



SF Urban Properties AG

# SF Urban Properties AG

## Halbjahresbericht 2023

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2023





# Inhaltsverzeichnis

## Halbjahresbericht 2023

Vorwort des Verwaltungsrats .....	4
Geschäftsleitung .....	5
Konsolidiertes Ergebnis 1. Halbjahr 2023 .....	7
Ausblick 2. Halbjahr 2023 .....	9
Marktumfeld.....	11
Portfoliobericht.....	15
Kennzahlen per 30. Juni 2023.....	24
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft) .....	26
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS .....	33
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	71
EPRA Performancekennzahlen.....	77
Übersicht Renditeliegenschaften .....	80
Übersicht Entwicklungsliegenschaften.....	86
Kontakte & wichtige Daten .....	87

# Vorwort des Verwaltungsrats

In einem Umfeld weiter gestiegener Zinskosten hat sich das urbane Portfolio der SF Urban Properties AG als robust erwiesen. So konnte der operative Ertrag gesteigert und der Leerstand weiterhin auf einem tiefen Niveau gehalten werden. Aufgrund von Abwertungen und geringeren Gewinnbeiträgen der Entwicklungsliegenschaften fällt das Zwischenergebnis tiefer aus als in der Vorjahresperiode.

In den vergangenen 6 Monaten hat der Trend steigender Zinsen angehalten. Die Verunsicherung unter Investoren, namentlich institutionellen Anlegern, weiterhin in hohem Mass in Immobilien zu investieren, hat spürbar zugenommen. Investoren erwarten aufgrund gestiegener Zinsen berechtigterweise eine Anpassung von Bewertungen der Immobilienportfolios. In diesem Zusammenhang fliesst dem Markt weniger Kapital zu als es in den vergangenen Jahren der Fall gewesen ist. Man kann diesen Umstand am Verlauf des Index der kotierten Immobilienaktiengesellschaften REAL nachvollziehen: einerseits reagierte er in den vergangenen zwölf Monaten sehr volatil. Andererseits hat er im Vorjahresvergleich knapp 2% verloren.

Auch wenn dieser Trend nicht unerwartet geschieht, überrascht er in seiner Ausprägung. Denn Immobilien zeigen auch im aktuellen Zinsumfeld besonders eine starke Qualität: stabile Cash-Flow Renditen aufgrund grundsätzlich teuerungsindexierter Mietverträge. In einem starken Wirtschaftsraum wie unserer Schweiz ist das eine sehr gute Möglichkeit, sein Vermögen an das weiterhin positive Wirtschaftswachstum zu knüpfen.

In diesem Sinn zeigt sich auch der Geschäftsgang der SF Urban Properties AG. Abwertungen des Immobilienportfolios sind zu verzeichnen, jedoch in einem überschaubaren Mass. Gerade in einem solchem Umfeld bewährt sich ein Immobilienportfolio, welches durch urbane Lagen seine robuste Qualität unter Beweis stellen kann.

Als wichtig ist die operative Arbeit des Managements auf dem Portfolio zu beurteilen. Das Team der SF Urban Properties AG hat die Ertragsseite weiter stärken, den Leerstand auf einem weiterhin sehr tiefen Niveau verteidigen sowie die Fremdfinanzierungskosten abfangen können.

Im Unterschied zur Vorjahresperiode sind Gewinnbeiträge durch den Verkauf von Stockwerkeigentum in geringerem Ausmass erfolgt und bis Jahresende zu erwarten, da keine Eigentumsübertragungen geplant sind. Unter Berücksichtigung der verzeichneten Abwertungen resultiert so ein leicht negativer Gewinn für das erste Halbjahr, jedoch ein positiver operativer Gewinn unter Ausschluss des Bewertungsergebnisses.

Für den weiteren Jahresverlauf werden zusätzliche Ertragssteigerungen durch Mietzinssteigerungen und Baufortschritte erwartet, so dass mit einem soliden Jahresergebnis gerechnet werden darf.



Alexander Vögele  
Präsident des Verwaltungsrats

# Geschäftsleitung

«Unser operativer Fokus galt der Steigerung von Mietzinserträgen sowie dem Einhalten der budgetierten Kosten – beides haben wir konsequent umgesetzt. Trotz Bewertungskorrekturen bestätigt sich unser Portfolio mit seinen urbanen Lagen und diversifizierten Nutzungsstruktur im aktuellen Marktumfeld als attraktiv.»



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



<sup>1</sup> per Stichtag 30. Juni

# Konsolidiertes Ergebnis 1. Halbjahr 2023

Das erste Halbjahr war durch höhere Mietzinseinnahmen und Verteidigung einer niedrigen Leerstandsquote geprägt. Dank der Management Leistung konnte sich das Portfolio trotz neuem Zinsumfeld gut behaupten.

## Weitere Ertragssteigerung bei den Renditeliegenschaften

Der Liegenschaftsertrag stieg im ersten Halbjahr 2023 im Vorjahresvergleich um CHF 0.9 Mio. oder 6.8% auf CHF 14.7 Mio. Dies ist auf den Erwerb der Binnergasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel, die Indexierung der Geschäftsmietverträge und die Wiedervermietung von Wohnungen nach Bauprojekten zurückzuführen. Sowohl die stichtagsbezogene wie auch die periodenbezogene Leerstandsquote nahmen ab: von 2.4% auf 1.7% bzw. 2.4% auf 1.6% gegenüber 30. Juni 2022. Auch bei den Ertragsminderungen konnten weitere Fortschritte verbucht werden: die Inkonvenienzen nahmen um CHF 0.3 Mio. (-72%) ab.

Im ersten Halbjahr mussten marktbedingt Abwertungen hingenommen werden. Inclusive einer Arrondierung und wertvermehrenden Investitionen in den Bestand beträgt der Portfoliowert per Halbjahr 2023 CHF 754.4 Mio. gegenüber CHF 754.5 Mio. per 31. Dezember 2022. Der tiefer resultierende Neubewertungserfolg von -CHF 8.0 Mio. bzw. -1.1% gegenüber 31. Dezember 2022 ist insbesondere Folge der Diskontsatzentwicklung. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz erhöhte sich im ersten Semester von 2.70% auf 2.74%. Dank der ausgezeichneten Lage der Liegenschaften, den höheren Erträgen, der tiefen Leerstandsquote und dem Fortschritt bei den Bauprojekten erfuhr das Portfolio insgesamt wenig Wertkorrekturen.

## Höhere Marge der Entwicklungsliegenschaften

Nachdem im Vorjahr zwei Entwicklungsprojekte erfolgreich gemäss Terminplan abgeschlossen werden konnten, verläuft das Projekt an der Elsässerstrasse 1, Basel ebenso nach Plan. Die Eigentumsübertragungen sollen im zweiten Quartal 2024 erfolgen. Trotz Bauteuerung wird der budgetierte Projektgewinn von CHF 8.0 Mio. (EBIT-Basis) aller Voraussicht nach erreicht. An der Fuederholzstrasse 6, Herrliberg wurde das Projekt durch einen Rekurs verzögert. Dadurch wird die Umsetzung des Projekts bis zum ersten Quartal 2025 dauern, was die Verbuchung der entsprechenden Umsätze über eine längere Zeitspanne bedingen wird. Auf Basis des aktuellen Projektfortschritts bei den Entwicklungsliegenschaften resultieren entsprechende Erträge von CHF 8.9 Mio. gegenüber Erträgen von CHF 11.4 Mio. in der Vorjahresperiode. Das Projekt an der Elsässerstrasse 1 in Basel hat mit CHF 5.1 Mio. zu diesem Ergebnis beigetragen, das Projekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg mit CHF 3.8 Mio.

Bei Kosten von CHF 6.5 Mio. (im Vorjahr: CHF 9.0 Mio.) resultiert ein Bruttogewinn von CHF 2.4 Mio. (im Vorjahr: CHF 2.5 Mio.), was einer EBIT-Marge von 26.4% entspricht (im Vorjahr: 21.6%).

## Operativer Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte geschmälert

Der gesamthafte Betriebsaufwand (ohne Entwicklungen) betrug CHF 5.7 Mio. gegenüber CHF 5.3 Mio. in der Vorjahresperiode. Beim Verwaltungsaufwand sind die Akontozahlungen zu Gunsten des Vermögensverwalters um CHF 0.2 Mio. höher als im Vorjahr, da die Berechnungsbasis, der NAV per Jahresbeginn, gegenüber dem Vorjahr um CHF 42 Mio. höher ist. Weiter sind die Kapitalsteuern um CHF 0.2 Mio. höher als in der Vorjahresperiode. Bei den übrigen Positionen kompensieren sich Kostensteigerungen und Kostenersparnisse weitgehend.

Die EBIT-Marge reduzierte sich aufgrund der Neubewertung um –CHF 8.0 Mio. (Vorjahr: CHF 15.1 Mio.) von 64.6% auf 22.2%. Exklusive Neubewertungen konnte die EBIT-Marge mit 61.9% fast gehalten werden (Vorjahr: 63.8%).

Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF –3.7 Mio. (Vorjahresperiode CHF –1.7 Mio.). Der Durchschnittszinssatz betrug 2.09%, im Vergleich zu 1.40% per 30. Juni 2022 und 2.01% per 31. Dezember 2022.

Der Steueraufwand sank von CHF –2.1 Mio. auf CHF –0.8 Mio. Es resultiert trotz Verlust kein Steuerertrag, weil Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen zwar das steuerlich massgebliche Ergebnis reduzieren, jedoch die latente Steuerlast erhöhen.

Nach Steuern resultiert in der Berichtsperiode ein Reinverlust von CHF –1.0 Mio. (Vorjahr: Gewinn CHF 22.3 Mio.). Davon sind CHF +0.1 Mio. den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (Vorjahr: CHF 0.9 Mio.). Der den Aktionären der SFUP zuzurechnende Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte sank gegenüber dem Vorjahr von CHF 9.2 Mio. auf CHF 5.4 Mio.

Der Gewinn exklusive Neubewertungseffekte pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. à CHF 1.80 nominal beträgt CHF 1.62 bzw. CHF 0.32, im Vorjahr betrug dieser CHF 2.75 bzw. CHF 0.55.



# Ausblick 2. Halbjahr 2023

Der Transaktionsmarkt bietet zunehmend interessante Gelegenheiten, mit gezielten Ankäufen sein eigenes Portfolio zu stärken. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermöglichen zudem eine Steigerung des Gesamtertrages unseres Portfolios.

## Immobilienmarkt bietet zunehmend Chancen

Nach den ersten bereits 12 Monate zurückliegenden Zinsanpassungen der Schweizerischen Nationalbank werden Anfangsrenditen von Immobilien in der zweiten Jahreshälfte grundsätzlich weiter steigen. Auch wenn Anlegern wieder Alternativen zu Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen, zeigt sich der Immobilienmarkt aufgrund verschiedener Faktoren als eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2023 werden wir weiterhin Akquisitionen von Liegenschaften im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften sowie Liegenschaften für die Promotionsentwicklung fokussieren. Vor dem Hintergrund steigender Anfangsrenditen werden mögliche Ankäufe von Renditeliegenschaften in der Stadt Zürich oder Basel opportunistisch geprüft. Wie der getätigte Verkauf der Liegenschaft Aarberggasse 57 in Bern werden Verkäufe spezifischer Liegenschaften, die nicht zur definierten Portfoliostrategie passen oder kein langfristiges Potenzial aufweisen, nicht ausgeschlossen.

Die robuste wirtschaftliche Lage mit einer Inflation von 1.7% per Juni 2023 wird die Nachfrage nach kommerziellen Mietflächen unserer vorwiegend von KMU geprägten Mieterschaft weiterhin hochhalten. Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und der zunehmenden Wohnungsknappheit durch die rückläufige Bautätigkeit steigt die Wohnungsnachfrage in den Städten Zürich und Basel unserer Erwartung nach weiterhin. Vor diesem Hintergrund dürften auch die Angebotsmieten in der Tendenz weiter steigen.

## Steigende Liegenschaftserträge

Auf der Mietertragsseite blickt die Gesellschaft positiv auf den weiteren Jahresverlauf 2023. Wir werden weiterhin intensiv Leerstandsmanagement betreiben, um die Leerstandsquote per Ende Jahr unter 2% zu halten. Zusätzlich, aufgrund des höheren Referenzzinssatzes, werden die Bestandsmieten per Oktober im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben angepasst. Die Erhöhung betrifft rund 55% aller Wohnmietverträge des Portfolios. Über diesen Anteil der Mietverträge erwarten wir eine Ertragssteigerung von rund CHF 255 000 pro Jahr bzw. 0.9% des gesamten Liegenschaftenertrags. Bis zum Jahresende werden ausserdem die aktuell laufenden Bauprojekte Zollikerstrasse 6 in Zürich, Binnerstrasse 7 in Basel sowie ein Umbau auf dem Walzwerk Areal fertiggestellt und neuvermietet.

## Positiver Einfluss der Entwicklungserträge hält an

Die Erträge aus den Promotionsentwicklungen werden erwartungsgemäss unter den Vorjahresergebnissen liegen. Das Betriebsergebnis wird trotzdem von einem positiven Anteil in der Grössenordnung von CHF 2.4 Mio. profitieren.

Betreffend der in den vergangenen 12 Monaten gestiegenen Baukosten gehen wir davon aus, dass der Höhepunkt per Mitte Jahr erreicht ist und sich die Situation bei den Material- und Energiepreisen weiter entspannen wird. Nichtsdestotrotz legen wir einen besonderen Fokus auf die laufende Optimierung der Planung und effiziente Umsetzung unserer Bauprojekte.

### **Erste Veröffentlichung des GRESB-Ergebnisses**

Ein wichtiger Meilenstein ist für die zweite Jahreshälfte geplant: nach Einreichung des GRESB-Berichts (Global Real Estate Sustainability Benchmark) werden wir im vierten Quartal erstmals unser Ergebnis veröffentlichen. Detaillierte Informationen zu den Zielen und Massnahmen sind im Kapitel «Nachhaltigkeit» des [Geschäftsberichts 2022](#) erläutert.

Unabhängig von unserer ESG-Berichterstattung konzentrieren wir uns auf die stetige Umsetzung baulicher Massnahmen zur Senkung der Emissionswerte des Immobilienbestandes.

# Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft ist im ersten Halbjahr 2023 gewachsen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Jahren. Dank einer konstant hohen Beschäftigungsquote zeigt sich der private Konsum trotz anhaltender Inflation robust. Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften ist in allen Nutzungssegmenten intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse.

## Wirtschaftliche Lage

Die Schweizer Wirtschaft ist gut ins neue Jahr gestartet. Im ersten Quartal ist das Bruttoinlandsprodukt um 0.5% gewachsen. Nichtsdestotrotz ist die wirtschaftliche Lage nach wie vor fragil. Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden geopolitischen Unsicherheiten sowie die weiterhin gegenüber Vorjahren vergleichsweise hohen Inflationsraten in der Schweiz und auch weltweit sind hier die bestimmenden Faktoren. Deshalb sind Konjunkturprognosen weiterhin vorsichtig zu tätigen. Trotz einer Inflationsrate von 1.7% innerhalb der Zielbandbreite der SNB wird für das Gesamtjahr nur mit einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum gerechnet. Vieles hängt davon ab, ob es der SNB gelingt, die Inflation nachhaltig zu senken.

Die besser als erwartete wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider. So konnte die Anzahl der Erwerbstätigen in Vollzeitäquivalenten auf sehr hohem Niveau konstant gehalten werden. Andererseits äusserte sich die hervorragende Verfassung des Schweizer Arbeitsmarktes in einer Vielzahl an offenen Stellen und in einem anhaltend hohen Fachkräftemangel. Im 1. Quartal 2023 waren in der Schweiz insgesamt 126 600 Stellen unbesetzt<sup>1</sup>, was einem Anstieg von rund 23% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Der Arbeitsmarkt und die sehr guten wirtschaftlichen sowie politischen Rahmenbedingungen sorgten für hohe Zuwanderungsraten. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung per Ende Mai 2023 bereits bei rund 40 680 Personen<sup>2</sup>, verglichen mit rund 37 800 Personen im ersten Halbjahr 2022.

Für das Jahr 2023 wird auf Basis neuester Zahlen mit einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 1.1% gerechnet, welches im Jahr 2024 dann auf ca. 1.5%<sup>3</sup> steigen soll.

## Baumarkt

Die Schweizer Baubranche war im ersten Halbjahr 2023 weiterhin mit höheren Finanzierungskosten konfrontiert. Hingegen sind die Materialpreise seit Ende 2022 gefallen und auch der Anstieg der Energiepreise hat sich zwischenzeitlich deutlich verlangsamt. Insgesamt liegen die Baupreise für Hochbau 4.2% über dem Vorjahresmonat und 1.0% über dem Stand vom Oktober letzten Jahres. Damit dürfte der Peak nun erreicht sein, denn obwohl die Löhne im Bausektor dieses Jahr weiter ansteigen werden, dürfte sich die Situation bei den Material- und Energiepreisen weiter entspannen<sup>4</sup>.

