

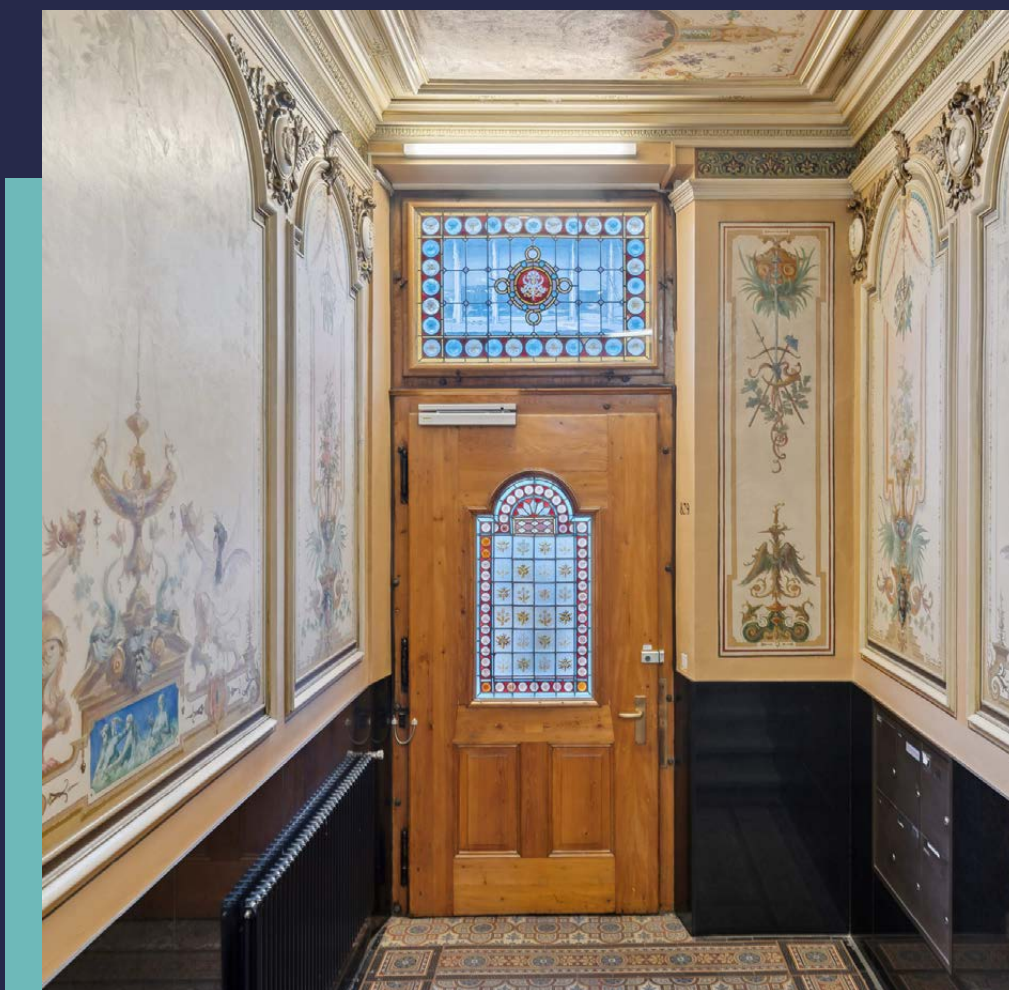


SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2024

Lagebericht und geprüfte Jahresrechnung 2024





Minervastrasse 124, Zürich

Inhaltsverzeichnis

Bericht

| | |
|-----------------------------------|----|
| Kennzahlen | 4 |
| Vorwort des Verwaltungsrats | 6 |
| Lagebericht..... | 9 |
| Nachhaltigkeitsbericht | 21 |

| | |
|--|-----------|
| Corporate Governance Bericht 2024 | 30 |
|--|-----------|

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Vergütungsbericht 2024 | 45 |
|-------------------------------|-----------|

Konzernrechnung

| | |
|--|-----|
| Konsolidierte Erfolgsrechnung..... | 54 |
| Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung..... | 56 |
| Konsolidierte Bilanz..... | 57 |
| Konsolidierte Geldflussrechnung | 59 |
| Konsolidierter Eigenkapitalnachweis..... | 61 |
| Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung..... | 62 |
| Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten..... | 100 |
| Bericht der Revisionsstelle | 106 |

Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

| | |
|---|-----|
| Erfolgsrechnung..... | 112 |
| Bilanz..... | 113 |
| Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR..... | 115 |
| Antrag zur Gewinnverwendung | 121 |
| Bericht der Revisionsstelle | 122 |

Zusätzliche Informationen

| | |
|---|-----|
| Übersicht Renditeliegenschaften | 126 |
| Übersicht Entwicklungsliegenschaften..... | 132 |
| Kontakte & wichtige Daten..... | 133 |

Kennzahlen

| Erfolgsrechnung | Einheit | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Liegenschaftsertrag | CHF 1 000 | 31 210 | 29 763 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertungen | CHF 1 000 | 51 945 | 51 870 |
| Neubewertungen aus Renditeliegenschaften | CHF 1 000 | 4 311 | -18 606 |
| Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT) | CHF 1 000 | 30 187 | 4 984 |
| EBIT Marge | % | 53.82 | 15.06 |
| EBIT Marge Renditeliegenschaften ⁶ | % | 75.05 | 9.94 |
| EBIT Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte ^{1/6} | % | 71.65 | 65.74 |
| Reingewinn (+) / -verlust (-) | CHF 1 000 | 16 543 | 696 |
| Reingewinn (+) / -verlust (-), den Aktionären der SFUP zuzurechnen | CHF 1 000 | 15 970 | 320 |
| Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹ | CHF 1 000 | 12 500 | 14 988 |

| Bilanz | Einheit | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--|----------------|----------------------|----------------------|
| Bilanzsumme | CHF 1 000 | 873 207 | 836 464 |
| Eigenkapital | CHF 1 000 | 374 828 | 379 967 |
| Eigenkapitalquote | % | 42.93 | 45.43 |
| Finanzverbindlichkeiten | CHF 1 000 | 399 890 | 370 535 |
| Fremdkapital | CHF 1 000 | 498 379 | 456 496 |
| Fremdkapitalquote | % | 57.07 | 54.57 |
| Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ² | % | 47.39 | 45.96 |
| Eigenkapitalrendite p.a. ³ | % | 4.24 | 0.08 |
| Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte ^{1/3} | % | 3.32 | 3.81 |

| Portfoliokennzahlen | Einheit | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|---|----------------------|----------------------|
| Anzahl Renditeliegenschaften | Anzahl | 50 | 47 |
| Anzahl Entwicklungsliegenschaften | Anzahl | 5 | 6 |
| Renditeliegenschaften inkl. Baurechte | CHF 1 000 | 789 635 | 748 610 |
| Entwicklungsliegenschaften | CHF 1 000 | 42 087 | 37 928 |
| Bruttorendite ⁴ | % | 4.15 | 4.20 |
| Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung | % | 2.78 | 2.76 |
| Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung | % | 4.06 | 4.05 |
| Leerstandsquote per Stichtag | % | 1.36 | 1.26 |
| Leerstand Berichtsperiode ⁵ | % | 1.86 | 1.71 |
| CO ₂ e-Emissionsintensität ⁷ | kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr | 12.80 | 12.80 |
| Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag | % | 1.78 | 2.07 |
| Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag | Jahre | 5.10 | 6.22 |

| Kennzahlen pro Aktie | Einheit | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--|----------------|----------------------|----------------------|
| Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal | CHF | 22.29 | 22.63 |
| Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern | CHF | 25.47 | 25.67 |
| Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal | CHF | 111.47 | 113.17 |
| Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern | CHF | 127.34 | 128.33 |
| Aktienkurs per Stichtag | CHF | 98.40 | 93.00 |
| Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV | % | -11.72 | -17.82 |

| Reingewinn pro Aktie | Einheit | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal | CHF | 0.95 | 0.02 |
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹ | CHF | 0.75 | 0.89 |
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal | CHF | 4.76 | 0.10 |
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹ | CHF | 3.73 | 4.47 |

¹ Siehe Anhang 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Renditeliegenschaften.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungliegenschaften –
Siehe Anhang 9. Verzinliche Finanzverbindlichkeiten (Hypothesen / Roll-over-Kredite).

³ Den SFUP Aktionären zuzurechnender Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital.

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

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

⁶ Infolge der Einführung der Segmentberichterstattung (siehe Anhang 20) wird die EBIT-Marge des Renditeportfolios nun anhand des Segmentes gerechnet. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

⁷ Der gemäss REIDA für 40 Liegenschaften ermittelte Wert.

Vorwort des Verwaltungsrats

Sowohl das gefallene Zinsumfeld als auch die anhaltende Zuwanderung stützen besonders die Attraktivität urbaner Lagen. Das bestens positionierte Immobilienportfolio der SF Urban Properties AG (SFUP) konnte in diesem Umfeld wiederholt seine Mietzinserträge steigern und die Kostenstruktur optimieren.

In der zweiten Jahreshälfte 2024 wurden zwei Entwicklungen deutlich: das volkswirtschaftliche Umfeld, getrieben durch den starken Schweizer Franken, hat den Immobilienanlagemarkt wieder in den Fokus von Investoren gerückt. Der Kursverlauf des für Immobilienaktiengesellschaften relevanten REAL Index nahm im Jahresverlauf um +14.2% zu. Auch unsere Gesellschaft SF Urban Properties konnte positiv von dieser Entwicklung profitieren.

Gleichzeitig hat sich eine für die vergangenen Jahre ungewohnte Entwicklung des Zinsumfeldes gezeigt: während der Leitzins im Dezember 2024 deutlich um 50 Basispunkte auf ein Niveau von 0.5% gesenkt worden ist, haben viele finanzierende Banken im Jahresverlauf ihre Margen erhöht. Diese Situation kann vorausschauend dazu führen, dass die Immobilienwerte tendenziell steigen und gleichzeitig die durch die Finanzierungskosten geprägte Kaufpreisbereitschaft von Investoren weniger steigt. Für das Jahr 2025 wird es spannend sein, zu beobachten, wie sich Immobilieninvestoren am Markt verhalten werden. Denn die prognostizierten Leitzinssenkungen können das Auseinanderdriften von Wert und Kaufpreisbereitschaft verstärken.

Das bereits im vergangenen Halbjahr angesprochene Ungleichgewicht des Wohnflächenmarktes hält weiterhin an. Ohne die Bereitschaft der Deregulierung seitens der Gesetzgebung kann die Immobilienwirtschaft selbst die Neubauproduktion nicht an das vorhandene Bevölkerungswachstum anpassen und damit für eine Entspannung am Wohnungsmarkt sorgen. Angebotsmieten werden aus genanntem Grund anziehen und in Städten wie Zürich und Basel grundsätzlich weiter steigen. Auch kommerzielle Flächen haben das Potenzial,

an urbanen Lagen stabil zu bleiben und leicht zu wachsen – aus unserer Sicht bestätigt sich die Attraktivität der Städte.

Unsere Gesellschaft SF Urban Properties AG konnte sich in einem anhaltend volatilen Marktumfeld operativ verbessern. Unser Management hat den Liegenschaftsertrag des Immobilienportfolios absolut um 4.9% und Like-for-Like um 1.5% gesteigert. Der Leerstand konnte per Stichtag auf 1.4% weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau verteidigt werden. Des Weiteren konnte die Kostenstruktur der Gesellschaft optimiert werden. Während das Management bis zum vergangenen ersten Halbjahr zurückhaltend mit dem Ankauf neuer Parzellen für die Entwicklung und den Verkauf von Stockwerkeigentum gewesen ist, konnte in der zweiten Jahreshälfte das Volumen an neuen Entwicklungsprojekten entsprechend den strategischen Vorgaben wieder aufgebaut werden. Über die erreichten Ziele und geplante Massnahmen wird innerhalb des Geschäftsberichtes detailliert berichtet. Basierend auf dem erfreulichen Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Ausschüttung auf 3.65 pro Namensaktie à CHF 9.00 vorschlagen.



Alexander Vögele

Präsident des Verwaltungsrats



ZUM LYTENHO

Genferstrasse 21, Zürich



ZUM WYDENHOF

21

Genferstrasse 21, Zürich
CH

Marktumfeld

Wirtschaftliche Lage

Die Schweizer Volkswirtschaft zeigte sich im abgelaufenen Jahr leicht schwächer als in der Vorjahresperiode. Ökonomen erwarten für 2025 ein BIP-Wachstum zwischen 1.1% und 1.2%¹. Die Zahl der Arbeitslosen nahm leicht zu, im Jahresdurchschnitt resultierte eine Arbeitslosenquote von 2.4%¹. Das Wachstum der Bevölkerung von über 1% auf leicht über 9 Millionen Einwohner hält an. Die Bautätigkeit von Wohnungen hat im Verlauf des Jahres 2024 einen Tiefstand erfahren. Die gestiegene Anzahl eingereicherter Baugesuche wird die Bautätigkeit erst mit einem um bis zu zwei Jahre verzögerten Effekt positiv beeinflussen. Im Vergleich zum angrenzenden Ausland bleibt die Schweizer Wirtschaft stabil und für Unternehmen sowie Arbeitskräfte auch zukünftig ein attraktiver Standort. Aufgrund der schnell fallenden Teuerung von 2.1%¹ per Jahresende 2023 auf prognostizierte 1.2%¹ per Jahresende 2024 wurden die Zinsentscheide der SNB im Jahresverlauf massgeblich mitbestimmt.

Zinsumfeld

Bereits zum Jahresanfang prognostizierte die SNB im Lauf des ersten Halbjahres einen Teuerungsrückgang. In ihrer Lagebeurteilung vom 21. März 2024 entschied sie zum ersten Mal seit dem Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 eine erste Zinssenkung um 25 Basispunkte auf 1.5%. Im weiteren Verlauf wurde der Leitzins in mehreren Etappen um einen Prozentpunkt auf 0.5% bis zum Jahresende gesenkt. Der gleichzeitige von vielen finanzierenden Finanzinstituten initiierte Margenanstieg um anfänglich 20 bis 30 Basispunkte führte für Kreditnehmer zu einem nachgelagerten und abgeschwächten Vergünstigungseffekt ihrer Kreditverbindlichkeiten.

Immobilienanlagemarkt

Das erhöhte Zinsniveau im Jahr 2023 führte zu einem geringeren Kapitalzufluss von institutionellen Anlegern in den Immobilienmarkt als in den Vorjahren. In der Folge konnten durch diesen Effekt und aufgrund gestiegener Zinsen insbesondere in der ersten Jahreshälfte 2024 Immobilien zu attraktiven Bruttoanfangsrenditen erworben werden. Mit dem Rückgang der Zinsen im zweiten Semester ist gleichzeitig ein Anstieg der Angebotspreise und damit ein Rückgang der Bruttoanfangsrenditen von Immobilien zu beobachten gewesen.

Mietwohnungsmarkt

Die geringe Bautätigkeit, die Umlage der erhöhten Referenzzinssätze, der weiterhin tiefe Leerstand und nicht zuletzt auch das anhaltende Bevölkerungswachstum führten zu einem Anstieg der Wohnungsmieten – je nach Region zwischen 2% bis 10%².

Der Markt kommerzieller Mieten verhielt sich differenzierter. Anhand der Bürospitzenmieten lässt sich ein Trend verdeutlichen: während die Angebotsmieten an Zürcher und Genfer Toplagen bei CHF 1 000/m² p.a.² liegen, sind Spitzenmieten an weniger prominenten Orten wie Basel, Bern und Lausanne mit rund CHF 400/m² p.a.² weniger als halb so hoch. Das Angebot an kommerziellen Flächen sowie die Neubauproduktion sind seit dem Jahr 2023 rückläufig bzw. auf einem tiefen Niveau stagnierend.

Ein ähnliches Bild zeigt die Entwicklung der Angebotsmieten von Verkaufsflächen. Die Spitzenmieten in Zürich und Genf bewegen sich auf einem Niveau von CHF 7 000 bis 10 000/m² p.a.², die Mieten in den Städten Basel, Bern und Lausanne liegen bei weniger als der Hälfte. Während die Anzahl an Neubaubewilligungen für Flächen an den Stadträndern abgenommen hat, stieg sie in den Stadtzentren sowie in peripheren Lagen im Jahresverlauf an.

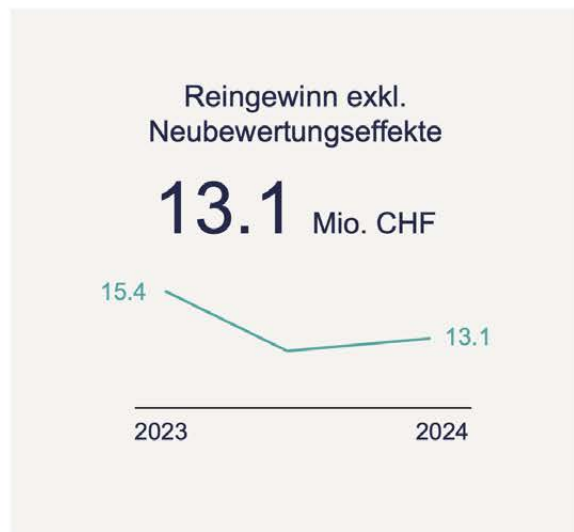
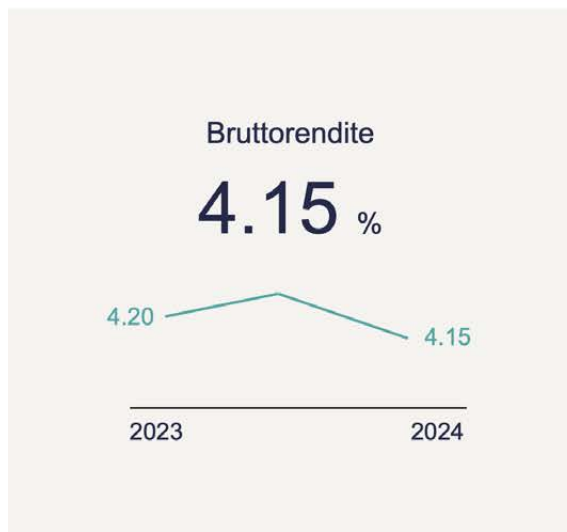
Ausblick

Für das Jahr 2025 erwartet eine Mehrheit von befragten Ökonomen eine stabile Entwicklung der Volkswirtschaft auf einem moderaten Niveau mit einem realen BIP-Wachstum von durchschnittlich 1.4%¹. Gleichzeitig wird ein weiterer Rückgang der Teuerung erwartet auf eine Bandbreite zwischen 0.3% bis 0.5%¹. Damit verbunden können weitere Senkungen des Leitzinses nicht ausgeschlossen werden. Für den Immobilienanlagemarkt bedeutet dies zum einen eine höhere Nachfrage nach Anlageimmobilien und andererseits mehr Wettbewerb zwischen Immobilieninvestoren auf dem Transaktionsmarkt.

¹ FahrländerPartner, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 01/2025

² Wüest Partner, Immobilienmarkt Schweiz 2024 | 4

Ausgewählte Kennzahlen





Genferstrasse 21, Zürich

Bericht zum Geschäftsjahr

Steigerung des Liegenschaftsertrags und der EBIT-Marge

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen stieg im Jahr 2024 im Vorjahresvergleich um CHF 1.4 Mio. oder 4.86% auf CHF 31.2 Mio. Dieses sehr positive Ergebnis ist unter anderem auf die abgeschlossenen Umbauprojekte, auf die Indexierung der Geschäftsmietverträge sowie auf die Veränderung im Renditeportfolio zurückzuführen.

Der EBIT-Marge der Renditeliegenschaften exkl. Neubewertung konnte im Berichtsjahr um 5.91 Prozentpunkte von 65.74% auf 71.65% gesteigert werden. Die Steigerung lässt sich auf die Reduktion der Betriebsaufwände des Renditeportfolios um insgesamt CHF 1.3 Mio. auf CHF 9.0 Mio. (Vorjahr CHF 10.3 Mio.) zurückführen. Die Reduktion ist geplanten tieferen Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen, optimierten Betriebsaufwänden der Liegenschaften sowie leichten Einsparungen des Verwaltungsaufwandes geschuldet.

Der EBIT-Beitrag aus dem Promotionsgeschäft liegt mit erfreulichen CHF 3.2 Mio. dennoch leicht unter dem Vorjahr von CHF 3.8 Mio. Die laufenden Projekte werden planmässig umgesetzt und erwartungsgemäss den EBIT-Beitrag im Jahr 2025 entsprechend stärken.

Erfolgreiche Zukäufe von Renditeliegenschaften sowie Parzellen für Promotionsentwicklungen

Das Renditeportfolio konnte im Jahr 2024 durch zwei neue Liegenschaften ergänzt werden. In Basel an der Austrasse 71–75 konnte im März 2024 eine Wohnliegenschaft für CHF 9.5 Mio. erworben werden. Weiter wurde das Renditeportfolio im November 2024 durch eine Geschäftsliegenschaft im Kreis 1 in Zürich für CHF 14.4 Mio. ergänzt. Insgesamt konnten aus beiden Liegenschaften aufgrund ihrer hervorragenden Lagen Einwertungsgewinne in Höhe von CHF 3.6 Mio. verzeichnet werden. Zudem wurde die Seefeldstrasse 186 in Zürich von einer Entwicklungliegenschaft zu einer Renditeliegenschaft umklassifiziert, womit das Renditeportfolio insgesamt um drei Liegenschaften ergänzt wurde. In der zweiten Jahreshälfte konnten neue Parzellen für Promotionsentwicklungen entsprechend den strategischen

Vorgaben angebunden werden: eine Parzelle an der Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich Witikon in der Höhe von CHF 17.2 Mio. sowie eine weitere Parzelle an der Dorfstrasse 68 in Zumikon im Umfang von CHF 12.5 Mio.

Leichte Wertsteigerung beim Renditeportfolio

Der Marktwert des Renditeportfolios ist Like-for-Like im Vergleich zum Vorjahr um brutto CHF 4.5 Mio. oder 0.59% gestiegen. Nach Abzug der Investitionen von CHF 3.7 Mio. beläuft sich die Nettowertveränderung auf CHF 0.7 Mio. oder 0.10%, obwohl der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz im Jahr 2024 um 0.02 Prozentpunkte von 2.76% auf 2.78% leicht erhöht wurde.

Deutliche Reduktion des durchschnittlichen Zinssatzes

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios per Stichtag konnte im aktuellen Jahr um 29 Basispunkte von 2.07% auf 1.78% reduziert werden. Dieser Effekt ist insbesondere auf die vorzeitige Beendigung alter Payer Swaps zurückzuführen.

