358	500

Bei zwei kürzlich erfolgten Käufen wurde ein Preisrückbehalt vereinbart.

Im ersten Fall wurden TCHF 100 pro Jahr über eine Dauer von fünf Jahren vereinbart, erstmalig fällig Ende 2022. Die erste Rate wurde zugunsten SF Urban Properties AG aufgelöst, die zweite Rate ist als kurzfristige und die weiteren drei als langfristige Verbindlichkeit ausgewiesen.

Im zweiten Fall wurden TCHF 460 für zwei Jahre ab April 2022 vereinbart. Per Ende 2022 wurden drei Viertel zugunsten SF Urban Properties AG aufgelöst, TCHF 260 sind als kurzfristige und die restlichen TCHF 58 als langfristig ausgewiesen.

3.14 Rückstellungen für unreal. Verlust auf Derivativen Finanzinstrumenten

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Rückstellungen für unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten		15 337	28 870

Wie schon im Vorjahr nahmen die negativen Wiederbeschaffungswerte der Zinsabsicherungen via Swaps stark ab. Dies ist auf die in den vergangenen zwei Jahren steigenden Zinssätze zurückzuführen.

3.15 Rückstellungen für Grossreparaturen

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Rückstellungen für Grossreparaturen		18 828	17 229

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4.1 Nettoerlös aus Vermietungen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Mietzinsertrag Wohnen		7 457	6 726
Mietzinsertrag Gewerbe		20 046	20 155
Übriger Mietzinsertrag		1 555	1 511
Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		29 058	28 392
Nebenkostenpauschalen		67	95
Soll-Bruttomiete bei Vollvermietung, inkl. NK-Pauschalen		29 125	28 487
Debitorenverluste		629	209
Leerstand		-688	-726
Mietzinsverbilligungen / Inkonvenienzen		-408	-1 444
Erhaltene Umsatzmieten		42	22
Total Nettoerlös aus Vermietungen		28 700	26 548

4.2 Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

Projekterlöse	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Erlöse aus Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		21 057	-
Bauten		13 483	-
Individuelle Ausbauten		787	-
Land		6 776	-

Projektaufwand	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		-19 834	-75
Bauten		-12 228	-
Individuelle Ausbauten		-830	-
Land		-6 776	-
Übrige Projektkosten		-	-75

Diese Erträge und Kosten betreffen das Projekt Sandreuterweg 39, Riehen. Die Eigentumsübertragungen fanden im August 2022 statt.

4.3 Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Betriebsaufwand, bestehend aus:		-1 411	-1 511
Nebenkosten		-549	-596
Versicherungen		-295	-290
Vermietungskosten		-126	-82
Fremdmieten und Baurechtszinsen		-200	-191
Diverse Kosten		-241	-352

4.4 Rückstellungen Grossreparaturen

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Rückstellungen für Grossreparaturen		-1 500	-4 999

Bei den Grossreparaturen gibt es zwei Komponenten: einerseits Kantone, die eine jährliche Pauschale von 1% des Gebäudeversicherungswertes anerkennen - diese macht für die SF Urban Properties AG derzeit TCHF 2 000 aus. Andererseits alle anderen Kantone, bei denen rollierend für die kommenden fünf Jahre die Projekte mit werterhaltendem Charakter abgegrenzt werden. Letztere schwanken deutlich mehr. Im Vorjahr wurden die Projekte des Jahres 2026 berücksichtigt, was eine Erhöhung um TCHF 3 000 nötig machte. Im vergangenen Jahr war hingegen eine Reduktion um TCHF 500 möglich.

4.5 Verwaltungsaufwand

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-4 728	-4 850
Liegenschaftenverwaltung		-893	-782
Buchführung		-113	-121
Immobilienbewertung / Expertisen, Schätzungen		-233	-226
Steuerberatung		-169	-211
Management- und Performance Fee		-2 513	-2 576
Beratung		-250	-359
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, Generalversammlung und Investor Relation		-488	-481
Übriger Verwaltungsaufwand		-69	-94

4.6 Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens, bestehend aus:		-19 625	-16 617
Abschreibungen und Wertberichtigungen Renditeliegenschaften		-20 103	-18 962
Zuschreibungen auf Darlehen gegenüber Beteiligungen		377	2 446
Zuschreibungen (+) / Wertberichtigungen (-) auf Beteiligungen		101	-101

4.7 Total Finanzerfolg

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Finanzerfolg, bestehend aus:		8 926	10 926
Finanzaufwand		-6 824	-7 355
Beteiligungsertrag		350	-
Finanzertrag		1 866	2 385
Wertveränderung der Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten		13 533	15 896

Bei der Veränderung der Rückstellung unrealisierte Verluste auf Derivativen Instrumenten widerspiegelt sich die Reduktion der negativen Wiederbeschaffungswerte der Derivate aufgrund der steigenden Zinssätze. Da diese im Geschäftsjahr 2019 versteuert wurden, werden seitdem alle Wertveränderungen in der Steuerbilanz aufgerechnet. Dies führt per Saldo zu einem steuerlichen Verlust im Geschäftsjahr 2022.

4.8 Ausserordentlicher Aufwand

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Ausserordentlicher Aufwand		-7 252	-6 248

Im Geschäftsjahr wurden einerseits für die Jahre 2020 und 2021 je TCHF 200 für die Minimalsteuer im Kanton Basel Stadt abgegrenzt. Diese Minimalsteuer greift, wenn ein Unternehmen insgesamt keinen steuerbaren Gewinn ausweist oder die Gewinn- und Kapitalsteuern die Minimalsteuer nicht übersteigen. Die restlichen TCHF 6 852 sind auf die per 31. Dezember 2022 erfolgte Fusion der SFPI Management AG mit der SFUP Urban Properties AG zurückzuführen. Der Fusionsverlust wird in der Steuerbilanz aufgerechnet und reduziert somit die Aufrechnung gemäss Anhang 4.7 Total Finanzerfolg.