## Zinsumfeld

Die nach wie vor über dem Schnitt der vergangenen Jahre liegende Inflationsrate hat die SNB zu einer weiteren Straffung der Geldpolitik veranlasst. Nach einer Erhöhung des Leitzinses um 0.5% im März hat die SNB im Juni 2023 den Leitzins um weitere 0.25% auf nun 1.75%<sup>5</sup> erhöht. Dies wird wahrscheinlich noch nicht das Ende des Straffungszyklus sein.

Die mittlerweile flache bis teils inverse Zinskurve bei den Festhypotheken spiegelt die aktuelle wirtschaftliche Unsicherheit sowie eine weitere antizipierte Leitzinserhöhung wider.

## Immobilienanlagemarkt

Im ersten Halbjahr 2023 hat sich der bereits Ende 2022 ersichtliche Trend hin zu nachhaltigen und gut gelegenen Wohnliegenschaften weiter verstärkt. In diesem Segment ist der Markt aufgrund des stark limitierten Angebots weiterhin äusserst liquid, insbesondere in den Grosszentren in der Deutschschweiz sowie deren Agglomeration. Die Preise für diese Liegenschaften haben sich vergleichsweise wenig bewegt und werden sich aufgrund eines Nachfrageüberhangs unverändert auf hohem Niveau bewegen. Bei Wohnliegenschaften, die bislang noch nicht den Nachhaltigkeitskriterien entsprechen und einen gewissen Sanierungsbedarf aufweisen, zeichnete sich in der ersten Jahreshälfte ein Preisrückgang ab. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Tendenz bei solchen Objekten in der zweiten Jahreshälfte weiter verstärken wird.

Bei gewerblich genutzten Liegenschaften zeigt sich eine ähnliche Teilung des Marktes, wobei hier der Fokus klar auf Büroliegenschaften in den Grosszentren Zürich, Bern und Genf liegt. Das Angebot im Bereich Retail hat im ersten Halbjahr 2023 stark zugenommen, trifft aber auf eine begrenzte Nachfrage am Markt.

Weitere Zinserhöhungen dürften die Nachfrage nach Renditeliegenschaften dämpfen. Dennoch bleiben sie dank Mieteinnahmen und Inflationsschutz eine stabile Anlageform.

## Mietwohnungsmarkt

Die Lage auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Innerhalb der vergangenen zwei Jahre hat sich die Leerwohnungsziffer um 24% reduziert. Gemessen am Bestand betrug die schweizweite Leerwohnungsziffer damit im Dezember 2022 nur noch 1.31%<sup>6</sup>. Dieser Trend hat sich im Jahr 2023 weiter verstärkt, so dass die Leerwohnungsziffer per Ende April auf 1.0% gesunken ist. Die Leerstandsabnahme war in allen Grossregionen zu beobachten. 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.

Trotz des sinkenden Leerstands war der im vergangenen Jahr beobachtete Anstieg der Angebotsmieten nur von kurzer Dauer. Im vergangenen Jahr stiegen die Mieten landesweit noch um durchschnittlich 1.0% an<sup>7</sup>. Per Juni 2023 konnte ein Rückgang der Angebotsmieten im Landesmittel um 0.7% beobachtet werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Rückgang aufgrund des knappen Angebots nur temporär sein wird<sup>8</sup>.

Aufgrund des höheren Referenzzinssatzes werden die Bestandsmieten per Oktober dieses Jahres um ca. 3.0% ansteigen. Die Erhöhung wird schätzungsweise rund die Hälfte aller Mietverträge betreffen. Aufgrund der aktuell hohen Differenz zwischen den Zinsen für Festhypotheken und dem Referenzzinssatz ist davon auszugehen, dass noch weitere Erhöhungen folgen werden.

Ob die rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen in ihrer Gesamtheit auch tatsächlich umsetzbar sind, wird sich 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%<sup>9</sup> 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 weiterhin sehr gering. So dürfte dort im laufenden 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. Die jüngst von der Zürcher Stimmbevölkerung beschlossene Etablierung eines CHF 300 Millionen umfassenden Wohnraumfonds zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum unterstreicht diese Entwicklung.

Auch das Thema Nachhaltigkeit rückt bei Eigentümern auf Grund strengerer gesetzlicher Vorgaben zunehmend in den Vordergrund. Die jüngste Abstimmung zum Klimaschutzgesetz hat nun in der Verfassung das Ziel verankert, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, plant der Bund insbesondere den Ersatz fossiler Heizungen mit ca. CHF 2.0 Milliarden zu unter-

stützen. Trotz dieser Unterstützung werden eigentümergeitig weitere Aufwände entstehen, welche sich in längeren Umsetzungszeiträumen und höheren Kosten niederschlagen werden.

## Büroflächenmarkt

Das im vergangenen Jahr hohe Beschäftigungswachstum hat sich mittlerweile normalisiert. So konnte die Anzahl der Vollzeitäquivalenten im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahr konstant gehalten werden. Im Vergleich zum Vorjahresquartal konnte ein Anstieg um 2.7% verzeichnet werden. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei parallel zur Gesamtbeschäftigung entwickelt, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt hat – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Gleichzeitig nimmt die Pipeline der sich im Bau befindlichen Büroflächen weiterhin ab. Im Jahr 2022 wurden knapp über 200 000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen erstellt. Für 2023 wird ein ähnlicher Wert prognostiziert, wohingegen für 2024 eine starke Abnahme der neu erstellten Büroflächen vorausgesagt wird. Dies ist auf mehrere Gründe zurückzuführen: 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. Hinzu kommt die wirtschaftliche Unsicherheit, welche sich in der derzeit inversen Zinskurve zeigt.

Die steigende Anzahl der Beschäftigten sowie die geringe Anzahl von neuen Büroflächen führte im abgelautenen Jahr im Schweizer Schnitt zu einem Rückgang der Angebotsquote. Insbesondere in den Grosszentren Zürich und Genf konnte per Ende 2022 ein Rückgang der angebotenen Flächen von 13% bzw. 2% festgestellt werden. Dem gegenüber stehen die Märkte in Bern und Basel, welche einen Anstieg von 13% bzw. 12% verzeichneten<sup>10</sup>.

Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich Ende 2022 der Anstieg der Spitzenmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 6.0% in Zürich und auf 15% in Bern. 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 das Homeoffice das klassische Büro nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile erfolgreich eine hybride Arbeitsform implementiert. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächennachfrage, da das Büro der Zukunft sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten soll.

## Verkaufsflächenmarkt

Der Einzelhandel konnte sich im ersten Halbjahr 2023 trotz eines herausfordernden Umfelds gut behaupten. Die steigende Inflation beeinträchtigte die Kaufkraft der Haushalte, insbesondere wegen der gestiegenen Wohn- und Energiekosten sowie der Preise für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke. Die Preise für Verkehr und Gesundheitsprodukte sind hingegen im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken<sup>11</sup>. Dennoch verzeichnete der Schweizer Einzelhandel vor allem in der ersten Jahreshälfte 2023 robuste Umsätze. Gründe dafür sind das dynamische Bevölkerungswachstum und die hohe Arbeitsplatzsicherheit. Der erneut erstarkte Tourismus aus dem Ausland trug ebenfalls positiv zu den Konsumausgaben bei. Obwohl sich einige Nachholeffekte abschwächten und die realen, saisonbereinigten Einzelhandelsumsätze im Mai 2023 insgesamt um 1.2% unter dem Vorjahresniveau lagen (nominal: plus 0.1%), liegen die Umsätze sowohl im Lebensmittel- als auch im Non-Food-Bereich weiterhin über dem Niveau vor der Pandemie<sup>12</sup>.

Der Druck durch den E-Commerce bleibt weiterhin bestehen, aber die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Einzelhandel haben sich insgesamt stabilisiert. Im Jahr 2022 gab es in der Schweiz sogar eine leichte Abnahme der Umsätze im E-Commerce um 2.8% gegenüber 2021. Im Non-Food-Bereich wurden im Jahr 2022 etwa 17.8% der Einkäufe online getätigt (gegenüber 16.3% im Vorjahr). Im Lebensmittelbereich betrug der Anteil des Onlinehandels hingegen nur 3.6%<sup>13</sup>.

Zeitweise gab es im Jahr 2022 ein erweitertes Angebot an Verkaufsflächen, das jedoch bis zum Jahresende wieder abgebaut wurde. Dieser Trend hat sich im ersten Quartal 2023 fortgesetzt. In allen Grosszentren konnte

ein teils deutlicher Rückgang der Leerstandsquote beobachtet werden. Es wird auch weiterhin von einer moderaten Neubautätigkeit in diesem Bereich ausgegangen, da im vergangenen Jahr schweizweit ein Viertel weniger Baugenehmigungen erteilt wurden als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Mieten für Verkaufsflächen werden sich je nach Attraktivität des Standorts und der Mieterstruktur aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Verbraucherstimmung unterschiedlich entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass sich die Kluft zwischen den grossen Zentren und der Peripherie verstärkt. Die Leerstände in Toplagen dürften weiterhin gering bleiben, während an Standorten ausserhalb der Zentren und ohne bonitätsstarke Hauptmieter ein tendenziell steigender Leerstand zu erwarten ist. Diese Polarisierung zeigt sich auch in der Höhe der Mieten.

### **Markt für Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen**

In den vergangenen zehn Jahren wurden in der Schweiz signifikante Investitionen in Industrie- und Lagerimmobilien getätigt. Gemessen an der Anzahl der Beschäftigten wurde mehr in die Erstellung von Industrieflächen investiert als in den Bau von Dienstleistungsimmobilien.

Der E-Commerce-Sektor spielt innerhalb des Gesamtmarktes für Industrieflächen eine entscheidende Rolle bei der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen. Gut erreichbare Standorte entlang der Hauptverkehrsachsen und in der Nähe grosser Ballungsgebiete stehen im Fokus des Interesses. Aufgrund der steigenden Anforderungen an Lieferdienste und schnelle Lieferungen gewinnt auch die sogenannte «Last-Mile-Logistik» weiter an Bedeutung. Infolgedessen gewinnen stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren zunehmend an Attraktivität.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird voraussichtlich auch im Jahr 2023 robust wachsen. Das Online-Shopping verzeichnet in den kommenden Jahren ein kontinuierliches Wachstum, sodass ein steigender Bedarf an Logistik- und Lagerflächen besteht. Für massgeschneiderte Flächen mit einem hohen Automatisierungsgrad wird eine besonders hohe Nachfrage erwartet. Gleichzeitig bleiben jedoch auch einfache und grossflächige Lagerhallen gefragt. Aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums ist auch weiterhin mit einer intakten Nachfrage nach Gewerbeflächen zu rechnen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Offene Stellen nach ausgewählten Wirtschaftsabteilungen und Grossregionen, 26.05.2023

<sup>2</sup> Staatssekretariat für Migration, Statistik Zuwanderung, 21.06.2023

<sup>3</sup> Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Medienmitteilung 15.06.2023

<sup>4</sup> Wüest Partner, Artikel "Entspannung bei den Baupreisen", 23.06.2023

<sup>5</sup> Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 15.12.2022

<sup>6</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Entwicklung leerstehende Wohnungen, 12.09.2022

<sup>7</sup> Wüest Partner, Impulsreferat am "Runden Tisch" des Bundesrats: Die Folgen eines Wohnungsmangels, 12.05.2023

<sup>8</sup> Finews: Angebotspreise für Immobilien stemmen sich gegen Zinsentwicklung, 04.07.2023

<sup>9</sup> Schweizer Baublatt, Infodienst

<sup>10</sup> JLL Büromarkt 2023

<sup>11</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Landesindex der Konsumentenpreise im Juni 2023, Medienmitteilung 03.07.2023

<sup>12</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Detailhandelsumsatzstatistik, Juni 2023

<sup>13</sup> CBRE, Retail Switzerland Report, Q1 2023

# Portfoliobericht

«Die Beibehaltung einer tiefen Leerstandsquote von 1.7% per Stichtag 30.06.2023, der planmässige Fortschritt aller Bauprojekte sowie Neuabschlüsse und Vertragsverlängerungen in Höhe von 5.3% des Jahresnettomietzinses bestätigen den Fokus und die Leistung des gesamten Teams.»

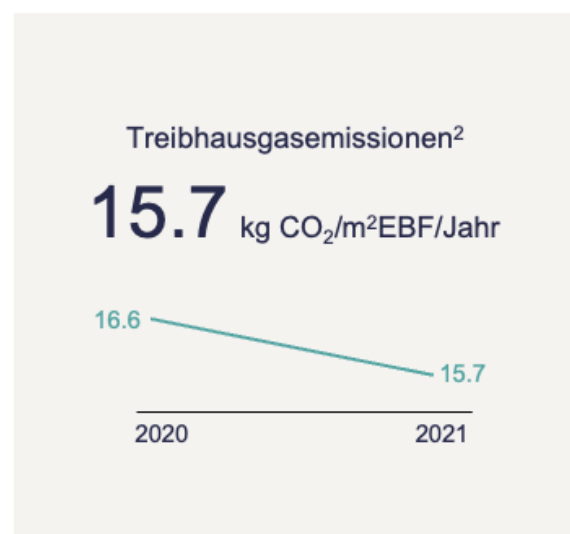


## **Micaela Dal Santo-Venzi**

### **Portfolio Managerin**

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

Portfolio Managerin seit 1. April 2020



<sup>1</sup> Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

<sup>2</sup> Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2021 durchgeführt.

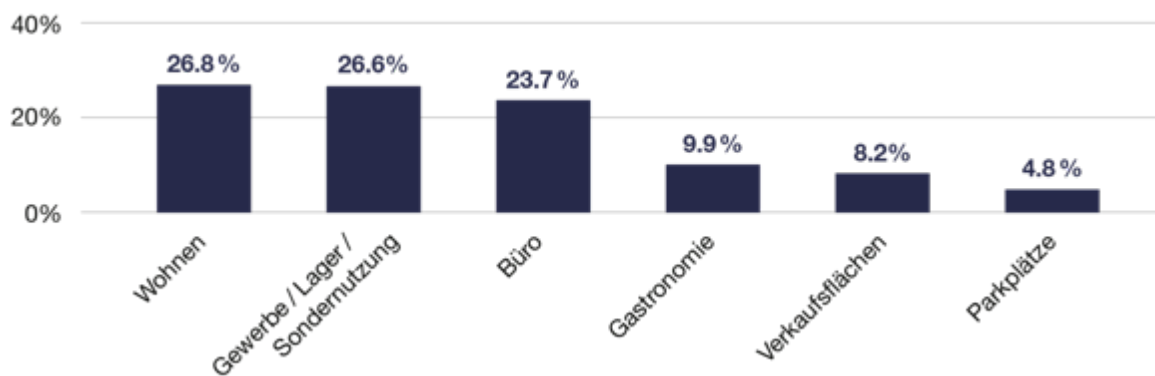


### Marktwert nach Geschäftsbereich



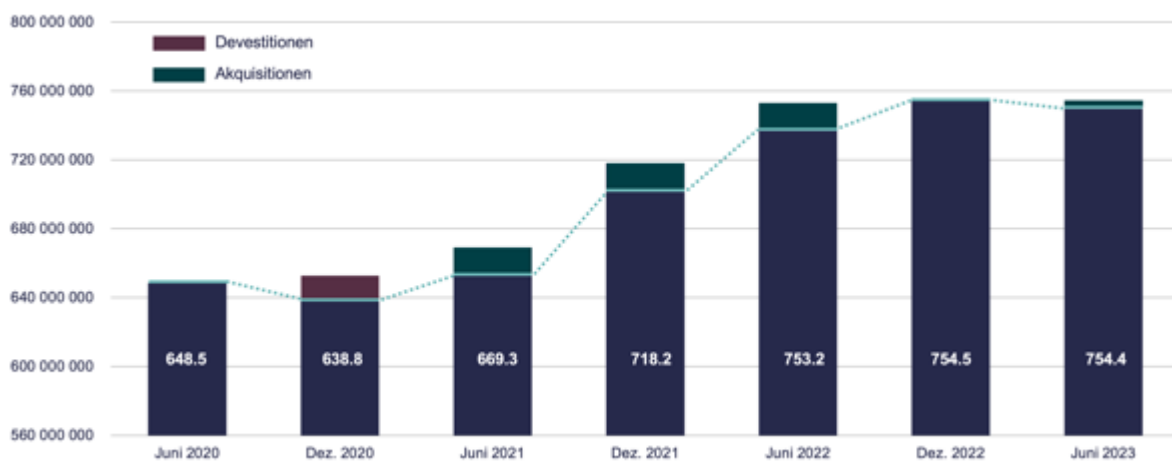
Zwei Liegenschaften wurden per 30.06.2023 umklassiert (Asylstrasse 68, ZH von W/G – W und Riehentorstrasse 28, Kirchgasse 2/2A, BS von W – WG).

### Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



### Transaktionen

#### Portfoliowert Renditeliegenschaften

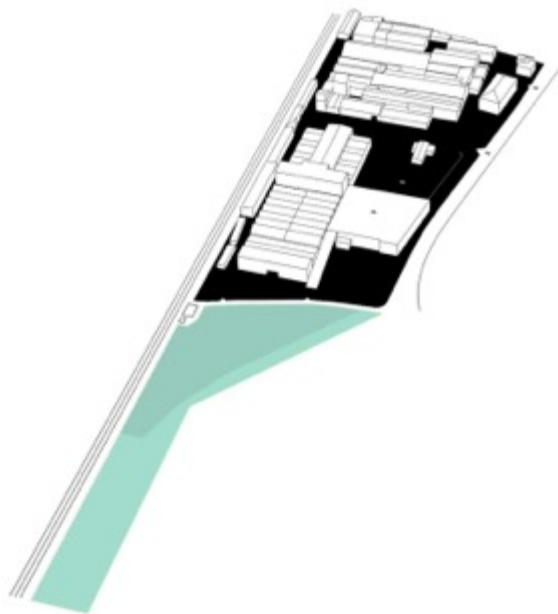


## Akquisitionen

Im ersten Halbjahr wurde angrenzend an das Walzwerk-Areal in Arlesheim die benachbarte Parzelle Grundstück Nr. 818 mit einer Fläche von insgesamt 10 313 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von CHF 5.23 Mio. arrondiert. Davon sind 5 673 m<sup>2</sup> Bauland (Gewerbezone) und 4 640 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone.

Am 9. Januar 2023 hat die Eigentumsübertragung stattgefunden. Das Grundstück dient als strategische Landreserve für die Arealentwicklung. Die Fläche wird vorerst als Rochadefläche, Aussenlager, Baugistikfläche und für Parkplätze zwischengenutzt.

Das Grundstück ist als Teil der Liegenschaft Walzwerk-Areal integriert und zählt darum nicht als zusätzliche Liegenschaft im Portfolio.



## Devestitionen

Im Juni 2023 wurde ein Verkaufsvertrag betreffend das Wohn- und Geschäftshaus an der Aarberggasse 57 in Bern beurkundet. Aufgrund der nicht strategiekonformen Lage und eines erhöhten Gastronomieanteils von 66% wurde die Liegenschaft durch die SFUP veräussert. Die Eigentumsübertragung wird per 1. August 2023 erfolgen und der Verkaufspreis liegt über dem Marktwert der Liegenschaft per 30. Juni 2023.

## Abschluss neuer Mietverträge

Im Folgenden sind die wichtigsten Vertragsabschlüsse der ersten Jahreshälfte 2023 abgebildet.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	1 245 m <sup>2</sup>	131 644
Büro	550 m <sup>2</sup>	154 042
Gastronomie	330 m <sup>2</sup>	57 300
Verkauf	192 m <sup>2</sup>	93 004

1.5% Anteil am annualisierten Gesamtertrag

Am Badischen Bahnhof in der Schwarzwaldallee 179 in Basel wurde die Gastronomie- und Ladenfläche an ein internationales Franchise Unternehmen vermietet. Der Mietvertrag umfasst eine Fläche von über 600 m<sup>2</sup> und wurde für eine Vertragsdauer von fünf Jahren abgeschlossen. Es besteht eine Option mit einer Verlängerung um 5 Jahre.

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Basel SBB in der Binnerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 konnte für die Bürofläche im 4. Obergeschoss mit einer Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> ein geeigneter Mieter gefunden werden. Die Fläche wurde eigentümerseitig ausgebaut und auf die Dauer von fünf Jahren mit einer Option um weitere fünf Jahre abgeschlossen. Der Mieter ist der Versicherungsbranche zugehörig.

In der Binnerstrasse 11 in Basel hat ein Coiffeur einen Salon eröffnet. Der Mieterausbau des bisherigen Coiffeurs wurde weitgehend übernommen. Der Vertrag wurde für eine Dauer von fünf Jahren mit einer Option um weitere fünf Jahre abgeschlossen.

Auf dem Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim hat ein Unternehmen mit Freizeitangebot eine Hallenfläche von rund 700 m<sup>2</sup> als Zwischennutzung für drei Jahre gemietet.

Eine weitere Gewerbefläche konnte auf dem Areal an ein Unternehmen aus dem Produktionssektor mit einer Vertragslaufzeit von drei Jahren und einer Mietfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> vermietet werden.

## Wesentliche Vertragsverlängerungen

In der Berichtsperiode konnten zudem einige Geschäftsmietverträge verlängert werden. Nachfolgend werden ausgewählte Vertragsverlängerungen des ersten Halbjahres aufgeführt.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	1 982 m <sup>2</sup>	468 660
Büro	1 368 m <sup>2</sup>	407 788
Gastronomie	-	-
Verkauf	388 m <sup>2</sup>	263 484

3.8% Anteil am annualisierten Gesamtertrag

Der Mietvertrag mit dem an der Limmatstrasse 65 in Zürich ansässigen, renommierten Architekturbüro wurde frühzeitig um fünf weitere Jahre bis 2029 verlängert. Es handelt sich um Büroräumlichkeiten von rund 900 m<sup>2</sup> sowie dazugehörige Lagerräume.

Im «Clipper» Gebäude an der Lagerstrasse 1 in Zürich konnte der Vertrag mit dem Bekleidungsgeschäft im Erdgeschoss ebenso um fünf weitere Jahre bis 2029 verlängert werden. Die gemietete Fläche beträgt insgesamt rund 200 m<sup>2</sup> bestehend aus Laden- sowie Lagerfläche.

Am Badischen Bahnhof in der Rosentalstrasse 70 in Basel verlängerte ein Mieter mit einer Fläche von ca. 2 000 m<sup>2</sup> den bestehenden Mietvertrag um weitere drei Jahre von 2026 bis 2029. Der Mieter bietet in seinen Räumlichkeiten diverse soziale Leistungen an. In der gleichen Liegenschaft verlängerte eine physiotherapeutische Praxis den bestehenden Vertrag bis 2027.

In der Liegenschaft am Zeltweg 67 in Zürich konnte der Mietvertrag mit dem Kosmetikstudio im Erdgeschoss ebenfalls bis 2029 verlängert werden. Die Mietfläche beträgt rund 180 m<sup>2</sup>.

Am Malerweg 4 in Thun wurde der Mietvertrag einer Bürofläche von rund 250 m<sup>2</sup> mit einem Advokatur- und Notariatsbüro ebenfalls vorzeitig bis 2029 verlängert.

Auf dem Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim konnten in der Berichtsperiode zwei Mietvertragsverlängerungen vorgenommen werden. Ein Büromieter im Bereich Informatik und Telematik hat den Mietvertrag für die Fläche von 330 m<sup>2</sup> um weitere fünf Jahre verlängert. Zudem hat der Mieter des Trampolinparks mit einer Fläche von 1 165 m<sup>2</sup> den Mietvertrag um weitere zehn Jahre verlängert.

### Veränderung der Restlaufzeiten

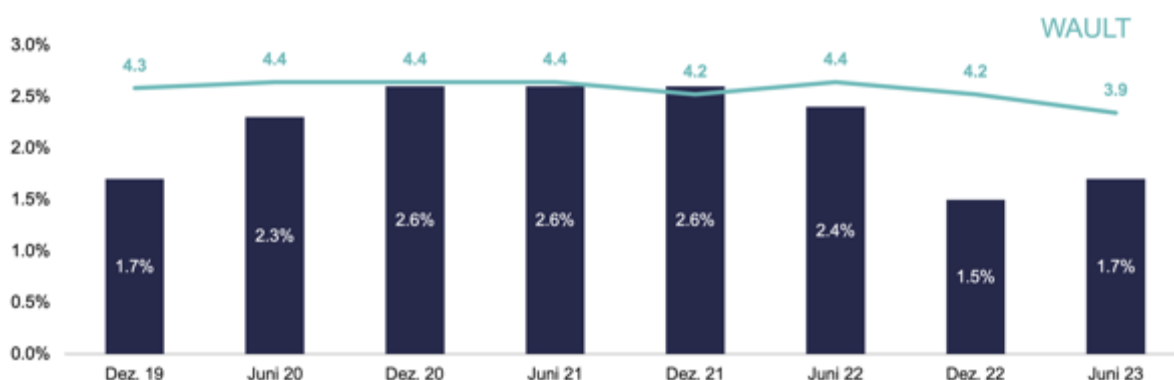
Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) beträgt 3.9 Jahre per Stichtag 30. Juni 2023 (30. Juni 2022: 4.4 Jahre). Per Definition werden in dieser Kennzahl keine Wohnungen, Parkplätze und Leerstände berücksichtigt.

### Veränderung der Leerstandsstruktur

In dem ersten Halbjahr 2023 konnte der periodenbezogene Leerstand gegenüber dem Vorjahr von 2.4% auf 1.6% reduziert werden. Der stichtagsbezogene Leerstand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr von 2.4% auf 1.7%.

Freistehende Wohnungen an der Binnerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6 in Basel sind für den grössten Anteil am Leerstand verantwortlich. Daneben sind leerstehende Büroflächen am Picassoplatz und Steinenvorstadt in Basel sowie eine Ladenfläche in Morges massgeblich für die Leerstandsquote per 30. Juni 2023.

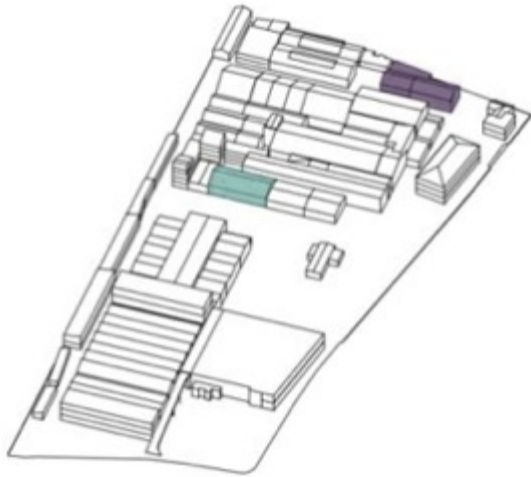
## Entwicklung WAULT und Leerstand



Der übrige Leerstand des Portfolios setzt sich aus Wohnungen und diversen Nebenflächen zusammen. Einige Wohnungen konnten nach Stichtag vermietet werden.

## Sanierungen und Ersatzneubauten

### Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim



Arealplan Walzwerk, in türkis: Sanierungsprojekt, in lila: Aufstockungsprojekt

#### Eckdaten Sanierung im Arealkern

Baukosten	3.6 Mio.
SIA-Phase	Ausführung
Baustart	August 2022
Bauende	Q4 2023
Vermietungsgrad	63%

#### Eckdaten Aufstockung am Nordrand

Baukosten	2.3 Mio.
SIA-Phase	Ausführung
Baustart	Mai 2023
Bauende	Q1 2024
Vermietungsgrad	100%

Die Vielfalt auf dem Walzwerk-Areal an Gewerbe, Kultur, Handwerk, Kunst und Gastronomie soll weiterentwickelt werden. Im Zuge der punktuellen baulichen Erneuerungen, Erweiterungen und Umnutzungen können sich einige bestehende Betriebe mit langfristigerem Ausblick neu organisieren, expandieren oder auch ihr Angebot erweitern. Dazu kann auch Raum für neue Betriebe geschaffen werden, welche aktuell keinen Platz auf dem vollvermieteten Areal finden.

Das erste Totalsanierungsprojekt eines historischen Gebäudes am Hauptplatz des Areals läuft wie geplant. Zwei aus den drei verfügbaren Flächen wurden bereits an bestehende Mieter vermietet und erlauben somit eine Expansion des Gastronomiemieters sowie eine Erweiterung des Arealangebots mit einem regionalen Lebensmittelgeschäft. Die Fertigstellung ist weiterhin bis Ende des dritten Quartals 2023 geplant.

Des Weiteren wurde eine Aufstockung eines Gebäudes im nördlichen Teil des Areals ausgelöst. Die zusätzliche Fläche soll dem Mieter per Jahresende übergeben werden. Das Projekt konnte in Zusammenarbeit mit dem bestehenden Single-Tenant als Konsolidierung der Büroräumlichkeiten und Erweiterung des Angebots geplant und vermietet werden. Das Gebäude wird mit vorgefertigten Holzmodulen aufgestockt, um Bauzeit und Materialverbrauch durch statische Massnahmen zu vermindern. Die Erschliessung der Stockwerke und die Flächen des oberen Geschosses wurden für möglichst ressourcenarme Unterteilbarkeit und flexible Nutzungen vergrößert. Dazu wird auf dem Dach eine modulare PV-Anlage montiert.

Im Rahmen von erweiterten Machbarkeitsstudien wurde die Realisierung mehrerer Neubauprojekte geprüft. Der Fokus liegt dabei auf der Maximierung von Erschliessungs-, Mobilitäts- und nachträglichen Erweiterungsmöglichkeiten, um wiederum die Flexibilität, Komfort und Sicherheit verschiedener Nutzungen zu erreichen.



Visualisierung der Verkaufsfläche des Sanierungsprojekts im Arealkern, Herzog & de Meuron

### Zollikerstrasse 6 in Zürich



Nightnurse Images AG

#### Eckdaten

Baukosten	5.8 Mio.
SIA-Phasen	Ausführung
Baustart	August 2022
Bauende	Q4 2023
Vermietungsgrad	0%

Die Liegenschaft an der Zollikerstrasse 6 wird zurzeit zu einem attraktiven Wohnhaus umgebaut. Die Bauarbeiten verlaufen planmässig. Neben der sehr guten Mikrolage überzeugen die Mietobjekte durch stilvolle Innenausbauten, durchdachte Grundrisse und grosszügige Aussenflächen.

Im Erdgeschoss werden eine 1.5- sowie eine 2.5-Zimmer-Wohnung und zwei visible Ateliers samt Schaufenstern erstellt. In den Obergeschossen befinden sich jeweils zwei grosszügige 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen und in den obersten Geschossen folgen zwei exklusive Maisonettewohnungen mit Dachbalkonen sowie jeweils eigenem Zugang zur Dachterrasse und eindrücklicher Weitsicht.

Der Bezug ist per 1. Dezember 2023 geplant und die Vermarktung startet zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2023.

### Entwicklungsliegenschaften

#### Elsässerstrasse 1 in Basel



obra visual AG

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	15 WHG + 1 Gewerbeeinheit
BWF	1 866 m <sup>2</sup> inkl. Gewerbe
Anlagekosten	18.9 Mio. CHF
Realisierung	2022 – 2024
Vermarktung	15/16

Als Ersatzneubau für die Liegenschaften an der Elsässerstrasse 1 + 3 entsteht an städtebaulich prägnanter Lage mit unverbaubarer Park- und Rheinsicht ein Mehrfamilienhaus mit einem Erker über Eck und einer edlen weiss eingefärbten Sichtbetonfassade. Nach der erfolgreichen Umwandlung einer der beiden Einheiten im Erdgeschoss von Gewerbe zu Wohnen werden insgesamt 15 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit erstellt. Die Abbrucharbeiten starteten im Frühjahr 2022, in der Berichtsperiode wurde der Rohbau bis zum 4. Obergeschoss erstellt. 13 der 15 Wohnungen und die Gewerbeeinheiten wurden bereits beurkundet.

**Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg**

obra visual AG

**Eckdaten**

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	1 225 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	18.1 Mio. CHF
Realisierung	2022 – 2025
Vermarktung	4/6

An präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner ein Neubauprojekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt 15 Parkplätzen umgesetzt. Die rechtskräftige Baubewilligung erfolgte im Oktober 2022, der Baustart Ende 2022 und per Ende des 1. Halbjahres 2023 wurden die Baugrubenaushub-, Baugrubensicherungs- sowie die Kanalisationsarbeiten abgeschlossen. Vier der sechs Wohnungen wurden bereits beurkundet.

**Minervastrasse 124 in Zürich**

obra visual AG

**Eckdaten**

Produkt / Verkaufsobjekte	8 WHG
BWF	847 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	17.3 Mio. CHF
Realisierung	2023 – 2025
Vermarktung	folgt

Auf dem Grundstück mit bestehendem Mehrfamilienhaus wird die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit einem Entwicklungspartner projektiert und umgesetzt. Auf der 508 m<sup>2</sup> grossen Parzelle an ruhiger und hervorragend erschlossener Lage im Kreis 7 entstehen acht Wohnungen und eine Tiefgarage mit sieben Einstellplätzen. Die Rechtskraft der Baubewilligung konnte im November 2022 erzielt werden. Im Zuge der Auflagenbereinigung erfolgte im 2. Quartal 2023 eine Abänderungseingabe zur Optimierung des Neubauprojekts und der Erstellungskosten. Die Rechtskraft der Abänderungseingabe wird im 2. Halbjahr 2023 erwartet.

**Seefeldstrasse 186 in Zürich**

Atelier für Architekturfotografie René Dürr (Bestand)

**Eckdaten**

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	681 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	15.3 Mio. CHF
Realisierung	2024 – 2026
Vermarktung	folgt

Auf dem Grundstück mit bestehendem, beidseitig angebautem Mehrfamilienhaus im beliebten Zürcher Seefeld wird ein Ersatzneubau mit sechs Eigentumswohnungen projektiert. In der Berichtsperiode wurden Synergien mit den Eigentümern der Nachbarparzellen geprüft und unterschiedliche Bebauungsszenarien entwickelt. Die Baueingabe ist auf Ende 2023 terminiert.

### Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon



Atelier für Architektur fotografie René Dürr (Bestand)

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	4 WHG
BWF	850 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	15.2 Mio. CHF
Realisierung	2023 – 2025
Vermarktung	folgt

An bevorzugter Lage mit Seesicht ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt geplant. Auf dem Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus ist ein Neubauprojekt mit vier Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zehn Einstellplätzen vorgesehen. Die Baueingabe erfolgte Ende des 4. Quartals 2022, die Bewilligung wurde erteilt, ist jedoch aufgrund einer Einsprache noch nicht rechtskräftig.

### Ruchenacher 17 in Zumikon



Atelier für Architektur fotografie René Dürr (Bestand)

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	1 309 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	21.3 Mio. CHF
Realisierung	2024 – 2026
Vermarktung	folgt

An exklusiver Lage oberhalb des Zentrums von Zumikon entstehen auf den beiden im November 2022 akquirierten Grundstücken mit einer Parzellenfläche von insgesamt 2 344 m<sup>2</sup> zwei neue Baukörper als Ersatz für das bestehende Einfamilienhaus. Es werden sechs Wohneinheiten geplant, welche in ihrer Charakteristik und räumlichen Qualität der Typologie eines Einfamilienhauses entsprechen. In der gemeinsamen Tiefgarage werden insgesamt 12 Einstellplätze realisiert. Das Produkt wurde in der Berichtsperiode zugunsten einer besseren Raumqualität weiterentwickelt. Die Baueingabe ist auf Ende 2023 terminiert.

### Nachhaltigkeit

In der ersten Jahreshälfte fokussierte sich die Gesellschaft auf Massnahmen zur Senkung der Emissionswerte und auf die Verbesserung der Datenerfassung und -qualität unter Berücksichtigung der herausfordernden Rahmenbedingungen an innenstädtischen Standorten. Nur mit einem guten Datenmanagement kann die Gesellschaft den Nachhaltigkeitsanforderungen gerecht werden.

In der ersten Halbjahreshälfte wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht: Die Zahlen für den GRESB-Bericht (Global Real Estate Sustainability Benchmark) wurden eingereicht. Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist für das 4. Quartal 2023 geplant.

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Massnahmen sind im Kapitel «Nachhaltigkeit» des Geschäftsberichts 2022 erläutert. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich aktualisiert.

#### [Erfahren Sie mehr hier](#)

# Kennzahlen per 30. Juni 2023

<b>Erfolgsrechnung (ungeprüft)</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2022</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	<b>14 725</b>	13 783
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	<b>23 766</b>	25 338
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	<b>-7 967</b>	15 128
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	<b>3 494</b>	26 097
EBIT Marge	%	<b>22.24</b>	64.62
EBIT Marge Renditeliegenschaften	%	<b>16.82</b>	82.56
EBIT Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	<b>61.90</b>	63.75
EBIT Marge Entwicklungsliegenschaften	%	<b>26.40</b>	19.10
Reinverlust (-) /-gewinn (+)	CHF 1 000	<b>-1 026</b>	22 301
Reinverlust (-) /-gewinn (+), den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	<b>-1 145</b>	21 369
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	<b>5 423</b>	9 225
<b>Bilanz (ungeprüft)</b>		<b>30. Jun. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	<b>852 870</b>	861 380
Eigenkapital	CHF 1 000	<b>387 370</b>	406 420
Eigenkapitalquote	%	<b>45.42</b>	47.18
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	<b>371 270</b>	358 183
Fremdfinanzierungsquote	%	<b>43.53</b>	41.58
Fremdkapital	CHF 1 000	<b>465 498</b>	454 960
Fremdkapitalquote	%	<b>54.58</b>	52.82
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) <sup>2</sup>	%	<b>45.94</b>	44.60
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	<b>-0.58</b>	6.96
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	<b>2.73</b>	3.82
<b>Portfoliokennzahlen</b>		<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	<b>48</b>	48
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	<b>6</b>	7
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	<b>757 447</b>	756 436
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	<b>41 817</b>	41 994
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	<b>4.02</b>	4.00
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	<b>2.74</b>	2.70
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	<b>4.03</b>	3.73
Leerstandsquote Periodenende	%	<b>1.69</b>	2.40
Leerstand Berichtsperiode <sup>5</sup>	%	<b>1.62</b>	2.36
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	<b>2.09</b>	1.40
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	<b>6.43</b>	6.86



<b>Kennzahlen pro Aktie</b>		<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal	CHF	<b>23.09</b>	23.53
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal	CHF	<b>115.46</b>	117.67
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	<b>26.47</b>	26.61
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	<b>132.35</b>	133.05
Aktienkurs	CHF	<b>85.00</b>	95.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	<b>-26.38</b>	-19.26

		<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2022</b>
Reinverlust (-) / -gewinn (+) pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	in CHF	<b>-0.07</b>	1.28
Reinverlust (-) / -gewinn (+) pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	in CHF	<b>-0.34</b>	6.38
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	<b>0.32</b>	0.55
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	in CHF	<b>1.62</b>	2.75

<sup>1</sup> Siehe Anhang 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte.

<sup>2</sup> Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungliegenschaften – Siehe Anhang 9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten.

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

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

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

# Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)

## Konsolidierte Bilanz (ungeprüft)

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	Anhang
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		7 759	16 892	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12 137	6 433	2
Steuerforderungen		5 380	5 380	25
Übrige Forderungen		5 971	4 214	3
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 502	1 364	4/25
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		8 920	3 290	5
Entwicklungsliegenschaften		41 817	44 092	6
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>83 487</b>	<b>81 665</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
Wertschriften		2	1	
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte		748 527	754 310	5
Langfristige Forderungen		914	907	
Derivative Finanzinstrumente		14 003	18 846	11
Latente Steuerforderungen		5 938	5 651	7
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>769 383</b>	<b>779 715</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>852 870</b>	<b>861 380</b>	

Passiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022	Anhang
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 229	2 244	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		739	151	8
Leasingverbindlichkeiten		186	186	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 189	2 957	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		322	-	8
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		134 274	123 822	9
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-	2 401	8
Vorauszahlungen		-	100	
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 233	8 264	10/25
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		193	433	8
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>149 366</b>	<b>140 558</b>	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Unverzinsliche Verbindlichkeiten		384	358	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		3 623	3 614	8
Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		226	226	8
Leasingverbindlichkeiten		3 131	3 178	
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		236 995	234 361	9
Derivative Finanzinstrumente		9 206	10 172	11
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		62 560	62 487	7
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>316 133</b>	<b>314 402</b>	
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>465 499</b>	<b>454 960</b>	
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		30 167	30 167	12
Kapitalreserven		90 710	102 777	
Gewinnreserven		262 204	235 390	
Periodenerfolg		-1 145	26 814	
Cash-Flow Hedge Reserven		5 054	8 287	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital		369	2 973	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>387 370</b>	<b>406 420</b>	<b>12</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>852 870</b>	<b>861 380</b>	

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

**Konsolidierte Erfolgsrechnung (ungeprüft)**

<b>Betriebsertrag</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2022</b>	<b>Anhang</b>
Liegenschaftsertrag		14 725	13 783	13
Übriger Ertrag		155	133	
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		8 886	11 422	14
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>23 766</b>	<b>25 338</b>	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-7 967	15 128	5
Veränderung Baurecht		-84	-80	5
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>15 715</b>	<b>40 387</b>	
Unterhalt und Reparaturen		-1 845	-1 869	
Betriebsaufwand Liegenschaften		-699	-804	
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-6 540	-8 953	14
Impairment		-	-287	6
Personalaufwand		-35	-35	
Verwaltungsaufwand		-2 695	-2 288	15
Übriger Betriebsaufwand		-405	-54	16
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-12 220</b>	<b>-14 290</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>3 494</b>	<b>26 097</b>	
Finanzertrag		971	1 305	17
Finanzaufwand		-4 716	-3 016	17
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-3 745</b>	<b>-1 711</b>	<b>17</b>
<b>Verlust (-) / Gewinn (+) vor Steuern (EBT)</b>		<b>-251</b>	<b>24 386</b>	
Steuern		-775	-2 085	18
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+)</b>		<b>-1 026</b>	<b>22 301</b>	
<b>davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>-1 145</b>	<b>21 369</b>	
<b>davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen</b>		<b>119</b>	<b>932</b>	
Reinverlust (-) / -gewinn (+) pro Aktie (EPS) à CHF1.80 nominal		-0.07	1.28	12
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte		0.32	0.55	12
Reinverlust (-) / -gewinn (+) pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal		-0.34	6.38	12
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte		1.62	2.75	12

**Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (ungeprüft)**

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	Anhang
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+)</b>		<b>-1 026</b>	<b>22 301</b>	
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:				
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen <sup>1</sup>		-4 057	27 250	11
- Steuereffekt Zinsabsicherungen <sup>1</sup>		824	-5 358	7
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-4 260</b>	<b>44 193</b>	
<b>davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>-4 379</b>	<b>43 261</b>	
<b>davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen</b>		<b>119</b>	<b>932</b>	

<sup>1</sup> Die Summe aus diesen Positionen ergibt die Veränderung der Cash-Flow Hedge Reserven in der Bilanz gegenüber dem Saldo des Vorjahres.

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

**Konsolidierte Geldflussrechnung (ungeprüft)**

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	Anhang
<b>Reinverlust (-) /-gewinn (+)</b>		<b>-1 026</b>	<b>22 301</b>	
Veränderung Baurecht		84	80	5
Finanzertrag		-971	-1 305	17
Finanzaufwand		4 716	3 016	17
Steuern		775	2 085	18
Neubewertung aus Renditeliegenschaften abzgl. Impairment		7 967	-15 128	5
Kauf von Entwicklungsliegenschaften		-	-13 720	6
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften		-	-423	
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-5 704	-12 014	2
- Steuerforderungen		0	5	
- Übrige Forderungen		-1 757	-910	3
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		-138	-39	4
- Entwicklungsliegenschaften		2 275	8 735	6
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		572	759	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 232	980	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden		322		
- Vorauszahlungen		-100	1 691	
- Passive Rechnungsabgrenzungen (kurzfristig)		-1 336	-3 956	10
- Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		-	-	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		106	-81	
- Bezahlte Steuern		-326	-4 733	18
<b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>6 692</b>	<b>-12 658</b>	
Wertschriften		-	-	
Kauf von Renditeliegenschaften		-5 230	-18 160	5
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		-10	-357	5
Wertvermehrnde Investitionen		-2 659	-1 353	5
Veränderung langfristige Forderungen		-7	5	
<b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-7 907</b>	<b>-19 864</b>	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		14 474	65 837	
Amortisation Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-4 350	-18 025	
Auf- (+) / Abnahme (-) Finanzverbindlichkeiten gegenüber Na- hestehenden		-2 392	-	8
Auf- (+) / Abnahme (-) langfristige unverzinsliche Verbindlich- keiten		26	-	
Bezahlte Zinsen		-3 522	-2 487	17
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-12 067	-12 067	
Dividendenzahlung		-2 723	-	
<b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-7 917</b>	<b>33 258</b>	
<b>Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>-9 133</b>	<b>735</b>	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		16 892	8 053	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		7 759	8 788	
<b>Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>-9 133</b>	<b>735</b>	<b>1</b>

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

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (ungeprüft)

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. <sup>1</sup>	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Jan. 2023</b>		<b>30 167</b>	<b>102 777</b>	<b>235 390</b>	<b>26 814</b>	<b>8 287</b>	<b>12</b>	<b>2 973</b>	<b>406 420</b>
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	26 814	-26 814	-	-	-	-
Reinverlust		-	-	-	-1 145	-	-	119	-1 026
Zinsabsicherung <sup>2</sup>		-	-	-	-	-4 057	-	-	-4 057
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		-	-	-	-	824	-	-	824
<b>Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2023</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 814</b>	<b>-1 145</b>	<b>-3 234</b>	<b>-</b>	<b>118</b>	<b>22 554</b>
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 067	-	-	-	-	-	-12 067
Dividende		-	-	-	-	-	-	-2 723	-2 723
<b>Bestand am 30. Jun. 2023</b>		<b>30 167</b>	<b>90 710</b>	<b>262 204</b>	<b>-1 145</b>	<b>5 054</b>	<b>12</b>	<b>369</b>	<b>387 370</b>
	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. <sup>1</sup>	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Jan. 2022</b>		<b>30 167</b>	<b>115 350</b>	<b>194 350</b>	<b>40 534</b>	<b>-17 200</b>	<b>12</b>	<b>1 298</b>	<b>364 511</b>
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	40 534	-40 534	-	-	-	-
Reingewinn		-	-	-	26 814	-	-	1 675	28 489
Zinsabsicherung <sup>2</sup>		-	-	-	-	31 912	-	-	31 912
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		-	-	-	-	-6 425	-	-	-6 425
<b>Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2022</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 814</b>	<b>25 487</b>	<b>-</b>	<b>1 675</b>	<b>53 976</b>
Umgliederung infolge Fusion		-	-506	506	-	-	-	-	-
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 067	-	-	-	-	-	-12 067
<b>Bestand am 31. Dez. 2022</b>		<b>30 167</b>	<b>102 777</b>	<b>235 390</b>	<b>26 814</b>	<b>8 287</b>	<b>12</b>	<b>2 973</b>	<b>406 420</b>

<sup>1</sup> Minderheitsanteile.

<sup>2</sup> Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente, aus Recycling geschlossener Swaps stammend – Anhang 11. 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 Sachverhalten der Berichtsperiode

## A. Allgemeines

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

## B. Rechnungslegungsgrundsätze

### Allgemeines

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

Der Verwaltungsrat genehmigte die Halbjahresrechnung am 21. August 2023.

### Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Per 30. Juni 2023 traten keine wesentlichen/relevanten Änderungen bzw. Anpassungen in Kraft.

Im Geschäftsjahr 2022/2023 stehen für SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS – Standards sowie 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 5. Renditeliegenschaften.

Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Durchführung von Schätzungen. Siehe dazu Anhang 6. 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 7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sowie 18. 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

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.

### **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 Bewirtschafters respektive des Asset-Managers. Die ausgewiesenen Buchwerte entsprechen daher weitgehend dem Fair Value.

### **Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt**

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

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

### **Entwicklungsliegenschaften**

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

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

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

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

### **Leasingverbindlichkeiten**

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

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

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses keine markt-konformen Konditionen aufwies (Initialbewertung – siehe Anhang 9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten).

### **Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten**

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

### **Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Die SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Dabei wird für einen Teil (siehe Anhang 11. Derivative Finanzinstrumente) «Hedge Accounting» nach IFRS 9 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 angepasster Regularien werden die Swaps pro Fälligkeitsjahr zusammengefasst und je nach Saldo zu den aktiven oder zu den passiven Wertabgrenzungen zugeschlagen. Forward Swaps werden zudem separat ausgewiesen.

### **Reserven**

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

### **Liegenschaftsertrag**

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

### **Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften**

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

### **Verkaufserfolg aus Entwicklungsliegenschaften**

Bei den Entwicklungsliegenschaften 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. Liegt für ein Projekt kein Steuerruling vor, wird der latente Steuersatz gemäss Anhang 18. Steuern angewendet.

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 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 wurden bis 30. Juni 2023 in der Regel zu zwei Drittel im Aufwand verbucht und zu einem Drittel aktiviert. Ausnahmen wurden vom Verwaltungsrat genehmigt. Seit dem 1. Juli 2023 gilt eine neue Richtlinie, wonach der Aktivierungsgrad sich an einem Katalog von Baumassnahmen orientiert. Bei Neubauprojekten werden unverändert die Investitionskosten zu 100% aktiviert.

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

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

### **Verwaltungsaufwand**

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

### **Finanzaufwand**

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

## Steuern

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

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

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

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

Für die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG und der SF Development AG werden die zu erwartenden Steuern entsprechend den genehmigten Steuerrulings 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.