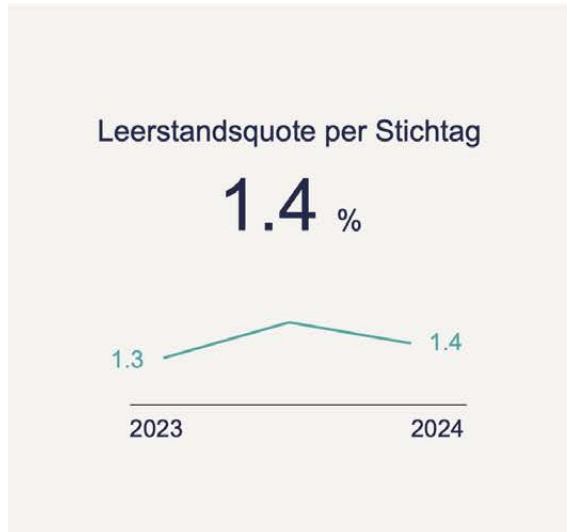
Insgesamt resultiert ein Reingewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte von CHF 3.73, im Vergleich zu CHF 4.47 im Vorjahr. Der Gewinn im Vorjahr war jedoch durch einen signifikanten Steuereffekt positiv beeinflusst. Ohne diesen Effekt belief sich der Reingewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte im Vorjahr auf CHF 3.62. Aus operativer Sicht konnte demnach der Reingewinn um CHF 0.11 pro Aktie bzw. 3% gesteigert werden.

Erhöhung der Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt für das Jahr eine Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 3.65 (Vorjahr: CHF 3.60) pro Namensaktie à CHF 9.00 bzw. von CHF 0.73 (Vorjahr: CHF 0.72) pro Stimmrechtsaktie à CHF 1.80, woraus eine Ausschüttungsrendite von 3.71% (Vorjahr: 3.87%) resultiert. Die Ausschüttung wird zu 100% aus der Kapitaleinlagereserve erfolgen und ist damit verrechnungssteuerfrei.



Portfoliobericht

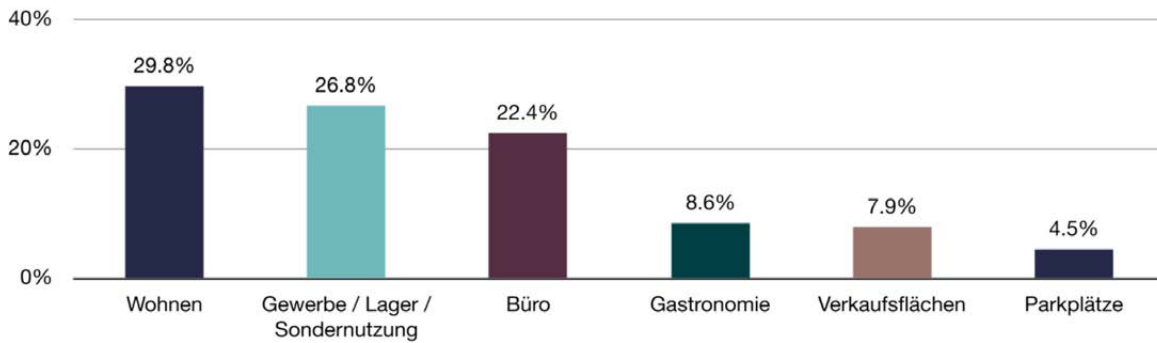


¹ Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

² Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt

Renditeliegenschaften

Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung



Der Ankauf der Genferstrasse 21 in Zürich trug dazu bei, die Auswirkungen niedrigerer Büromieten und Zwischenvermietungen in Basel auszugleichen, wodurch die Wertquote stabil gehalten werden konnte. Auch der Wohnanteil blieb im Vergleich zum Halbjahr 2024 unverändert.

Transaktionen

In der ersten Jahreshälfte akquirierte die Gesellschaft für CHF 9.5 Mio. die Wohnliegenschaft Austrasse 71, 73, 75 in Basel.

An bester Lage im Kreis 2 in Zürich konnte per Ende Jahr das Wohn- und Geschäftshaus an der Genferstrasse 21 akquiriert werden. Die historische Liegenschaft bietet in Bezug auf die Erträge ein hohes Potenzial, insbesondere durch kurz- bis mittelfristige Investitionen. Der Kaufpreis beträgt CHF 14.4 Mio. und der Antritt erfolgte am 28. November 2024.

Akquisitionen

| Liegenschaft | Eigentumsübertragung per | Kaufpreis in CHF | Ertrag p.a. in CHF |
|--------------------------|--------------------------|------------------|--------------------|
| Austrasse 71–75, Basel | 27. März 2024 | 9 500 000 | 503 600 |
| Genferstrasse 21, Zürich | 28. November 2024 | 14 400 000 | 450 000 |



Austrasse 71, 73, 75, Basel



Genferstrasse 21, Zürich

Entwicklung WAULT¹ und Leerstand



Dank verschiedener Vertragsverlängerungen und neuer Verträge konnte die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) per Stichtag 31. Dezember 2024 deutlich auf 4.0 Jahre erhöht werden.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote konnte zum Stichtag 31. Dezember 2024 erneut auf einem sehr niedrigen Niveau von 1.4% (Vorjahr: 1.3%) gehalten werden. Der periodenbezogene Leerstand erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 leicht auf 1.9% (Vorjahr: 1.7%).

Der verbliebene Leerstand setzt sich massgeblich aus einer Bürofläche am Picassoplatz 4 in Basel sowie aus zwei Büroflächen und fünf Lagerflächen an dem Standort Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 in Basel zusammen.

Abschluss neuer Mietverträge

Im Laufe der Berichtsperiode 2024 konnten wiederum einige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen abgeschlossen werden:

| Nutzung | Fläche in m ² | Mietertrag p.a. in CHF |
|-------------|--------------------------|------------------------|
| Gewerbe | 1 542 m ² | 317 011 |
| Büro | 571 m ² | 206 508 |
| Gastronomie | 442 m ² | 66 002 |
| Verkauf | 458 m ² | 103 449 |

2.1% Anteil am Gesamtertrag

Im Folgenden sind ausgewählte Vertragsabschlüsse der zweiten Jahreshälfte 2024 aufgelistet.

In der Witikonerstrasse 15 in Zürich wurde die Gewerbefläche im Erdgeschoss neu positioniert und eine adäquate neue Nutzung gefunden. Die Fläche wird von der Mieterschaft ausgebaut. Eröffnet wird ein weiterer Standort eines Fitnessstudios in Zürich.

In direkter Nähe zum Kreuzplatz befindet sich die Eckliegenschaft Zeltweg 67 in Zürich. Die Liegenschaft wurde komplett als Ärztehaus repositioniert: die Büroflächen im 1. und 2. OG werden neu als Arztpraxen gemietet. Die Flächen werden modern und hochwertig mieterseitig ausgebaut. Die Flächen umfassen gesamthaft ca. 460 m². Die Mietverträge wurden langfristig auf 15 Jahre abgeschlossen.

Wesentliche Vertragsverlängerungen

Neben diesen Neuabschlüssen konnten im Sinne der langfristigen Ertragssicherung zudem bedeutende Verträge mit bestehenden Mietern verlängert werden.

| Nutzung | Fläche in m ² | Mietertrag p.a. in CHF |
|-------------|--------------------------|------------------------|
| Gewerbe | 2 723 m ² | 698 575 |
| Büro | 4 636 m ² | 1 552 908 |
| Gastronomie | 1 162 m ² | 742 320 |
| Verkauf | 483 m ² | 156 125 |

9.7% Anteil am Gesamtertrag

An der Zweierstrasse 25 in Zürich verlängerte das Architekturbüro im Erdgeschoss den Mietvertrag bis Mitte 2029. Die Fläche umfasst 120 m².

In der Liegenschaft Hochstrasse 56 in Basel konnte der Mietvertrag mit dem Restaurantmieter ebenfalls um fünf weitere Jahre bis 2030 verlängert werden.

Auf dem Walzwerk-Areal in Arlesheim/Münchenstein konnten im zweiten Halbjahr mit zwei Mietern die Verträge für eine Gewerbe- und eine Verkaufsfläche bis 2030 und 2033 verlängert werden. Zudem konnten zwei Mietern die Verträge für die Gewerbeflächen von insgesamt 1 484 m² um drei Jahre bis 2028 verlängert werden.

Über die Mietvertragsabschlüsse im ersten Halbjahr 2024 wurde bereits berichtet.

¹ Hinweis: Leerstände sind nicht Teil der Darstellung und befristete Mietverhältnisse mit Wohnnutzung bleiben (gemäss WAULT-Definition) unberücksichtigt.

Sanierungen und Ersatzneubauten

| Eckdaten | Baukosten | Sia-Phasen | Baustart | Bauende | Vermietung |
|----------------------------|------------------|-----------------------|----------|---------|------------|
| Seefeldstrasse 186, Zürich | CHF 7.0 Mio. | Bewilligungsverfahren | Q4 2025 | Q2 2027 | – |
| Walzwerk-Areal J5 Neubau | CHF 2.0–2.5 Mio. | Vorprojekt | Q1 2026 | Q1 2027 | – |



Seefeldstrasse 186, Zürich

Seefeldstrasse 186 in Zürich

Nach einer erneuten Beurteilung des Projektes und insbesondere aufgrund der hervorragenden Lage wurde in der ersten Jahreshälfte beschlossen, die Liegenschaft Seefeldstrasse 186 in Zürich als Renditeliegenschaft zum Bestandsportfolio zuzuführen und daher auf den ursprünglich geplanten Verkauf von Eigentumswohnungen zu verzichten.

Die Baueingabe wurde planmässig bis Ende 2024 für die Errichtung eines Kleinapartmenthauses mit 18 Wohneinheiten zwischen 20 bis 45 m² eingereicht. Der Baubeginn ist auf das 4. Quartal 2025 terminiert.



Walzwerk-Areal

Gebäude J5 im Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Im Rahmen der Arealentwicklung plant die SFUP AG das Projekt «Gebäude J5/6» am heutigen Hauptplatz des Walzwerkareals. Nach einer Variantenstudie wurde entschieden, das Gebäude J5 neu zu bauen und das Gebäude J6 in kleinem Umfang zu sanieren. J6 erhält drei sanierte Gewerbeflächen (250 m²), J5 wird rückgebaut und langfristig durch einen Turm mit ca. 250 m² Gewerbefläche und Kleinbüros ersetzt.

Das Projekt stärkt die Attraktivität des Standorts und schafft neue Synergien, bringt aber auch Herausforderungen aufgrund ineffizienter Gebäudeperimeter, Schnittstellen zu den Nachbargebäuden und entsprechend höheren Kosten mit sich. Die Baueingabe ist für Q3 2025 vorgesehen, der Baubeginn für das erste Quartal 2026.

Entwicklungsliegenschaften

| Eckdaten | Fuederholzstrasse 8, Herrliberg ¹ | Minervastrasse 124, Zürich ¹ | Alte Landstrasse 26, Rüslikon | Ruchenacher 17, Zumikon | Berghaldenstrasse 32, 34, Zürich |
|---------------------------|--|---|-------------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Produkt / Verkaufsobjekte | 6 WHG | 9 WHG | 4 WHG | 6 WHG | 16 WHG |
| BWF | 1 225 m ² | 837 m ² | 821 m ² | 1 132 m ² | 1 838 m ² |
| Anlagekosten | CHF 17.8 Mio. | CHF 17.3 Mio. | CHF 15.5 Mio. | CHF 21.8 Mio. | CHF 32.6 Mio. |
| Realisierung | 2022–2025 | 2023–2025 | 2023–2025 | 2025–2027 | 2026–2028 |
| Vermarktung | 5/6 | 9/9 | 2/4 | folgt | folgt |

¹ Promotionsobjekt mit einem Entwicklungspartner (Anteil SFUP 50.5%)

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg



Die Bauarbeiten für das Projekt an erhöhter Lage mit Seesicht verliefen planmässig. Die letzte verfügbare Einheit wurde reserviert und per Ende April 2025 werden alle Einheiten den neuen Eigentümern übertragen.

Minervastrasse 124 in Zürich



Vor Jahresende 2024 wurden die letzten drei Einheiten beurkundet, sodass der Verkauf aller Eigentumswohnungen planmässig abgeschlossen werden konnte.

Alte Landstrasse 26 in Rüslikon



In der ersten Jahreshälfte wurde mit der Vermarktung und Realisierung dieses Promotionsobjektes an bester Lage mit Seesicht begonnen. Bereits kurz nach Vermarktungsbeginn konnten zwei Einheiten beurkundet werden, sodass nur noch zwei Einheiten verfügbar sind.

Ruchenacher 17 in Zumikon

An exklusiver Lage in Zumikon entstehen zwei neue Baukörper mit insgesamt sechs Wohneinheiten als Ersatzneubau. In der Berichtsperiode erfolgten Projekt-optimierungen und -anpassungen. Die Baueingabe wurde vorbereitet. Die Baubewilligung wird in der 2. Jahreshälfte 2025 erwartet.

Berghaldenstrasse 32, 34 in Zürich

An bevorzugter Lage in Zürich-Witikon entstehen rund 16 Stockwerkeigentumseinheiten für Familien. Nach dem Ankauf des Grundstücks Ende der zweiten Jahreshälfte erfolgt die Erarbeitung des Bauprojektes bis zur geplanten Baueingabe gegen Ende der ersten Jahreshälfte 2025.

Ausblick

Konsolidierung des Portfolios

Im Jahr 2025 steht die strategiekonforme Konsolidierung des Portfolios mit Fokus auf Zürich und Basel im Zentrum. So sollen Zukäufe in den Städten Zürich und Basel mit Verkäufen von Liegenschaften ausserhalb dieser urbanen Lagen kompensiert werden. Im Zuge dessen konnte das Management zu Beginn des Jahres 2025 zwei Wohnliegenschaften im renommierten Zürcher Seefeldquartier im Umfang von CHF 36.3 Mio. sichern.

Bereits Ende Jahr konnte der Verkauf der kleinen Wohnliegenschaft Brandschenkestrasse 171 in Zürich in Höhe von CHF 5.8 Mio. beurkundet werden. Die Eigentumsübertragung wird im ersten Quartal 2025 stattfinden. Beim Verkauf konnte gegenüber dem Marktwert per 31. Dezember 2024 ein Gewinn von CHF 0.8 Mio. erzielt werden. Da der Verkauf per Jahresende noch nicht vollzogen ist, wird die Liegenschaft nach wie vor zum Marktwert des unabhängigen Schätzungsexperten bilanziert und nicht zum Verkaufspreis. Aufgrund der geringen Grösse der Liegenschaft sowie der anstehenden Sanierungsarbeiten hat sich die Gesellschaft dazu entschieden, die Liegenschaft zu veräussern.

Stabile Liegenschaftserträge erwartet

Aufgrund der erwarteten Senkung des Referenzzinssatzes wird grundsätzlich mit einem leichten Rückgang der Mietzinserrträge von Wohnungen gerechnet. Preise für Neuvermietungen dürften jedoch weiterhin steigen, da die geringe Bautätigkeit und das anhaltende Bevölkerungswachstum die derzeitige Knappheit von Wohnraum nicht ändern. Für die Mieten der kommerziell genutzten Flächen wird ein weiterhin stabiles Umfeld erwartet und in der Tendenz mit leichten Steigerungsmöglichkeiten gerechnet. Die aktuellen Bauprojekte werden vorangetrieben sowie neue Sanierungsprojekte mit Ausbaupotential angestossen.

Initiierung Bauprojekte für Promotionsentwicklungen

Die neu erworbenen Bauprojekte an der Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich sowie der Dorfstrasse 68 in Zumikon sollen vorangetrieben werden und baldmöglichst eine Baueingabe erfolgen. Weiterhin wird auch im Jahr 2025 der Fokus auf den Erwerb zwei neuer Parzellen gerichtet, um die Pipeline nachhaltig auszubauen. Im Jahr 2025 werden zudem die Bauprojekte der Promotionsobjekte an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg und an der Minervastrasse 124 in Zürich planmässig abgeschlossen sein. Diesbezüglich kann im März 2025 die letzte Wohnung an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg erfolgreich beurkundet werden. Beide Promotionsentwicklungen sind damit fristgerecht verkauft.

Zinsentwicklung und Finanzierungen

Weitere Senkungen des Leitzinses werden im Jahr 2025 nicht ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund wird das Management die Zinsentwicklung beobachten und mögliche Refinanzierungen vornehmen, sofern der Portfoliodurchschnitt der Finanzierungskosten dadurch verbessert werden kann.



Fuederholzstrasse 8, Herrliberg

Nachhaltigkeit

Ziele der Gesellschaft

Der Gebäudebereich ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Die Schweiz hat sich im Rahmen des Pariser Klimaabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr auszustossen. Die SFUP orientiert sich am Netto-Null-Ziel 2050 und zeigt durch eine konkrete und transparente Planung Lösungswege zur Zielerreichung auf.

GRESB-Rating

Die SFUP stellt sich dem Vergleich auf Peer-Ebene und nahm 2024 wieder am international anerkannten GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment teil. Die SFUP erreichte 82 von 100 Punkten, 4 Sterne im Rating der Bestandesliegenschaften und Platz 4 von 10 im direkten Peervergleich (Switzerland, Diversified, Listed). In allen drei Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» lag die SFUP über dem Peer-Group-Durchschnitt.



Nachhaltigkeit bei der SFUP

Die Nachhaltigkeitsstrategie legt die Grundlagen und die Stossrichtung für das Nachhaltigkeitsmanagement fest. Das Nachhaltigkeitsmanagement der SFUP basiert auf einen dialogorientierten «Plan-Do-Check-Act»-Prozess (angelehnt an die ISO-Norm 14001), der eine kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance sicherstellt.

Die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögensverwalterin und als 100%ige Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG («SFP Gruppe») treibt die Integration von ESG-Aspekten in ihren Investitions- und Entscheidungsprozessen verstärkt voran. Die SFP Gruppe erstellt jährlich einen ESG Bericht (www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit).

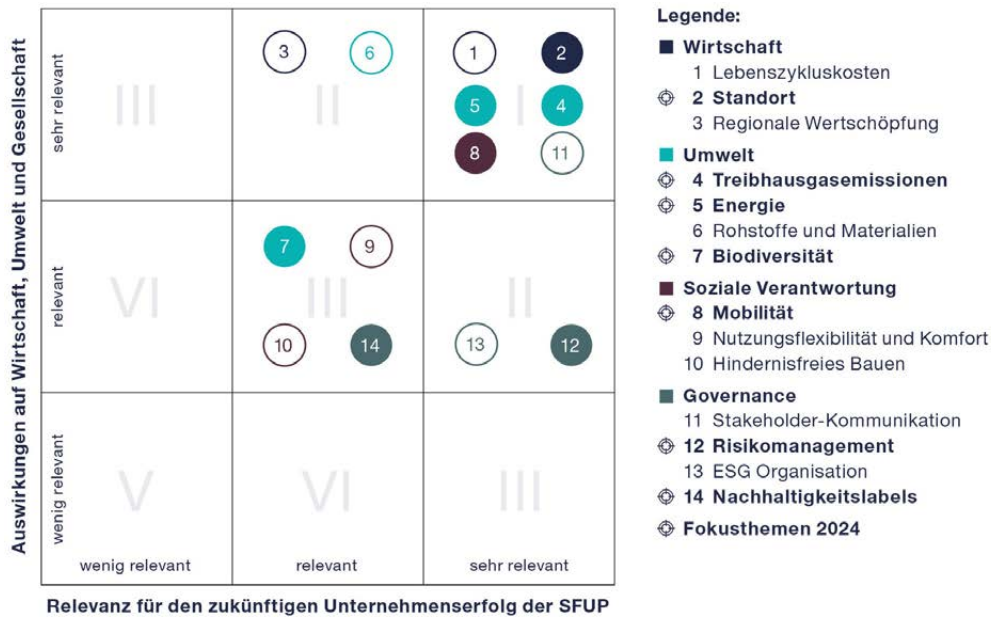
Wesentlichkeit

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und Nachhaltigkeitsziele priorisiert.

Als Grundlage für die Erstellung der Liste der Nachhaltigkeitsaspekte wurden unterschiedliche Quellen beigezogen.

Die 14 priorisierten Nachhaltigkeitsthemen sind folgendermassen in der Wesentlichkeitsmatrix der SFUP abgebildet:

Wesentlichkeitsmatrix inkl. Fokusthemen der SFUP



Ziele und Verpflichtungen

Die SFUP setzt sich im Zuge ihrer Nachhaltigkeitsstrategie ambitionierte Ziele und orientiert sich hierbei an geltenden Nachhaltigkeitsstandards.

- Massnahmen zur Erreichung aller Nachhaltigkeitsziele wurden festgelegt.
- Die Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen wird mittels Monitoring und anschliessender Dokumentation geprüft.
- Ein spezialisierter Partner berechnet jährliche Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch aller Immobilien.
- Absenkpfade für Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen zeigen die geplanten Massnahmen und die Zielerreichung für das gesamte Portfolio bis 2050 auf.

Die SFUP wird die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit in diesem Bericht jährlich kommunizieren. Der Vorjahresbericht ist unter folgendem Link (www.sfurban.ch/ueber-uns/nachhaltigkeit) verfügbar.

Wirtschaft

Lebenszykluskosten

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

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

Standort

Die SFUP investiert in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Damit richtet die Gesellschaft ihre Strategie auf Wirtschaftsräume und Lagen aus, die aufgrund demografischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen beziehungsweise deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Bei den Investitionsentscheidungen wird auch der geografisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt.

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

Bei Bestandesliegenschaften werden die Makro- und Mikrolage halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungsexperten, namentlich Wüest Partner AG, beurteilt. Per Stichtag 31. Dezember 2024 lagen das Makro- und Mikrolagen-Rating des Portfolios mit 4.0 bzw. 4.8 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.4 und 3.7 Punkten auf einer Skala von 1 bis 5.

Regionale Wertschöpfung

Im Rahmen der Ausschreibung von Projekten achtet die SFUP auf Qualitätsstandards, Erfahrung und das Preis-Leistungs-Verhältnis sowie auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen und die regionale Verbundenheit der Lieferanten und Dienstleister.

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

Umwelt

Energie und Treibhausgasemissionen

In einem Nachhaltigkeitscockpit werden die Erreichung der Ziele mittels Energie- und CO₂e-Absenkpfeilen bis 2050 abgebildet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

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

- Reduktion des Energieverbrauchs und Reduktion der Treibhausgase Scope 1 und 2 (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb.
- Fokus der SFUP auf die systematische Senkung des Energiebedarfs ihrer Liegenschaften über die nächsten gut 25 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungersatz und dem Einsatz erneuerbarer Energieträger.
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie beispielsweise LED.
- Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien.
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen.