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.

4.9 Aufgelöste stille Reserven

	in CHF 1000	31. Dez. 2022	31. Dez. 2021
Nettoauflösung stiller Reserven		642	1 965

Bei der Nettoauflösung stiller Reserven handelte sich im Vorjahr einerseits um eine Auflösung über TCHF 2 607 betreffend das Intercompany Darlehen an die SFPI Management AG, das im Jahr 2021 vollständig zurückbezahlt worden ist. Andererseits um die Bildung über TCHF 642 für potenzielle, künftige Mietausfälle, die die anhaltende Pandemie hätte verursachen können. Die Bildung über TCHF 642 wurde 2022 rückgängig gemacht, da diese nicht mehr nötig war.

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 2022 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 453 596 verpfändet (Vorjahr: TCHF 481 052). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 426 418 (Vorjahr: TCHF 369 452).

5.2 Eventualverbindlichkeiten

Keine.

5.3 Dienstleistungsvertrag

Der Dienstleistungsvertrag 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 2022 betrug die Entschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 513 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 2 531). Im Berichtsjahr 2022 wurde für die Performance Fee keine Abgrenzung vorgenommen (Vorjahr: TCHF 40).

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Performance basierte Fees bei Verkäufen, jedoch TCHF 19 meilenstein-basierte Fees für den Bereich Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr TCHF 193) verrechnet.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Walzwerk Areals fielen TCHF 206 für Bauherrenvertretung an (Vorjahr: TCHF 172). Ebenso wurde für das Walzwerk Areal ein Property Manager mit Kosten von TCHF 154 (Vorjahr: TCHF 132) verrechnet. Letztere Kosten werden teilweise den Mietern überwält, teilweise als Nebenkosten von der Eigentümerin getragen.

6. Weitere Angaben

6.1 Beteiligungsrechte bedeutender Aktionäre

Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2022	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	125	1
UBS Fund Management AG	7.5%	9.00	441 000	3 969
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.9%	9.00	166 720	1 500
CPAVL	1.9%	9.00	113 458	1 021
Übrige	34.5%	9.00	2 008 248	18 074
Total Aktienkapital per 31. Dezember 2022			5 841 446	30 167

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	7.6%	9.00	441 000	3 969
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.8%	9.00	161 070	1 450
CPVAL	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

6.2 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder

Per 31. Dezember 2022	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	125	1
Adrian Schenker	9.00	3 000	27
Carolin Schmüser	9.00	500	5
Alexander Vögele	9.00	2 550	23

Per 31. Dezember 2021	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	145	1
Carolin Schmüser	9.00	500	5
Adrian Schenker	9.00	5 000	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. 2022	31. Dez. 2021
Handelsrechtlicher Bestand		109 095	121 162
./. Emissionskosten		-4 174	-4 174
Steuerlich bestätigter Bestand		104 922	116 989

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 Umgliederungen

Bei den Anzahlungen wurde eine Neuauftellung der einzelnen Positionen vorgenommen.

Getrennt ausgewiesen werden die Anzahlungen für die vorausbezahlte Mieten (unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern, im Vorjahr: TCHF 1 439). Ebenso getrennt ausgewiesen werden die Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten (unter übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten - im Vorjahr TCHF 2 495). Somit verbleiben unter Anzahlungen die von den künftigen Eigentümern der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg 26, Riehen geleisteten Reservationszahlungen.

6.5 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Am 9. Januar 2023 erfolgte der Eigentumsübertrag einer Arrondierungsparzelle zum Walzwerk Areal in der Gemeinde Arlesheim. Die Parzelle ist 10 313 m² gross und kostete TCHF 5 230. Die Beurkundung des entsprechenden Kaufvertrags erfolgte im Dezember 2022.

Am 11. Januar 2023 wurde der Verkauf der ersten zwei Wohnungen des Projekts an der Fuederholzstrasse 8, Herrliberg beurkundet. Damit ist ein Drittel des Projekts verkauft.

Am 19. Januar 2023 hat das Handelsregisteramt Zürich die per 31. Dezember 2022 erfolgte Fusion durch Absorption der SFPI Management AG durch die SF Urban Properties AG eingetragen. Die in der Jahresrechnung 2022 geprüfte und in der Bilanz der SF Urban Properties AG vorliegenden Zahlen reflektieren die Situation nach der erfolgten und per 19. Januar 2023 rechtswirksamen Fusion.

Gemäss ad hoc Mitteilung vom 9. Februar 2023 hat sich Christian Perschak entschieden, nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung zu stellen. Im Zuge dieser Veränderung schlägt der Verwaltungsrat Frau Dr. Anja Römer zur Wahl in den Verwaltungsrat vor.

Antrag zur Gewinnverwendung

Verwendung des Bilanzgewinnes	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Gewinnvortrag am Anfang des Geschäftsjahres		139	10
Jahresverlust (-) / -gewinn (+)		-14	135
Verfügbarer Bilanzgewinn		125	145

Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		125	145
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-	-7
Ausschüttung an Aktionäre (Dividende)		-	-
Vortrag auf neue Rechnung		125	139
Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung		125	139

Antrag des Verwaltungsrates über die Rückzahlung aus Kapitaleinzahlungsreserven	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2021
Kapitalreserven zur Verfügung der Generalversammlung		109 095	121 162
Ausschüttung an Aktionäre		-12 067	-12 067
Kapitalreserven nach Rückzahlung		97 028	109 095

Der Verwaltungsrat beantragt den Bilanzgewinn von TCHF 125 auf neue Rechnung vorzutragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat 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 4.0% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2022.

SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zur Jahresrechnung 2022



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 (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 119 bis 134) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

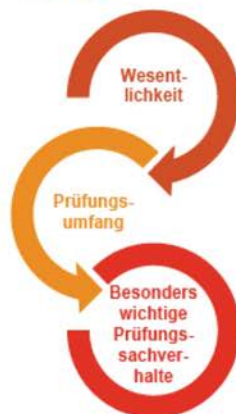
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'397'000

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

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

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

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

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 1'397'000
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
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 139'000 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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Werthaltigkeit der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Wir erachten die Werthaltigkeit der Liegenschaften aufgrund der Bedeutung der Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft.
SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2022 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften inkl. zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften (CHF 484 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 35 Mio.) besteht (Total CHF 519 Mio. oder 96 % der Bilanzsumme).	Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:
Die Renditeliegenschaften und zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwendigen	- Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Renditeliegenschaft und Entwicklungsliegenschaft - Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Renditeliegenschaft

(planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.	- Beurteilung der ausserplanmässigen Abschreibungen je Entwicklungsliegenschaft (wo anwendbar)
Die Entwicklungsliegenschaften werden zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.	- Vergleich der Buchwerte der einzelnen Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)
Die Bewertung der Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis.	Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Liegenschaften zu beurteilen.
Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seiten 122 und 123) und Anhang 3.3, 3.4 und 3.8 (Seiten 124, 125 und 126).	

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung, die konsolidierte Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 PS-CH 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 sowie der Antrag über die Rückzahlung von Kapitaleinzahlungsreserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2023



Vergütungsbericht 2022

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 2022 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 144 und 145.

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 2022 fungierten bis 31. März 2022 Herr Adrian Schenker und ab 1. April 2022 Herr Bruno Kurz (CEO) sowie Herr Reto Schnabel (CFO) als Geschäftsleitung bei der SF Urban Properties AG jeweils 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 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 sowie eines allfälligen Beirates 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 und eines allfälligen Beirates.

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

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere, welche die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates 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 Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere.

2.2 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei der SF Urban Properties AG übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss VegüV und 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 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 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 12. April 2022 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 Verwaltungsrats 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 TCHF 100 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 12. April 2022 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für das Berichtsjahr 2022 (prospektiv). Der Vergütungsausschuss hat die Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates für die Amtsdauer auf TCHF 40 (Vorjahr: TCHF 40) pro Mitglied festgelegt. Mitglieder des Audit Committee werden mit zusätzlichen TCHF 20 (Vorjahr: TCHF 20), der Präsident des Verwaltungsrats mit zusätzlichen TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 10) entschädigt.

Wird die Vergütung in Rechnung gestellt, entfallen die Arbeitgeberbeiträge. Die 7.7% MWSt-Vorsteuer ist in der Vergütung nicht inbegriffen.

Geplante Entschädigung für das Jahr 2022		Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
		in CHF 1000			
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied	40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied	40		-	40
Christian Perschak	Mitglied	40		3	43
Carolin Schmäuser	Mitglied, AC	60		5	65
Alexander Vögele	Präsident, AC	70		-	70
Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2022 (brutto)		250	-	9	259

Tabelle geprüft.

Effektive Entschädigungen für das Jahr 2021		Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/FAK/ALV	Bruttovergütung
		in CHF 1000			
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied	40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied	40		-	40
Christian Perschak	Mitglied	40		1	41
Carolin Schmäuser	Mitglied, AC	60		4	64
Alexander Vögele	Präsident, AC	70		-	70
Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2021 (brutto)		255	-	7	262

Tabelle geprüft.

Die Verwaltungsratsentschädigungen 2021 wurden nach der Generalversammlung vom 12. April 2022 vergütet.

3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Generalversammlung vom 12. April 2022 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 200 (Vorjahr: TCHF 200) für das Berichtsjahr 2022, die auch entsprechend 2022 erfolgte. Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

Vergütungen für das Jahr 2022			Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeber- beiträge AHV/FAK/ALV	Brutto- vergütung
		in CHF 1000				
Adrian Schenker	CEO	(bis 31. März 2022)	7	0	1	9
Bruno Kurz	CEO	(ab 1. April 2022)	21	1	4	26
Reto Schnabel	CFO		30	2	6	37
Total Vergütung an die Geschäfts- leitung 2022 (brutto)			58	3	12	73

Tabelle geprüft.

Vergütungen für das Jahr 2021			Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeber- beiträge AHV/FAK/ALV	Brutto- vergütung
		in CHF 1000				
Adrian Schenker	CEO		29	1	6	36
Reto Schnabel	CFO		30	2	6	37
Total Vergütung an die Geschäfts- leitung 2021 (brutto)			59	3	12	73

Tabelle geprüft.

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 wie schon im Vorjahr keine 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 2022 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 2022 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Dasselbe gilt für das Vorjahr.

4. Vergütung an den Asset Manager

Die Generalversammlung vom 12. April 2022 genehmigte für den Asset Manager eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 5 000 (Vorjahr: TCHF 5 000) für das Berichtsjahr 2022 (prospektiv).

SF Urban Properties AG hat Swiss Finance & Property Funds AG im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Dienstleistungsvertrag vom 10. März 2021 geregelt.

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 Swiss Finance & Property Funds AG 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.

In die Berechnung der erfolgsabhängigen Entschädigung (Performance Fee) fliessen die Komponenten Performance Renditeigenschaften, 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 0 abgegrenzt (Vorjahr: TCHF 40).

Für die Unterstützung Corporate Services der Tochtergesellschaften SF Investment AG, SF Development AG sowie SFPI Management AG wurden TCHF 206 verrechnet bzw. zurückgestellt (Vorjahr: TCHF 134).

Im Geschäftsbereich Entwicklungsliegenschaften sind meilensteinbasierte sowie projektbezogene Fees vereinbart (Development Fees). Diese betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 TCHF 1 008 (Vorjahr: TCHF 944). Als Zielbereiche wurden der Verkaufserfolg, Finanz- und Terminziele sowie Qualitätsziele definiert.