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten 30. Juni 2023</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>&lt; 3 Monate</b>	<b>3 – 12 Monate</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>1 – 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>	<b>langfristig</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		2 229	-	<b>2 229</b>	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		739	-	<b>739</b>	-	-	-
Leasingverbindlichkeiten		47	140	<b>186</b>	745	2 386	<b>3 131</b>
Hypothesen / Roll-over Kredite <sup>1</sup>		110 474	23 800	<b>134 274</b>	173 062	65 000	<b>238 062</b>
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-	-	-	3 623	-	<b>3 623</b>
Mietverpflichtungen <sup>2</sup>		-	-	<b>0</b>	-	-	-
Verzinsung Hypothesen / Roll-over Kredite <sup>2</sup>		1 377	2 606	<b>3 983</b>	7 712	5 830	<b>13 542</b>
Verzinsung Swaps		-4	1 385	<b>1 381</b>	-54	-4 366	<b>-4 420</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>114 862</b>	<b>27 931</b>	<b>142 793</b>	<b>185 087</b>	<b>68 851</b>	<b>253 937</b>

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>&lt; 3 Monate</b>	<b>3 – 12 Monate</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>1 – 5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>	<b>langfristig</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		2 244	-	<b>2 244</b>	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		151	-	<b>151</b>	-	-	-
Leasingverbindlichkeiten		47	140	<b>186</b>	745	2 417	<b>3 178</b>
Hypothesen / Roll-over Kredite <sup>1</sup>		117 135	6 705	<b>123 840</b>	170 747	65 000	<b>235 747</b>
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-	2 401	<b>2 401</b>	3 614	-	<b>3 614</b>
Mietverpflichtungen <sup>2</sup>		5	0	<b>5</b>	0	-	-
Verzinsung Hypothesen / Roll-over Kredite <sup>2</sup>		770	2 527	<b>3 297</b>	9 228	7 491	<b>16 720</b>
Verzinsung Swaps		543	1 185	<b>1 728</b>	-2 296	-12 480	<b>-14 776</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>120 896</b>	<b>12 958</b>	<b>133 853</b>	<b>182 038</b>	<b>62 428</b>	<b>244 466</b>

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

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

### Zinsrisiken

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

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

Wenn am 30. Juni 2023 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 5 828 (Vorjahr: TCHF 5 677).

### 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.

<b>Forderungen gegenüber Bankinstituten</b>		<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
UBS Switzerland AG	Rating S&P 19		2 248	2 655
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P 23		1 000	668
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P 17 (Rating UBS Group)		0	10
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P 21		11	43
Basler Kantonalbank	Rating S&P 22		786	25
Raiffeisenbank Zürich	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		-	375
St. Galler Kantonalbank	Moody's 21		1	4
Raiffeisenbank Basel	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		83	7
Raiffeisenbank Winterthur	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		3 631	13 105
<b>Total Forderungen gegenüber Bankinstituten</b>			<b>7 759</b>	<b>16 892</b>

### 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 13 496 (Vorjahr: TCHF 13 582). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 30. Juni 2023 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

<b>Grösste Mieter</b>	<b>in %</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Etat de Vaud / EdT		3.41%	3.47%
Brunschwig & Cie. SA		3.29%	3.35%
Dipl. Ing. Fust		2.63%	2.67%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.09%	2.13%
Clear Channel Schweiz AG		2.06%	2.10%
Dorfburger AG		1.78%	1.74%
Liwet Holding AG		1.71%	1.74%
Immobilien Basel-Stadt		1.54%	1.52%
SKV Immobilien AG		1.41%	1.44%
Remimag AG		1.39%	n.a.
Houlihan Lokey Switzerland AG		n.a.	1.37%
<b>Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen</b>		<b>21.30%</b>	<b>21.52%</b>

Per 30. Juni 2023 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 30. Juni 2023 betrug der Fremdbelehungsgrad 45.9% (Vorjahr 44.6%). Vergleiche Anhang 9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten.

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

Vermögenswerte 30. Juni 2023	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		-	14 005	-
Renditeliegenschaften <sup>1</sup>		-	-	754 397
<b>Total Vermögenswerte</b>		<b>-</b>	<b>14 005</b>	<b>754 397</b>

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

Verbindlichkeiten 30. Juni 2023	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		-	9 245	-
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-	134 274	-
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-	238 062	-
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-</b>	<b>381 581</b>	<b>-</b>

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	-
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-</b>	<b>369 741</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3 050 – siehe Anhang 5. Renditeliegenschaften.

<sup>2</sup> Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3 135 – siehe Anhang 5. 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 (zum Beispiel Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Die Wüest Partner AG bewertete die Immobilien der SF Urban Properties AG mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten, Nettogeldflüsse bestimmt. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Renditeigenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang 5. 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 betragen am 30. Juni 2023 TCHF 14 003 (Vorjahr: TCHF 18 846) gemäss Anhang 11. 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 30. Juni 2023 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 373 827 (Vorjahr: TCHF 360 131). Vergleiche Anhang 21. 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 Umweltrisiken und Risiken in Bezug auf Altlasten. Bei erkennbaren Belastungen werden die zu erwartenden Kosten der Sanierung in die Berechnung des Kaufpreises einkalkuliert.
- Die Gesellschaft investiert zur Risikodiversifikation in verschiedene Nutzungsarten an zentralen Lagen und legt Wert auf eine diversifizierte Mieterstruktur mit hoher Bonität. Der Qualitätsstandard der Liegenschaften wird durch gezielte Investitionen in Modernisierung und Umbau erhalten, respektive gesteigert.

Im Hinblick auf die potenzielle Veränderung des Marktumfeldes sind insbesondere die Diskontierungssätze (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 30. Juni 2023	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.04%	678 732	-75 665	-10.03%
2.94%	702 197	-52 200	-6.92%
2.84%	727 354	-27 043	-3.58%
<b>2.74% – (Bewertung per 30. Juni 2023)</b>	<b>754 397</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
2.64%	783 590	29 194	3.87%
2.54%	815 203	60 806	8.06%
2.44%	849 468	95 071	12.60%

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%
<b>2.70% – (Bewertung per 31. Dezember 2022)</b>	<b>754 465</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
2.60%	784 245	29 780	3.95%
2.50%	816 445	61 980	8.22%
2.40%	851 573	97 108	12.87%

II. Sensitivität struktureller Leerstand per 30. Juni 2023	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.14%	698 163	-56 234	-7.5%
50.0%	6.10%	726 349	-28 048	-3.7%
<b>0.0% – (Bewertung per 30. Juni 2023)</b>	<b>4.07%</b>	<b>754 397</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
-50.0%	2.03%	782 478	28 081	3.7%
-100.0%	0.00%	810 628	56 231	7.5%

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%
<b>0.0% – (Bewertung per 31. Dezember 2022)</b>	<b>4.23%</b>	<b>754 465</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
-50.0%	2.11%	783 668	29 203	3.9%
-100.0%	0.00%	812 770	58 305	7.7%

III. Sensitivität Marktmiete per 30. Juni 2023	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	34.85	619 982	-134 415	-17.8%
-5.0%	36.79	687 198	-67 199	-8.9%
<b>0.0% – (Bewertung per 30. Juni 2023)</b>	<b>38.73</b>	<b>754 397</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
5.0%	40.66	821 615	67 219	8.9%
10.0%	42.60	888 880	134 484	17.8%

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%
<b>0.0% – (Bewertung per 31. Dezember 2022)</b>	<b>38.31</b>	<b>754 465</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
5.0%	40.22	882 113	127 648	16.9%
10.0%	42.14	889 750	135 285	17.9%

Untenstehend werden die wesentlichen Entwicklungen der Bilanz kommentiert.

## 1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>7 759</b>	<b>16 892</b>

Die Bankguthaben reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 9 133 auf TCHF 7 759. Diese Reduktion erfolgte grösstenteils bei SF Development AG und SF Investment AG, nachdem das Projekt an der Klusstrasse 36, Zürich erfolgreich Ende November 2022 abgeschlossen werden konnte. Dividenden wurden bezahlt und Darlehen zurückgeführt – siehe Anhang 8. Passive Rechnungsabgrenzungen und Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden.

## 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:</b>		<b>12 137</b>	<b>6 433</b>
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		11 937	6 031
Debitoren Mietausstände		274	419
Debitoren Weiterverrechnung		38	131
Übrige Debitoren		-	146
Wertberichtigungen		-113	-295

Massgeblich für die Zunahme der Forderungen sind die Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen. Diese haben Netto um TCHF 5 906 auf TCHF 11 937 zugenommen (siehe Anhang 6. Entwicklungsliegenschaften), da das Projekt Fuederholzstrasse 8, Herrliberg inzwischen für die Verbuchung gemäss Umsatzerfassung über die Zeit qualifiziert und Elsässerstrasse 1, Basel sowie auch das Projekt in Herrliberg einen weiteren Projektfortschritt verzeichnen.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Nicht fällig		11 937	6 031
Bis 30 Tage überfällig		26	134
30–90 Tage überfällig		97	200
90–180 Tage überfällig		68	86
Über 180 Tage überfällig		122	276
Wertberichtigungen (Delkreder)		-113	-295
<b>Bestand</b>		<b>12 137</b>	<b>6 433</b>

Die Veränderung der Wertberichtigung ist im Liegenschaftsertrag enthalten – siehe Anhang 13. Liegenschaftsertrag.

<b>Wertberichtigungen Forderungen</b>	in CHF 1 000	2023	2022
<b>Bestand per 1. Januar</b>		<b>-295</b>	<b>-312</b>
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (Delkreder)		-32	-14
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkreder)		213	-
Auflösung (+) / Neubildung (-) zu Lasten des Liegenschaftsertrages		-	134
Benützung / Verrechnung mit offenen Debitoren		-	-102
<b>Bestand per 30. Juni / 31. Dezember</b>		<b>-113</b>	<b>-295</b>

### 3. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Übrige Forderungen, bestehend aus:</b>		<b>5 971</b>	<b>4 214</b>
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		<b>4 202</b>	2 489
Mehrwertsteuer		<b>83</b>	119
Vorauszahlungen		<b>81</b>	256
Übrige kurzfristige Forderungen		<b>1 605</b>	1 350

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 1 757 auf TCHF 5 971 zugenommen.

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

### 4. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:</b>		<b>1 502</b>	<b>1 364</b>
Steuern		741	700
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		551	606
Liegenschaftsverwaltung		210	59

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 138 auf TCHF 1 502 zugenommen (Vorjahr: TCHF 1 364).

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 55 auf TCHF 551 ab.

Die Zunahme ist im Wesentlichen durch die Abgrenzungen bei der Liegenschaftsverwaltung zurückzuführen.

## 5. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Renditeliegenschaften inkl. Baurechte, bestehend aus</b>		<b>757 447</b>	<b>757 600</b>
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		8 920	3 290
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		748 527	754 310
Total Renditeliegenschaften		757 447	757 600
davon Baurechte		3 050	3 135

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		507 279	500 897
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		496 026	485 715
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		11 253	15 182

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften nahm aufgrund der Portfolioinvestitionen um TCHF 6 382 zu.

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

	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2023</b>		<b>140 435</b>	<b>90 046</b>	<b>308 834</b>	<b>539 315</b>
<b>Neubewertungen 1. Januar 2023</b>		<b>57 909</b>	<b>26 293</b>	<b>134 083</b>	<b>218 285</b>
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2023 inkl. Baurechte</b>		<b>198 344</b>	<b>116 339</b>	<b>442 917</b>	<b>757 600</b>
Umklassierungen		-	-	-	-
Investitionen		575	677	1 407	2 659
Zukäufe		-	-	5 230	5 230
Transaktionskosten		-	-	10	10
Veränderung Baurecht		-	-	-84	-84
Positive Wertveränderungen		1 887	200	130	2 217
Negative Wertveränderungen		-1 010	-1 780	-7 393	-10 183
Gewinn/Verluste Einkäufe		-	-	-	-
<b>Anlagenbestand IFRS 30. Juni 2023</b>		<b>199 795</b>	<b>115 436</b>	<b>442 216</b>	<b>757 447</b>
<b>Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt</b>		<b>-</b>	<b>8 920</b>	<b>-</b>	<b>8 920</b>
<b>Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt</b>		<b>199 795</b>	<b>106 516</b>	<b>442 216</b>	<b>748 527</b>
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 30. Juni 2023; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>		<b>877</b>	<b>-1 580</b>	<b>-7 263</b>	<b>-7 967</b>

in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2022</b>	<b>142 576</b>	<b>73 155</b>	<b>302 534</b>	<b>518 265</b>
<b>Neubewertungen 1. Januar 2022</b>	<b>53 588</b>	<b>24 045</b>	<b>125 620</b>	<b>203 253</b>
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2022 inkl. Baurechte</b>	<b>196 164</b>	<b>97 200</b>	<b>428 155</b>	<b>721 518</b>
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
<b>Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2022</b>	<b>198 344</b>	<b>116 339</b>	<b>442 918</b>	<b>757 600</b>
<b>Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt</b>	<b>-</b>	<b>3 290</b>	<b>-</b>	<b>3 290</b>
<b>Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt</b>	<b>198 344</b>	<b>113 049</b>	<b>442 918</b>	<b>754 310</b>
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2022; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>	<b>4 321</b>	<b>2 248</b>	<b>8 666</b>	<b>15 236</b>

Bei den zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften sind es neu zwei statt einer Liegenschaft. Die Beurkundung eines Verkaufs erfolgte am 28. Juni 2023 – siehe Anhang 26. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 30. Juni 2023 ein Bewertungserfolg von TCHF -7 967 (Vorjahr: TCHF 15 236). Bei den Renditeliegenschaften trugen 12 Liegenschaften zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 2 217 (Vorjahr: TCHF 22 401) und 34 Liegenschaften zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF -10 183 (Vorjahr: TCHF -5 897) bei. Bei zwei Renditeliegenschaften blieb der Marktwert per 30. Juni 2023 unverändert (Vorjahr: eine).

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 15 bis 23 sowie 80 bis 85. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

In der ersten Jahreshälfte des Geschäftsjahrs 2023 wurden eine Renditeliegenschaft als Arrondierung des Walzwerk Areals gekauft und für eine der Verkauf beurkundet (im Vorjahr: keine).

<b>Käufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentums- übertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000 <sup>1</sup></b>
Grundstück Nummer 818, Arlesheim (Arrondierung)	100%	9. Januar 2023	5 230
<b>Total</b>			<b>5 230</b>

<b>Vorjahreskäufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentums- übertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000 <sup>1</sup></b>
Basel, Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2	100%	1. April 2022	18 160
<b>Total</b>			<b>18 160</b>

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

## 6. Entwicklungsliegenschaften

	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
<b>Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>41 817</b>	<b>44 092</b>
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		-	-
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		<b>18 309</b>	20 639
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		<b>23 508</b>	23 453

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine bzw. im Vorjahr folgende Liegenschaften gekauft:

<b>Käufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentums- übertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000 <sup>1</sup></b>
Keine			-
<b>Total</b>			<b>-</b>

<b>Vorjahreskäufe</b>	<b>Eigentumsanteil</b>	<b>Eigentums- übertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000 <sup>1</sup></b>
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	100%	15. Juni 2022	5 700
Zürich, Seefeldstrasse 186 <sup>2</sup>	100%	22. Juni 2022	8 020
Zumikon, Ruchenacher 17	100%	3. November 2022	8 600
<b>Total</b>			<b>22 320</b>

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

<sup>2</sup> Impairment von TCHF 287 schon in Abzug gebracht.

### Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt

Per 30. Juni 2023 besteht keine fertig gestellte Entwicklungsliegenschaft.



## Entwicklungsliegenschaften, im Bau

### Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15

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

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte	Bilanzwerte
				30. Jun. 2023 in CHF 1 000	31. Dez. 2022 in CHF 1 000
<b>Basel, Elsässerstrasse 1</b>	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 <sup>2</sup> .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Start Rückbauarbeiten im Mai 2022 erfolgt, Baustart im Juli 2022 erfolgt.	Frühling 2024	<b>3 041</b>	3 744
<b>Herrliberg, Fuederholzstrasse 8</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022.	Frühling 2025	<b>6 479</b>	8 068
<b>Zürich, Minervastrasse 124</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart geplant ab 3. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 3. Quartal 2023	Herbst 2025	<b>8 788</b>	8 827
<b>Total</b>				<b>18 309</b>	<b>20 639</b>

### Elsässerstrasse 1, Basel

Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 2023 88.8% der Entwicklungsliegenschaft Elsässerstrasse 1, Basel dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 30. Juni 2023 beträgt der Projektfortschritt 67.7%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 1 588 vor Steuern (Vorjahr per 30. Juni: TCHF 236, per 31. Dezember 2022: TCHF 3 094).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
<b>1. Januar 2023</b>	<b>10 794</b>	<b>7 701</b>	-	<b>3 094</b>	<b>4 763</b>	<b>6 031</b>
Δ 2023 1H	5 041	3 453		1 588		5 041
<b>30. Juni 2023</b>	<b>15 836</b>	<b>11 154</b>	-	<b>4 682</b>	<b>4 763</b>	<b>11 073</b>

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
30. Jun. 2023	14 195	11 154	-	-	3 041

**Fuederholzstrasse 6, Herrliberg**

Per 30. Juni 2023 waren vier Einheiten der Entwicklungsliegenschaft Fuederholzstrasse 6, Herrliberg verkauft, so dass 67.5% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 30. Juni 2023 beträgt der Projektfortschritt 23.6%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 905 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
<b>1. Januar 2023</b>	-	-	-	-	-	-
Δ 2023 1H	3 845	2 940	-	905	2 968	877
<b>30. Juni 2023</b>	<b>3 845</b>	<b>2 940</b>	-	<b>905</b>	<b>2 968</b>	<b>877</b>

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
30. Jun. 2023	9 419	2 940	-	-	6 479

**Minervastrasse 124, Zürich**

Per 30. Juni 2023 war die Vermarktung der Entwicklungsliegenschaft Minervastrasse 124, Zürich noch nicht gestartet, so dass keine Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 30. Juni 2023 beträgt der Projektfortschritt 7.7%.