Nachfolgend aufgeführt sind die aktuellen Projekte:

| Status | Bereich | Standort | Massnahmen |
|------------------------|---|---|---|
| Realisiert 2024 | Wärme | Bohl 4, St. Gallen | Anschluss an Fernwärme (vorher: Gas) |
| | | Bäckerstrasse 62, Zürich | Anschluss an Fernwärme (vorher: Gas) |
| | Elektrizität | Witikonerstrasse 15, Zürich | Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage |
| | | Klausstrasse 4, Zürich | Installation von E-Ladestationen |
| | | Rosentalstrasse 50, 52, Basel | Installation LED Beleuchtung |
| | Walzwerk-Areal (Haus C) | | Dachsanierung und Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage |
| | | Walzwerk-Areal (Gebäude I/J) | Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage |
| Geplant 2025 | Wärme | Militärstrasse 114, Zürich | Anschluss an Fernwärme (aktuell: Gas) |
| | | Rosentalstrasse 50, 52, Basel | Dachsanierung |
| | Binnergerstrasse 5, Innere Magarthenstrasse 2, Basel | | Dachsanierung |
| | | Binnergerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6, Basel | Dachsanierung |
| | Walzwerk-Areal (gesamt) | Prüfung und Planung Ersatz Blockheizkraftwerk | |
| | Elektrizität | Walzwerk-Areal (Gebäude G) | Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage |

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht. Da diese durch eine per Ende 2024 anzuwendende Best Practice ergänzt wurde, ist der Vergleich zu den Kennzahlen des letzten Jahres insbesondere aufgrund der Verwendung der nach REIDA standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanz nur beschränkt möglich. Ein wesentlicher Unterschied zum letzten Jahr besteht in der Definition des Abdeckungsgrades. Dabei wird die Verwendung von Benchmarkwerten im REIDA-Ausweis für Wärme ausgeschlossen. Dadurch verändert sich die massgebliche Energiebezugsfläche. Zudem werden die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen Heizperioden berücksichtigt.

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Reportingperiode 2023 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für die 40 Bestandesliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres 2023 im Eigentum der Gesellschaft befanden und keiner Gesamtsanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen.

Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS

| | Einheit | 2023 Eigentümerkontrollierte Liegenschaften | |
|---|--|---|---------------|
| Liegenschaften gesamte Fläche | Anzahl | 45 | |
| Liegenschaften massgebliche Fläche | Anzahl | 40 | |
| Gesamte Fläche VMF | m ² | 118 441 | |
| Massgebliche Fläche VMF | m ² | 113 167 | |
| Gesamte Fläche EBF | m ² | 136 216 | |
| Massgebliche Fläche EBF | m ² | 130 188 | |
| Abdeckungsgrad EBF | % | 96 | |
| Energieverbrauch | MWh/Jahr | 13 242 | (100%) |
| Energieintensität | kWh/m²EBF/Jahr | 101.7 | |
| Brennstoffe | MWh/Jahr (%) | 6 618 | (50%) |
| Heizöl | MWh/Jahr (%) | 2 004 | (15%) |
| Heizgas | MWh/Jahr (%) | 4 614 | (35%) |
| Biomasse | MWh/Jahr (%) | – | (0%) |
| Wärme | MWh/Jahr (%) | 4 852 | (37%) |
| Nah- und Fernwärme | MWh/Jahr (%) | 3 101 | (24%) |
| Umweltwärme | MWh/Jahr (%) | 1 751 | (13%) |
| Elektrizität | MWh/Jahr (%) | 1 772 | (13%) |
| Elektrizität Wärme/Wärmepumpe | MWh/Jahr (%) | 701 | (5%) |
| Elektrizität Allgemein | MWh/Jahr (%) | 1 071 | (8%) |
| davon ergänzt | MWh/Jahr (%) | – | (0%) |
| Anteil Erneuerbar | MWh/Jahr (%) | 4 895 | (37%) |
| Anteil Fossil | MWh/Jahr (%) | 6 618 | (50%) |
| Anteil Abwärme/Energie | MWh/Jahr (%) | 1 729 | (13%) |
| CO₂e-Emissionen | tCO₂e/Jahr | 1 660 | |
| CO₂e-Emissionsintensität | kgCO₂e/m²EBF/Jahr | 12.8 | |
| CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1 | kgCO ₂ e/Jahr | 10.4 | |
| CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2 | kgCO ₂ e/Jahr | 2.4 | |
| Scope 1 | tCO₂e/Jahr | 1 346 | |
| Heizöl | tCO ₂ e/Jahr | 505 | |
| Heizgas | tCO ₂ e/Jahr | 841 | |
| Biomasse | tCO ₂ e/Jahr | – | |
| Scope 2 | tCO₂e/Jahr | 314 | |
| Nah- und Fernwärme | tCO ₂ e/Jahr | 282 | |
| Anerogene Emissionen | tCO ₂ e/Jahr | | |
| Elektrizität Wärme/Wärmepumpe | tCO ₂ e/Jahr | 13 | |
| Elektrizität Allgemein | tCO ₂ e/Jahr | 19 | |
| davon ergänzt | tCO ₂ e/Jahr | – | |

Berechnungsmethodik der Umweltkennzahlen

Grundlage für die Berechnung sind das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie erstmals Nr. 06/2023 «Best Practice umweltrelevante Kennzahlen».

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Report, methodische Grundlagen, V 1.2, berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode 2023 (zwölf Monate) im Portfolio waren, wobei Bauprojekte und neue Akquisitionen ausgeschlossen sind.

Entgegen der REIDA-Vorgabe werden bei den Liegenschaften Klausstrasse 4 und Schaffhauserstrasse 6 in Zürich, für welche ein Contracting der Heizungsanlage besteht, der Energieverbrauch nicht als Fernwärme, sondern als Wärme für Wärmepumpen deklariert.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

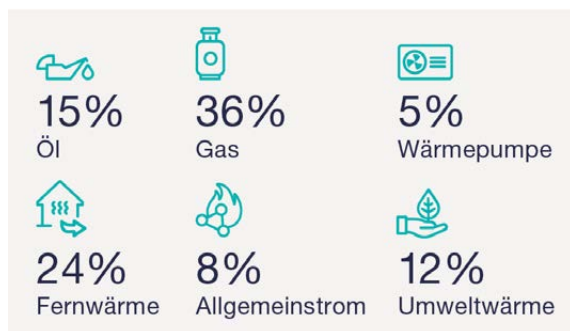
Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemiestrom, Fernwärme).

Nutzungstyp bezogen auf Gesamt-EBF

Zur besseren Vergleichbarkeit werden in den nachfolgenden Berechnungen und Grafiken alle 45 Liegenschaften der Gesellschaft miteinbezogen.

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch



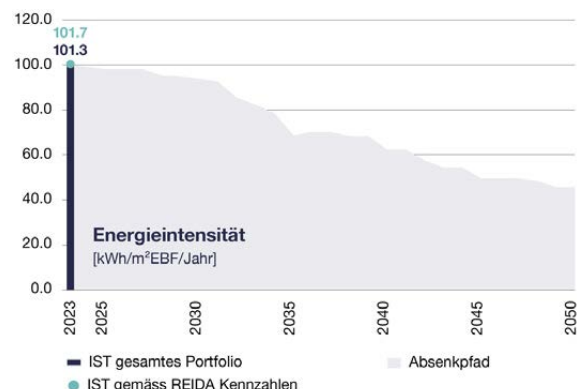
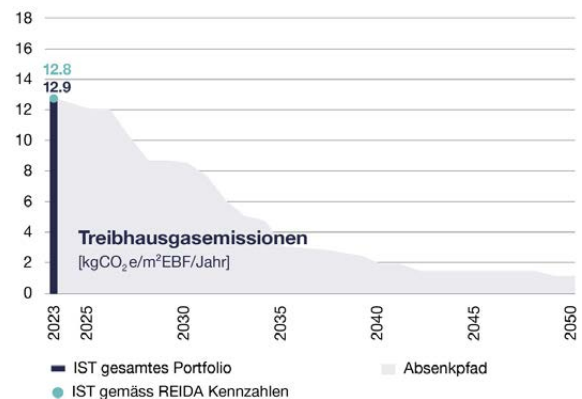
¹ Die Benchmarkwerte wurden auf Basis der von REIDA veröffentlichten Benchmarkwerte je Energieträger und Baujahr gemäss der Portfoliocharakteristiken zusammengestellt.

Treibhausgas- und Energieintensität

Das SFUP-Portfolio weist für die 44 Liegenschaften mit 101.3 kWh/m²EBF/Jahr eine niedrigere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 107.4 kWh/m²EBF/Jahr¹. Der gemäss REIDA für 40 Liegenschaften ermittelte Wert liegt bei 101.7 kWh/m²EBF/Jahr ebenfalls darunter. Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 12.9 kgCO₂e/m²EBF/Jahr und liegt damit unter dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 14.2 kgCO₂e/m²EBF/Jahr¹. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 12.8 kgCO₂e/m²EBF/Jahr ebenfalls darunter.

Treibhausgas- und Energieabsenkpfad

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte und der Mehrjahresplanung werden pro Liegenschaft und auf Portfolioebene Energie-Absenkpfade sowie entsprechende Treibhausgasabsenkpfade Scope 1 und 2 erstellt. Für Bestandesliegenschaften werden dabei die Massnahmen der Mehrjahresplanung- und nach Lebensdauer der verschiedenen Bauelement abgebildet und durch zusätzliche Photovoltaik-Anlagen ergänzt. Bei Gebäudehüllensanierungen wird das Niveau Minergie angestrebt. Ausserdem wird soweit möglich auf Ökostrom und Fernwärme umgestellt.



Insgesamt weist das Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf. Durch das relativ hohe Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionen. Die SFUP strebt die aufgezeigten Absenkpfade an und setzt die vorgesehenen Massnahmen schrittweise um. Die neue zusätzliche Berücksichtigung der durch Wärmepumpen genutzten Umgebungswärme als Energiequelle führt zu höheren Energieverbrauchswerten und erschwert entsprechend die Reduktion der Energieintensität.

Aufgrund der zentrumsnahen Lagen und einiger denkmalgeschützter Gebäude muss die erzielbare Einsparung liegenschaftsspezifisch untersucht werden; beispielsweise sind hier oft nur geringere Sanierungstiefen zu erzielen bzw. der Heizträgertausch auf erneuerbare Energie lässt sich nicht immer einfach umsetzen.

Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekanntem Optimierungsmassnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Um den erneut veränderten regulatorischen Anforderungen an die Datenqualität zu genügen und eine verzögerungsfreie Verbrauchsüberwachung zu ermöglichen, fand eine Umstellung der zentralen Datenerfassung neu auf ein spezialisiertes Energiebuchhaltungsunternehmen statt.

Rohstoffe und Materialien

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

Der Gebäudebereich ist weltweit einer der grössten Ressourcenverbraucher. Besonders Rohstoffe wie Wasser und Sand, die im Zuge der Betonproduktion benötigt werden, sind endliche Ressourcen. Zudem verursacht die Zement-Herstellung für den Bau von Immobilien hohe CO₂e-Emissionen.

Unser Ziel ist es, negative ökologische und soziale Auswirkungen durch eine überlegte Auswahl der Rohstoffe und der Materialienproduktion möglichst zu reduzieren und den Nutzungskomfort durch den Einsatz hochwertiger Materialien zu steigern. Eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) wird dabei angestrebt.

Biodiversität

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

Im April 2024 wurde beispielsweise ein Naschgarten mit sechs Hochbeeten am Walzwerkareal-Vorplatz umgesetzt. Die Auswahl der Pflanzen wurde sorgfältig mit Gastrounternehmen auf dem Areal abgestimmt und umfasst essbare Kräuter, Gemüse, Beeren und Blüten. Durch ergänzende Bildungsaktivitäten für Jugendliche während der Umsetzung wurde die ökologische Vielfalt gefördert und gleichzeitig Bildung und Gemeinschaft unterstützt.

Soziale Verantwortung

Mobilität

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

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

Im Jahr 2024 wurde die erste Initiative zur Förderung der Elektromobilität umgesetzt: die Installation von Ladestationen an der zuvor geprüften Geschäftsliegenschaft Klausstrasse 4 in Zürich. Ziel war es, die Infrastruktur für Elektrofahrzeuge zu verbessern und nachhaltige Mobilität zu fördern. Die Installation erfolgte in Zusammenarbeit mit dem definierten Rahmenvertragspartner, Behörden und Unternehmen.

Die Initiative war ein Erfolg und zeigt, wie durch Planung und Investitionen ökologische und wirtschaftliche Vorteile für die Mieterschaft und damit für die Gesellschaft erzielt werden können. Sie dient als Modell für künftige Projekte zur Förderung der Elektromobilität.

Die Bewertung der ÖV-Gütekategorie, die von Wüest Partner AG durchgeführt wurde, ergibt folgendes Ergebnis: 43 Liegenschaften fallen in die ÖV-Gütekategorie A (sehr gute Erschliessung) und sechs Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung). Eine Skala von A beste bis D schlechteste Gütekategorie kommt zur Anwendung.

Nutzungsflexibilität und Komfort

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

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten achten wir auf flexible Grundrisse, zusätzlich mietbare Nutzflächen und wir legen viel Wert auf möglichst hohen Innenraumkomfort. Hierbei sind Sicherheit, viel Tageslicht und hoher thermischer Komfort von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, den Mietenden Räumlichkeiten mit hohem Standard bereitzustellen.

Durch flexible Grundrisse und zumietbare Wohn- und Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen und somit immer optimale Gebäude für die Mieterschaft bereitstellen.

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

Barrierefreies Bauen

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

Governance

Stakeholderkommunikation

Die Interessen der Investoren, Kunden und Mietenden stehen für die SFUP im Zentrum aller Aktivitäten. Einen regelmässigen Austausch mit den relevanten Stakeholdern und eine sorgfältige Bedürfnisklärung erachtet die SFUP als zentral.

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

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

Aktionäre

Die SFUP organisiert über das Jahr verteilt verschiedene Kommunikationsplattformen für bestehende und zukünftige Aktionäre. Halbjährlich finden sowohl Investorenpräsentationen als auch Roadshows statt. Darüber hinaus organisiert die SFUP alternierend einmal pro Jahr eine Property Tour und einen Investors' Day.

Mieterschaft

Die Gesellschaft strebt einen offenen und lösungsorientierten Dialog mit den Mietenden an. So haben wir 2024 erneut zu einer Mieterumfrage eingeladen. Mit dieser Umfrage können wir aktiv die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter abholen sowie einen noch besseren Eindruck über Zufriedenheit und Wohlbefinden in den jeweiligen Mietobjekten gewinnen. Das Ergebnis der Umfrage wird zwischen Gesellschaft und externer Bewirtschaftung bearbeitet und entsprechende Massnahmen werden umgesetzt.

Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden. Einen ausführlichen Risikobericht finden Sie im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung.

ESG Organisation

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

Beim Asset Manager als Teil der SFP Gruppe werden Nachhaltigkeitsthemen durch das ESG Steering Committee der SFP Gruppe er- und bearbeitet. Die ESG Task Force der SFP Gruppe – bestehend aus Vertretern verschiedener Geschäftsbereiche – stellt die operative Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen sicher, wodurch auch die SFUP unterstützt wird.

Nachhaltigkeitslabels

Die SFUP möchte ihr Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Um dies zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.

Die «Gebäude in Betrieb» Zertifizierung von SGNI dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft.

GIB-Resultate

Im Jahr 2022 hat die SFUP erstmalig 17 Liegenschaften zertifizieren lassen, was mehr als 50% der Gesamtenergiebezugsfläche des Portfolios entspricht. Die Liegenschaften können dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 entnommen werden.

In der Berichtsperiode wurde entschieden, drei weitere Liegenschaften zu zertifizieren:

- Bürglistrasse 6–10, Zürich
- Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, Basel
- Malerweg 4, Thun

Eine Liegenschaft hat die Bewertung «Silber» erhalten und zweimal wurde «Gold» erreicht.

Corporate Governance Bericht 2024

Der Corporate Governance Report der SFUP orientiert sich an der Richtlinie betr. Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange. Die Richtlinie verpflichtet Emittenten, den Investoren bestimmte Schlüsselinformationen zur Corporate Governance in geeigneter Form zugänglich zu machen.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Darstellung der operativen Konzernstruktur finden Sie in Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung im Abschnitt B «Rechnungslegungsgrundsätze» unter «Gruppengesellschaften», Seite 63.

1.2 Bedeutende Aktionäre

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

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 (Vorjahr: 3 111 895) Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 205 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.27% (Vorjahr: 53.27%) der Stimmen sowie 18.57% (Vorjahr: 18.57%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 439 900 (Vorjahr: 439 615) Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 7.53% (Vorjahr: 7.53%) der Stimmen und 13.12% (Vorjahr: 13.12%) des Kapitals entspricht.

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

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Die grundlegende Kapitalstruktur finden Sie in Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung «Aktienkapital», Seite 87.

2.2 Kapitalband und bedingtes Kapital im Besonderen

Die Statuten der Gesellschaft sehen weder ein Kapitalband noch bedingtes Kapital vor.

2.3 Kapitalveränderungen

| Aktienkapital | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2022 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2022 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2022 | 5 841 446 | | 30 167 |
| Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2023 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2023 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2023 | 5 841 446 | | 30 167 |
| Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2024 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2024 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2024 | 5 841 446 | | 30 167 |

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Die SFUP hat per 31. Dezember 2024 2 729 551 Namenaktien à CHF 9.00 und 3 111 895 Namenaktien à 1.80 (Stimmrechtsaktien) ausgegeben. Sämtliche Aktien sind voll einbezahlt.

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

Es bestanden keine Partizipationsscheine per 31. Dezember 2024.

2.5 Genussscheine

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Genussscheine.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Art. 5 Abs. 2 der Statuten der Gesellschaft hält fest, dass ein Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch der Gesellschaft der Genehmigung durch den Verwaltungsrat bedarf. Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat verweigert werden, wenn die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen oder wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben und erhalten hat. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der vorgenannten Eintragungsbeschränkungen.

Im Berichtsjahr 2024 wurden keine Eintragungsgesuche abgelehnt.

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

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Wandel- und Optionsanleihen oder Optionspläne auf Namenaktien der SFUP.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats



Alexander Vögele, Präsident

Mitglied Audit Committee
Mitglied Investment Committee



Dr. Hans-Peter Bauer, Mitglied

Mitglied Investment Committee



Andreas Hämmerli, Mitglied

Mitglied Vergütungsausschuss
Mitglied Bewertungsausschuss



Dr. Anja Römer, Mitglied

Mitglied Vergütungsausschuss
Mitglied ESG-Committee



Carolin Schmüser, Mitglied

Vorsitzende Audit Committee
Vorsitzende ESG-Committee
Mitglied Bewertungsausschuss

Der Verwaltungsrat wurde an der ordentlichen Generalversammlung am 11. April 2024 neu gewählt. Per 31. Dezember 2024 besteht der Verwaltungsrat aus folgenden Mitgliedern:

Dr. Hans-Peter Bauer

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied.

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

Andreas Hämmerli

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied.

Andreas Hämmerli studierte an der Technischen Hochschule Burgdorf Architektur und erlangte 1982 den Abschluss als Architekt HTL. Von April 1982 bis März 1994 arbeitete er in verschiedenen Architekturbüros und absolvierte ab 1989 bis 1999 die Generalstabskurse I bis IV. Ab April 1994 führte er zuerst als Projektleiter verschiedene Bereich bei Göhner Merkur AG und belegte später die Stelle als Vizedirektor sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Totalunternehmung. Ab April 2000 war er Mitglied der Geschäftsleitung der Livit AG und leitete den Bereich Beratung. Im Zeitraum Januar 2003 bis September 2008 entwickelte und leitete er für Suva Asset Management als Geschäftsführer das D4 Business Center Luzern. Ab Oktober 2008 bis Dezember 2017 war er Mitglied der Geschäftsleitung der Mobimo Management AG und leitete den Bereich Entwicklung. Seit Januar 2018 belegt er bei verschiedenen Firmen Verwaltungsrats- und Beratungsmandate.

Dr. Anja Römer

Rüschlikon, 1976, Dr. rer. pol., deutsch-schweizerische Doppelbürgerin, nicht exekutives Mitglied.

Anja Römer promovierte in Volkswirtschaftslehre im Jahr 2006 an der Universität Bayreuth, wo sie zuvor ihr Studium in Betriebswirtschaftslehre abschloss. Seit 2015 ist sie Partnerin der Avalor Investment AG, einer international ausgerichteten Vermögensverwaltungsgesellschaft in Zürich. Zuvor arbeitete sie in verschiedenen Funktionen bei HypoVereinsbank AG; UBS AG sowie Bank Julius Bär & Co. Seit 2021 amtet sie zudem als Vorstandsmitglied der Allianz Schweizer Vermögensverwalter (ASV / ASWM).

Carolin Schmüser

Dreieich (D), 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA, deutsche Staatsbürgerin, exekutives Mitglied.

Carolin Schmüser studierte in Karlsruhe und Miami Architektur und erlangte 2001 einen MBA am IMD Lausanne. Von 2004 bis 2008 war sie Leiterin des Corporate Real Estate bei Swisscom Immobilien AG. Von 2008 bis 2012 arbeitete Frau Schmüser bei der Swiss Finance & Property Funds AG, zunächst als Portfoliomanagerin für indirekte Immobilienanlagen. Von Oktober 2009 bis April 2012 war sie als CFO tätig, Mitglied der Geschäftsleitung und exekutives Mitglied des Verwaltungsrates der SFUP. Im Zeitraum 1. Januar bis 31. Juli 2022 war sie Mitarbeiterin der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH. Seit Juni 2024 ist Carolin Schmüser zusätzlich operativ als Project Managerin für die Entwicklung des Walzwerk Areals tätig.

Alexander Vögele, Verwaltungsratspräsident

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied.

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

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Dr. Hans-Peter Bauer ist Verwaltungsratspräsident und Hauptaktionär der Swiss Finance & Property Group AG, welche den Asset Manager der Gesellschaft, die Swiss Finance & Property Funds AG, zu 100 Prozent hält. Zum Management-Vertrag mit Swiss Finance & Property Funds AG siehe auch Kapitel 4.4 «Management-Verträge».

Alexander Vögele ist Präsident des Verwaltungsrates der Tochtergesellschaft SF Investment AG. Weiter ist er Präsident des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, welche die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögensverwalter der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate mandatiert hat.

Carolyn Schmäuser agiert zusätzlich operativ als Project Managerin für die Entwicklung des Walzwerk Areals.

Im Übrigen üben die Mitglieder des Verwaltungsrates keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien in bedeutenden schweizerischen und ausländischen privaten oder öffentlichen Körperschaften, dauernde Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus. Siehe diesbezüglich auch die Ziffer 6 des Vergütungsberichts.

3.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten ist in Art. 24 Abs. 1 der Gesellschaftsstatuten geregelt: «Die Mitglieder des Verwaltungsrates [...] dürfen nicht mehr als (i) 30 zusätzlich entgeltliche Mandate, davon höchstens 10 bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 10 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesensersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben». Als Mandat gilt gemäss Art. 24 Abs. 2 der Statuten «die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden und die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate [...]».

3.4 Wahl und Amtszeit

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Verwaltungsrates. Deren Amtsdauer endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden Ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Es besteht keine Altersgrenze.

| Verwaltungsratsmitglied | Erstmalige Wahl | Gewählt bis: |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 30. Oktober 2022 | Ordentliche Generalversammlung 2025 |
| Andreas Hämmerli | 10. April 2019 | Ordentliche Generalversammlung 2025 |
| Dr. Anja Römer | 5. April 2023 | Ordentliche Generalversammlung 2025 |
| Carolyn Schmäuser | 15. August 2007 | Ordentliche Generalversammlung 2025 |
| Alexander Vögele | 10. April 2014 | Ordentliche Generalversammlung 2025 |

3.5 Interne Organisation

3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Nach der Wahl durch die Generalversammlung bestimmt der Verwaltungsrat die Mitglieder der Verwaltungsratsausschüsse, sofern die Wahl nicht durch die Generalversammlung erfolgt. Der Verwaltungsrat kann dabei die Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung gewisser Geschäfte einem oder mehreren seiner Mitglieder oder Ausschüssen zuweisen, wobei nur der Vergütungsausschuss von Gesetz wegen vorgesehen ist. Der Verwaltungsrat hat die Organisation in einem Organisationsreglement festgelegt. Dieses wurde letztmals am 14. November 2024 angepasst und in Kraft gesetzt. Demnach ist der Verwaltungsrat beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der jeweilige Vorsitzende hat bei Stimmengleichheit den Stichentscheid.