Vergütung an den Asset Manager¹	in 1000 CHF	2022	2021
Management Fee:			
Akonto an SFP Funds AG		2 636	1 930
Ausgleichszahlung an SFP Funds AG		40	-
an SFP AG		-	598
Performance Fee:			
an SFP Funds AG		-	40
Corporate Services Fees			
an SFP Funds AG		206	134
Total Vergütung an den Asset Manager zulasten Erfolgsrechnung		2 882	2 703
Meilensteinbasierte Entwicklungsliegenschaften Fees ²			
an SFP Funds AG		1 008	944
Total Vergütung an den Asset Manager inkl. Abgrenzungen		3 890	3 647

Tabelle geprüft.

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

Zusätzlich zu obigen im Zusammenhang mit dem Dienstleistungsvertrag stehenden Fees erfolgten zwei Weiterbelastungen von Kosten:

- ein Property Manager für das Walzwerk Areal, von der SFP AG gestellt und verrechnet. Die Kosten dafür beliefen sich auf TCHF 132 (Vorjahr: TCHF 132) und werden teilweise den Mietern weiterbelastet, teilweise unter Nebenkosten selbst getragen.
- für externe Beratungsdienstleistungen im Rahmen der Arbeiten im Nachhaltigkeitsbereich TCHF 59 (Vorjahr: 0), von der Swiss Finance & Property Funds AG verrechnet.

5. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 142, 143 und 144 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht (Seite 144) dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Erik Ganz
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2023

Corporate Governance

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur per 31. Dezember 2022

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 an die Swiss Finance & Property Funds AG delegiert. Davor war Swiss Finance & Property AG als Asset Manager mandatiert.

Rückwirkend per 31. Dezember 2022 hat die SF Urban Properties AG mit der zu 100% gehaltenen SFPI Management AG in Zürich mit einem Aktienkapital von TCHF 100 fusioniert. Das Handelsregisteramt Zürich hat die Absorptionsfusion am 19. Januar 2023 rechtswirksam eingetragen. Der Kapitalausweis per 31. Dezember 2022 ist entsprechend nach der Fusion ausgewiesen.

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

Weitere Details zu diesen Beteiligungen sind im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS auf Seite 62 und im Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung auf Seite 121ff. 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 2022	CHF 89.00
Kapitalisierung der kotierten Aktien à CHF 9.00 nominal (per 31. Dezember 2022)	CHF 242'930'039
Symbol	SFPN
Valor	3.281.613
ISIN	CH0032816131
Eigene Aktien	Keine

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2022

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

Die Swiss Finance & Property Group AG sowie ihre Tochtergesellschaften, auf die Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, halten per 31. Dezember 2022 keine Anteile der SF Urban Properties AG. Per 31. Dezember 2021 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 2.9% der Stimmen und 5.0% 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.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2022 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2022

Anzahl eingetragene Namenaktien	Aktionäre		Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	% ausg. Aktien
1 bis 1 000	310	67.25	119 228	4.37
1001 bis 10 000	110	23.86	365 069	12.79
10'001 bis 100 000	38	8.24	1 159 018	43.56
über 100 000	3	0.65	721 178	26.14
Total eingetragene Aktionäre / Namensaktien	461	100.00	2 364 493	100.00
Total nicht eingetragene Namenaktien				-
Total kotierte Namenaktien			2 364 493	100.00
Total nicht kotierte Namenaktien	1		3 111 895	
Total	462		5 476 388	
Dispo			365 058	
Ausgegebene, vollbezahlte Aktien per 31. Dezember 2022			5 841 446	

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Am 31. Dezember 2022 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 12. April 2022 wurde die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital gemäss Artikel 4a der Statuten wie folgt beschlossen:

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. April 2024 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 11. April 2024 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 Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall einer nationalen oder internationalen Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien.
- In allen Fällen der Erhöhung des Aktienkapitals aus genehmigtem Kapital kann die Erhöhung mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage, eine allfällige Sachübernahme sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrates, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet. Die Zeichnung und der Erwerb der neuen Namenaktien zu einem Nennwert von jeweils CHF 1.80 bzw. zu einem Nennwert von jeweils CHF 9.00 sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 der Statuten.

Das genehmigte Kapital von höchstens CHF 5 400 000 macht 17.9% des bestehenden Aktienkapitals von CHF 30 167 370 aus.

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2022 wie auch per 31. Dezember 2021 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 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
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2022	3 111 895	1.80	5 601
Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2022	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2022	5 841 446		30 167

Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen¹

31. Dezember 2020	131 721
31. Dezember 2021	121 162
31. Dezember 2022	109 102

Übrige allgemeine gesetzliche Reserven

31. Dezember 2020	323
31. Dezember 2021	323
31. Dezember 2022	330

Bilanzgewinn vor Dividende

31. Dezember 2020	1 518
31. Dezember 2021	145
31. Dezember 2022	125

¹ Angaben vor durch ESTV geltend gemachtem Abzug von Kapitalbeschaffungskosten.

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 2022 2 729 551 Namenaktien und 3 111 895 Stimmrechtsaktien aus.

Eigene Aktien haben kein Stimmrecht. Per 31. Dezember 2022 wurden keine eigenen Aktien gehalten. Ebenso bestanden per 31. Dezember 2022 weder Vorzugsrechte, Partizipationsscheine noch Genussscheine. Auch per 31.12. 2021 wurden keine eigenen Aktien gehalten noch bestanden Vorzugsrechte, Partizipationsscheine oder 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 2022 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 2022 bestanden keine Wandel- und Optionsanleihen oder Optionspläne auf Namenaktien der SF Urban Properties AG.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wurde an der Generalversammlung am 12. April 2022 neu gewählt. Per 31. Dezember 2022 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 2023.

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.

Dr. Hans-Peter Bauer ist Mitglied des Investment Committee.

Andreas Hämmerli

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.

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. Er war 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.

Andreas Hämmerli ist Mitglied des Vergütungsausschusses.