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
30. Jun. 2023	8 788	0	-	-	8 788

**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.

	<b>Beschreibung Projekt</b>	<b>Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)</b>	<b>Fertigstellungszeitpunkt</b>	<b>Bilanzwerte 30. Jun. 2023 in CHF 1 000</b>	<b>Bilanzwerte 31. Dez. 2022 in CHF 1 000</b>
<b>Rüschlikon, Alte Landstrasse 26</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 4 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe im 4. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 3. Quartal 2024	Frühling 2026	<b>6 457</b>	6 422
<b>Zürich, Seefeldstrasse 186</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH mit Gewerbe im Erdgeschoss wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit einem Wohnatelier und 5 Wohnungen geplant.	Baueingabe geplant im 4. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2024	Herbst 2026	<b>8 253</b>	8 234
<b>Zumikon, Ruchenacher 17</b>	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 4. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 3. Quartal 2024	Sommer 2026	<b>8 798</b>	8 797
			<b>Total</b>	<b>23 508</b>	<b>23 453</b>

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

## 7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die wesentlichen latenten Steuerforderungen ergeben sich aus der Möglichkeit, künftige Gewinne bzw. Grundstücksgewinne mit steuerlichen Verlustvorträgen zu verrechnen. Diese werden aktiviert, sofern werthaltig.

Die wesentlichen latenten Steuerverbindlichkeiten ergeben sich aus temporären Wertdifferenzen auf zur Anlage bestimmten Renditeliegenschaften.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Latente Steuerforderungen, bestehend aus:</b>		<b>5 938</b>	<b>5 651</b>
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		4 067	3 584
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		1 870	2 066
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:</b>		<b>-62 561</b>	<b>-62 487</b>
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften		-54 262	-53 737
Entwicklungsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		-1 037	-657
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-4 042	-3 824
Bewertungsdifferenzen Übrige		-376	-441
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		-2 844	-3 828
<b>Total Latente Steuerverpflichtungen</b>		<b>-56 623</b>	<b>-56 835</b>

Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2023	2022
<b>Bilanzwert 1. Januar</b>		<b>-56 835</b>	<b>-44 093</b>
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-612	-6 316
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		824	-6 426
<b>Bilanzwert 30. Juni / 31. Dezember</b>		<b>-56 623</b>	<b>-56 835</b>

Per 30. Juni 2023 hatte SF Urban Properties AG TCHF 20 024 (Vorjahr TCHF 17 645) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstücksgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2030 (Vorjahr: 2029) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstücksgewinnen der entsprechenden Aktiengesellschaft insbesondere bei den Entwicklungsprojekten Sandreuterweg 39, Riehen und Elsässerstrasse 1, Basel verrechnet werden. Die Verlustvorträge der SF Investment AG und SF Development AG sind bei der Berechnung der latenten Steuern der Entwicklungsprojekte Fuederholzstrasse 8, Herrliberg und Minervastrasse 124, Zürich entsprechend berücksichtigt.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
2027		1 996	1 996
2028		9 512	9 512
2029		6 137	6 137
2030		2 379	-
<b>Total</b>		<b>20 024</b>	<b>17 645</b>

## 8. Passive Rechnungsabgrenzungen, Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden und Rückstellungen gegenüber Nahestehenden

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden:</b>		<b>739</b>	<b>151</b>
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden:</b>		<b>322</b>	<b>-</b>
<b>Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):</b>		<b>-</b>	<b>2 401</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):</b>		<b>193</b>	<b>433</b>
<b>Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig):</b>		<b>3 623</b>	<b>3 614</b>
<b>Rückstellungen gegenüber Nahestehenden (langfristig):</b>		<b>226</b>	<b>226</b>

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 per Dezember 2022 wurde nach dem Abschluss des Projekts an der Klusstrasse 38, Zürich zurückbezahlt. Die Rückstellungen gegenüber Nahestehenden betreffen Entwicklungsfees, die erst nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist fällig werden.

## 9. Verzinliche Finanzverbindlichkeiten

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over-Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 30. Juni 2023 beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 1 067 (im Vorjahr: TCHF 1 404) und wird im Rahmen der Restlaufzeit bis 31. Januar 2025 abgeschrieben.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:</b>		<b>371 270</b>	<b>358 183</b>
Hypotheken / Roll-over-Kredite		372 337	359 587
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		-1 067	-1 404

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten) <sup>1</sup>		110 474	117 135
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite) <sup>1</sup>		23 800	6 705
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite) <sup>1</sup>		173 062	170 747
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		65 000	65 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>372 336</b>	<b>359 587</b>

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
UBS		143 700	133 250
Raiffeisen Winterthur		18 650	18 668
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		18 893	19 057
Credit Suisse		37 800	37 800
Basler Kantonalbank		128 465	128 425
Basellandschaftliche Kantonalbank		7 211	4 770
Zürcher Kantonalbank		8 667	8 667
<b>Total Banken</b>		<b>371 136</b>	<b>358 387</b>
Zurich Versicherung		1 200	1 200
<b>Total Versicherungen</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>372 336</b>	<b>359 587</b>

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

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
< 3 Monate		62 758	117 135
3 bis 12 Monate		-	4 350
> 1 bis 5 Jahre		41 738	173 102
> 5 Jahre		267 840	65 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>372 336</b>	<b>359 587</b>

Zinssätze	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	2.09%	2.01%
Verzinsungsbandbreite	-0.03% bis 2.74%	-0.32% bis 2.65%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	6.43	6.81

Angaben zu den verpfändeten Aktiven		in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>			<b>754 397</b>	<b>754 465</b>
<b>Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen</b>			<b>55 946</b>	<b>51 861</b>
<b>Wert der verpfändeten Aktiven</b>			<b>810 343</b>	<b>806 326</b>
<b>Darauf lastende Schuldbriefe</b>			<b>442 418</b>	<b>447 418</b>
<b>Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe</b>			<b>436 622</b>	<b>436 622</b>
<b>Beanspruchung</b>			<b>372 336</b>	<b>359 587</b>
<b>Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)</b>			<b>45.9%</b>	<b>44.6%</b>
UBS Switzerland AG	Rahmenkreditvereinbarung		<b>155 000</b>	155 000
	Beanspruchung		<b>143 700</b>	133 250
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>145 502</b>	145 502
Raiffeisenbank Winterthur	Rahmenkreditlimite		<b>30 730</b>	33 610
	Beanspruchung		<b>18 650</b>	18 668
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>40 970</b>	40 970
Raiffeisenbank Zürich	Rahmenkreditlimite		<b>50 000</b>	50 000
	Beanspruchung		<b>7 750</b>	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>9 450</b>	9 450
Raiffeisenbank Basel	Rahmenkreditlimite		<b>19 223</b>	19 305
	Beanspruchung		<b>18 893</b>	19 057
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>22 000</b>	22 000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rahmenkreditlimite		<b>43 900</b>	43 900
	Beanspruchung		<b>37 800</b>	37 800
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>47 800</b>	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		<b>150 000</b>	150 000
	Beanspruchung		<b>128 465</b>	128 425
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>103 000</b>	103 000
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		<b>7 211</b>	14 200
	Beanspruchung		<b>7 211</b>	4 770
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>57 200</b>	57 200
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		<b>20 000</b>	20 000
	Beanspruchung		<b>8 667</b>	8 667
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>9 500</b>	9 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite		<b>1 200</b>	1 200
	Beanspruchung		<b>1 200</b>	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe		<b>1 200</b>	1 200

Der Kreditvertrag mit UBS Switzerland 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 (ZKB) 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 Minervastrasse 124, Zürich sowie Fuederholzstrasse 8, 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.

Von den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2023 waren TCHF 174 228 zu einem im Voraus fest vereinbarten Zinssatz finanziert (durchschnittlicher gewichteter Zinssatz: 1.13%). 90% davon werden bis im Jahr 2025 zur Rückzahlung fällig. In der Höhe von TCHF 127 800 sind nahtlose Anschlussfinanzierung mit Swaps bis im Jahr 2035 abgeschlossen worden (Zinssätze: 0.75%, 0.80% und 1.83%).

TCHF 198 108 sind vertraglich langfristig zu SARON Konditionen finanziert. TCHF 120 040 wurden durch Zins-Swaps zu langfristigen Konditionen angebonden (durchschnittlicher gewichteter Zinssatz: 0.83%). Die verbleibenden TCHF 78 068 sind zu variable Konditionen finanziert (derzeitiger durchschnittlicher Zinssatz: 2.13%).

Für die TCHF 143 000 an Reversed Swaps fallen fixe Finanzierungskosten an, die in den kommenden fünf Jahren laufend abnehmen werden. Bezogen auf das derzeitige Finanzierungsportfolio wird der Zinszuschlag die ersten vier Jahre ca. 0.75% betragen, im fünften Jahr ca. 0.50%. Gemessen an die Finanzierung zu variablen Konditionen beträgt der Zuschlag ca. 1.50% für die ersten vier und 1.00% für das fünfte Jahr.

## 10. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:</b>		<b>7 233</b>	<b>8 265</b>
Steuern		<b>2 925</b>	3 155
Zinsen		<b>1 738</b>	1 675
Entwicklungsprojekte (Bauausführungen)		<b>380</b>	970
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		<b>731</b>	787
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		<b>234</b>	463
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		<b>111</b>	224
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		<b>1 114</b>	992

Mit TCHF 7 233 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF 1 032 abgenommen (Vorjahr: TCHF 8 265).

Für diese Abnahme hauptsächlich verantwortlich sind die passiven Rechnungsabgrenzungen bei den Entwicklungsprojekten. Per 31. Dezember 2022 waren die Abgrenzungen beider 2022 abgeschlossenen Projekte in Riehen und in Zürich enthalten. Der nächste Projektabschluss steht erst im Frühling 2024 an.

Neu integriert sind die Steuern, die nicht mehr als Steuerverbindlichkeiten ausgewiesen werden (siehe Anhang 25. Umgliederungen).



## 11. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen folgende Zinsderivate:

<b>Stichtag:</b> <b>30. Jun. 2023</b>	<b>Volumen</b>		<b>WBW<sup>1,2</sup></b>
<b>Fälligkeitsjahr</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Negativ</b>	<b>Positiv</b>
Aktive Swaps mit insgesamt positivem WBW <sup>2</sup>	148 040		
Forwards Swaps mit positivem WBW <sup>2</sup>	37 800		2 147
<b>Total Swaps Assets</b>	<b>185 840</b>		<b>14 003</b>
Reversed Swaps mit insgesamt negativem WBW <sup>2,3</sup>	-	-9 206	
<b>Total Swaps Liabilities (-) / Assets (+)</b>	<b>185 840</b>	<b>-9 206</b>	<b>14 003</b>
<b>Total Swaps Netto</b>		<b>4 797</b>	

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

<sup>2</sup> Wiederbeschaffungswert.

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

Per 30. Juni 2023 wurden zehn Zinsswaps unter Hedge Accounting nach IFRS 9 geführt. Alle zehn Swaps erfüllten die Anforderungen des Hedge Accounting, weil deren Critical Terms (Betrag, Währung, Fälligkeitsdatum, Referenz/Index Zinssatz und Zinsfälligkeitshäufigkeit) mit einem entsprechenden Finanzierungsgeschäft kongruent waren. Alle übrigen Swaps, die Reversed Swaps, unterliegen seit dem 21. Januar 2015 nicht mehr dem Hedge Accounting.

Insbesondere aufgrund abnehmender Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps haben sich die positiven Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps auf TCHF 4 797 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF 8 675) reduziert. Die negativen Bewertungen nahmen um TCHF 966 auf TCHF -9 206, die positiven Bewertungen um TCHF 4 843 auf TCHF 14 003 ab.

Die Veränderung der Derivativen Finanzinstrumente vor latenten Steuern um TCHF -3 878 teilt sich folgendermassen auf: TCHF -4 844 wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 966 im Finanzertrag, siehe Anhang 17. Finanzergebnis.

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

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

<sup>2</sup> Wiederbeschaffungswert.

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

## 12. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2023</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Januar 2023</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Januar 2023</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 30. Juni 2023</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 30. Juni 2023</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Juni 2023</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>

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

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 175 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 159 767 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.7% der Stimmen und 4.8% 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:

		30. Jun. 2023	30. Jun. 2022
Reinverlust (-) / -gewinn (+) den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	-1 145	21 369
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	5 423	9 225
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+) pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>-0.07</b>	<b>1.28</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte<sup>1</sup> pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>0.32</b>	<b>0.55</b>
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+) pro Aktie à nominal CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>-0.34</b>	<b>6.38</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte<sup>1</sup> pro Aktie à nominal CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>1.62</b>	<b>2.75</b>

<sup>1</sup> Siehe Anhang 19. 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:

		30. Jun. 2023	31. Dez. 2022
Eigenkapital, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	387 001	403 447
Latente Steuern <sup>1</sup>	CHF 1 000	56 622	56 835
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
<b>Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>23.09</b>	<b>24.07</b>
<b>Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>26.47</b>	<b>27.46</b>
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
<b>Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>115.46</b>	<b>120.36</b>
<b>Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>132.35</b>	<b>137.32</b>

<sup>1</sup> Siehe Anhang 7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

### 13. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Liegenschaftsertrag, bestehend aus:</b>		<b>14 725</b>	<b>13 783</b>
Mietzinsertrag Wohnen		4 031	3 811
Mietzinsertrag Gewerbe		10 280	10 052
Übriger Mietzinsertrag		779	798
IFRS15 – Mietzinsrabatte		-54	-74
Nebenkostenpauschalen		47	44
<b>Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung</b>		<b>15 084</b>	<b>14 632</b>
Debitorenverluste bzw. Delkrede-Bildung (-) und -Auflösung (+)		-	-9
Leerstand		-240	-408
Inkonvenienzen		-119	-433
<b>Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten</b>		<b>-359</b>	<b>-849</b>

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

Die Soll-Nettomieten nahmen um TCHF 452 oder 3.1% zu. Die Abzüge nahmen um TCHF -490 oder 57.7% ab. Die Inkonvenienzen nahmen in der Berichtsperiode um TCHF -314 auf TCHF -119 (Vorjahr: TCHF -433) weiter ab. Auch der periodenbezogene Leerstand konnte weiter um TCHF -168 auf TCHF -240 gesenkt werden (Vorjahr: TCHF -408).

<b>Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	in CHF 1 000	30. Jun. 2023	30. Jun. 2022
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		20 193	19 149
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		66 612	65 130
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		29 312	30 254
<b>Total</b>		<b>116 117</b>	<b>114 533</b>

Die vertraglich gesicherten Mieteinnahmen belaufen sich im Total auf TCHF 116 117 (Vorjahr TCHF 114 533).

### 14. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus</b>		<b>8 886</b>	<b>11 422</b>
Ertrag aus Umsatzerfassung über die Zeit		8 886	11 422

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften</b>		<b>-6 540</b>	<b>-8 953</b>
Aufwand aus Umsatzerfassung über die Zeit		-6 391	-8 953
Aufwand aus kundenindividuellen Ausbauten		-149	-

Der Ertrag bzw. der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Erlös Elsässerstrasse 1, Basel sowie Fuederholzstrasse 8, Herrliberg.

Die Projekte qualifizieren zu 88.8% bzw. zu 67.5% für die Umsatzerfassung über die Zeit.

Die nach IFRS abgerechneten Projektkosten reduzieren die aktivierten Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften aufwandswirksam. Sie betragen zum Bilanzstichtag TCHF 41 817, siehe Anhang 6. Entwicklungsliegenschaften. Im Anhang 9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten werden zur Berechnung des Fremdbelehungsgrads die Anschaffungswerte vor abgerechneten Projektkosten ausgewiesen. Sie betragen TCHF 55 946.

## 15. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Verwaltungsaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-2 695</b>	<b>-2 288</b>
Liegenschaftenverwaltung		-450	-418
Buchführung		-64	-39
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-142	-138
Entschädigung Swiss Finance & Property Funds AG		-1 469	-1 267
Beratung		-180	-64
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-304	-291
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren		-65	-30
Übriger Verwaltungsaufwand		-21	-39

Der Verwaltungsaufwand stieg in der Berichtsperiode um TCHF -407 auf TCHF -2 695 (Vorjahr TCHF -2 288). Die grösste Position ist die Entschädigung an die Vermögensverwalterin Swiss Finance & Property Funds AG, die insgesamt um TCHF -202 zunahm, da der NAV, also die Berechnungsbasis, gestiegen ist.

Die Beratungsaufwände nahmen um TCHF -116 zu, wobei im wesentlichen ESG-Massnahmen dazu beitrugen.

## 16. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-405</b>	<b>-54</b>
Vorstudienkosten		-127	-46
Kapital- und Liegenschaftssteuern		-246	-8
Übriger Betriebsaufwand		-32	-

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF 351 auf TCHF -405 (Vorjahr: TCHF -54) zugenommen. Die stark gestiegenen Kapital- und Liegenschaftssteuern trugen am meisten dazu bei.