Der Präsident des Verwaltungsrats erfüllt die ihm durch Gesetz, Statuten und Organisationsreglement übertragenen Aufgaben. Dazu zählen insbesondere die Vorbereitung, Einberufung und Leitung der Verwaltungsratssitzungen und Generalversammlungen, die Festlegung geeigneter Massnahmen bei Interessenkonflikten, der regelmässige Austausch mit dem CEO sowie die Koordination von Geschäften, die der CEO in Absprache mit dem Präsidenten entscheidet.

Der Vizepräsident des Verwaltungsrats vertritt den Präsidenten und übernimmt dessen Aufgaben, falls dieser verhindert ist oder sich in den Ausstand begibt.

Besondere Kompetenzen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder sind: Alexander Vögele bringt als Präsident eine grosse Erfahrung in Governance Themen sowie im Bau- und Immobilienrecht ein. Hans-Peter Bauer trägt seine langjährige Finanzierungs- und Investmenterfahrung in der Immobilienbranche bei. Frau Carolin Schmäuser unterstützt den Verwaltungsrat mit ihren fundierten Kenntnissen und Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen, Dr. Anja Römer in Sachen Investment- und Kapitalmarkt und Andreas Hämmerli trägt seine Erfahrung im Bereich der Projekt-/Promotionsentwicklung von Immobilien bei.

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

Im Berichtsjahr 2024 hielt der Verwaltungsrat vier Sitzungen ab. An drei Sitzungen waren alle Mitglieder anwesend, während an einer Sitzung ein Mitglied entschuldigt war. Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2024 waren:

- Abnahme der Halbjahres- und Jahresrechnung sowie des Lageberichts
- Abnahme des Budgets
- Vorbereitung der Generalversammlung
- Berichterstattung der Ausschüsse des Verwaltungsrates
- Überprüfung der Portfolio-, Teilportfolio- und Finanzierungsstrategien
- Durchführung der Risikobeurteilung nach Art. 663b OR

3.5.2 Ausschüsse des Verwaltungsrats

Gemäss Organisationsreglement kann der Verwaltungsrat für von ihm definierte Aufgaben Ausschüsse zu seiner Unterstützung ernennen und deren Vorsitzender bestimmen. Die Ausschüsse bzw. deren Vorsitzende informieren den Verwaltungsratspräsidenten laufend über ihre Tätigkeiten und erstatten an den Sitzungen des Verwaltungsrates Bericht über ihre Arbeit. Der Verwaltungsrat hat folgende Ausschüsse festgelegt: Audit Committee, Bewertungsausschuss, Investment Committee und ESG-Committee. Der Vergütungsausschuss ist ein gesetzlich zwingend verlangter Ausschuss des Verwaltungsrates. Die Ausschüsse haben keine Entscheidungsbefugnisse. Die Verantwortung für die übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat; vorbehalten bleiben die Entscheidungsbefugnisse des Investment Committees.

Vergütungsausschuss (VA)

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des VA. Die Mitglieder des VA werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrates. Die Amtsdauer der Mitglieder des VA endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Die ordentliche Generalversammlung hatte am 11. April 2024 Dr. Anja Römer und Andreas Hämmerli als Mitglieder des VA gewählt.

Ist der VA nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder. Der VA hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie der Geschäftsleitung vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst, gestützt auf den Vorschlag des VA, über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung und unterbreitet diese Vergütungen der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 25 der Statuten der Gesellschaft.

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

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

Audit Committee (AC)

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in das AC. Das AC versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zwei Mal pro Geschäftsjahr. Das AC hat primär die Aufgabe, den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Oberaufsicht und Finanzkontrolle unter Berücksichtigung aller anwendbaren Gesetze sowie der Statuten und der internen Reglemente zu unterstützen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Finanzberichterstattung, dem Internen Kontrollsystem («IKS») und anderen operativen Risiken.

Mitglieder des AC sind Carolin Schmüser als Vorsitzende und Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2024 wurden drei Sitzungen abgehalten, wovon an zwei Sitzungen die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG teilgenommen hat.

Bewertungsausschuss (BA)

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in einen BA. Der BA versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zwei Mal pro Geschäftsjahr. Der BA hat die Aufgabe, sich schwerpunktmässig mit der Bewertung des Portfolios zu befassen. Der BA soll die Interessen der Gesellschaft vertreten und innerhalb des VR die Kompetenz zum Thema bündeln.

Mitglieder des BA sind Carolin Schmüser und Andreas Hämmerli. Innerhalb des Berichtsjahres 2024 wurden zwei Sitzungen abgehalten.

Investment Committee (IC)

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder sowie den Group CEO des Asset Managers in ein IC, wobei der Verwaltungsratspräsident immer Mitglied des IC ist. Das IC versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern. Das IC hat die Aufgabe, über Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten im Rahmen seiner Kompetenzen zu entscheiden. Das IC soll die Interessen der Gesellschaft vertreten und innerhalb des Verwaltungsrats die Kompetenz zum Thema bündeln. Dem IC werden im Rahmen seiner Tätigkeit Entscheidungsbefugnisse gemäss Kompetenzordnung übertragen. Die Kompetenzordnung hält folgende Limiten für Käufe und Verkäufe (inkl. Entwicklungsziele und alle Transaktionskosten) fest: Bis TCHF 10'000 liegt die Entscheidungsbefugnis bei der Geschäftsleitung, zwischen TCHF 10'000 und TCHF 50'000 beim IC und über TCHF 50'000 beim Verwaltungsrat.

Mitglieder des IC sind Alexander Vögele, Dr. Hans-Peter Bauer sowie Adrian Murer als CEO der Swiss Finance & Property Gruppe und Verwaltungsratspräsident des Asset Managers der Gesellschaft. Innerhalb des Berichtsjahres 2024 wurden fünf Sitzungen abgehalten.

ESG-Committee (EC)

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 10. Juli 2023 entschieden, dass unter der Führung von Carolin Schmüser und Dr. Anja Römer ein ESG-Committee (EC) gegründet werden soll. Im Berichtsjahr 2024 fanden drei Sitzungen im Workshop-Format statt. Fokus war die Einschätzung und Steuerung der ESG Risiken.

3.6 Kompetenzregelung

Gemäss Art. 18 Abs. 4 der Statuten der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat berechtigt die Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder teilweise zu übertragen.

Aufgaben des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat gemäss Art. 716a Abs. 1 OR, Statuten und Organisationsreglement folgende unübertragbare und unentziehbare Kompetenzen und Aufgaben:

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

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

- Abnahme der Anlage- und Portfoliostrategien (auf Antrag der GL)
- Bestimmung des dem Renditeliegenschaftsportfolio und dem Entwicklungsgeschäft zugeteilten Eigenkapitals und Bestimmung von Ziel- oder Mindestrenditen für diese Sparten
- Genehmigung des Verhaltenskodex (auf Antrag der GL)
- Genehmigung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichtes
- Abnahme des Jahres, 5-Jahres und 10-Jahres Budgets als Zielgrössen (ohne Kompetenzimplikationen) (auf Antrag der GL)
- Abnahme der Finanzierungs- und Zinspolitik, insbesondere Ziel-Zinsbindung und -Zinsdeckung, (auf Antrag GL)
- Festlegung der Verbuchungsgrundsätze
- Ernennung, Abberufung, Kompensation sowie Definition der Verantwortungsbereiche der GL Mitglieder
- Auswahl und Mandatierung des externen Asset Managers
- Übertragung der Geschäftsführung und der Verantwortung über die Geschäfte im Rahmen der delegierten Kompetenzen an die GL und den mandatierten externen Asset Manager; sowie
- Oberaufsicht über die Einhaltung der delegierten Kompetenzen durch die GL und den Erhalt des guten Rufes der Gesellschaft.

Aufgaben der Geschäftsleitung

Gemäss Organisationsreglement umfasst die Geschäftsführung sämtliche Aufgaben, die nicht gemäss den Statuten, dem Organisationsreglement oder durch zwingende Gesetzesnormen dem Verwaltungsrat oder der Generalversammlung vorbehalten sind und nicht dem Asset Manager übertragen wurden.

Die Geschäftsleitung hat folgende Aufgaben im Rahmen der Geschäftsführung der Gesellschaft:

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

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Dem Verwaltungsrat obliegt als Aufsichts- und Lenkungsorgan die Oberleitung der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat definiert mittels Organisationsreglement die Organisation der Gesellschaft. Dabei ist die Oberaufsicht über die Einhaltung der delegierten Kompetenzen an die Geschäftsleitung zentrale Aufgabe des Verwaltungsrates. Die Ausschüsse des Verwaltungsrates unterstützen im Rahmen ihrer Aufgabenbereiche. Die Oberaufsicht ist u.a. über detaillierte Rapportierungsprozesse und das Einsichtsrecht sichergestellt. CEO und CFO haben den Verwaltungsrat insofern mit schriftlichem Reporting (inkludiert in GL Protokoll) periodisch sowie situationsbedingt unverzüglich über den Geschäftsverlauf und einzelne Geschäfte zu informieren, insbesondere über folgende Themen:

- Erträge Renditeigenschaften
- Akquisitionen und Devestitionen
- Leerstände und Leerstandsmanagement
- WAULT (durchschnittliche Restlaufzeit gewerblicher Mietverträge)
- Betriebskosten- und Instandhaltungsquote
- stattgefundene Grossmieter- oder Aktionärskontakte
- Erfolgs- und Mittelflussrechnung inkl. EPS
- Bilanz und Forecast;
- Fortschritt Entwicklungsprojekte bezogen auf die genehmigten Investitionskredite 1 und 2
- Risikoreporting inkl. allfälliger Rechtsfälle
- Personalthemen (auch bei wichtigen Dienstleistern)
- Strategiebericht inkl. Nachhaltigkeit
- Budget Folgejahr; 10-Jahres Finanz- und Investitionsplan inkl. LTV und EPS Plan; sowie
- Selbstbeurteilung GL sowie Beurteilung wichtiger Dienstleister

Basierend auf einer umfassenden Risikobewertung hat der Verwaltungsrat ein Internes Kontrollsystem (IKS) für die finanzielle Berichterstattung eingeführt. Der Verwaltungsrat überprüft die Risiken mindestens einmal jährlich und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsweise und Wirksamkeit des IKS unterrichten. Darüber hinaus werden die Funktionsweise und die Wirksamkeit des IKS durch die interne Revision evaluiert und an den Verwaltungsrat rapportiert.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung



Bruno Kurz
CEO



Sascha Küng
CFO

Bruno Kurz, CEO

Zürich, 1973, dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom, Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors (MRICS), Deutscher und Schweizer Staatsbürger.

Bruno Kurz ist seit April 2021 für Swiss Finance & Property Funds AG, aktuell in der Rolle des CEO, tätig. In den Jahren 2018 – 2020 leitete er als CEO die immoveris AG, eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG. Er war als Head Letting & Investment Advisory und Mitglied der Geschäftsleitung bei Wincasa von 2013 bis 2017 tätig. In den Jahren 2007 bis 2013 arbeitete er bei UBS AG im Team Real Estate Advisory, zuletzt als Senior Transaction Manager. Bruno Kurz schloss sein Architekturstudium im Jahr 2001 als Dipl.-Ing. (Arch.) an der Technischen Universität Berlin ab. Er absolvierte darüber hinaus ein Weiterbildungsstudium zum Immobilienökonom (ebs) und den MAS in Finance an der Universität Zürich.

Sascha Küng, CFO

Forch, 1985, dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger.

Sascha Küng ist seit März 2021 für die Swiss Finance & Property Gruppe tätig, zuerst als Finance Manager des SF Retail Properties Fund und seit Januar 2024 als CFO der SFUP. Von 2012 bis 2021 arbeitete er in der externen Revision bei der Deloitte AG, zuletzt als Revisionsleiter im Bereich und Handels- und Dienstleistungsunternehmen. In dieser Zeit absolvierte er die Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Wirtschaftsprüfer. Er absolvierte darüber hinaus im Jahr 2023 den CAS in Immobilienbewertung an der Fachhochschule in St. Gallen sowie im Jahr 2021 den MSc in Wirtschaftsinformatik und im Jahr 2012 den BSc in Betriebsökonomie an der Fachhochschule in Winterthur.

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Neben ihren Tätigkeiten für die Gesellschaft ist Bruno Kurz in folgenden Funktionen innerhalb der Swiss Finance & Property Gruppe tätig: CEO der Swiss Finance & Property Funds AG, Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG sowie Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG.

Ausserhalb der Swiss Finance & Property Gruppe üben die Mitglieder der Geschäftsleitung keine wesentlichen Tätigkeiten in Führungs- oder Aufsichtsgremien bedeutender schweizerischen privaten oder öffentlichen Körperschaften, dauernde Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

4.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten ist in Art. 24 Abs. 1 der Gesellschaftsstatuten geregelt: «Die Mitglieder [...] der Geschäftsleitung [...] dürfen nicht mehr als (i) 30 zusätzlich entgeltliche Mandate, davon höchstens 10 bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 10 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spe-senersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben». Als Mandat gilt gemäss Art. 24 Abs. 2 der Statuten «die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden und die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die eine Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate [...]».

4.4 Managementverträge

Der Verwaltungsrat kann die Vermögensverwaltung gemäss Art. 18 Abs. 4 der Statuten der Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder teilweise einer juristischen Person übertragen. Gemäss Organisationsreglement überträgt die Gesellschaft die Vermögensverwaltung im Rahmen eines umfassenden Dienstleistungsvertrags an den Asset Manager, soweit nicht zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen oder die Statuten anderes aussagen.

Die SFUP hat die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, mit umfassendem Dienstleistungsvertrag vom 13. Juni 2024 mandatiert. Die Swiss Finance & Property Funds AG ist als FINMA-bewilligte Fondsleitung nach Art. 32 Finanzinstitutsgesetz (FINIG) Teil der international tätigen Swiss Finance & Property Gruppe. Sie wurde 2006 gegründet.



Die Swiss Finance & Property Funds AG ist insbesondere mit dem Asset Management – Akquisition, Halten und Verkaufen von Liegenschaften sowie Realisierung von Bauprojekten – beauftragt und erbringt ergänzende Leistungen in den Bereichen Risiko- Finanz- und Personalmanagement. Der Vertrag mit dem Asset Manager kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils per Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Gemäss Organisationsreglement informiert der Asset Manager die Geschäftsleitung mit vierteljährlichem Bericht über die wesentlichen Entwicklungen des Portfolios und die vom Asset Manager wahrgenommenen Aufgaben. Zudem hat der Asset Manager dem Verwaltungsrat auf Verlangen sämtliche im Zusammenhang mit der Verwaltung relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

Für den Inhalt und das Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und Beteiligungsprogramme wird auf den Vergütungsbericht 2024, Seite 45, verwiesen.

5.2 Statutarische Regelung

Regelungen betreffend die Grundsätze über die erfolgsabhängigen Vergütungen und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten sowie den Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, finden Sie in Artikel 22, 23 und 25 der Statuten der Gesellschaft.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Siehe auch Kommentare zu Punkt 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen.

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Art. 14 der Statuten der Gesellschaft enthält folgende Bestimmungen über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter: Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein und richtet sich im Übrigen nach Art. 728 Abs. 2 bis 6 OR. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der auf seine Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre die Möglichkeit haben, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag zu Verhandlungsgegenständen Weisungen zu erteilen und zu nicht angekündigten Anträgen zu Verhandlungsgegenständen sowie zu neuen Verhandlungsgegenständen gemäss Art. 704b OR allgemeine Weisungen zu erteilen. Der Verwaltungsrat erstellt die entsprechenden Formulare zur Erteilung der Vollmachten und Weisungen und stellt sicher, dass diese dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch erteilt werden können.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Die Generalversammlung 2024 wählte RA Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwälte AG, Zürich, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2025. Pablo Büniger ist unabhängig und übt keine anderen Mandate für die Gesellschaft aus.

6.2 Statutarische Quoren

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung ist in Art. 7 Abs. 1 bis 4 der Statuten der Gesellschaft geregelt und weicht nicht von den gesetzlichen Bestimmungen ab.

6.4 Traktandierung

Die Traktandierung ist in Art. 7 Abs. 5 der Statuten der Gesellschaft geregelt: «Aktionäre, welche zusammen mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können spätestens 45 Tage vor Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge beim Verwaltungsrat die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Unter den gleichen Voraussetzungen können die Aktionäre verlangen, dass Anträge zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden. Mit der Traktandierung oder den Anträgen können die Aktionäre eine kurze Begründung einreichen. Diese muss in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Die statutarische Regelung von Eintragungen ins Aktienbuch finden sich in Art. 5 Abs. 1 der Statuten der Gesellschaft: «Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Das Gesuch um Eintragung in das Aktienbuch kann auf elektronischem Weg gestellt werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Vom Versand der Einladungen zur Generalversammlung bis einen Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen in Bezug auf «opting-out» bzw. «opting-up». Es gilt die gesetzlich vorgesehene Pflicht zur Unterbreitung eines Übernahmeangebots bei Überschreitung des Grenzwerts von 33⅓ Prozent der Stimmrechte gemäss Art. 135 FinfraG.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es waren am 31. Dezember 2024 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde erstmals durch die Generalversammlung im Mai 2007 gewählt. Sie wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2024 für das Geschäftsjahr 2024 als Revisionsstelle wiedergewählt. Ihr Mandat umfasst die Prüfung der handelsrechtlichen Jahresrechnung sowie der Jahresrechnung, welche in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurde. Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche, leitende Prüfer ist Herr Valentin Studer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2022 angetreten.

8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung 2024 beliefen sich auf TCHF 163 (Vorjahr: TCHF 190).

8.3 Zusätzliche Honorare

Die Kosten für die durch die Revisionsstelle im Geschäftsjahr erbrachten weiteren Dienstleistungen (d.h. neben der eigentlichen Prüfungstätigkeit) beliefen sich auf insgesamt TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 13). Die Kosten im Vorjahr resultierten aus der Beratung im Rahmen des Hedge Accounting gemäss IFRS.

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat steht in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der jährlichen Revisionsarbeiten und der Besprechung der daraus resultierenden Ergebnisse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsratssitzungen teil. Im Jahr 2024 fanden insgesamt vier Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee teilgenommen. Dabei hat die Revisionsstelle einen Überblick über die erledigten und die zukünftig geplanten Prüfungstätigkeiten zu geben und den Verwaltungsrat auf allfälliges Verbesserungspotential aufmerksam zu machen.

Zur Beurteilung der Unabhängigkeit der Revisionsstelle wird vor allem das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den von der Revisionsstelle zusätzlich erbrachten Dienstleistungen überprüft. Innerhalb des Jahresbudgets genehmigt der Verwaltungsrat jeweils auch einen Umfang an «non-audit» Aufträgen, die innerhalb eines Berichtsjahres an die Revisionsstelle vergeben werden können. Bis zum Umfang, der im Jahresbudget festgelegt wurde, kann die Geschäftsleitung direkt «non-audit» Aufträge an die Revisionsstelle erteilen. Allfällige «non-audit» Mandate, die diesen Umfang übersteigen, müssen vorgängig durch den Gesamtverwaltungsrat genehmigt werden. Für das Berichtsjahr 2024 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

9. Informationspolitik

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

Der Unternehmenskalender insb. mit Erscheinungsdatum von Jahres- und Halbjahresbericht, Datum der Generalversammlung sowie Datum der Bilanzpressekonferenz finden Sie unter www.sfurban.ch/investoren/agenda.

Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB). Publikationen können auch an der Kontaktadresse angefordert werden.

Ad-Hoc Nachrichten werden über die Homepage der Gesellschaft publiziert: www.sfurban.ch/investoren/ad-hoc-mitteilungen.

Den Web-Auftritt der Gesellschaft finden Sie unter www.sfurban.ch.

Kontaktadresse:

SF Urban Properties AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

+41 43 344 61 31

info@sfurban.ch

10. Handelssperrzeiten

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

Vergütungsbericht 2024

SF Urban Properties AG

1. Einleitende Bemerkungen

Gestützt auf Art. 732 OR sowie Art. 21 ff der Statuten der SF Urban Properties AG hat der Verwaltungsrat den vorliegenden Vergütungsbericht erstellt.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 51 und 52.

2. Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

2.1 Vergütungsgrundsätze, erfolgsabhängige Vergütung, Beteiligungs- und Optionspläne

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert sowie in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden. Weitere Details zu den Vergütungsgrundsätzen können aus Art. 22ff. der Statuten der Gesellschaft entnommen werden (www.sfurban.ch/corporate-governance).

2.2 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei der SF Urban Properties AG übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss Gesetz (Art. 733 OR) und Statuten:

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

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

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirates vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 25 der Statuten.

Gemäss Art. 11 der Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht zwingende Bestimmungen des Gesetzes oder die Statuten etwas anderes bestimmen, ohne Rücksicht auf die Zahl der anwesenden Aktionäre und der vertretenen Aktien mit absoluter Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Der Vorsitzende der Generalversammlung bestimmt das Verfahren der Stimmabgabe. Es bestehen derzeit keine statutarischen Quoren betreffend die Abstimmungen über die Vergütungen.

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

An der Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden Dr. Anja Römer und Andreas Hämmerli als Mitglieder des Vergütungsausschusses in Einzelwahl wiedergewählt für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung.

2.3 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverträge

2.3.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung, die den Vergütungen der betreffenden Mitglieder zugrunde liegen, werden für eine feste Dauer von höchstens einem Jahr oder für eine unbestimmte Dauer mit einer Kündigungsfrist von höchstens zwölf Monaten auf das Ende eines Kalendermonats abgeschlossen. Mitglieder des Verwaltungsrats werden von der Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt und sind dann wieder wählbar.

2.3.2 Vorsorgeleistungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitgliedes der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrates oder eines etwaigen Beirates kann die Gesellschaft dessen Vergütung im Rahmen einer vom Verwaltungsrat erlassenen reglementarischen Regelung bzw. im Rahmen von Versicherungsleistungen weiterbezahlen. Im Zusammenhang mit Frühpensionierungen kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen bis zum Maximalbetrag von TCHF 100 an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionsreglement erbringen.

3. Vergütungen und Darlehen an den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung

3.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat wird jeweils an der Generalversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr von einer ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Die Vergütung des Verwaltungsrats korrespondiert mit der Amtszeit, welche folglich vom Geschäftsjahr der Gesellschaft abweicht.

Die ordentliche Generalversammlung vom 10. April 2024 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates prospektiv eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für die Vergütungsperiode von der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur diesjährigen ordentlichen Generalversammlung. Der Vergütungsausschuss hat dem Gesamtverwaltungsrat für die vorerwähnte Vergütungsperiode folgende Vergütungen beantragt:

- Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates für die Amtsdauer je TCHF 40 (Vorjahr: TCHF 40),
- Zusätzliche Vergütung für die Mitglieder des Audit Committees TCHF 20 (Vorjahr: TCHF 20),
- Zusätzliche Vergütung für den Präsidenten des Verwaltungsrats TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 10).