Christian Perschak

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023.

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.

Christian Perschak ist Mitglied des Vergütungsausschusses und des Bewertungsausschusses.

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 2023.

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 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. Im Zeitraum 1. Januar bis 31. Juli 2022 war sie Mitarbeiterin der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH.

Carolin Schmüser ist Vorsitzende des Audit Committee und Mitglied des Bewertungsausschusses.

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 2023.

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.

Alexander Vögele ist Mitglied des Audit Committee und des Investment Committee.

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

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 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 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Verwaltungsratsmitglieder halten Art. 23 der Statuten ein (www.sfup.ch). 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.

3.3 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.

3.4 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 3. Mai 2022 angepasst und in Kraft gesetzt. Demnach ist der Verwaltungsrat beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der jeweilige Vorsitzende hat den Stichentscheid.

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

Im Berichtsjahr 2022 hielt der Verwaltungsrat sieben Sitzungen ab.

Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2022 waren:

- Abnahme der Halbjahres- und Jahresrechnung sowie des Lageberichts
- Abnahme des Budgets
- Vorbereitung der Generalversammlung
- Berichterstattung der Ausschüsse des Verwaltungsrates
- Überarbeitung der Ausschüttungspolitik
- 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
- Durchführung der Risikobeurteilung nach Art. 663b OR

3.5 Ausschüsse des Verwaltungsrates

Vergütungsausschuss (VA)

Mitglieder und Verantwortlichkeiten des Vergütungsausschusses

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

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

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

An der Generalversammlung vom 12. April 2022 wurden Christian Perschak und Andreas Hämmerli als Mitglieder des VA für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung wiedergewählt.

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

Audit Committee (AC)

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Audit Committee

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in das Audit Committee (AC). Das AC 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 AC übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat.

Mitglieder des AC sind Carolin Schmüser als Vorsitzende und Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2022 wurden fünf Sitzungen abgehalten, wovon an zwei Sitzungen die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers teilgenommen hat.

Befugnisse und Zweck des Audit Committee

Das AC 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 mandatierten Asset Managers mit finanziellen Risiken
- Überwachung und Beurteilung der Effektivität, Leistung und Unabhängigkeit der externen Revision und des 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 Ermessensentscheiden

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 Carolin Schmüser und 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 Verwaltungsrates: Detailliertes Studieren der Bewertung vor Antrag an den Verwaltungsrat und Empfehlung an den Verwaltungsrat

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

Investment Committee (IC)

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Investment Committee

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder in ein Investment Committee (IC), wobei der Verwaltungsratspräsident immer Mitglied des IC ist. Im Weiteren ist der CEO des Vermögensverwalters auch Mitglied des IC.

Mitglieder des IC sind Alexander Vögele, Dr. Hans-Peter Bauer sowie seit 1. April 2022 Adrian Murer.

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 Verwaltungsrats die Kompetenz zum Thema bündeln. Dem IC werden im Rahmen seiner Tätigkeit Entscheidungsbefugnisse gemäss Kompetenzreglement 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 IC übersteigt

Zusätzliche Aufgaben können bei Bedarf durch den Gesamtverwaltungsrat gesondert festgelegt werden

3.6 Kompetenzregelung

Aufgaben des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat gemäss Art. 716a Abs. 1 OR, 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 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
- 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. Seit 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).

3.7 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 wahrgenommen 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. durch den Asset Manager beeinflussbarer Faktoren

Im Berichtsjahr 2022 rapportierte der Asset Manager fünf Mal an den Verwaltungsrat.

Im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS ab Seite 66 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 bis 31. März 2022

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 A/S, 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. Adrian Schenker besitzt die Händlerlizenz der SIX Swiss Exchange.

Bruno Kurz, CEO ab 1. April 2022

Zürich, 1973, dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom, Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS), Deutscher und Schweizer Staatsbürger, Head Investment Solutions Real Estate Direct sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG und Verwaltungsratspräsident der SFPI Management AG.

Bruno Kurz ist seit April 2021 für Swiss Finance & Property Funds AG in der Funktion Head Direct Real Estate Services & Mandates tätig. In den Jahren 2018 – 2020 leitete er als CEO die immoveris AG, eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG. Er war als Head Letting & Investment Advisory und Mitglied der Geschäftsleitung bei Wincasa von 2013 bis 2017 tätig. In den Jahren 2007 bis 2013 arbeitete er bei UBS AG im Team Real Estate

SF Urban Properties AG

Advisory, zuletzt als Senior Transaction Manager. Bruno Kurz schloss sein Architekturstudium im Jahr 2001 als Dipl.-Ing. (Arch.) an der Technischen Universität Berlin ab. Er absolvierte darüber hinaus ein Weiterbildungsstudium zum Immobilienökonom (ebs) und den MAS in Finance an der Universität Zürich.

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.

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 der Gesellschaft
- Ausschreiben des Asset Management-Mandats, Beurteilung der Offerten inkl. Vorschlag an Verwaltungsrat
- Beurteilung der Leistung und Zielerreichung des Asset Managers, inkl. Differenzierung der Wertveränderungen nach Markteinflüssen und Managementleistung sowie jährlicher Benchmark-Vergleich der erbrachten Leistung zuhanden Verwaltungsrat
- 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 Verwaltungsrat (der Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrates
- 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 Verwaltungsrat
- Prüfung der Einhaltung der Kompetenzen, vertraglichen Pflichten und Qualität der Gegenparteien, insbesondere des mandatierten Asset Managers
- Korrekte Verbuchung der Geschäftsvorfälle
- Führung und Reporting des Aktienbuchs
- Führung von Tochtergesellschaften oder anderweitig kontrollierten Gesellschaften

Zu den statutarischen Regeln in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten siehe Absatz 3.2.