## 17. Finanzergebnis

Neben Bankspesen 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 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Finanzertrag, bestehend aus:</b>		<b>971</b>	<b>1 305</b>
Zinsertrag		5	3
Neubewertungen Swaps		966	1 302
<b>Finanzaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-4 716</b>	<b>-3 016</b>
Zinsaufwand		-2 590	-1 017
Zinsaufwand Swaps		-988	-852
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-1 124	-1 130
Bankspesen		-14	-17
<b>Finanzergebnis, bestehend aus:</b>		<b>-3 745</b>	<b>-1 711</b>
Zinsergebnis		-2 585	-1 015
Zinsergebnis Swaps		-988	-852
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-158	173
Bankspesen		-14	-17

Das Finanzergebnis hat sich um TCHF -2 034 auf TCHF -3 745 verschlechtert (Vorjahr: TCHF -1 711).

Einem um TCHF 1 575 höheren Zinsaufwand standen ein um TCHF 136 tieferes Zinsergebnis Swaps und eine um TCHF -331 tiefere Neubewertung Swaps gegenüber. Wie im Vorjahr sind in den Neubewertungen TCHF -337 für die Anpassung der Amortised Costs Hypotheken enthalten.

## 18. Steuern

Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF –164) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF 1 051), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF –2 338) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF 483) ausgewiesen. Die übrigen latenten Steuerentlastungen ermässigen sich von CHF 608 auf TCHF 192. Insgesamt ergibt dies eine um TCHF –1 500 tiefere Belastung aus latenten Steuern von TCHF –612 (Vorjahr; TCHF –2 112).

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Ertragssteuern, bestehend aus:</b>		<b>-775</b>	<b>-2 085</b>
<b>Ertragssteuern der Berichtsperiode</b>		<b>-164</b>	<b>26</b>
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		1 399	-2 984
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten		-37	-100
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		69	66
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		-380	-226
<b>Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)</b>		<b>1 051</b>	<b>-3 243</b>
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		-99	410
Latente Steuern aus Abschreibungen		-1 983	-2 050
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-218	-596
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		-38	-21
<b>Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)</b>		<b>-2 338</b>	<b>-2 256</b>
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		483	966
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		-	1 813
<b>Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)</b>		<b>483</b>	<b>2 780</b>
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		181	469
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen / Covid-19 Risikovorsorge		-	125
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		11	14
<b>Übrige latente Steuern (D)</b>		<b>192</b>	<b>608</b>
<b>Total latente Steuern (A-D)</b>		<b>-612</b>	<b>-2 112</b>

Bei den latenten Steuern entlastend wirken sich erwartungsgemäss die Neubewertungen und die Verlustvorträge, die Aufrechnung der Abschreibungen und Grossreparaturen der Renditeliegenschaften hingegen belastend aus.

Der tatsächliche Steueraufwand auf dem Betriebserfolg vor Steuern weicht 2023 vom kalkulatorischen Betrag ab, der sich unter Anwendung des gewichteten Durchschnittssteuersatzes auf dem Betriebserfolg vor Steuern ergeben würde. Die Abweichung erklärt sich wie folgt:

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
Verlust (-) / Gewinn (+) vor Steuern		-251	24 386
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		20.31%	19.40%
<b>Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz</b>		<b>51</b>	<b>-4 731</b>
Verbuchter Gewinnsteueraufwand Vorjahre		-252	-
Veränderung Steuersätze		-	1 813
Übrige		-574	833
<b>Ertragsteuern effektiv</b>		<b>-775</b>	<b>-2 085</b>
<b>Effektive Steuerquote</b>		<b>308.99%</b>	<b>8.55%</b>

Massgeblich für die Steuerbelastung trotz negativem Abschluss im statutarischen Abschluss sind die Verbuchung von Steuerrechnungen beider Tochtergesellschaften für das vergangene Jahr sowie trotz Abwertungen bei den Renditeliegenschaften die Bildung von Rückstellungen für Grossreparaturen und Abschreibungen.

Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Steuersatz nicht verändert: der Anteil der wiedereingebrachten Abschreibungen nimmt mit der Haltedauer laufend zu und dieser wird zum Gewinnsteuersatz besteuert. Der anwendbare kalkulatorischen Steuersatz beträgt 20.31% (Vorjahr: 19.40%).

## 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2023	1. Jan. bis 30. Jun. 2022
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+):</b>		<b>-1 026</b>	<b>22 301</b>
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		7 967	-15 128
- abzgl. latente Steuern		-1 399	2 984
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte:</b>		<b>5 541</b>	<b>10 156</b>
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		5 423	9 225
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		119	932

Gegenüber der Vorjahresperiode sank der Neubewertungseffekt von TCHF 15 128 um TCHF 23 095 auf CHF -7 967. Exklusive Neubewertungseffekte sank der Reingewinn auf TCHF 5 423, was einer Abnahme von TCHF -3 802 entspricht.



## 20. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 1.H 2023	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwick- lungs- liegenschaften	Corporate <sup>1</sup>	Total
Liegenschaftsertrag		2 904	2 447	9 340	33	-	14 725
Übriger Ertrag			150		5	-	155
Ertrag aus Entwicklungs- Liegenschaften		-	-	-	8 886	-	8 886
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>2 904</b>	<b>2 597</b>	<b>9 340</b>	<b>8 925</b>	<b>-</b>	<b>23 766</b>
Neubewertungen aus Rendite- liegenschaften		877	-1 580	-7 263	-	-	-7 967
Veränderung Baurechte		-	-	-84	-	-	-84
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>3 781</b>	<b>1 017</b>	<b>1 993</b>	<b>8 925</b>	<b>-</b>	<b>15 715</b>
Unterhalt und Reparaturen		-809	-316	-718	-2	-	-1 845
Betriebsaufwand Liegenschaften		-177	-85	-429	-8	-	-699
Aufwand aus Entwicklungs- liegenschaften		-	-	-	-6 540	-	-6 540
Impairment		-	-	-	-	-	-
Personalaufwand		-7	-6	-22	0	-	-35
Verwaltungsaufwand		-508	-445	-1 594	-149	-	-2 695
Übriger Betriebsaufwand		-77	-90	-206	-33	-	-405
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>2 204</b>	<b>76</b>	<b>-977</b>	<b>2 192</b>	<b>-</b>	<b>3 494</b>
Finanzertrag						971	971
Finanzaufwand						-4 716	-4 716
<b>Finanzergebnis</b>						<b>-3 745</b>	<b>-3 745</b>
<b>Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern (EBT)</b>		<b>2 204</b>	<b>76</b>	<b>-977</b>	<b>2 192</b>	<b>-3 745</b>	<b>-251</b>
Steueraufwand						-775	-775
<b>Reingewinn (+) / -verlust (-)</b>		<b>2 204</b>	<b>76</b>	<b>-977</b>	<b>2 192</b>	<b>-4 521</b>	<b>-1 026</b>
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		2 204	76	-977	2 073	-4 521	-1 145
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		-	-	-	119	-	119
<b>Regionen</b>	<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Zürich</b>	<b>Basel</b>	<b>Bern</b>	<b>Romandie</b>	<b>übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		7 231	5 777	676	834	206	14 725
Neubewertungen Renditeliegen- schaften		127	-2 928	-931	-150	-4 084	-7 967
Bereichsvermögen		425 145	294 196	25 429	28 579	79 521	852 870

<sup>1</sup> Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

<b>Geschäftsbereiche 1.H 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Wohn- liegen- schaften</b>	<b>Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften</b>	<b>Geschäfts- liegen- schaften</b>	<b>Entwick- lungs- liegen- schaften</b>	<b>Corporate<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		3 149	1 965	8 612	58	-	13 783
Übriger Ertrag		4	17	107	5	-	133
Ertrag aus Entwicklungs- Liegenschaften		-	-	-	11 422	-	11 422
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>3 153</b>	<b>1 982</b>	<b>8 719</b>	<b>11 485</b>	<b>-</b>	<b>25 338</b>
Neubewertungen aus Rendite- liegenschaften		2 537	2 459	10 132	-	-	15 128
Veränderung Baurechte		-	-	-80	-	-	-80
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>5 690</b>	<b>4 441</b>	<b>18 771</b>	<b>11 485</b>	<b>-</b>	<b>40 387</b>
Unterhalt und Reparaturen		-831	-189	-847	-2	-	-1 869
Betriebsaufwand Liegenschaften		-101	-99	-554	-51	-	-804
Aufwand aus Entwicklungs- liegenschaften		-	-	-	-8 953	-	-8 953
Impairment		-	-	-	-287	-	-287
Personalaufwand		-8	-5	-22	-0	-	-35
Verwaltungsaufwand		-489	-349	-1 344	-106	-	-2 288
Übriger Betriebsaufwand		-12	-14	-33	5	-	-54
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>4 250</b>	<b>3 786</b>	<b>15 971</b>	<b>2 091</b>	<b>-</b>	<b>26 097</b>
Finanzertrag						1 305	1 305
Finanzaufwand						-3 016	-3 016
<b>Finanzergebnis</b>						<b>-1 711</b>	<b>-1 711</b>
<b>Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern (EBT)</b>		<b>4 250</b>	<b>3 786</b>	<b>15 971</b>	<b>2 091</b>	<b>-1 711</b>	<b>24 386</b>
Steueraufwand						-2 085	-2 085
<b>Reingewinn (+) / -verlust (-)</b>		<b>4 250</b>	<b>3 786</b>	<b>15 971</b>	<b>2 091</b>	<b>-3 796</b>	<b>22 301</b>
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurech- nen		4 250	3 786	15 971	1 159	-3 796	21 369
davon den Minderheitsaktionä- ren zuzurechnen		-	-	-	932	-	932
<b>Regionen</b>	<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Zürich</b>	<b>Basel</b>	<b>Bern</b>	<b>Romandie</b>	<b>übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		6 869	5 279	669	809	158	13 783
Neubewertungen Renditeliegen- schaften		7 442	6 566	600	440	80	15 128
Bereichsvermögen		430 673	296 123	27 387	29 349	77 848	861 380

<sup>1</sup> Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

## Operative Segmente

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

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

## 21. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 30. Jun. 2023	Marktwert 30. Jun. 2023	Buchwert 31. Dez. 2022	Marktwert 31. Dez. 2022
<b>Finanzaktiven zu amortisierten Kosten</b>					
- Flüssige Mittel		7 759	7 759	16 892	16 892
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12 137	12 137	6 433	6 433
- Übrige Forderungen		5 971	5 971	4 214	4 214
- Langfristige Forderungen		914	914	907	907
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>26 782</b>	<b>26 782</b>	<b>28 446</b>	<b>28 446</b>
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Derivative Finanzinstrumente		14 003	14 003	18 846	18 846
<b>Total Finanzaktiven – Fair Value</b>		<b>14 003</b>	<b>14 003</b>	<b>18 846</b>	<b>18 846</b>
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>40 785</b>	<b>40 785</b>	<b>47 292</b>	<b>47 292</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Fair Value – Absicherung</b>					
- Derivative Finanzinstrumente		9 206	9 206	10 172	10 172
<b>Total Fair Value – Absicherung</b>		<b>9 206</b>	<b>9 206</b>	<b>10 172</b>	<b>10 172</b>
<b>Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten</b>					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 229	2 229	2 244	2 244
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		739	739	151	151
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 189	4 189	2 957	2 957
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		134 274	134 433	123 822	121 500
- Vorauszahlungen		-	-	100	100
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		-	-	2 401	2 401
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		3 623	3 623	3 614	3 614
- Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		384	384	358	358
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		237 951	239 394	234 361	238 423
<b>Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten</b>		<b>383 389</b>	<b>384 990</b>	<b>370 007</b>	<b>371 747</b>
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>392 594</b>	<b>394 196</b>	<b>380 179</b>	<b>381 919</b>

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

## 22. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

30. Jun. 2023	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
<b>Finanzinstrumente Aktiven</b>						
Flüssige Mittel		7 759	-	7 759	-0	7 759
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		14 003	-	14 003	-939	13 064
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12 137	-	12 137	-	12 137
<b>Total</b>		<b>33 899</b>	<b>-</b>	<b>33 899</b>	<b>-939</b>	<b>32 960</b>
<b>Finanzinstrumente Passiven</b>						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-9 206	-	-9 206	-	-9 206
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-134 274	-	-134 274	939	-133 335
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-236 995	-	-236 995	-	-236 995
<b>Total</b>		<b>-380 475</b>	<b>-</b>	<b>-380 475</b>	<b>939</b>	<b>-379 536</b>
<b>Netto</b>		<b>-346 576</b>	<b>-</b>	<b>-346 576</b>	<b>-0</b>	<b>-346 576</b>
<b>31. Dez. 2022</b>						
	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
<b>Finanzinstrumente Aktiven</b>						
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
<b>Total</b>		<b>42 172</b>	<b>-</b>	<b>42 172</b>	<b>-</b>	<b>42 172</b>
<b>Finanzinstrumente Passiven</b>						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-10 172	-	-10 172	-	-10 172
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-123 822	-	-123 822	-	-123 822
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-234 361	-	-234 361	-	-234 361
<b>Total</b>		<b>-368 355</b>	<b>-</b>	<b>-368 355</b>	<b>-</b>	<b>-368 355</b>
<b>Netto</b>		<b>-326 183</b>	<b>-</b>	<b>-326 183</b>	<b>-</b>	<b>-326 183</b>

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

## 23. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		30. Jun. 2023
	1. Jan. 2023	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	358 183	17 100	-4 350	337	-	371 270
Leasing	3 365	-	-47		-	3 318
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	6 014	-	-2 391	-	-	3 623
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	-8 675	-	-	-	3 877	-4 797
<b>Total</b>	<b>358 887</b>	<b>17 100</b>	<b>-6 788</b>	<b>337</b>	<b>3 877</b>	<b>373 413</b>

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	-	358 183
Leasing	3 508	-	-169	70	-44	3 365
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	6 014	-	-	-	-	6 014
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	24 346	-	-	-	-33 021	-8 675
<b>Total</b>	<b>361 343</b>	<b>116 647</b>	<b>-86 791</b>	<b>753</b>	<b>-33 065</b>	<b>358 887</b>

## 24. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (Verwaltungsrat), Bruno Kurz (CEO), 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 (bis zur GV 2023), Dr. Anja Römer, Carolin Schmüser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 30. Juni 2023 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. 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 30. Juni 2023 wurden aufgrund der Vorjahreswerte Akonto-Rechnungen exll. Abrechnungen des Vorjahres in der Höhe von TCHF 1 430 (Vorjahr: TCHF 1 320) verbucht.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften wurden Corporate Services Fees in der Höhe von TCHF 165 (Vorjahr: TCHF 165), meilensteinbasierte sowie projektbezogene Fees mit der Swiss Finance & Property Funds AG in der Höhe von TCHF 16 (Vorjahr: TCHF 1 008) verrechnet oder abgegrenzt.

Auf dem Walzwerk Areal ist im Auftrag von SF Urban Properties AG ein Facility Management Coordinator anwesend. Dessen Arbeitsstunden werden von der Swiss Finance Property Funds AG der SF Urban Properties AG in Rechnung gestellt. Die Kosten sind in der Position Nebenkosten der Erfolgsrechnung enthalten bzw. werden teilweise an die Mieter überwält.

### **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 amtet 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 10).

### **Managemententschädigung**

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

### **Wertschriften von Nahestehenden**

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

## **25. Umgliederungen**

Steuerforderungen und -verbindlichkeiten, die einen Abgrenzungscharakter aufweisen, werden neu als Teil der aktiven bzw. passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen.

Entsprechend sanken die Steuerforderungen per 31. Dezember 2022 um TCHF 700 und die aktiven Rechnungsabgrenzungen steigen um TCHF 700. Die Steuerverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 3 154 wurden per 31. Dezember 2022 bei den passiven Rechnungsabgrenzungen integriert.

## **26. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Der am 27. Juni 2023 beurkundete Verkauf der Renditeliegenschaft an der Aarberggasse 57, Bern wurde per 2. August 2023 vollzogen. Der Verkaufspreis beträgt TCHF 6 000.

Die vorletzte noch verfügbare Wohnung an der Elsässerstrasse 1, Basel wurde am 15. August beurkundet. Damit sind 94.4% des Projekts verkauft.

Per Stichtag 9. August sind fünf der acht Wohnungen an der Minervastrasse 124, Zürich reserviert. An den Quoten gemessen sind 50% des Projekts damit reserviert.



Zürich, 17. Juli 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 30. Juni 2023 bewertet.

Referenz-Nummer  
102453.2301

**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  
Bielcherweg 5  
8001 Zürich  
Schweiz  
T +41 44 289 90 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

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

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

#### Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

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



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

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

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

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

Bewertungsverfahren

#### **Bewertungsmethode**

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

#### **Grundlagen der Bewertung**

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2023 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

- 4400 Zürich, Niederfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33
- 4410 Zürich, Letzigraben 101
- 4450 Zürich, Zähringerstrasse 37
- 4455 Zürich, Bäckerstrasse 62
- 4466 Zürich, Neptunstrasse 59
- 4475 Zürich, Klausstrasse 4
- 4495 Zürich, Zeltweg 67
- 5000 Zürich, Asylstrasse 68

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2020 und 2023 besichtigt.