Wird die Vergütung in Rechnung gestellt, entfallen die Arbeitgeberbeiträge. Die gesetzliche MwSt. ist in der Vergütung nicht inbegriffen.

| Geplante Entschädigung für die Periode GV 2024 bis GV 2025 (in CHF 1 000) | | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Arbeitgeberbeiträge | Bruttovergütung |
|--|---------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Dr. Hans-Peter Bauer | Mitglied | 40 | | 2 | 42 |
| Andreas Hämmerli | Mitglied | 40 | | | 40 |
| Dr. Anja Römer | Mitglied | 40 | | 3 | 43 |
| Carolin Schmüser | Mitglied, AC | 60 | | 5 | 65 |
| Alexander Vögele | Präsident, AC | 70 | | | 70 |
| Total Vergütung an den Verwaltungsrat | | 250 | – | 9 | 259 |

¹ Carolin Schmüser hat eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von TCHF 60 für ihre weitere operative Tätigkeit innerhalb der SFUP erhalten.

| Effektive Entschädigungen für die Periode GV 2023 bis GV 2024 (in CHF 1 000) | | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Arbeitgeberbeiträge | Bruttovergütung |
|---|---------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Dr. Hans-Peter Bauer | Mitglied | 40 | | 2 | 42 |
| Andreas Hämmerli | Mitglied | 40 | | – | 40 |
| Dr. Anja Römer | Mitglied | 40 | | 3 | 43 |
| Carolin Schmüser | Mitglied, AC | 60 | | 5 | 65 |
| Alexander Vögele | Präsident, AC | 70 | | – | 70 |
| Total Vergütung an den Verwaltungsrat | | 250 | – | 9 | 259 |

Die Verwaltungsratsentschädigungen für die Vergütungsperiode von der ordentlichen Generalversammlung 2023 bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden nach der ordentlichen Generalversammlung 2024 ausgerichtet.

3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Im Geschäftsjahr 2024 fungierten Bruno Kurz (CEO) sowie Sascha Küng (CFO) als Mitglieder der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG jeweils mit einem Teilpensum.

Die ordentliche Generalversammlung vom 12. April 2022 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 200 für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2023.

Die ordentliche Generalversammlung vom 10. April 2024 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung die Erhöhung der maximalen Gesamtvergütung von TCHF 200 auf TCHF 600 für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2024. Weiter genehmigte die ordentliche Generalversammlung vom 10. April 2024 für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 600 für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2025. Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär sowie einer anteilsbasierten Vergütung entschädigt.

Neues Vergütungsmodell mit Wirkung per 1. Januar 2024

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung setzt sich aus einem erfolgsunabhängigen Basissalär und einer leistungsabhängigen Vergütung in Form von Aktien der Gesellschaft zusammen. Die Aktien werden jeweils im Jahr, das auf die Vergütungsperiode folgt, ausbezahlt und unterliegen einer Sperrfrist von 5 Jahren. Es bestehen keine Ausübungsbedingungen über einen Erdienungszeitraum. Um die Anzahl der Aktien zu ermitteln, die der Geschäftsleitung zugeteilt werden, werden die Aktien basierend auf dem 30-tägigen Durchschnittspreis per 31. Dezember des abgeschlossenen Geschäftsjahres bewertet.

Das Ziel der aktienbasierten Vergütung ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenserfolges. Die aktienbasierte Vergütung soll sich an der definierten Immobilienstrategie orientieren. Die Vergütung wird basierend auf dem handelsrechtlichen Abschluss nach dem Obligationenrecht festgelegt, sodass die Neubewertung und sonstige IFRS-Bewertungsadjustments die Höhe der Vergütung nicht beeinflussen. Zudem werden nicht Cashflow relevante Aspekte wie die Abschreibungen und die Rückstellungen für Grossreparaturen herausgerechnet. Die Höhe der Vergütung ist folglich nur von Komponenten abhängig, welche vom Management gesteuert werden können:

- Earnings per Share (EPS) des Renditeportfolio (exkl. Neubewertungseffekte)
- Earnings per Share (EPS) des Entwicklungsportfolio
- Eigenkapitalquote
- Anzahl Arrondierungen in das Portfolio

Der Verwaltungsrat definiert eine individuelle Grundvergütung pro Mitglied, deren Höhe durch die genannten Komponenten beeinflusst wird. Dadurch kann die Höhe der Vergütung zwischen 0 und einer maximalen Vergütung von TCHF 500 variieren (Cap). Die Komponenten sind entsprechend der Immobilienstrategie unterschiedlich gewichtet. Das Renditeportfolio erfährt eine 3x höhere Gewichtung als das Entwicklungsportfolio. Weiter hat die Geschäftsleitung nur dann einen Anspruch auf die Vergütung, sofern der gesamt EPS den Schwellenwert von mind. CHF 3.00 erreicht, resp. mind. CHF 2.00 aus dem Renditeportfolio und CHF 1.00 aus dem Entwicklungsportfolio.

Die leistungsabhängige Vergütung jedes Geschäftsleitungsmitglied wird individuell vom Vergütungsausschuss gemessen, beurteilt und festgelegt und anschliessend dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

| Vergütungen für das Geschäftsjahr 2024 (in CHF 1 000) | | Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹ | | | | | |
|---|-----|--|-------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| | | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Beträge | in Anzahl Aktien | Arbeitgeber- beiträge | Brutto- vergütung |
| Bruno Kurz | CEO | 34 | 1 | 377 | 3 714 | 28 | 440 |
| Sascha Küng | CFO | 26 | 0 | 0 | 0 | 5 | 31 |
| Total Vergütung an die Geschäftsleitung | | 60 | 1 | 377 | 3 714 | 33 | 471 |

¹ Zugeteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der letzten 30 Tage vor Bilanzstichtag: CHF 95.98). Die zugeteilten Aktien sind für eine Frist von 5 Jahren gesperrt. Nach Abzug der Arbeitnehmerbeiträge beläuft sich die Nettovergütung auf TCHF 357.

| Vergütungen für das Geschäftsjahr 2023 (in CHF 1 000) | | Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien | | | | | |
|---|-----|---|-------------------------------|----------|---------------------|--------------------------|----------------------|
| | | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Beträge | in Anzahl Aktien | Arbeitgeber- beiträge | Brutto- vergütung |
| Bruno Kurz | CEO | 31 | 1 | – | – | 6 | 38 |
| Reto Schnabel | CFO | 30 | 2 | – | – | 6 | 38 |
| Total Vergütung an die Geschäftsleitung | | 61 | 3 | – | – | 12 | 76 |

3.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn des Geschäftsjahres 2024 ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wurden, wie schon im Geschäftsjahr 2023, keine ausbezahlt.

3.4 Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

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

Im Geschäftsjahr 2024 sowie im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Darlehen an aktuelle oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung oder eines etwaigen Beirats gewährt. Per 31. Dezember 2024 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Dasselbe gilt für das Geschäftsjahr 2023.

4. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

Im Geschäftsjahr 2024 sowie im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende bezahlt.

5. Beteiligungsrechte und Optionen auf solche Rechte

| Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates | Anzahl SFUP Aktien (Namenaktien) | | Anzahl SFUP Aktien (Stimmrechtsaktien) | |
|---|----------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| | 31. Dezember 2024 | 31. Dezember 2023 | 31. Dezember 2024 | 31. Dezember 2023 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 205 | 175 | 3 111 895 | 3 111 895 |
| Andreas Hämmerli | – | – | – | – |
| Anja Römer | – | – | – | – |
| Carolin Schmäuser | 500 | 500 | – | – |
| Alexander Vögele | 2 550 | 2 550 | – | – |
| Total | 3 255 | 3 225 | 3 111 895 | 3 111 895 |

| Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung | Anzahl SFUP Aktien (Namenaktien) | | Anzahl SFUP Aktien (Stimmrechtsaktien) | |
|---|----------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| | 31. Dezember 2024 | 31. Dezember 2023 | 31. Dezember 2024 | 31. Dezember 2023 |
| Bruno Kurz | – | – | – | – |
| Sascha Küng | – | – | – | – |
| Total | – | – | – | – |

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr 2024 und dem Geschäftsjahr 2023 keine Optionen auf SFUP-Aktien.

6. Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen

| Mitglied des Verwaltungsrates | Bezeichnung des Unternehmens | Ausgeübte Funktion | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|----------------------------------|--|--------------------------------|---------------|---------------|
| Dr. Hans-Peter Bauer | Swiss Finance & Property Group AG | Präsident des Verwaltungsrates | x | x |
| | Diprato GmbH | Geschäftsführer | x | x |
| | Diprato Investment 1 AG | Präsident des Verwaltungsrates | x | x |
| | Minerva Way Ltd UK | Mitglied des Verwaltungsrates | x | |
| Andreas Hämmerli | AH Immoconsult GmbH | Geschäftsführer | x | x |
| | Schütz Service AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Roth Gruppe | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Indigo Suisse SA | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | BLS Immobilien | Mitglied des Beirats | x | x |
| | WSP Ingénieurs Conseils | Berater | x | x |
| Dr. Anja Römer | Avalor Investment AG | Partnerin | x | x |
| | Alliance of Swiss Wealth Managers (ASWM) | Mitglied des Vorstandes | x | x |
| Alexander Vögele | Ruoss Voegele Partner | Partner | x | x |
| | SF Investment AG | Präsident des Verwaltungsrates | x | x |
| | SFP Anlagestiftung | Präsident des Stiftungsrates | x | x |
| | Giroud Olma AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Golf and Country Club Schönenberg | Mitglied des Vorstandes | x | x |
| | VP Bank (Schweiz) AG | Präsident des Verwaltungsrates | x | x |
| | KAVO-Holding AG | Mitglied des Verwaltungsrates | | x |
| | KAVO-Immobilien AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | KAVO Impex AG | Mitglied des Verwaltungsrates | | x |
| | Allco AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Allco AG Totalunternehmung | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Allco Holding AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Agentura AG | Vizedirektor | x | x |
| | AV Holding AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Gazet Holding AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | AV Advisory AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | ImmoVA AG | Präsident des Verwaltungsrates | x | x |
| | Aximos Treuhand AG | Präsident des Verwaltungsrates | x | x |
| | 004 ECOM Holding AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| | Gebemark AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x |
| Intubit AG | Mitglied des Verwaltungsrates | x | x | |
| Mitglied der Geschäftsleitung | Bezeichnung des Unternehmens | Ausgeübte Funktion | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
| Bruno Kurz | Swiss Finance & Property Group AG | Mitglied Geschäftsleitung | x | x |
| | Swiss Finance & Property Funds AG | CEO | x | x |
| Sascha Küng | Swiss Finance & Property Funds AG | Mitarbeiter | x | x |



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 47 bis 49 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 45 bis 50) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf den Seiten 47 bis 49 im Vergütungsbericht, die konsolidierte Jahresrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nicolas Memmishofer
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025



Fuederholzstrasse 8, Herrliberg

Konsolidierte Erfolgsrechnung

| Erfolgsrechnung | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Liegenschaftsertrag | | 31 210 | 29 763 | 13 |
| Übriger Ertrag | | 598 | 435 | |
| Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften | | – | 30 | |
| Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften | | 20 137 | 21 642 | 14 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertungen | | 51 945 | 51 870 | |
| Neubewertungen aus Renditeliegenschaften | | 4 311 | -18 606 | 5 |
| Veränderung Baurecht | | -164 | -169 | 5 |
| Total Betriebsertrag nach Neubewertungen | | 56 092 | 33 095 | |
| Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften | | -2 021 | -3 583 | |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 442 | -1 742 | |
| Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften | | -16 545 | -16 477 | 14 |
| Impairment | | 280 | -787 | |
| Personalaufwand | | -521 | -73 | 15 |
| Verwaltungsaufwand | | -4 827 | -5 085 | 16 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -829 | -364 | |
| Total Betriebsaufwand | | -25 905 | -28 111 | |
| Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT) | | 30 187 | 4 984 | |
| Finanzertrag | | 1 355 | 2 720 | 17 |
| Finanzaufwand | | -10 070 | -9 927 | 17 |
| Finanzergebnis | | -8 715 | -7 208 | |
| Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern (EBT) | | 21 472 | -2 224 | |
| Steuern | | -4 929 | 2 920 | 18 |
| Reingewinn (+) / -verlust (-) | | 16 543 | 696 | |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | | 15 970 | 320 | |
| davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen | | 573 | 376 | |
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal (unverwässert / verwässert) | CHF | 0.95 | 0.02 | |
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal (unverwässert / verwässert) | CHF | 4.76 | 0.10 | |



Belgian Modern

Fuederholzstrasse 8, Herrliberg

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|--------|
| Reingewinn (+) / -verlust (-) | | 16 543 | 696 | |
| Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden: | | | | |
| – Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹ | | -11 959 | -15 440 | 11 |
| – Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹ | | 2 344 | 3 082 | 7 |
| Gesamtergebnis | | 6 928 | -11 662 | |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | | 6 355 | -12 038 | |
| davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen | | 573 | 376 | |

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

Konsolidierte Bilanz

| Aktiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|--------------|----------------|----------------|--------|
| Umlaufvermögen | | | | |
| Flüssige Mittel | | 9 391 | 7 325 | 1 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 16 215 | 21 058 | 2 |
| Steuerforderungen | | 245 | 5 627 | 3 |
| Übrige Forderungen | | 7 125 | 4 949 | 4 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 925 | 1 629 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden | | 166 | 121 | |
| Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt | | 4 980 | – | 5 |
| Entwicklungsliegenschaften | | 42 087 | 37 928 | 6 |
| Total Umlaufvermögen | | 81 134 | 78 637 | |
| Anlagevermögen | | | | |
| Wertschriften | | 2 | 2 | |
| Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte | | 784 655 | 748 610 | 5 |
| Langfristige Forderungen | | 296 | 255 | |
| Derivative Finanzinstrumente | | – | 3 853 | 11 |
| Latente Steuerforderungen | | 7 120 | 5 107 | 7 |
| Total Anlagevermögen | | 792 073 | 757 826 | |
| Total Aktiven | | 873 207 | 836 464 | |

| Passiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|--------------|----------------|----------------|--------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | | |
| Vertragsverbindlichkeiten | | 4 326 | 1 794 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden | | 1 778 | 928 | |
| Leasingverbindlichkeiten | | 186 | 186 | 8 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 2 818 | 2 973 | |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | 557 | 706 | |
| Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite) | | 250 717 | 121 200 | 9 |
| Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | 1 575 | – | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | 5 427 | 6 763 | 10 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden | | 134 | – | |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 267 518 | 134 550 | |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | |
| Unverzinsliche Verbindlichkeiten | | 100 | 228 | |
| Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | 2 159 | 3 650 | |
| Rückstellungen gegenüber Nahestehenden | | – | 226 | |
| Leasingverbindlichkeiten | | 2 988 | 3 085 | 8 |
| Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite) | | 149 173 | 249 335 | 9 |
| Derivative Finanzinstrumente | | 16 120 | 9 498 | 11 |
| Vorsorgeverpflichtungen | | 8 | 8 | |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | | 60 313 | 55 918 | 7 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 230 861 | 321 946 | |
| Total Fremdkapital | | 498 379 | 456 496 | |
| Eigenkapital | | | | |
| Aktienkapital | | 30 167 | 30 167 | 12 |
| Kapitalreserven | | 80 989 | 90 710 | |
| Gewinnreserven | | 260 178 | 262 204 | |
| Periodenerfolg | | 15 970 | 320 | |
| Cash-Flow Hedge Reserven | | -13 687 | -4 072 | |
| Neubewertungsreserven | | 12 | 12 | |
| Minderheitsanteile am Eigenkapital | | 1 199 | 626 | |
| Total Eigenkapital | | 374 828 | 379 967 | |
| Total Passiven | | 873 207 | 836 464 | |

Konsolidierte Geldflussrechnung

| in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|------------------------------|------------------------------|--------|
| Reinverlust (-) /-gewinn (+) | 16 543 | 696 | |
| Veränderung Baurecht | 164 | 169 | 5 |
| Finanzertrag | -1 355 | -2 720 | 17 |
| Finanzaufwand | 10 070 | 9 927 | 17 |
| Steuern | 4 929 | -2 920 | 18 |
| Neubewertung aus Renditeliegenschaften zzgl. Impairment | -4 311 | 19 393 | 5 |
| Impairment | -280 | – | |
| Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften | – | -30 | |
| Veränderung: | | | |
| – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4 843 | -14 625 | 2 |
| – Steuerforderungen | 5 382 | -247 | 3 |
| – Übrige Forderungen | -2 176 | -735 | 4 |
| – Aktive Rechnungsabgrenzungen | 659 | -385 | |
| – Entwicklungsliegenschaften | -12 577 | 6 164 | 6 |
| – Vertragsverbindlichkeiten | 2 532 | 326 | |
| – Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden | 850 | – | |
| – Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | -155 | 16 | |
| – Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | -149 | 706 | |
| – Vorauszahlungen | – | -100 | |
| – Passive Rechnungsabgrenzungen | -1 118 | -1 933 | 10 |
| – Rückstellungen gegenüber Nahestehenden | -226 | – | |
| – Abgrenzungen Kapitalsteuer | 331 | – | |
| – Bezahlte Steuern | 283 | -1 585 | 18 |
| Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit | 24 239 | 12 116 | |
| Kauf von Renditeliegenschaften | -23 900 | -9 040 | 5 |
| Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften | -848 | -278 | 5 |
| Wertvermehrende Investitionen | -3 711 | -9 567 | 5 |
| Verkauf von Renditeliegenschaften | – | 9 400 | |
| Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften | – | -268 | |
| Veränderung langfristige Forderungen | -41 | – | |
| Erneuerungsfonds | – | 652 | |
| Erhaltene Zinsen | 101 | | |
| Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit | -28 399 | -9 104 | |

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|--------|
| Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite | | 143 635 | -2 622 | 9 |
| Rückzahlung Hypotheken / Roll-over-Kredite | | -114 955 | 14 974 | 9 |
| Amortisation Leasingverbindlichkeiten | | -97 | – | |
| Auf- (+) / Abnahme (-) Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | 84 | -2 365 | |
| Auf- (+) / Abnahme (-) langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten | | -128 | -130 | |
| Bezahlte Zinsen | | -10 246 | -7 648 | 17 |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven | | -9 721 | -12 067 | 25 |
| Dividendenzahlung | | -2 346 | – | |
| Dividendenzahlung Minderheiten | | – | -2 723 | |
| Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit | | 6 226 | -12 580 | |
| Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel | | 2 066 | -9 567 | |
| Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode ¹ | | 7 325 | 16 892 | 1 |
| Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode ¹ | | 9 391 | 7 325 | 1 |
| Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel | | 2 066 | -9 567 | |

¹ Die Gesellschaft kann über einen Teil der flüssigen Mittel (Käuferanzahlungen / Reservationsanzahlungen) nicht frei verfügen, da diese ausschliesslich für den Zweck des Baus der Stockwerkeigentumseinheiten bestimmt sind. Per 31.12.2024 beläuft sich der Betrag auf TCHF 5 121 (Vorjahr: TCHF 3 916). Per 1.1.2024 beläuft sich der Betrag auf TCHF 3 916 (Vorjahr: TCHF 251).

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| | in CHF 1 000 | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Gewinn- reserven | Perioden- erfolg | Cash- Flow Hedge Reserven | Neu- bewer- tungs- reserven | Minder- heits- anteile | Total Eigen- kapital |
|--|--------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Bestand am 1. Jan. 2024 | | 30 167 | 90 710 | 262 204 | 320 | -4 072 | 12 | 626 | 379 967 |
| Zuweisung an Gewinnreserve | | – | – | 320 | -320 | – | – | – | – |
| Reingewinn/-verlust | | – | – | – | 15 970 | – | – | 573 | 16 543 |
| Zinsabsicherung ¹ | | – | – | – | – | -11 959 | – | – | -11 959 |
| Latente Steuern auf Zinsabsicherung | | – | – | – | – | 2 344 | – | – | 2 344 |
| Gesamtergebnis | | – | – | – | 15 970 | -9 615 | – | 573 | 6 928 |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven | | – | -9 721 | – | – | – | – | – | -9 721 |
| Dividende | | – | – | -2 346 | – | – | – | – | -2 346 |
| Bestand am 31. Dez. 2024 | | 30 167 | 80 989 | 260 178 | 15 970 | -13 687 | 12 | 1 199 | 374 828 |
| | in CHF 1 000 | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Gewinn- reserven | Perioden- erfolg | Cash- Flow Hedge Reserven | Neu- bewer- tungs- reserven | Minder- heits- anteile | Total Eigen- kapital |
| Bestand am 1. Jan. 2023 | | 30 167 | 102 777 | 235 390 | 26 814 | 8 287 | 12 | 2 973 | 406 420 |
| Zuweisung an Gewinnreserve | | – | – | 26 814 | -26 814 | – | – | – | – |
| Reingewinn/-verlust | | – | – | – | 320 | – | – | 376 | 696 |
| Zinsabsicherung ¹ | | – | – | – | – | -15 440 | – | – | -15 440 |
| Latente Steuern auf Zinsabsicherung | | – | – | – | – | 3 082 | – | – | 3 082 |
| Gesamtergebnis | | – | – | – | 320 | -12 358 | – | 376 | -11 662 |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven | | – | -12 067 | – | – | – | – | – | -12 067 |
| Dividende | | – | – | – | – | – | – | -2 723 | -2 723 |
| Bestand am 31. Dez. 2023 | | 30 167 | 90 710 | 262 204 | 320 | -4 072 | 12 | 626 | 379 967 |

¹ Neubewertungen der derivativen Finanzinstrumente – Anhang 11. Derivative Finanzinstrumente.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

Der Anhang ist in die folgenden vier Abschnitte unterteilt:

- Der erste Abschnitt enthält allgemeine Bemerkungen und Grundsätzliches zur Rechnungslegung
- Der zweite Abschnitt enthält Kommentare zu ausgewählten Positionen der Bilanz der Berichtsperiode
- Der dritte Abschnitt enthält Kommentare zu ausgewählten Positionen der Erfolgsrechnung der Berichtsperiode
- Der vierte Abschnitt enthält Informationen zu weiteren, spezifischen Sachverhalten der Berichtsperiode

A. Allgemeines

Die SF Urban Properties AG (SFUP) ist eine Schweizer Immobiliengesellschaft mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft investiert in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Die Strategie ist auf Wirtschaftsräume und Lagen ausgerichtet, die aufgrund demografischer, gesetzlicher oder ökonomischer Rahmenbedingungen oder deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Allgemeines

Die Halbjahresrechnung der Gesellschaft ist in Schweizer Franken (CHF) erstellt (funktionale Währung und Präsentationswährung). Sie ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt und entspricht dem schweizerischen Gesetz. Die Jahresrechnung basiert, mit Ausnahme der Neubewertung von bestimmten Vermögenswerten und Finanzinstrumenten, grundsätzlich auf dem Anschaffungswertprinzip.