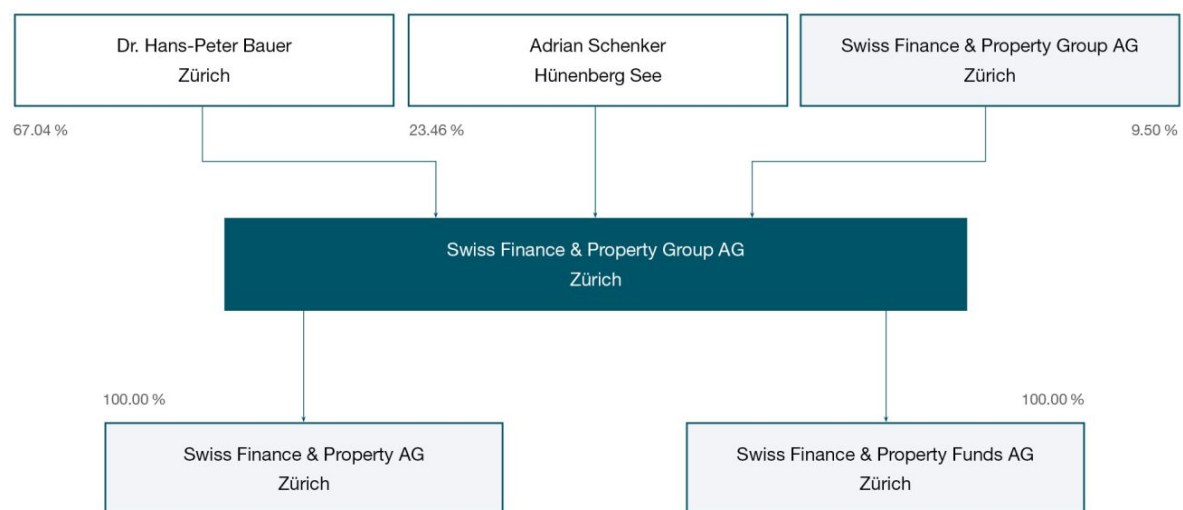
Ausserhalb dieser Ämter übt die Geschäftsleitung keine wesentlichen Verwaltungsratsmandate, Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

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 per 31. Dezember 2022 direkte und indirekte Immobilienanlagen und Investmentprodukte im Umfang von rund CHF 7.9 Mrd. zzgl. Assets under Advisory von über CHF 1.6 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 Dienstleistungsvertrag vom 10. März 2021 mit der Swiss Finance & Property Funds AG umfasst im Wesentlichen das Portfolio-Management, Finanzmanagement, Risk-Management, 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 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 und eines allfälligen Beirates und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung. Weitere Details zum Vergütungsausschuss unter Punkt 3.5 Ausschüsse des Verwaltungsrates.

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

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung 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 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 substanziellen 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 2021 TCHF 262. Diese wurde im Mai 2022 ausbezahlt. Für das Berichtsjahr 2022 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). Bis 2021 wurde sein Honorar AHV-pflichtig vergütet, seit 2022 wird das Honorar in Rechnung gestellt. Anlässlich der Generalversammlung am 12. April 2022 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

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

6.4 Entschädigung an den Asset Manager

Die Entschädigung des Asset Managers ist im Dienstleistungsvertrag 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 basierend auf den NAV per letzten Arbeitstag des Vorjahres an Swiss Finance & Property Funds AG 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 Swiss Finance & Property Funds AG aus dem Management der Rendite-Liegenschaften und der Entwicklung des Aktienkurses und ist kumuliert im Total auf 30% der Management Fee begrenzt und sie darf nie höher sein als 10% des Reingewinns abzgl. Neubewertungseffekte. Es wird keine Performance Fee ausbezahlt im Falle von einem Reinverlust. Die Swiss Finance & Property Funds AG 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 gegenüber 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 Swiss Finance & Property Funds AG 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 Verwaltungsrat berechnet und genehmigt, sie wird im Nachhinein nicht an sich ändernde Baukosten oder Verkaufspreise angepasst. Sollte die Swiss Finance & Property Funds AG 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 bewilligten Kauf- oder Investitionsantrages vereinbart
- 4. Success Fee
Die Basis der Success Fee der Swiss Finance & Property Funds AG ist 30% der gesamten Development Fee bestehend aus:
 - 4.1. Fee Brokerage
 - 4.2. Fee Akquisition inkl. Due Dilligence
 - 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 Verwaltungsrat 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 Verwaltungsrat und unter Einhaltung der im Verwaltungsrat-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 2022 an den Asset Manager bezahlte, respektive zu bezahlende Entschädigung aufgrund des durchschnittlichen NAV beträgt TCHF 2 636 inkl. MWST zzgl. einer Abgrenzung in der Höhe von TCHF 40 (Vorjahr: CHF 2 528). Im Geschäftsjahr 2022 wurden für die Asset Manager Performance Fee TCHF 0 abgegrenzt (Vorjahr: TCHF 40).

Weiter fallen im Rahmen des Entwicklungsliegenschaftsgeschäfts Corporate Services in der Höhe von TCHF 206 (Vorjahr: TCHF 134) sowie meilensteinbasierte und projektbezogene Fees, die für das Jahr 2022 TCHF 1 008 betragen (Vorjahr: TCHF 944). Letztere betragen für das Jahr 2022 TCHF 1 008 (Vorjahr: TCHF 944).

Die Personalkosten eines Property Managers auf dem Walzwerk Areal werden weiter der SF Urban Properties AG belastet. Diese beliefen sich auf TCHF 154 (im Vorjahr: TCHF 132) und wurden teils in der Erfolgsrechnung verbucht teils den Mietern weiterbelastet. Im Nachhaltigkeitsbereich wurden TCHF 59 an externe Beratungskosten weiterbelastet (Vorjahr: TCHF 0).

6.5 Aktienzuteilung

Im Geschäftsjahr sind keine Aktien zugeteilt worden.