#### **Ergebnisse**

Per 30. Juni 2023 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 754'396'500 geschätzt.

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurde das Grundstück Nr. 818, Grundbuch Arlesheim akquiriert (Eigentumsübertragung per 9. Januar 2023). Das Grundstück wurde hinsichtlich einer Arrondierung mit dem Walzwerk Areal erworben und in die bestehen Bewertung des Walzwerk Areals integriert. Dadurch bleibt die Anzahl der Liegenschaft unverändert bei 48.

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Zürich, 17. Juli 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	2.35	3.70	2.87
Bern	2.70	3.80	3.13
Romandie	3.55	3.55	3.55
Zürich	2.25	3.30	2.57
Ostschweiz	3.00	3.00	3.00
Alle Regionen	2.25	3.80	2.74

\* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	ø	ø	ø	innen ø	aussen ø	ø
	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / Stück p.Mi.	CHF / Stück p.Mi.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.
Basel	253	453	84	146	73	252
Bern	185	177	88	74	29	199
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	412	379	106	198	136	409
Ostschweiz	-	-	110	-	-	225
Alle Regionen	295	351	94	142	105	311

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	5.4	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	4.1	4.7	7.8	15.3	7.2	2.4
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.4	4.7	6.5	9.0	6.3	2.6

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Juli 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 1,25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# EPRA Performancekennzahlen

<b>EPRA-Gewinn &amp; EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Verlust (-) / Gewinn (+) nach IFRS-Erfolgsrechnung		-1 026	22 301
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		7 967	-15 128
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		-	-
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-2 228	-1 521
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		-	-
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		158	-173
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		-1 144	3 444
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-119	-932
<b>EPRA Gewinn</b>		<b>3 579</b>	<b>7 992</b>
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA Gewinn je Aktie</b>		<b>1.07</b>	<b>2.38</b>

<b>EPRA Netto Wiederherstellungswert</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>387 001</b>	<b>394 408</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>387 001</b>	<b>394 408</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		38 620	27 134
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>425 621</b>	<b>421 542</b>
<b>Exklusive:</b>			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		54 262	53 753
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		-4 797	-3 418
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(ix) Marktbewertung von immateriellen Vermögenswerten		n/a	n/a
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
<b>EPRA NRV</b>		<b>475 087</b>	<b>471 877</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NRV je Aktie</b>		<b>141.74</b>	<b>140.78</b>

<b>EPRA Netto Sachanlagevermögen</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>387 001</b>	<b>394 408</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>387 001</b>	<b>394 408</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		<b>38 620</b>	27 134
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>425 621</b>	<b>421 542</b>
<b>Exklusive:</b>			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		<b>54 262</b>	53 753
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		<b>-4 797</b>	-3 418
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
(viii.a) Immaterielle Vermögenswerte gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
<b>EPRA NTA</b>		<b>475 087</b>	<b>471 877</b>
Anzahl ausstehender Aktien		<b>3 351 930</b>	3 351 930
<b>EPRA NTA je Aktie</b>		<b>141.74</b>	<b>140.78</b>

<b>EPRA Nettoveräusserungswert</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>387 001</b>	<b>394 408</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>387 001</b>	<b>394 408</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		<b>38 620</b>	27 134
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>425 621</b>	<b>421 542</b>
<b>Exklusive:</b>			
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(viii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		<b>-1 443</b>	-3 412
<b>EPRA NDV</b>		<b>424 179</b>	<b>418 130</b>
Anzahl ausstehender Aktien		<b>3 351 930</b>	3 351 930
<b>EPRA NDV je Aktie</b>		<b>126.55</b>	<b>124.74</b>

<b>EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Anlagelienschaft Eigentum		799 263	798 430
Anlagelienschaften-Joint Ventures / Funds		-	-
Promotionen		-	-
Abzüglich Entwicklungen		-41 817	-41 994
<b>Wert der fertiggestellten Anlagelienschaften</b>		<b>757 447</b>	<b>756 436</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlagelienschaften</b>		<b>757 447</b>	<b>756 436</b>
Annualisierter SOLL-Mietertrag		29 349	29 349
Annulaisierter direkter Aufwand Anlagelienschaften		-5 090	-5 345
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>		<b>24 259</b>	<b>24 004</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		-	-
<b>Topped-up Netto-Mietertrag</b>		<b>24 259</b>	<b>24 004</b>
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.20%	3.17%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.20%	3.17%

<b>EPRA Leerstandsquote</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		492	604
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		32 041	30 637
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>		<b>1.54%</b>	<b>1.97%</b>

Der EPRA Leerstand wurde erstmalig per 31. Dezember 2022 auf eine neue Berechnungsgrundlage gestellt. Der Wert per 30. Juni 2022 wurde entsprechend neu ermittelt.

<b>EPRA Kostenkennzahlen</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2023</b>	<b>30. Jun. 2022</b>
Betriebliche Aufwendungen der Anlagelienschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		5 680	5 337
Baurechtszinsen		-37	-37
<b>EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)</b>		<b>5 643</b>	<b>5 300</b>
Direkte Leerstandskosten		-45	-39
<b>EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>		<b>5 598</b>	<b>5 261</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete		14 634	14 371
<b>Brutto-Mietzinseinnahmen (C)</b>		<b>14 634</b>	<b>14 371</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)</b>		<b>38.6%</b>	<b>36.9%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)</b>		<b>38.3%</b>	<b>36.6%</b>

# Übersicht Renditeliegenschaften

Alle Renditeliegenschaften werden von der SF Urban Properties AG gehalten.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Region Bern</b>						
Bern, Aarberggasse 57	AE	100%	1900	136	2008	-
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	3 691	-	2014
<b>Total Region Bern</b>						
<b>Romandie</b>						
Morges, Rue de Lausanne 29-31	AE	100%	1988	3 661	-	2013
<b>Total Romandie</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1	AE	100%	1909	618	-	-
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, 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	-	2023
Basel, Binnigerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2	AE	100%	1931	497	-	2020
Münchenstein/Arlesheim, Tramstrasse 5 56 – 66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	50 589	-	2023
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Übrige Regionen</b>						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1920	238	1996	-
<b>Total Übrige Regionen</b>						



Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2023	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 30. Jun. 2023	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2023 in %
327	-	-	200	60	587	-	225 408	112 704	112 704	0.0%
122	-	1 404	442	203	2 171	133	440 364	220 462	217 462	1.1%
<b>449</b>	<b>0</b>	<b>1 404</b>	<b>642</b>	<b>263</b>	<b>2 758</b>	<b>133</b>	<b>665 772</b>	<b>333 166</b>	<b>330 166</b>	<b>0.7%</b>
90	1 348	399	-	4 612	6 449	102	1 712 772	856 347	834 267	2.6%
<b>90</b>	<b>1 348</b>	<b>399</b>	<b>0</b>	<b>4 612</b>	<b>6 449</b>	<b>102</b>	<b>1 712 772</b>	<b>856 347</b>	<b>834 267</b>	<b>2.6%</b>
-	-	-	-	2 578	2 578	-	1 000 000	501 000	501 000	0.0%
262	367	-	217	147	993	-	242 400	117 118	117 118	0.0%
610	363	-	991	904	2 868	-	870 004	432 446	406 253	5.8%
-	1 687	318	-	665	2 670	1	555 668	276 798	229 401	14.9%
-	539	128	-	87	754	-	339 301	174 220	127 760	0.0%
-	2 300	-	-	235	2 535	-	566 758	265 372	264 267	0.9%
103	-	-	-	27 106	27 209	352	3 087 525	1 498 424	1 498 664	0.1%
<b>975</b>	<b>5 256</b>	<b>446</b>	<b>1 208</b>	<b>31 722</b>	<b>39 607</b>	<b>353</b>	<b>6 661 656</b>	<b>3 265 378</b>	<b>3 144 463</b>	<b>2.1%</b>
395	-	-	310	143	848	-	404 868	202 434	202 434	0.0%
<b>395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>143</b>	<b>848</b>	<b>0</b>	<b>404 868</b>	<b>202 434</b>	<b>202 434</b>	<b>0.0%</b>

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Region Zürich</b>						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	4 343	-	-
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	-	2015
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	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Region Bern</b>						
Thun, Malerweg 4	AE	100%	1992	1 156	-	2012
<b>Total Region Bern</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	2022	2012
Basel, Rebgasse 64	AE	100%	1905	142	-	2012
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	2007	2002
Basel, Schwarzwaldallee 175-179 / Rosentalstrasse 70	AE	100%	1914	1 321	-	2012
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	-	2012
Basel, Riehenstrasse 163-165	AE	100%	1953/1958	2 287	-	2012
Basel, Binningerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 6	AE	100%	1966	427	-	2023
Basel, Binningerstrasse 9	AE	100%	1903	199	-	1997
Basel, Binningerstrasse 11	AE	100%	1903	279	-	2005
Basel, Binningerstrasse 15	AE	100%	1902	635	-	-
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a	AE	100%	1963	770	-	-
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Region Zürich</b>						
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	-	2000
Schlieren, Uitikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	-	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Wohn-/Geschäfts- liegenschaft</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2023	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 30. Jun. 2023	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2023 in %
-	494	-	-	3 426	3 920	39	626 880	313 440	313 440	0.0%
86	-	-	703	328	1 117	-	767 556	383 778	373 778	0.0%
511	2 966	257	240	1 576	5 550	98	2 081 968	1 040 606	1 027 905	0.7%
56	1 320	132	409	581	2 499	-	1 135 002	577 103	560 686	0.5%
-	-	141	-	10	151	-	39 396	19 698	19 698	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	915 113	457 556	457 556	0.0%
1 104	220	2 092	-	363	3 778	18	1 059 648	529 824	529 824	0.0%
-	3 207	-	-	124	3 331	37	2 165 913	1 082 957	1 082 957	0.0%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	414 019	207 009	207 009	0.0%
151	688	180	-	145	1 164	18	563 976	278 308	273 016	1.9%
<b>1 907</b>	<b>12 042</b>	<b>2 999</b>	<b>1 352</b>	<b>7 056</b>	<b>25 356</b>	<b>217</b>	<b>9 769 470</b>	<b>4 890 279</b>	<b>4 845 869</b>	<b>0.3%</b>
<b>3 816</b>	<b>18 647</b>	<b>5 248</b>	<b>3 512</b>	<b>43 796</b>	<b>75 018</b>	<b>805</b>	<b>19 214 538</b>	<b>9 547 604</b>	<b>9 357 199</b>	<b>1.1%</b>
1 350	1 254	780	-	148	3 532	51	693 942	346 946	345 776	0.4%
<b>1 350</b>	<b>1 254</b>	<b>780</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>3 532</b>	<b>51</b>	<b>693 942</b>	<b>346 946</b>	<b>345 776</b>	<b>0.4%</b>
664	-	-	246	149	1 059	-	223 404	110 052	110 052	0.0%
375	-	-	122	83	580	-	135 624	67 312	64 887	9.3%
285	137	-	152	116	690	-	187 872	94 051	88 991	0.0%
-	194	27	330	3 992	4 543	-	856 404	428 202	428 202	0.0%
659	-	-	-	510	1 169	-	158 784	78 432	78 432	0.0%
2 540	-	95	-	1 130	3 765	85	801 906	402 328	392 648	2.5%
1 239	-	-	-	900	2 139	-	388 680	139 507	117 284	29.1%
452	-	-	255	-	707	-	226 500	113 370	113 370	0.0%
448	155	119	-	96	818	-	185 844	77 772	69 507	0.0%
740	130	-	266	311	1 447	4	265 332	130 612	133 112	0.0%
2 051	-	466	-	57	2 573	-	620 172	306 263	282 673	9.7%
<b>9 453</b>	<b>616</b>	<b>707</b>	<b>1 370</b>	<b>7 344</b>	<b>19 489</b>	<b>89</b>	<b>4 050 522</b>	<b>1 947 901</b>	<b>1 879 158</b>	<b>5.1%</b>
782	105	210	-	210	1 307	6	466 272	232 900	232 900	0.0%
933	-	-	1 768	283	2 984	21	430 134	214 977	214 827	0.0%
<b>1 715</b>	<b>105</b>	<b>210</b>	<b>1 768</b>	<b>493</b>	<b>4 291</b>	<b>27</b>	<b>896 406</b>	<b>447 877</b>	<b>447 727</b>	<b>0.0%</b>
<b>12 517</b>	<b>1 975</b>	<b>1 697</b>	<b>3 138</b>	<b>7 985</b>	<b>27 312</b>	<b>167</b>	<b>5 640 870</b>	<b>2 742 724</b>	<b>2 672 661</b>	<b>3.7%</b>

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Wohnliegenschaft</b>						
<b>Region Basel</b>						
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	2021
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Region Zürich</b>						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	-
Zürich, Bürglistrasse 6-10	AE	100%	1900/1981	2 452	-	2013
Zürich, 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	-	1991
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44	AE	100%	1881	341	2022	-
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	-
Zürich, Zollikerstrasse 6 <sup>4</sup>	AE	100%	1931	550	2022/2023	-
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	-	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Wohnliegenschaft</b>						
<b>Total</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2023	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 30. Jun. 2023	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2023 in %
1 202	-	308	-	115	1 625	-	373 844	187 551	186 381	0.6%
3 791	164	-	-	762	4 717	94	826 266	420 678	415 428	0.9%
878	-	-	-	117	995	7	266 988	133 414	133 054	0.8%
125	-	-	-	-	125	1	38 400	19 950	18 250	
<b>5 996</b>	<b>164</b>	<b>308</b>	<b>0</b>	<b>994</b>	<b>7 462</b>	<b>102</b>	<b>1 505 498</b>	<b>761 592</b>	<b>753 112</b>	<b>0.8%</b>
589	-	-	111	82	782	-	315 336	154 318	150 288	0.0%
2 432	250	-	-	354	3 036	35	1 033 776	518 246	502 906	2.8%
2 625	-	181	133	92	3 031	39	1 182 474	589 982	576 242	3.1%
470	-	-	-	-	470	2	146 832	73 416	73 416	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	396 480	195 522	195 522	0.0%
446	87	-	117	73	723	2	348 136	173 708	173 708	0.0%
250	-	-	-	-	250	-	161 820	80 910	79 510	0.0%
904	-	-	-	67	971	4	0	0	0	0.0%
1 070	-	223	-	15	1 308	1	375 325	187 416	186 216	0.6%
<b>9 511</b>	<b>386</b>	<b>404</b>	<b>483</b>	<b>747</b>	<b>11 530</b>	<b>83</b>	<b>3 960 179</b>	<b>1 973 518</b>	<b>1 937 808</b>	<b>2.0%</b>
<b>15 506</b>	<b>550</b>	<b>712</b>	<b>483</b>	<b>1 741</b>	<b>18 992</b>	<b>185</b>	<b>5 465 677</b>	<b>2 735 110</b>	<b>2 690 920</b>	<b>1.6%</b>
<b>31 840</b>	<b>21 171</b>	<b>7 656</b>	<b>7 133</b>	<b>53 521</b>	<b>121 322</b>	<b>1157</b>	<b>30 321 086</b>	<b>15 025 438</b>	<b>14 720 780</b>	<b>1.7%</b>

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

<sup>2</sup> Annualisiert.

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

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

<sup>5</sup> Inklusiv Arrondierung Grundstück Nummer 818, Arlesheim.

# Übersicht Entwicklungsliegenschaften

Die SF Urban Properties AG hält die Entwicklungsliegenschaften Elsässerstrasse 1, Basel sowie Alte Landstrasse 26, Rüschlikon, Seefeldstrasse 186, Zürich und Ruchenacher 17, Zumikon.

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

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Neubau GF oi <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Neubau GF ui <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Neubau WF / HNF m <sup>2</sup>	Anlage- kosten in Mio. CHF <sup>2</sup>
<b>Region Basel</b>								
Basel, Elsässerstrasse 1	AE	100%	1877/ 1879	536	2 485	491	1 866	18.9
<b>Total Region Basel</b>					<b>2 485</b>	<b>491</b>	<b>1 866</b>	<b>18.9</b>
<b>Region Zürich</b>								
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1 750	1 589	640	1 225	18.1
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	AE	100%	1909	846	1 180	562	850	15.2
Zumikon, Ruchenacher 17	AE	100%	1965	2 344	1 535	426	1 309	21.3
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	1911	508	1 112	616	847	17.3
Zürich, Seefeldstrasse 186	AE	100%	1891	179	974	179	681	15.3
<b>Total Region Zürich</b>					<b>6 390</b>	<b>2 423</b>	<b>4 912</b>	<b>87.2</b>

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

<sup>2</sup> 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%.

<sup>3</sup> 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

11. April 2024

## Impressum

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

August 2023

## 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



SF Urban Properties AG