Der Verwaltungsrat genehmigte die Jahresrechnung am 27. Februar 2025.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat per 1. Januar 2024 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet. Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

| Standard/Interpretation | Beschreibung |
|-------------------------|---|
| IAS 1 | Klassifizierung von Schulden (kurz- / langfristig) |
| IAS 1 | Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen |
| IFRS 16 | Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- und Leaseback-Transaktion |
| IAS 7 / IFRS 7 | Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen |

Nach dem Geschäftsjahr 2024 stehen für Gesellschaft folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards bzw. Interpretationen erstmals zur Einführung an. IFRS 18 wird einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung und Angaben im Konzernabschluss haben. Für die restlichen Neuerungen/Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

| Standard/Interpretation | Beschreibung | Inkraftsetzung | Geplante Anwendung |
|--------------------------------|--|-----------------------|---------------------------|
| IAS 21 | Fehlende Umtauschbarkeit einer Fremdwährung | 1. Jan. 2025 | Geschäftsjahr 2025 |
| IFRS 7 / IFRS 9 | Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten | 1. Jan. 2026 | Geschäftsjahr 2026 |
| IFRS 18 | Darstellung und Angaben im Abschluss | 1. Jan. 2027 | Geschäftsjahr 2027 |
| IFRS 19 | Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben | 1. Jan. 2027 | Geschäftsjahr 2027 |

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewandt.

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 Neubewertungen, wurden Schätzungen auf mehreren Stufen vorgenommen: der latente Steuersatz, die Entwicklung der Steuerfüsse in den Kantonen, die Haltedauer der einzelnen Liegenschaften, die Abschreibungssätze und Grossreparaturen pro Liegenschaft. Siehe dazu Anhang «7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten» sowie «18. Steuern».

Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SF Urban Properties AG gehört die Holdinggesellschaft SF Urban Properties AG sowie die folgenden Tochtergesellschaften:

| 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 | Baar | 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 SFUP entfällt.

Fremdwährungen

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

Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung nach IFRS 8 orientiert sich an der internen Berichterstattung (Management Approach). Die SFUP ist dabei in die folgenden zwei Geschäftsbereiche segmentiert:

- Renditeliegenschaften: Management von Anlageliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften: Promotion von Stockwerkeigentum

Die Geschäftsleitung überwacht die operativen Ergebnisse (EBIT) getrennt für jedes Geschäftssegment. Die Finanzierungskosten/-erträge sowie die Steuern (inkl. latenter Steuern) werden hingegen nur auf Gruppenstufe analysiert und gesteuert.

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. Die Wertberichtigung der Forderungen erfolgt in der Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Verluste. Diese werden anhand der bisherigen Ausfälle sowie einer Analyse der folgenden Beurteilungskriterien wie 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 beurteilt. Die Beurteilung umfasst folglich das historische Risiko, antizipiert auf die aktuellen Verhältnisse und Entwicklungen am Bilanzstichtag.

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, da sie nicht mehr als strategiekonform eingeordnet werden.

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.

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.

Entwicklungsliegenschaften

Die Entwicklungsliegenschaften der Gesellschaft sind zum Verkauf bestimmt und diese 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 und für die die objektspezifische Gesamt-abrechnung 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.

Nutzungsrechte / Leasing

Nutzungsrechte werden gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert. Die Nutzungsrechte beinhalten ausschliesslich Baurechtsverträge, welche im Zusammenhang mit Renditeliegenschaften bestehen. Die Baurechte werden nach IFRS erfasst, wobei ein Nutzungsrecht sowie die entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert wird. Das Nutzungsrecht resp. die Leasingverbindlichkeit wird bei der erstmaligen Erfassung mit dem Barwert der zu Beginn des Leasingverhältnisses noch nicht gezahlten Leasingzahlungen bewertet und entsprechend diskontiert. Alle Baurechtsverträge sind an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Änderungen im Index werden entsprechend prospektiv erfasst.

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 SFUP setzt Payer Swaps für die Absicherung des Zinsrisikos bei den variablen Hypotheken ein. Sofern die wesentlichen vertraglichen Bedingungen (Betrag, Währung, Fälligkeitsdatum, Referenz/Index Zinssatz und Zinsfälligkeitsfrequenz) vom Grundgeschäft und Sicherungsinstrument übereinstimmen («critical terms match») wird Hedge Accounting nach IFRS 9 angewendet. Sofern diese Kriterien erfüllt sind, wird die Marktwertveränderungen des Absicherungsgeschäft im Eigenkapital (FVTOCI) erfasst. Sofern die Kriterien für das Hedge Accounting nicht erfüllt sind, werden die Marktwertveränderungen in der Erfolgsrechnung (FVTPL) erfasst. Sollte ein Absicherungsgeschäft die Kriterien von IFRS 9 nicht mehr erfüllen, so werden die im Eigenkapital aufgelaufenen Neubewertungseffekte über die Erfolgsrechnung aufgelöst und das Absicherungsgeschäft zukünftig über die Erfolgsrechnung Neubewertet.

Zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Absicherungsgeschäfts werden die Critical Terms zwischen Grundgeschäft (Bankfinanzierung) und des Payer Swaps überprüft und entsprechend dokumentiert. Zudem wird auf regelmässiger Basis überprüft, ob die Absicherungsgeschäft weiterhin den Anforderungen von IFRS 9 entspricht.

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 Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten, erwarteten Verlusten und zuzüglich der Umsatzmieten, Baurechtzinserträge sowie Nebenkostenpauschalen. 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 werden entsprechend abgegrenzt.

Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

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

Verkaufserfolg aus Entwicklungsliegenschaften

Der Erfolg aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten mittels Umsatzerfassung über die Zeit (IFRS 15) erfasst. Die Messung des Leistungsfortschritts erfolgt mittels des input-orientierten Verfahren, wonach der Baufortschritt anhand der bisher angefallenen Kosten im Verhältnis zu den insgesamt erwarteten Baukosten (exkl. Land) eruiert wird (sog. Cost-to-Cost-Methode).

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.

Die Umsatz- und Aufwandserfassung erfolgt nach Baufortschritt sowie nach dem Beurkundungsstand. Als Verkauft gelten jene STOWE-Einheiten, für welche ein beurkundeter Kaufvertrag sowie ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen vorliegt. Die Anzahl verkaufte Einheiten im Verhältnis zu den total geplanten Einheiten bildet der Beurkundungsstand.

Die Umsatzerfassung über die Zeit erfolgt auf Basis von Plankosten und Erträgen. Ergeben sich Kostenüberschreitungen im Projektverlauf, die den Projekterfolg negativ erscheinen lassen, werden diese sofort der Erfolgsrechnung belastet.

Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrende Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Wertvermehrende Massnahmen, welche zu einer Wertsteigerung der Renditeliegenschaften führen, werden teilweise oder vollständig aktiviert. Der nicht aktivierte Teil wird entsprechend unter Unterhalt und Reparaturen verbucht.

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

Die Wertberichtigung für die erwarteten Verluste aus Finanzinvestitionen, Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wird zu jedem Bilanzstichtag aktualisiert, um den Veränderungen des Ausfallrisiko seit der erstmaligen Erfassung des jeweiligen Finanzinstruments Rechnung zu tragen.

Für Forderungen aus Lieferung und Leistungen, Vertragsvermögenswerten werden die erwarteten Verluste stets über die gesamte Restlaufzeit erfasst. Diese werden anhand der bisherigen Ausfälle sowie einer Analyse der folgenden Beurteilungskriterien wie 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 beurteilt. Die Beurteilung umfasst folglich das historische Risiko, antizipiert auf die aktuellen Verhältnisse und Entwicklungen am Bilanzstichtag.

Für alle anderen Finanzinstrumente werden die Verluste nur dann über die gesamte Restlaufzeit erfasst, sofern sich das Ausfallrisiko seit der erstmaligen Erfassung signifikant erhöht hat. Hat sich das Ausfallrisiko seit der erstmaligen Erfassung nicht signifikant erhöht, so wird weiterhin der erwartete 12-Monats-Verlust als Wertberichtigung 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, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre. Laufende Steuerguthaben und Steuerverbindlichkeiten beinhalten Ertragssteuern (aus Vorjahren und dem Berichtsjahr), die im Rahmen des Abschlusses kalkuliert und abgegrenzt werden. Laufende Steuerguthaben werden im Umlaufvermögen und laufende Steuerverbindlichkeiten unter dem kurzfristigen Fremdkapital bilanziert.

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

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

| Finanzielle Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2024 | in CHF 1 000 | < 3 Monate | 3–12 Monate | kurzfristig | 1–5 Jahre | > 5 Jahre | langfristig |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Vertragsverbindlichkeiten | | 4 326 | – | 4 326 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende | | 1 778 | – | 1 778 | – | – | – |
| Leasingverbindlichkeiten ³ | | – | 173 | 173 | 865 | 3 893 | 4 758 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite ¹ | | 218 812 | 31 905 | 250 717 | 50 225 | 99 000 | 149 225 |
| Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | – | 1 575 | 1 575 | 2 159 | – | 2 159 |
| Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite ² | | 917 | 1 870 | 2 787 | 6 884 | 3 094 | 9 978 |
| Verzinsung Swaps ² | | 910 | 1 014 | 1 924 | 7 890 | 4 983 | 12 873 |
| Total finanzielle Verbindlichkeiten | | 226 743 | 36 537 | 263 280 | 68 023 | 110 970 | 178 993 |

| Finanzielle Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2023 | in CHF 1 000 | < 3 Monate | 3–12 Monate | kurzfristig | 1–5 Jahre | > 5 Jahre | langfristig |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Vertragsverbindlichkeiten | | 1 794 | – | 1 794 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende | | 928 | – | 928 | – | – | – |
| Leasingverbindlichkeiten ³ | | – | 173 | 173 | 865 | 4 066 | 4 931 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite ¹ | | 109 835 | 11 365 | 121 200 | 200 063 | 50 000 | 250 063 |
| Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | – | – | – | 3 650 | – | 3 650 |
| Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite ² | | 4 151 | 10 653 | 14 804 | 28 994 | 6 365 | 35 359 |
| Verzinsung Swaps ² | | 581 | 759 | 1 340 | 6 143 | -770 | 5 373 |
| Total finanzielle Verbindlichkeiten | | 117 289 | 22 950 | 140 240 | 239 714 | 59 661 | 299 375 |

¹ Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen.

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

³ Die Leasingverbindlichkeiten wurden im Vorjahr zu diskontierten Werten gezeigt. Dies wurde nun im aktuellen Jahr sowie in der Vergleichsperiode korrigiert.

Zinsrisiken

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

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

Wenn am 31. Dezember 2024 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 865 (Vorjahr: TCHF 5 478).

Ausfallrisiko

Das Ausfallrisiko der Gesellschaft resultiert hauptsächlich aus Forderungen aus Lieferung und Leistungen aus liquiden Mitteln. Um dieses Ausfallrisiko zu minimieren, sind die kurzfristigen Bankguthaben nur bei erstklassigen Instituten angelegt. Die folgende Aufstellung zeigt die Gegenparteien der liquiden Mittel:

| Geldanlagen bei Bankinstituten | Rating | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| UBS Switzerland AG | Rating S&P 19 | | 3 431 | 3 450 |
| Zürcher Kantonalbank | Rating S&P 23 | | 319 | 97 |
| Basellandschaftliche Kantonalbank | Rating S&P 21 | | 10 | 11 |
| Basler Kantonalbank | Rating S&P 22 | | 268 | 19 |
| Raiffeisenbank Zürich | Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz) | | – | 17 |
| Raiffeisenbank Basel | Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz) | | 16 | 19 |
| Raiffeisenbank Winterthur | Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz) | | 5 347 | 3 712 |
| Total Forderungen gegenüber Bankinstituten | | | 9 391 | 7 325 |

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 mietvertraglichen Verpflichtungen. Der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots und Bankgarantien am Bilanzstichtag betrug TCHF 14 291 (Vorjahr: TCHF 13 208). Vom gesamten Miet-ertrag entfielen per 31. Dezember 2024 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

| Grösste Mieter ¹ | in % | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|------|---------------|---------------|
| Etat de Vaud / EdT | | 3.25% | 3.30% |
| Brunschwig & Cie. SA | | 3.09% | 3.19% |
| Dipl. Ing. Fust | | 2.51% | 2.55% |
| Goldbach Neo OOH AG | | 1.97% | 2.00% |
| Swiss Capital Alternative Investments AG | | 1.96% | 2.02% |
| Dorfburger AG | | 1.70% | 1.73% |
| Liwet Holding AG | | 1.64% | 1.68% |
| Immobilien Basel-Stadt | | 1.47% | 1.49% |
| Verein für Sozialpsychiatrie BL | | 1.35% | n.a. |
| SKV Immobilien AG | | 1.35% | 1.37% |
| Remimag AG | | n.a. | 1.35% |
| Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen | | 20.30% | 20.68% |

¹ Die Berechnungsbasis der grössten Mieter wurde im aktuellen Jahr angepasst und das Vorjahr ebenfalls entsprechend korrigiert.

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von maximal 50% an. Per 31. Dezember 2024 betrug der Fremdbelehungsgrad 47.39% (Vorjahr: 45.96%). Vergleiche Anhang «9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten».

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

| Vermögenswerte per 31. Dez. 2024 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivative Finanzinstrumente | | – | – | – |
| Renditeliegenschaften ¹ | | – | – | 781 854 |
| Total Vermögenswerte | | – | – | 781 854 |

| Vermögenswerte per 31. Dez. 2023 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivative Finanzinstrumente | | – | 3 853 | – |
| Renditeliegenschaften ² | | – | – | 745 645 |
| Total Vermögenswerte | | – | 3 853 | 745 645 |

| Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2024 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|--|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivative Finanzinstrumente | | – | 16 120 | – |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig) | | – | 250 717 | – |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) | | – | 149 173 | – |
| Total Verbindlichkeiten | | – | 416 010 | – |

| Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2023 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|--|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivative Finanzinstrumente | | – | 9 498 | – |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig) | | – | 121 200 | – |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) | | – | 249 335 | – |
| Total Verbindlichkeiten | | – | 380 033 | – |

¹ Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 801 – siehe Anhang 5. Renditeliegenschaften.

² Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 965 – 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 Gesellschaft 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 Nettogeldflüssen bestimmt. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Renditeliegenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang «5. Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter derivative Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 31. Dezember 2024 TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 3 853) 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 31. Dezember 2024 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 408 416 (Vorjahr: TCHF 374 615). 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 Renditeliegenschaften. Steigende Zinsen können zu einer Erhöhung der anwendbaren Diskontsätze bei der Bewertung der Immobilien führen. Dies kann, allein betrachtet, zu negativen Bewertungsdifferenzen bei der jährlichen Neubewertung führen. Gleichzeitig können steigende Zinsen zu positiven Bewertungsdifferenzen der zum Fair Value bilanzierten finanziellen Verpflichtungen mit fester Zinsbindung führen.
- Bei einem Kauf von Immobilien prüft die Gesellschaft zudem bestehende Umweltrisiken und Risiken in Bezug auf Altlasten. Bei erkennbaren Belastungen werden die zu erwartenden Kosten der Sanierung in die Berechnung des Kaufpreises einkalkuliert.
- Die Gesellschaft investiert zur Risikodiversifikation in verschiedene Nutzungsarten an zentralen Lagen und legt Wert auf eine diversifizierte Mieterstruktur mit hoher Bonität. Der Qualitätsstandard der Liegenschaften wird durch gezielte Investitionen in Modernisierung und Umbau erhalten, respektive gesteigert.

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

| I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dez. 2024 | Marktwert in CHF 1 000 | Veränderung in CHF 1 000 | Veränderung in % |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 3.08% | 709 400 | -77 434 | -9.84% |
| 2.98% | 733 495 | -53 339 | -6.78% |
| 2.88% | 759 220 | -27 614 | -3.51% |
| 2.78% – (Bewertung per 31. Dez. 2024) | 786 834 | – | 0.00% |
| 2.68% | 816 595 | 29 761 | 3.78% |
| 2.58% | 848 610 | 61 776 | 7.85% |
| 2.48% | 883 483 | 96 649 | 12.28% |

| I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dez. 2023 | Marktwert in CHF 1 000 | Veränderung in CHF 1 000 | Veränderung in % |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 3.06% | 671 823 | -73 822 | -9.90% |
| 2.96% | 694 741 | -50 904 | -6.83% |
| 2.86% | 719 230 | -26 415 | -3.54% |
| 2.76% – (Bewertung per 31. Dez. 2023) | 745 645 | – | 0.00% |
| 2.66% | 774 018 | 28 373 | 3.81% |
| 2.56% | 804 698 | 59 053 | 7.92% |
| 2.46% | 837 925 | 92 280 | 12.38% |

| II. Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dez. 2024 | Struktureller Leerstand | Marktwert in CHF 1 000 | Veränderung in CHF 1 000 | Veränderung in % |
|--|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 100.0% | 7.47% | 738 423 | -48 411 | -6.2% |
| 50.0% | 5.60% | 762 613 | -24 221 | -3.1% |
| 0.0% – (Bewertung per 31. Dez. 2024) | 3.74% | 786 834 | – | 0.0% |
| -50.0% | 1.87% | 810 993 | 24 159 | 3.1% |
| -100.0% | 0.00% | 835 228 | 48 394 | 6.2% |

| Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dez. 2023 | Struktureller Leerstand | Marktwert in CHF 1 000 | Veränderung in CHF 1 000 | Veränderung in % |
|--|----------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 100.0% | 7.84% | 697 572 | -48 073 | -6.4% |
| 50.0% | 5.88% | 721 617 | -24 028 | -3.2% |
| 0.0% – (Bewertung per 31. Dez. 2023) | 3.92% | 745 645 | – | 0.0% |
| -50.0% | 1.96% | 769 648 | 24 003 | 3.2% |
| -100.0% | 0.00% | 793 688 | 48 043 | 6.4% |

| III. Sensitivität Marktmiete per 31. Dez. 2024 | Marktmiete in Mio. CHF | Marktwert in CHF 1 000 | Veränderung in CHF 1 000 | Veränderung in % |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| -10.0% | 32.54 | 658 706 | -128 128 | -16.3% |
| -5.0% | 34.35 | 722 750 | -64 084 | -8.1% |
| 0.0% – (Bewertung per 31. Dez. 2024) | 36.16 | 786 834 | – | 0.0% |
| 5.0% | 37.97 | 850 895 | 64 061 | 8.1% |
| 10.0% | 39.78 | 914 940 | 128 106 | 16.3% |

| Sensitivität Marktmiete per 31. Dez. 2023 | Marktmiete in Mio. CHF | Marktwert in CHF 1 000 | Veränderung in CHF 1 000 | Veränderung in % |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------|
| -10.0% | 30.63 | 624 396 | -121 249 | -16.3% |
| -5.0% | 32.37 | 685 040 | -60 605 | -8.1% |
| 0.0% – (Bewertung per 31. Dez. 2023) | 34.04 | 745 645 | – | 0.0% |
| 5.0% | 35.74 | 806 263 | 60 618 | 8.1% |
| 10.0% | 37.44 | 866 878 | 121 233 | 16.3% |

1. Flüssige Mittel

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Flüssige Mittel | | 9 391 | 7 325 |

Die Bankguthaben erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 2 066 auf TCHF 9 391, wovon TCHF 5 121 (Vorjahr: TCHF 3 619) für die Projekte Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg, Minervastrasse 124 in Zürich und Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon (Käuferanzahlungen resp. Reservationszahlungen) bestimmt sind. Die Gesellschaft kann folglich nicht frei über diese Mittel verfügen.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus: | | 16 215 | 21 058 |
| Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen | | 15 337 | 20 476 |
| Debitoren Mietausstände | | 492 | 460 |
| Debitoren Weiterverrechnung | | 544 | 266 |
| Erwartete Verluste | | -158 | -143 |

Der Rückgang der Forderungen resultiert aus dem Eigentumsübertrag der Elsässerstrasse 1 in Basel. Der Eigentumsübertrag fand im April 2024 statt, womit die Restkaufpreiszahlung erfolgte. Die Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gestaltet sich wie folgt:

| Altersstruktur Forderungen | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Nicht fällig | | 15 004 | 20 476 |
| Bis 30 Tage überfällig | | 741 | 227 |
| 30–90 Tage überfällig | | 140 | 228 |
| 90–180 Tage überfällig | | 156 | 97 |
| Über 180 Tage überfällig | | 332 | 172 |
| Erwartete Verluste | | -158 | -143 |
| Bestand | | 16 215 | 21 058 |

3. Steuerforderungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Steuerforderungen | | 245 | 5 627 |

Im ersten Halbjahr 2024 wurde die Grundstücksgewinnsteuer der Badenerstrasse 425–431 in Zürich vollständig zurückbezahlt, welche im Jahr 2020 sich Sicherstellung hinterlegt wurde. Entsprechend hat sich die Steuerforderung signifikant reduziert im Vergleich zum Vorjahr. Die restliche Steuerforderung besteht aus der gesicherten Grundstücksgewinnsteuer für die Aarberggasse 57 in Bern.

4. Übrige Forderungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Übrige Forderungen, bestehend aus: | | 7 125 | 4 949 |
| Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten | | 2 570 | 2 525 |
| Mehrwertsteuer | | 83 | 100 |
| Vorauszahlungen | | 500 | – |
| Sonstige übrige Forderungen | | 3 972 | 2 324 |

Die sonstigen übrigen Forderungen bestehen im Wesentlichen gegenüber der Miteigentumsgemeinschaft an der Klausstrasse 4 in Zürich.

5. Renditeliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus: | | 789 635 | 748 610 |
| Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt ¹ | | 4 980 | – |
| Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt | | 781 854 | 745 645 |
| Baurechte | | 2 801 | 2 965 |
| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
| Brandversicherungswert aller Liegenschaften | | 560 316 | 508 259 |
| Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften | | 546 814 | 497 006 |
| Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften | | 13 502 | 11 253 |

¹ Die Liegenschaft an der Brandschenkestrasse 171 in Zürich wird per 31. Dezember 2024 als zum Verkauf gehaltene Liegenschaft klassifiziert. Der Verkauf ist im Frühjahr 2025 geplant.