6.6 Aktienbesitz

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie diesen nahestehende Personen hielten am 31. Dezember 2022 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 125 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
- Adrian Schenker hält insgesamt 3 000 Namenaktien à nominal CHF 9.00
- Carolin Schmüser hält insgesamt 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00
- Alexander Vögele hält insgesamt 2 550 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 2022 sind wie im Vorjahr 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 2022 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 2022 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Dies traf auch per 31. Dezember 2021 zu.

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 2.5 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 E-Mail) 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 1.0% 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

Von der Schliessung des Aktienbuches bis einen Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Stichtag für die Schliessung des Aktienbuches ist der 10. März 2023. Aktionäre, die am Stichtag im Aktienbuch eingetragen sind, sind an der Generalversammlung vom 5. April 2023 teilnahmeberechtigt.

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. 689c 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 2022 wählte Rechtsanwalt Pablo Büniger in Zürich als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2023. 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 2022 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

8.3 Transparenz über nichtfinanzielle Belange

Die Gesellschaft erfüllt das Kriterium von 500 Vollzeitstellen gemäss Art. 964a Abs. 1 Ziff 1 OR nicht.

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 12. April 2022 für das Geschäftsjahr 2022 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 Valentin Studer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2022 angetreten, nachdem Herr Guido Andermatt als leitender Prüfer die maximale Amtsdauer von sieben Jahren erreicht hatte (Art. 730a Abs. 2 OR).

9.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung 2022 beliefen sich auf TCHF 188 (Vorjahr: TCHF 170).

9.3 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat steht in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der jährlichen Revisionsarbeiten und der Besprechung der daraus resultierenden Ergebnisse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsratssitzungen teil. Im Jahr 2022 fanden insgesamt sieben Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee sowie an einer von sieben Verwaltungsratssitzungen teilgenommen.

Der Rotationsrhythmus des leitenden Prüfers 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 2022 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

11. Handelssperrfristen

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.

Weitere wichtige Kontakte und Daten finden sie auf Seite 175 des Geschäftsberichtes.

Investor Relations

Bruno Kurz

Telefon +41 43 344 74 78

E-Mail kurz@sfp.ch

Grafiken / Tabellen

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

Renditeliegenschaftenübersicht

Alle Renditeliegenschaften werden 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	-
Spiegel b. Bern, 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, Steinvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	-	1987
Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15	AE	100%	1865	165	-	2000
Basel, Binnigerstrasse 5 / Innere Marga- rethenstrasse 2	AE	100%	1931	497	-	2020
Münchenstein/Arlesheim, Tramstrasse 56 - 66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	-	2007
Total Region Basel						
Übrige Regionen						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	-
Total Übrige Regionen						

Wohnen m²	Büro m²	Läden m²	Gastro- nomie m²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m²	Total m²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2022	Ist-Miete³ bis 31. Dez. 2022	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2022 in %
327	-	-	172	58	557	-	225 408	225 408	214 216	0.0%
122	-	1 193	442	203	1 960	133	440 364	494 976	489 546	2.2%
449	-	1 193	614	261	2 517	133	665 772	720 384	703 762	1.4%
90	1 348	399	-	4 612	6 449	102	1 706 436	1 627 511	1 620 151	2.6%
90	1 348	399	-	4 612	6 449	102	1 706 436	1 627 511	1 620 151	2.6%
-	-	-	-	2 578	2 578	-	1 000 000	916 667	916 667	0.0%
262	356	-	217	147	982	-	234 896	234 137	234 137	0.0%
610	363	-	991	904	2 868	-	841 200	827 033	810 119	6.0%
-	1 687	318	-	657	2 662	1	543 680	559 111	448 743	0.0%
-	413	309	-	87	809	-	359 254	330 608	202 583	30.3%
-	2 300	-	-	235	2 535	-	426 560	338 280	338 280	0.0%
103	-	-	-	27 164	27 267	352	2 900 045	2 826 395	2 808 988	0.3%
975	5 120	627	1 208	31 772	39 702	353	6 305 636	6 032 230	5 759 518	2.6%
395	-	-	310	143	848	-	404 868	355 318	355 318	0.0%
395	-	-	310	143	848	-	404 868	355 318	355 318	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, 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, Rebgrasse 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, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	-	2012
Basel, Riehenstrasse 163-165	AE	100%	1953/1958	2 287	-	2012
Basel, Binnigerstrasse 7 / Innere Marga- rethenstrasse 6	AE	100%	1966	427	-	2011
Basel, Binnigerstrasse 9	AE	100%	1903	199	-	1997
Basel, Binnigerstrasse 11	AE	100%	1903	279	-	2005
Basel, Binnigerstrasse 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, Witikonstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	-	-
Total Region Zürich						
Total Wohn-/Geschäfts- liegenschaft						

Wohnen m²	Büro m²	Läden m²	Gastro- nomie m²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m²	Total m²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2022	Ist-Miete³ bis 31. Dez. 2022	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2022 in %
-	494	-	-	3 426	3 920	39	626 880	608 736	608 736	0.0%
121	-	-	703	293	1 117	-	743 916	739 104	739 104	0.0%
511	2 966	257	240	1 576	5 550	98	2 078 410	2 024 169	2 009 820	0.4%
56	1 320	132	409	581	2 499	11	1 169 646	1 121 231	1 099 504	1.8%
-	-	141	-	10	151	-	39 396	38 566	38 566	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	910 697	887 977	887 977	0.0%
1 104	220	2 092	-	363	3 778	18	1 059 648	1 038 911	1 037 761	0.0%
-	3 207	-	-	119	3 326	37	2 165 913	2 079 492	2 076 342	0.1%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	411 955	360 401	360 401	0.0%
151	688	180	-	148	1 167	18	560 760	528 033	400 905	1.9%
1 942	12 042	2 999	1 352	7 019	25 354	228	9 767 220	9 426 620	9 259 116	0.4%
3 851	19 579	5 429	3 484	43 846	76 188	828	19 571 903	18 855 227	18 389 978	1.4%
1 350	1 254	780	-	148	3 532	51	693 822	692 465	691 815	0.2%
1 350	1 254	780	-	148	3 532	51	693 822	692 465	691 815	0.2%
664	-	-	246	149	1 059	-	223 404	222 775	198 625	0.0%
375	-	-	122	83	580	-	138 696	136 791	142 234	0.0%
285	137	-	152	116	690	-	185 196	227 498	227 498	0.0%
-	194	27	330	3 992	4 543	-	829 693	830 035	830 035	0.0%
659	-	-	-	510	1 169	-	158 784	155 064	155 064	0.0%
2 540	-	95	-	1 130	3 765	85	800 478	797 388	767 255	1.1%
1 239	-	-	-	900	2 139	-	145 080	122 508	122 508	0.0%
452	-	-	255	-	707	-	222 960	223 200	223 200	0.0%
448	155	119	-	96	818	-	185 844	187 059	187 059	0.0%
740	130	-	266	311	1 447	4	257 508	253 888	255 058	0.0%
2 051	-	466	-	57	2 573	-	618 612	609 848	577 849	9.5%
9 453	616	707	1 370	7 344	19 489	89	3 766 255	3 766 053	3 686 384	1.8%
782	105	210	-	210	1 307	6	464 856	453 318	453 318	0.0%
933	-	-	1 768	283	2 984	21	429 894	429 529	428 029	0.4%
1 715	105	210	1 768	493	4 291	27	894 750	882 847	881 347	0.2%
12 517	1 975	1 697	3 138	7 985	27 312	167	5 354 827	5 341 364	5 259 546	1.3%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Wohnliegenschaft						
Region Basel						
Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183	AE	100%	1908	464	2012	-
Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50-52	AE	100%	1968	1 805	-	-
Basel, Hegenheimerstrasse 62	AE	100%	1972	423	2021	-
Münchenstein, Tramstrasse 53	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, Letziggraben 101 / Albisriederstrasse 170-172	AE	100%	1901/2013	2 264	2013	-
Zürich, Brandschenkestrasse 171	AE	100%	1931	509	1994	2012
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	-	-
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	-
Zürich, Zollikerstrasse 6 ⁴	AE	100%	1931	550	2022/2023	-
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. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 31. Dez. 2022	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2022	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2022 in %
1 202	-	308	-	115	1 625	-	373 772	373 889	367 659	0.6%
3 791	164	-	-	762	4 717	94	864 066	864 299	811 504	4.6%
878	-	-	-	117	995	7	266 388	210 323	205 913	0.0%
125	-	-	-	-	125	1	38 400	38 400	38 400	0.0%
5 996	164	308	-	994	7 462	102	1 542 626	1 486 912	1 423 477	2.7%
589	-	-	111	82	782	-	307 704	297 305	297 305	0.0%
2 432	250	-	-	375	3 057	35	1 041 948	1 046 263	980 806	3.5%
2 625	-	181	133	92	3 031	39	1 177 374	1 169 670	1 155 710	1.2%
470	-	-	-	-	470	2	146 832	149 352	149 352	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	391 044	399 768	399 768	0.0%
446	87	-	117	73	723	2	348 136	271 088	271 088	0.0%
250	-	-	-	-	250	-	161 820	165 770	161 570	10.4%
856	-	-	-	67	923	11	0	65 333	65 333	0.0%
1 070	-	223	-	15	1 308	1	372 709	374 501	374 101	0.6%
9 463	386	404	483	837	11 503	90	3 947 567	3 939 051	3 855 034	1.8%
14 602	1 462	712	605	1 831	19 212	192	5 490 193	5 425 962	5 278 511	2.0%
31 827	21 529	7 626	7 105	53 622	121 145	1175	29 694 952	28 929 389	28 235 920	1.5%

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 Die Liegenschaft Zollikerstrasse 6, Zürich wurde vollständig entmietet und wird derzeit umgebaut.

Entwicklungsliegenschaften- übersicht

Die SF Urban Properties AG hält die Entwicklungsliegenschaften Elsässerstrasse 1, Basel sowie die neu erworbenen Alte Landstrasse 26, Rüschlikon, Seefeldstrasse 186, Zürich und Ruchenacher 17, Zumikon. Das Eigentum der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg 36, Riehen ist mit dem Projektende an die neuen Eigentümer übertragen worden.

Die SF Investment AG hält die Entwicklungsliegenschaften Fuederholzstrasse 8, Herrliberg und Minervastrasse 124, Zürich. Das Eigentum der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse 36, Zürich ist mit dem Projektende an die neuen Eigentümer übertragen worden.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grund- stücks- fläche m ²	Neubau GF oi ³ m ²	Neubau GF ui ³ m ²	Neubau WF / HNF m ²	Anlage- kosten in Mio. CHF ²
Region Basel								
Basel, Elsässerstrasse 1	AE	100%	1877/ 1879	536	2 485	491	1 866	18.5
Total Region Basel					2 485	491	1 866	18.5
Region Zürich								
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1 750	1 589	640	1 225	17.5
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	AE	100%	1909	846	1 180	562	850	14.6
Zumikon, Ruchenacher 17	AE	100%	1965	2 344	1 535	426	1 309	21.2
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	1911	508	1 112	616	856	17.5
Zürich, Seefeldstrasse 186	AE	100%	1891	179	974	179	681	15.1
Total Region Zürich					4 801	1 783	3 696	68.4

¹ AE=Alleineigentum.

² Fuederholzstrasse 8 und Minervastrasse 124: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Elsässerstrasse 1: Basis Werkvertrag TU; Alte Landstrasse 26: Basis Kostenvoranschlag +/- 20%; Seefeldstrasse 186, Ruchenacher 17: Basis Grobkostenschätzung +/- 25%.

³ oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.

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 2024

10. April 2024

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2023



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