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 |
|---|--------------|-------------------------|---|------------------------------|----------------|
| Bilanzwert per 1. Jan. 2023 | | 198 344 | 116 339 | 442 917 | 757 600 |
| Umklassierungen | | -64 353 | 106 991 | -42 637 | – |
| Zukäufe inkl. Kaufnebenkosten | | 4 088 | – | 5 230 | 9 318 |
| Einwertungsgewinne (+)/-verluste (-) | | 262 | – | 3 | 265 |
| Investitionen | | 3 972 | 1 852 | 3 743 | 9 567 |
| Impairment (Bildung (-) / Auflösung (+)) | | – | – | – | – |
| Verkäufe abzgl. Kaufnebenkosten | | – | -2 044 | -5 102 | -7 146 |
| Realisierte Gewinne (-)/Verluste (+) | | – | -1 246 | -708 | -1 954 |
| Positive Fair Value-Anpassung | | 2 225 | 540 | 158 | 2 923 |
| Negative Fair Value-Anpassung | | -2 097 | -5 392 | -14 305 | -21 794 |
| Fair Value-Anpassung | | 128 | -4 852 | -14 147 | -18 871 |
| Veränderung Baurecht | | – | – | -169 | -169 |
| Bilanzwert per 31. Dez. 2023 | | 142 440 | 217 040 | 389 131 | 748 610 |
| Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt | | – | – | – | – |
| Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt | | 142 440 | 217 040 | 386 165 | 745 645 |
| Davon Baurechte | | – | – | 2 965 | 2 965 |

| in CHF 1 000 | Wohn- liegen- schaften | Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften | Geschäfts- liegen- schaften | Total |
|---|------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|
| Bilanzwert per 1. Jan. 2024 | 142 440 | 217 040 | 389 131 | 748 611 |
| Umklassierungen | – | – | – | – |
| Zukäufe inkl. Kaufnebenkosten ¹ | 18 403 | – | 14 763 | 33 166 |
| Einwertungsgewinne (+)/-verluste (-) ² | 1 725 | – | 1 837 | 3 562 |
| Investitionen | 1 457 | 437 | 1 817 | 3 711 |
| Impairment (Bildung (-) / Auflösung (+)) | – | – | – | – |
| Verkäufe abzgl. Kaufnebenkosten | – | – | – | – |
| Realisierte Gewinne (-)/Verluste (+) | – | – | – | – |
| Positive Fair Value-Anpassung | 2 121 | 1 948 | 3 354 | 7 423 |
| Negative Fair Value-Anpassung | -856 | -215 | -5 603 | -6 674 |
| Fair Value-Anpassung² | 1 265 | 1 733 | -2 249 | 749 |
| Veränderung Baurecht | – | – | -164 | -164 |
| Bilanzwert per 31. Dez. 2024 | 165 290 | 219 210 | 405 135 | 789 635 |
| Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt | 4 980 | – | – | 4 980 |
| Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt | 160 310 | 219 210 | 402 334 | 781 854 |
| Davon Baurechte | – | – | 2 801 | 2 801 |

¹ Die Seefeldstrasse 186 in Zürich, welche von der Entwicklungs- zur Renditeliegenschaft umklassifiziert wurde, wird ebenfalls als Zukauf gezeigt.

² Die Position «Neubewertungen aus Renditeliegenschaften» der Erfolgsrechnung ergibt sich durch die Addition der Einwertungsgewinne und der Fair Value-Anpassung.

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Die Neubewertung der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2024 ergab ein Bewertungserfolg von TCHF 749 (Vorjahr: TCHF -18 607).

Im Portfolio wurden im Jahr TCHF 3 711 investiert, wobei das Walzwerk mit dem Haus C und Haus J den grössten Teil davon beanspruchte.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 10 bis 19 sowie 126 bis 132 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die Austrasse 71–75 in Basel und die Genferstrasse 21 in Zürich erworben. Zudem wurde die Seefeldstrasse 186 in Zürich von den Entwicklungsliegenschaften zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert. Daraus resultiert ein Einwertungsgewinn von TCHF 3 562, wovon TCHF 1 725 auf die Austrasse 71–75 in Basel und TCHF 1 837 auf die Genferstrasse 21 in Zürich entfallen. Verkäufe haben keine stattgefunden, womit sich die Anzahl der gehaltenen Renditeliegenschaften von 47 auf 50 Liegenschaften erhöht.

| Käufe | Eigentumsanteil | Eigentumsübertragung | Kaufpreis in CHF 1 000¹ |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Austrasse 71–75, Basel | 100% | 27. Mär.2024 | 9 500 |
| Genferstrasse 21, Zürich | 100% | 28. Nov. 2024 | 14 400 |
| Total | | | 23 900 |

| Vorjahreskäufe | Eigentumsanteil | Eigentumsübertragung | Kaufpreis in CHF 1 000¹ |
|---|------------------------|-----------------------------|---|
| Grundstück Nummer 818, Arlesheim (Arrondierung) | 100% | 9. Jan. 2023 | 5 020 |
| Rosentalstrasse 42/44, Basel | 50% | 15. Dez. 2023 | 4 020 |
| Total | | | 9 040 |

| Verkäufe | Eigentumsanteil | Eigentumsübertragung | Verkaufspreis in CHF 1 000¹ |
|-----------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Keine. | | | |

| Vorjahresverkäufe | Eigentumsanteil | Eigentumsübertragung | Verkaufspreis in CHF 1 000¹ |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Aarberggasse 57, Bern | 100% | 2. Aug. 2023 | 6 000 |
| Rebgasse 64, Basel | 100% | 29. Dez. 2023 | 3 400 |
| Total | | | 9 400 |

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

6. Entwicklungsliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus: | | 42 087 | 37 928 |
| Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt | | – | – |
| Entwicklungsliegenschaften, im Bau | | 14 387 | 13 788 |
| Entwicklungsliegenschaften, Kundenindividuelle Ausbauten im Bau | | 694 | 92 |
| Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung | | 27 006 | 24 048 |

Im Jahr 2024 wurde untenstehende Entwicklungsliegenschaft erworben. Im Vorjahr fand kein Zukauf statt.

| Käufe | Eigentumsanteil | Eigentumsübertragung | Kaufpreis in CHF 1 000¹ |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Berghaldenstrasse 32/34, Zürich | 100% | 6. Dez. 2024 | 17 200 000 |
| Total | | | 17 200 000 |

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

Entwicklungsliegenschaften, fertiggestellt

| | Beschreibung Projekt | Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung) | Fertig- stellungs- zeitpunkt | Bilanzwerte | Bilanzwerte |
|---|---|---|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | 31. Dez. 2024 in CHF 1 000 | 31. Dez. 2023 in CHF 1 000 |
| Basel, Elsässer- strasse 1 | Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 15 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866 m ² . | Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Start Rückbauarbeiten im Mai 2022 erfolgt, Baustart im Juli 2022 erfolgt. Fertigstellung ist im April 2024 erfolgt. | Frühling 2024 | 0 | n.a. |
| Total | | | | 0 | 0 |

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) | Fertig- stellungs- zeitpunkt | Bilanzwerte | Bilanzwerte |
|--|---|---|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | | 31. Dez. 2024 in CHF 1 000 | 31. Dez. 2023 in CHF 1 000 |
| Basel, Elsässer- strasse 1 | Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 15 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866 m ² . | Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Start Rückbauarbeiten im Mai 2022 erfolgt, Baustart im Juli 2022 erfolgt. Fertigstellung ist im April 2024 erfolgt. | Frühling 2024 | n.a. | 686 |
| Herrliberg, Fuederholz- strasse 8 | Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant. | Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022. | Frühling 2025 | 3 673 | 5 341 |
| Zürich, Minerva- strasse 124 | Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 9 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant. | Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2023, Realisierung seit 3. Quartal 2023. | Herbst 2025 | 4 216 | 7 761 |
| Rüschlikon, Alte Land- strasse 26 | Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 4 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant. | Baueingabe im 4. Quartal 2022, Vermarktung seit 2. Quartal 2024, Realisierung seit 3. Quartal 2024 | Frühling 2026 | 6 499 | n.a. |
| Total | | | | 14 388 | 13 788 |

Elsässerstrasse 1 in Basel

Die Entwicklungsliegenschaft wurde im Frühjahr 2024 abgeschlossen und an die Eigentümer übertragen. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 780 vor Steuern (Vorjahr kumuliert per 31. Dezember 2023: TCHF 6 623).

| in CHF 1 000 | Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte | Zurechenbare Entwicklungskosten | Erfasste Wertberichtigungen | Promotionsertrag laufende Projekte | erhaltene Anzahlungen | Netto Forderungen |
|----------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Jan. 2024 | 22 994 | 16 371 | – | 6 623 | 5 739 | 17 255 |
| Δ 2024 | 3 811 | 3 031 | – | 780 | 21 066 | -17 255 |
| 31. Dez. 2024 | 26 805 | 19 402 | – | 7 403 | 26 805 | – |

| in CHF 1 000 | Bisher angefallene Kosten | Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15 | Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15 | Erfasste Wertberichtigungen | Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften |
|---------------|---------------------------|---|---|-----------------------------|--|
| 31. Dez. 2024 | 19 402 | 19 402 | – | – | – |

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

Per 31. Dezember 2024 waren fünf von sechs Einheiten der Entwicklungsliegenschaft verkauft, sodass 86.40% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2024 beträgt der Projektfortschritt 69.69%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 1 092 vor Steuern (per 31. Dezember 2023 kumuliert: TCHF 1 181).

| in CHF 1 000 | Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte | Zurechenbare Entwicklungskosten | Erfasste Wertberichtigungen | Promotionsertrag laufende Projekte | erhaltene Anzahlungen | Netto Forderungen |
|----------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Jan. 2024 | 6 948 | 5 767 | – | 1 181 | 3 672 | 3 276 |
| Δ 2024 | 5 846 | 4 754 | – | 1 092 | – | 5 846 |
| 31. Dez. 2024 | 12 794 | 10 521 | – | 2 273 | 3 672 | 9 122 |

| in CHF 1 000 | Bisher angefallene Kosten | Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15 | Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15 | Erfasste Wertberichtigungen | Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften |
|---------------|---------------------------|---|---|-----------------------------|--|
| 31. Dez. 2024 | 14 194 | 10 521 | – | – | 3 673 |

Minervastrasse 124 in Zürich

Per 31. Dezember 2024 waren alle neun Einheiten der Entwicklungsliegenschaft verkauft, sodass 100% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2024 beträgt der Projektfortschritt 46.04%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 1 159 vor Steuern (per 31. Dezember 2023 kumuliert: TCHF 494).

| in CHF 1 000 | Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte | Zurechenbare Entwicklungskosten | Erfasste Wertberichtigungen | Promotionsertrag laufende Projekte | erhaltene Anzahlungen | Netto Forderungen |
|----------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Jan. 2024 | 2 495 | 2 001 | – | 494 | 2 544 | -49 |
| Δ 2024 | 6 860 | 5 701 | – | 1 159 | 1 517 | 5 343 |
| 31. Dez. 2024 | 9 355 | 7 702 | – | 1 653 | 4 061 | 5 294 |

| in CHF 1 000 | Bisher angefallene Kosten | Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15 | Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15 | Erfasste Wertberichtigungen | Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften |
|---------------|---------------------------|---|---|-----------------------------|--|
| 31. Dez. 2024 | 11 918 | 7 702 | – | – | 4 216 |

Alte Landstrasse 26 in Rüslikon

Per 31. Dezember 2024 waren zwei von vier Einheiten der Entwicklungsliegenschaft verkauft, sodass 50% des Projektes zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2024 beträgt der Projektfortschritt 30.70%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 552 vor Steuern (per 31. Dezember 2023 kumuliert: TCHF 0).

| in CHF 1 000 | Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte | Zurechenbare Entwicklungskosten | Erfasste Wertberichtigungen | Promotionsertrag laufende Projekte | erhaltene Anzahlungen | Netto Forderungen |
|----------------------|---|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Jan. 2024 | – | – | – | – | – | – |
| Δ 2024 | 2 858 | 2 306 | – | 552 | 2 055 | 803 |
| 31. Dez. 2024 | 2 858 | 2 306 | – | 552 | 2 055 | 803 |

| in CHF 1 000 | Bisher angefallene Kosten | Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15 | Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15 | Erfasste Wertberichtigungen | Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften |
|---------------|---------------------------|---|---|-----------------------------|--|
| 31. Dez. 2024 | 8 805 | 2 306 | – | – | 6 499 |

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

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

| | Beschreibung Projekt | Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung) | Fertig- stellungs- zeitpunkt | Bilanzwerte 31. Dez. 2024 in CHF 1 000 | Bilanzwerte 31. Dez. 2023 in CHF 1 000 |
|--|---|--|------------------------------------|--|--|
| Zürich, Seefeld- strasse 186 | n.a | Die Entwicklungsliegenschaft wurde per 30.06.2024 zur Rendite überführt. | n.a. | 0 | 8 310 |
| Rüschlikon, Alte Land- strasse 26 | Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 4 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant. | Baueingabe im 4. Quartal 2022, Vermarktung seit 2. Quartal 2024, Realisierung geplant ab 3. Quartal 2024 | Frühling 2026 | n.a | 6 773 |
| Zumikon, Ruchenacher 17 | Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im November 2022 angetreten. Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant. | Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2023. Im 2024 erfolgten Projektoptimierungen und -anpassungen. Realisierung geplant ab 4. Quartal 2025 | Herbst 2027 | 9 097 | 8 965 |
| Zürich, Berg- haldenstrasse 32/34 | Das Eigentum der Liegenschaft mit zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern wurde im Dezember 2024 angetreten. Auf dem Grundstück sind insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser mit rund 16 Wohnungen geplant. | Die Baueingabe ist auf Ende der 1. Jahreshälfte 2025 geplant, Realisierung sollte zwischen 2026–2028 erfolgen | Sommer 2028 | 17 591 | 0 |
| Anzahlung | Für den Erwerb einer neuen Entwicklungsparzelle wurde eine Anzahlung geleistet. | n.a | n.a | 318 | 0 |
| | | | Total | 27 006 | 24 048 |

7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die latenten Steuerforderungen ergeben sich aus der Möglichkeit, künftige Gewinne bzw. Grundstückgewinne 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 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--|---------------------|----------------|----------------|
| Latente Steuerforderungen, bestehend aus: | | 7 120 | 5 107 |
| Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen | | 3 975 | 3 666 |
| Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen | | 2 | 2 |
| Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten | | 3 143 | 1 439 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus: | | -60 313 | -55 918 |
| Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften | | -55 405 | -50 265 |
| Entwicklungsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit | | -801 | -1 610 |
| Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen | | -4 295 | -3 746 |
| Bewertungsdifferenzen Übrige | | -157 | -334 |
| Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten | | 345 | 37 |
| Total latente Steuerverpflichtungen | | -53 193 | -50 811 |
| Latente Steuerverpflichtungen | in CHF 1 000 | 2 024 | 2 023 |
| Bilanzwert per 1. Jan. | | -50 811 | -56 835 |
| Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern | | -4 002 | 81 |
| Veränderung des latenten Steuersatzes in der Erfolgsrechnung | | -725 | 2 860 |
| Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern | | 2 386 | 3 135 |
| Veränderung des latenten Steuersatzes im Gesamtergebnis | | -42 | -52 |
| Bilanzwert per 31. Dez. | | -53 193 | -50 811 |

Per 31. Dezember 2024 bestehen aktivierte steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TCHF 20 385 (Vorjahr: TCHF 19 045), deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstückgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr resultiert insbesondere aus dem steuerrechtlichen Verlust in der Höhe von TCHF 777, welcher im Jahr 2024 erwirtschaftet wurde. Die Verlustvorträge der SF Investment AG und SF Development AG sind bei der Berechnung der latenten Steuern der Entwicklungsprojekte Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg und Minervastrasse 124 in Zürich entsprechend berücksichtigt.

| Verlustvorträge mit Verfall im Jahr | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 2025 ¹ | | 1 608 | – |
| 2026 ¹ | | 388 | – |
| 2027 ¹ | | – | 1 520 |
| 2028 | | 9 012 | 9 512 |
| 2029 | | 6 724 | 6 137 |
| 2030 | | 1 876 | 1 876 |
| 2031 | | 777 | – |
| Total | | 20 385 | 19 045 |

¹ Die aktivierten Verlustvorträge in den Vorjahren von TCHF 1 520 wurden einerseits um TCHF 476 zu tief sowie im Jahr 2027 anstelle der Jahre 2025 und 2026 ausgewiesen. Daher der Betrag nicht wesentlich ist, wurde auf ein Restatement der Vorjahreszahlen verzichtet.

8. Leasingverbindlichkeiten

| Nach vertraglicher Laufzeit | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|
| < 3 Monate | | 47 | 47 |
| 3 bis 12 Monate | | 140 | 140 |
| Kurzfristig | | 186 | 186 |
| > 1 bis 5 Jahre | | 744 | 745 |
| > 5 Jahre | | 2 244 | 2 340 |
| Langfristig | | 2 988 | 3 085 |
| Total | | 3 174 | 3 271 |

| Nach Gläubiger | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156 | | 3 174 | 3 271 |
| Total | | 3 174 | 3 271 |

9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over-Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 31. Dezember 2024 beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 52 (im Vorjahr: TCHF 729) und wird im Rahmen der Restlaufzeit bis 31. Januar 2025 abgeschrieben.

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Finanzverbindlichkeiten bestehend aus: | | 399 890 | 370 535 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite | | 399 942 | 371 263 |
| Hypotheken Amortised Costs Adjustment | | -52 | -729 |

| Nach vertraglicher Laufzeit | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| < 3 Monate ¹ | | 218 812 | 109 835 |
| 3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹ | | 31 905 | 11 365 |
| > 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹ | | 50 225 | 200 063 |
| > 5 Jahre (Hypotheken) | | 99 000 | 50 000 |
| Total Finanzverbindlichkeiten | | 399 942 | 371 263 |

| Nach Gläubiger | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| UBS Switzerland AG | | 119 200 | 128 100 |
| Raiffeisen Winterthur | | 21 912 | 18 650 |
| Raiffeisen Zürich | | 7 750 | 7 750 |
| Raiffeisen Basel | | 26 898 | 27 228 |
| Credit Suisse AG | | – | 37 800 |
| Basler Kantonalbank | | 150 615 | 132 040 |
| Basellandschaftliche Kantonalbank | | – | 9 828 |
| Zürcher Kantonalbank | | 69 367 | 8 667 |
| Total Banken | | 395 742 | 370 063 |
| Zurich Versicherung | | 4 200 | 1 200 |
| Total Versicherungen | | 4 200 | 1 200 |
| Total Finanzverbindlichkeiten | | 399 942 | 371 263 |

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

| Nach Zinsbindung | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--|--------------------------|----------------------|----------------------|
| < 3 Monate | | 75 779 | 44 335 |
| 3 bis 12 Monate | | 26 148 | 5 210 |
| > 1 bis 5 Jahre | | 42 175 | 68 878 |
| > 5 Jahre | | 255 840 | 252 840 |
| Total Finanzverbindlichkeiten | | 399 942 | 371 263 |
| | | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
| Zinssätze | | | |
| Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag | | 1.78% | 2.07% |
| Verzinsungsbandbreite | | 0.14% bis 2.65% | -0.03% bis 2.70% |
| Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren | | 5.10 | 6.22 |
| | | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
| Angaben zu den verpfändeten Aktiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
| Marktwert Renditeliegenschaften | | 781 854 | 745 645 |
| Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen | | 62 147 | 62 067 |
| Wert der verpfändeten Aktiven | | 844 001 | 807 712 |
| Darauf lastende Schuldbriefe | | 454 608 | 448 818 |
| Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe | | 387 062 | 443 022 |
| Beanspruchung | | 399 942 | 371 263 |
| Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) | | 47.39% | 45.96% |
| UBS Switzerland AG | Rahmenkreditvereinbarung | 129 900 | 155 000 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 123 800 | 151 902 |
| | Beanspruchung | 119 200 | 128 100 |
| Raiffeisenbank Winterthur | Rahmenkreditlimite | 35 080 | 30 730 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 21 912 | 40 970 |
| | Beanspruchung | 21 912 | 18 650 |
| Raiffeisenbank Zürich | Rahmenkreditlimite | 50 000 | 50 000 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 7 750 | 9 450 |
| | Beanspruchung | 7 750 | 7 750 |
| Raiffeisenbank Basel | Rahmenkreditlimite | 27 310 | 27 310 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 26 898 | 22 000 |
| | Beanspruchung | 26 898 | 27 228 |
| Credit Suisse AG | Rahmenkreditlimite | – | 43 900 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | – | 47 800 |
| | Beanspruchung | – | 37 800 |
| Basler Kantonalbank | Rahmenkreditlimite | 160 000 | 150 000 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 160 000 | 103 000 |
| | Beanspruchung | 150 615 | 132 040 |
| Basellandschaftliche Kantonalbank | Rahmenkreditlimite | – | 14 200 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | – | 57 200 |
| | Beanspruchung | – | 9 828 |

| Angaben zu den verpfändeten Aktiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Zürcher Kantonalbank | Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag | 70 000 | 20 000 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 69 400 | 9 500 |
| | Beanspruchung | 69 367 | 8 667 |
| Zürich Versicherung | Rahmenkreditlimite | 4 200 | 1 200 |
| | hinterlegte Schuldbriefe | 4 200 | 1 200 |
| | Beanspruchung | 4 200 | 1 200 |

Der Kreditvertrag mit UBS Switzerland AG sieht als Covenants vor, dass die Fremdbelehnungsquote (LTV) maximal 60% erreichen darf. Die Verbindlichkeit gegenüber der UBS belaufen sich auf TCHF 119 200, wovon TCHF 113 000 kurzfristig und TCHF 6 200 langfristig klassifiziert sind.

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. Die Verbindlichkeit gegenüber der ZKB belaufen sich auf TCHF 69 367, wovon TCHF 23 367 kurzfristig und TCHF 46 000 langfristig klassifiziert sind.

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag sowie im Vorjahr eingehalten.

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.

Per 31. Dezember 2024 bestehen Festhypotheken in der Höhe TCHF 195 273 (Vorjahr: TCHF 188 966) mit einem durchschnittlichen gewichteten Zinssatz von 1.20% (Vorjahr: 1.19%). Die variablen Hypotheken belaufen sich auf TCHF 204 654 (Vorjahr: TCHF 182 297), wovon TCHF 127 790 (Vorjahr: TCHF 127 790) mittels Payer Swaps abgesichert sind. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Swaps beläuft sich auf 1.35% (Vorjahr: 1.35%) zuzüglich Marge des Grundgeschäfts (variable Hypothek). Das effektive SARON-Exposure beläuft sich per 31. Dezember 2024 somit auf TCHF 76 864 (Vorjahr: TCHF 54 507).

Für die TCHF 183 000 (Vorjahr: TCHF 233 000) an Payer Swaps inkl. Reversed Swaps (Receiver Swap) fallen per Stichtag fixe Finanzierungskosten in der Höhe von TCHF 1 415 (Vorjahr: TCHF 2 115) an, die in den kommenden vier Jahren laufend abnehmen werden und im Jahr 2029 noch TCHF 201 betragen. Bezogen auf das derzeitige Finanzierungsportfolio beträgt der Zinszuschlag 0.35% (Vorjahr: 0.57%), welcher sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren wird. Im Jahr 2029 beläuft sich der Zuschlag noch auf 0.06%.

Der Rückgang der Payer Swaps inkl. Reversed Swap resultiert aus einer vorzeitigen Termination dreier Payer Swaps inkl. Reversed Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 50 000. Die vorzeitige Termination wurde vorgenommen, um die handelsrechtlichen Entwicklungsgewinne aus dem Projekt Elässertrasse 1 in Basel teilweise zu kompensieren.

10. Passive Rechnungsabgrenzungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus: | | 5 427 | 6 763 |
| Steuern | | 771 | 1 295 |
| Zinsen | | 1 628 | 1 962 |
| Bauprojekte (Rendite- & Entwicklungliegenschaften) | | 1 477 | 2 169 |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung | | 464 | 577 |
| Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV | | 392 | 423 |
| Anteilsbasierte Vergütung | | 385 | – |
| Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung | | 205 | 167 |
| Übrige passive Rechnungsabgrenzung | | 105 | 170 |

Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 1 336 abgenommen. Der Rückgang resultiert insbesondere aus den tieferen Abgrenzungen für die Bauprojekte der Rendite- sowie Entwicklungliegenschaften.

11. Derivative Finanzinstrumente

| Bestand per 31. Dez. 2024 | | | | Fair Value¹ | |
|---|---------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|--|
| Fälligkeitsjahr | in CHF 1 000 | Kontraktwert | Positiv | Negativ | |
| Aktive Swaps | | 127 790 | – | -9 919 | |
| Forward Swaps | | 65 800 | – | -2 362 | |
| Total aktive Swaps | | 193 590 | – | -12 281 | |
| Reversed Swaps ² | | – | – | -3 839 | |
| Total Swaps Assets (+) / Liabilities (-) | | 193 590 | – | -16 120 | |

| Bestand per 31. Dez. 2023 | | | | Fair Value¹ | |
|---|---------------------|---------------------|----------------|-------------------------------|--|
| Fälligkeitsjahr | in CHF 1 000 | Kontraktwert | Positiv | Negativ | |
| Aktive Swaps | | 127 790 | 3 543 | -2 021 | |
| Forward Swaps | | 65 800 | 310 | | |
| Total aktive Swaps | | 193 590 | 3 853 | -2 021 | |
| Reversed Swaps ² | | – | – | -7 477 | |
| Total Swaps Assets (+) / Liabilities (-) | | 193 590 | 3 853 | -9 498 | |

¹ exkl. Marchzins.

² Das Bruttovolumen der Reversed Swaps besteht aus TCHF 183 000 (Vorjahr: 233 000) Payer-Swaps und TCHF 183 000 (Vorjahr: 233 000) Receiver-Swaps mit gleichen Vertragskonditionen.

Die Veränderung der derivativen Finanzinstrumente vor latenten Steuern um TCHF -10 475 (Vorjahr: TCHF -14 320) teilt sich folgendermassen auf: TCHF -14 113 (Vorjahr: CHF -17 015) wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 3 638 (Vorjahr: TCHF 2 695) im Finanzertrag, siehe Anhang 17. Finanzergebnis. Davon abzuziehen sind noch die Terminationskosten der Payer Swaps inkl. Reversed Swaps in der Höhe von TCHF 2 384, wodurch sich die Nettowertveränderung in der Erfolgsrechnung auf TCHF 1 254 beläuft.

Die Forward Swaps werden neu separat ausgewiesen, während diese im Vorjahr noch unter den aktiven Swaps gruppiert waren. Die Vergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

12. Aktienkapital

| | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|---|-----------------------------------|---|--|
| Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Jan. 2024 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Jan. 2024 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Jan. 2024 | 5 841 446 | | 30 167 |
| Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 30. Jun. 2024 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 30. Jun. 2024 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Jun. 2024 | 5 841 446 | | 30 167 |

| | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|---|-----------------------------------|---|--|
| Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Jan. 2023 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Jan. 2023 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Jan. 2023 | 5 841 446 | | 30 167 |
| Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dez. 2023 | 3 111 895 | 1.80 | 5 601 |
| Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dez. 2023 | 2 729 551 | 9.00 | 24 566 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dez. 2023 | 5 841 446 | | 30 167 |

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Weitere Details zur Kapitalstruktur und zu den bedeutenden Aktionäre sind im Corporate Governance Bericht auf Seite 30 zu finden.

Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

| | | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|------------|------------------------------|------------------------------|
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen | CHF 1 000 | 15 970 | 320 |
| Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹ | CHF 1 000 | 12 500 | 14 988 |
| Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt) | Anzahl | 3 351 930 | 3 351 930 |
| Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 | Anzahl | 3 111 895 | 3 111 895 |
| Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80 | CHF | 0.95 | 0.02 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80 | CHF | 0.75 | 0.89 |
| Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00 | Anzahl | 2 729 551 | 2 729 551 |
| Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00 | CHF | 4.76 | 0.10 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00 | CHF | 3.73 | 4.47 |

¹ Siehe Anhang 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Renditeeigenschaften.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

| | | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|------------|---------------|---------------|
| Eigenkapital, den Aktionären der SFUP zuzurechnen | CHF 1 000 | 373 629 | 379 340 |
| Latente Steuern ¹ | CHF 1 000 | 53 193 | 50 811 |
| Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 | Anzahl | 3 111 895 | 3 111 895 |
| Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 | CHF | 22.29 | 22.63 |
| Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern | CHF | 25.47 | 25.67 |
| Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00 | Anzahl | 2 729 551 | 2 729 551 |
| Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 | CHF | 111.47 | 113.17 |
| Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern | CHF | 127.34 | 128.33 |

¹ Siehe Anhang 7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten.

13. Liegenschaftsertrag

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Liegenschaftsertrag, bestehend aus: | | 31 210 | 29 763 |
| Mietzins ertrag Wohnen | | 9 478 | 8 219 |
| Mietzins ertrag Gewerbe | | 21 078 | 20 690 |
| Übriger Mietzins ertrag | | 1 610 | 1 568 |
| Nebenkostenpauschalen | | 106 | 97 |
| Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung | | 32 272 | 30 574 |
| Veränderung erwartete Verluste | | -31 | -97 |
| Leerstand | | -599 | -518 |
| Mietzinsrabatte ¹ | | -568 | -291 |
| Erhaltene Umsatzmieten | | 83 | 57 |
| Baurechte und Einnahmen aus Weiterverrechnungen | | 53 | 38 |
| Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten | | -1 062 | -811 |

¹ Die Mietzinsverbilligungen und Inkonvenienzen werden ab dem Geschäftsjahr 2024 zusammengefasst. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

Die Soll-Nettomieten nahmen um TCHF 1 698 oder 5.55% im Vergleich zur Vorperiode zu. Durch Veränderungen im Portfolio nahmen diese um TCHF 277 zu, aufgrund von Umbauten in Liegenschaften um weitere TCHF 987. Die restlichen TCHF 432 entfallen auf die Mietzins erhöhung infolge Indexierung-/Referenzzinsanpassung. Auf Like-for-like-Basis nahmen die Soll-Nettomieten 1.52% zu.

| Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr | | 16 995 | 18 348 |
| Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren | | 44 963 | 51 045 |
| Mieteinnahmen später als 5 Jahre | | 22 191 | 20 044 |
| Total | | 84 149 | 89 437 |

14. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus | | 20 137 | 21 642 |
| Ertrag aus Umsatzerfassung über die Zeit | | 19 375 | 21 642 |
| Ertrag aus kundenindividuellen Ausbauten | | 762 | – |
| | | | |
| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
| Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften | | -16 545 | -16 477 |
| Aufwand aus Umsatzerfassung über die Zeit | | -15 792 | -16 580 |
| Aufwand aus kundenindividuellen Ausbauten | | -753 | 103 |

Der Ertrag bzw. der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Erlös Elsässerstrasse 1 in Basel, Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg, Minervastrasse 124 in Zürich sowie der Alten Landstrasse 26 in Rüschlikon.

15. Personalaufwand

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Personalaufwand, bestehend aus: | | -521 | -73 |
| Vergütung in bar | | -120 | -61 |
| Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien | | -385 | – |
| Sozialversicherungen | | -16 | -12 |

16. Verwaltungsaufwand

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Verwaltungsaufwand, bestehend aus: | | -4 827 | -5 085 |
| Liegenschaftenverwaltung | | -950 | -907 |
| Buchführung | | -143 | -158 |
| Immobilienbewertung und Steuerberatung | | -242 | -264 |
| Management Fee | | -2 708 | -2 788 |
| Market Making | | -38 | -41 |
| Beratung | | -125 | -166 |
| Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung | | -422 | -626 |
| Investor Relations und Spesen | | -134 | -102 |
| Übriger Verwaltungsaufwand inkl. amtliche Gebühren | | -65 | -33 |

¹ Die Market Making Entschädigung wird neu separat ausgewiesen. Im Vorjahr war die Position unter der Management Fee gruppiert.

Infolge disziplinierten Kostenmanagements und der Senkung der Management Fee konnte der Verwaltungsaufwand im Vergleich zur Vorperiode um TCHF 258 auf TCHF 4 827 (Vorjahr TCHF 5 085) gesenkt werden. Insbesondere im Bereich der Revisionsstelle, der Generalversammlung und der Immobilienbewertung konnten Kosten eingespart werden.

17. Finanzergebnis

Neben Bankspesen werden der Netto-Zinsaufwand aus Swap-Geschäften sowie Neubewertungen und Abschreibungen von Swaps und zu Amortised Costs bewerteten Hypotheken ausgewiesen.

| in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Finanzertrag, bestehend aus: | 1 355 | 2 720 |
| Zinsertrag | 101 | 20 |
| Neubewertungen Swaps | 1 254 | 2 695 |
| übriger Finanzertrag | – | 4 |
| Finanzaufwand, bestehend aus: | -10 070 | -9 927 |
| Zinsaufwand | -4 814 | -5 835 |
| Zinsaufwand Swaps | -2 403 | -1 791 |
| Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken | -2 827 | -2 254 |
| Bankspesen | -26 | -47 |
| Finanzergebnis, bestehend aus: | -8 715 | -7 208 |
| Zinsergebnis | -4 713 | -5 815 |
| Zinsergebnis Swaps | -2 403 | -1 791 |
| Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken | -1 573 | 441 |
| Bankspesen | -26 | -47 |
| übriges Finanzergebnis | – | 4 |

Der durchschnittliche Finanzierungszinssatz per Stichtag hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 2.07% auf 1.78% reduziert. Insbesondere konnte dies durch die Termination alter Interest Rate Payer Swaps erreicht werden, welche nicht dem Hedge Accounting unterliegen. Der Effekt aus der Termination auf die Run Rate beträgt erfreuliche -0.22%. Die Termination führte auf Stufe IFRS zu einem Einmaleffekt von insgesamt TCHF 572, welcher zu Lasten der Erfolgsrechnung geht. Zudem hat die Reduktion der Leitzinsen im Jahr 2024 in der Höhe von insgesamt 1.25% die Run Rate positiv beeinflusst. Allerdings ist dieser Effekt auf die Gesellschaft limitiert, da die Gesellschaft einerseits nur ein geringes SARON-Exposure hat, womit die Gesellschaft nur begrenzt von den Zinssenkungen profitiert hat. Zudem haben verschiedene Bankinstitute im Jahr 2024 die Margen auf den variablen Hypotheken deutlich erhöht, wovon die Gesellschaft ebenfalls betroffen war. Obwohl die Gesellschaft das variable Zinsrisiko grösstenteils mit Swaps abgesichert hat, gilt dies jedoch nicht für die Margen auf dem Grundgeschäft.

18. Steuern

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Ertragssteuern, bestehend aus: | | -4 929 | 2 920 |
| Ertragssteuern der Berichtsperiode | | -203 | -20 |
| Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften | | -884 | 3 939 |
| Latente Steuern aus Renditeliegenschaften – Verkäufe | | – | 727 |
| Latente Steuern aus Neubewertungen derivative Finanzinstrumente | | -729 | -227 |
| Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten | | 130 | 138 |
| Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit | | 820 | -1 016 |
| Total latente Steuern aus Neubewertungen (A) | | -663 | 3 561 |
| Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen | | 60 | 708 |
| Latente Steuern aus Abschreibungen | | -3 547 | -3 943 |
| Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen | | -494 | -129 |
| Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften | | -47 | -65 |
| Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B) | | -4 028 | -3 428 |
| Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen | | 258 | 288 |
| Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz | | -724 | 2 860 |
| Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C) | | -466 | 3 148 |
| Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus derivaten Finanzinstrumenten | | 413 | -314 |
| Latente Steuern aus Umsatzerlösen | | 18 | -26 |
| Übrige latente Steuern (D) | | 431 | -340 |
| Total latente Steuern (A–D) | | -4 726 | 2 941 |

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

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern | | 21 472 | -2 224 |
| Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz | | 19.50% | 19.25% |
| Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz | | -4 187 | 428 |
| Veränderung Steuersätze | | -724 | 2 860 |
| Übrige | | -18 | -368 |
| Ertragsteuern effektiv | | -4 929 | 2 920 |
| Effektive Steuerquote | | 22.96% | 131.30% |

Der kalkulatorische Steuersatz hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 19.25% auf 19.50% erhöht. Der Anstieg resultiert aus einer Erhöhung der anwendbaren Steuersätze für die Grundstückgewinnsteuer im Kanton Basel-Stadt.

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 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Reingewinn (+) / -verlust (-): | 16 543 | 696 |
| Neubewertung aus Renditeliegenschaften | -4 311 | 18 606 |
| – abzgl. latente Steuern | 841 | -3 939 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte | 13 073 | 15 364 |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | 12 500 | 14 988 |
| davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen | 573 | 376 |
| Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Namensaktie (CHF 9.00 nominal) | 3.73 | 4.47 |
| Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Stimmrechtsaktie (CHF 1.80 nominal) | 0.75 | 0.89 |

20. Segmentberichterstattung

Die Präzisierung der Unternehmensstrategie im Jahr 2023 führte im Jahr 2024 auch zu einer Überarbeitung der internen Reportinganforderungen. Neu werden seit dem 1. Januar 2024 die Segmente «Renditeliegenschaften» und «Entwicklungsliegenschaften» intern separat rapportiert, womit auch die Anforderungen für die Anwendung von IFRS 8 entsprechend erfüllt sind. Auf den freiwilligen Ausweis der Bereichsinformation wird daher fortfolgend verzichtet. Für das Jahr 2023 wird ebenfalls das Segmentreporting gezeigt, als wäre das interne Reporting bereits im Vorjahr so implementiert gewesen.

| Segmentinformation 2024 | in CHF 1 000 | Rendite- liegenschaften ¹ | Entwicklungs- liegenschaften | Total |
|--|--------------|---|---------------------------------|----------------|
| Liegenschaftsertrag | | 31 210 | – | 31 210 |
| Übriger Ertrag | | 598 | – | 598 |
| Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften | | – | 20 137 | 20 137 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertungen | | 31 808 | 20 137 | 51 945 |
| Neubewertungen aus Renditeliegenschaften | | 4 311 | – | 4 311 |
| Veränderung Baurecht | | -164 | – | -164 |
| Total Betriebsertrag nach Neubewertungen | | 35 955 | 20 137 | 56 092 |
| Unterhalt und Reparaturen | | -2 021 | – | -2 021 |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 442 | – | -1 442 |
| Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften | | – | -16 545 | -16 545 |
| Impairment | | – | 280 | 280 |
| Personalaufwand | | -417 | -104 | -521 |
| Verwaltungsaufwand | | -4 344 | -483 | -4 827 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -746 | -83 | -829 |
| Total Betriebsaufwand | | -8 970 | -16 935 | -25 905 |
| Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT) | | 26 985 | 3 202 | 30 187 |
| Finanzertrag | | | | 1 355 |
| Finanzaufwand | | | | -10 070 |
| Finanzergebnis | | | | -8 715 |
| Gewinn vor Steuern (EBT) | | | | 21 472 |
| Steuern | | | | -4 929 |
| Reingewinn | | | | 16 543 |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | | | | 15 970 |
| Erträge mit Dritten | | | | 51 945 |
| Erträge mit anderen Segmenten | | | | – |
| Total Betriebsertrag | | | | 51 945 |
| Vermögenswerte | | 809 916 | 63 291 | 873 207 |
| Verbindlichkeiten | | 424 698 | 31 798 | 456 496 |
| Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe) | | 21 585 | 17 591 | 39 176 |

¹ Das Segment Renditeliegenschaften investiert in die Anlagekategorien Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die Gesellschaft ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

| Segmentinformation 2023 | in CHF 1 000 | Rendite- liegenschaften¹ | Entwicklungs- liegenschaften | Total |
|--|---------------------|--|---|----------------|
| Liegenschaftsertrag | | 29 763 | – | 29 763 |
| Übriger Ertrag | | 435 | – | 435 |
| Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften | | 30 | – | 30 |
| Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften | | – | 21 642 | 21 642 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertungen | | 30 228 | 21 642 | 51 870 |
| Neubewertungen aus Renditeliegenschaften | | -18 606 | – | -18 606 |
| Veränderung Baurecht | | -169 | – | -169 |
| Total Betriebsertrag nach Neubewertungen | | 11 453 | 21 642 | 33 095 |
| Unterhalt und Reparaturen | | -3 583 | – | -3 583 |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 742 | – | -1 742 |
| Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften | | – | -16 477 | -16 477 |
| Impairment | | – | -787 | -787 |
| Personalaufwand | | -58 | -15 | -73 |
| Verwaltungsaufwand | | -4 577 | -508 | -5 085 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -328 | -36 | -364 |
| Total Betriebsaufwand | | -10 288 | -17 823 | -28 111 |
| Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT) | | 1 165 | 3 819 | 4 984 |
| Finanzertrag | | | | 2 720 |
| Finanzaufwand | | | | -9 927 |
| Finanzergebnis | | | | -7 207 |
| Verlust vor Steuern (EBT) | | | | -2 223 |
| Steuern | | | | 2 920 |
| Reinverlust | | | | 697 |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | | | | 320 |
| Erträge mit Dritten | | | | 51 870 |
| Erträge mit anderen Segmenten | | | | – |
| Total Betriebsertrag | | | | 51 870 |
| Vermögenswerte | | 773 696 | 62 768 | 836 464 |
| Verbindlichkeiten | | 421 015 | 35 481 | 456 496 |
| Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe) | | 9 335 | – | 9 335 |

¹ Das Segment Renditeliegenschaften investiert in die Anlagekategorien Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie gemischt genutzte Liegenschaften. Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die Gesellschaft ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

21. Finanzinstrumente

| Aktiven | in CHF 1 000 | Buchwert 31. Dez. 2024 | Marktwert 31. Dez. 2024 | Buchwert 31. Dez. 2023 | Marktwert 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Finanzaktiven zu amortisierten Kosten | | | | | |
| – Flüssige Mittel | | 9 391 | 9 391 | 7 325 | 7 325 |
| – Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 16 215 | 16 215 | 21 058 | 21 058 |
| – Übrige Forderungen | | 7 125 | 7 125 | 4 949 | 4 949 |
| – Langfristige Forderungen | | 296 | 296 | 255 | 255 |
| Total Finanzaktiven | | 33 027 | 33 027 | 33 587 | 33 587 |
| Finanzaktiven zu Fair Value | | | | | |
| – Derivative Finanzinstrumente | | – | – | 3 853 | 3 853 |
| Total Finanzaktiven – Fair Value | | – | – | 3 853 | 3 853 |
| Total Finanzaktiven | | 33 027 | 33 027 | 37 440 | 37 440 |
| Passiven | | | | | |
| Fair Value – Absicherung | | | | | |
| – Derivative Finanzinstrumente | | 16 120 | 16 120 | 9 498 | 9 498 |
| Total Fair Value – Absicherung | | 16 120 | 16 120 | 9 498 | 9 498 |
| Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten | | | | | |
| Vertragsverbindlichkeiten | | 4 326 | 4 326 | 1 794 | 1 794 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden | | 1 778 | 1 778 | 928 | 928 |
| – Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 2 818 | 2 818 | 2 973 | 2 973 |
| – Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden | | 557 | 557 | – | – |
| – Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig) | | 250 717 | 250 869 | 121 200 | 121 438 |
| – Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende | | 1 575 | 1 575 | – | – |
| – Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende | | 2 159 | 2 159 | 3 650 | 3 650 |
| – Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten | | 100 | 100 | 228 | 228 |
| – Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) | | 149 173 | 157 547 | 249 335 | 253 177 |
| Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten | | 413 203 | 421 729 | 380 106 | 384 186 |
| Total Finanzpassiven | | 429 323 | 437 849 | 389 604 | 393 684 |

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

22. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

| 31. Dez. 2024 | in CHF 1 000 | Brutto- betrag | In der Bilanz verrechnet | Ausgewiesene Bilanzposition | Netting bei Ausfall Gegenpartei | Restrisiko |
|--|--------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| Finanzinstrumente Aktiven | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | 9 391 | – | 9 391 | – | 9 391 |
| Derivative Finanzinstrumente (positiv) | | – | – | – | – | – |
| Forderungen aus L+L | | 16 215 | – | 16 215 | – | 16 215 |
| Wertschriften | | 2 | – | 2 | – | 2 |
| Total | | 25 608 | – | 25 608 | – | 25 608 |
| Finanzinstrumente Passiven | | | | | | |
| Derivative Finanzinstrumente (negativ) | | 16 120 | – | 16 120 | – | 16 120 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig) | | 250 717 | – | 250 717 | – | 250 717 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) | | 149 173 | – | 149 173 | – | 149 173 |
| Total | | 416 010 | – | 416 010 | – | 416 010 |
| 31. Dez. 2023 | | | | | | |
| 31. Dez. 2023 | in CHF 1 000 | Brutto- betrag | In der Bilanz verrechnet | Ausgewiesene Bilanzposition | Netting bei Ausfall Gegenpartei | Restrisiko |
| Finanzinstrumente Aktiven | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | 7 325 | – | 7 325 | – | 7 325 |
| Derivative Finanzinstrumente (positiv) | | 3 853 | – | 3 853 | – | 3 853 |
| Forderungen aus L+L | | 21 058 | – | 21 058 | – | 21 058 |
| Wertschriften | | 2 | – | 2 | – | 2 |
| Total | | 32 238 | – | 32 238 | – | 32 238 |
| Finanzinstrumente Passiven | | | | | | |
| Derivative Finanzinstrumente (negativ) | | 9 498 | – | 9 498 | – | 9 498 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig) | | 121 200 | – | 121 200 | – | 121 200 |
| Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) | | 249 335 | – | 249 335 | – | 249 335 |
| Total | | 380 033 | – | 380 033 | – | 380 033 |

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 CHF 1 000 | Cash-wirksame Veränderungen | | | Nicht Cash-wirksame Veränderungen | | 31. Dez. 2024 |
|---|--------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| | 1. Jan. 2024 | Aufnahmen | Rück- Zahlungen | Amortisationen Agius / Disagios | Fair Value Veränderungen | |
| Finanzverbindlichkeiten | 370 535 | 143 635 | -114 956 | 676 | – | 399 890 |
| Finanzverbindlichkeiten Nahestehende | 3 650 | 84 | – | – | – | 3 734 |
| Leasing | 3 271 | – | -97 | – | – | 3 174 |
| Derivate Finanzinstrumente (Nettoposition) | 5 645 | – | -3 619 | – | 14 094 | 16 120 |
| Total | 383 101 | 143 719 | -118 672 | 676 | 14 094 | 422 918 |

| Bilanzposition in CHF 1 000 | Cash-wirksame Veränderungen | | | Nicht Cash-wirksame Veränderungen | | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| | 1. Jan. 2023 | Aufnahmen | Rück- Zahlungen | Amortisationen Agius / Disagios | Fair Value Veränderungen | |
| Finanzverbindlichkeiten | 358 183 | 17 378 | -4 350 | -676 | – | 370 535 |
| Finanzverbindlichkeiten Nahestehende | 6 014 | 27 | -2 391 | – | – | 3 650 |
| Leasing | 3 365 | – | -94 | – | – | 3 271 |
| Derivate Finanzinstrumente (Nettoposition) | -8 675 | – | -3 700 | – | 18 020 | 5 645 |
| Total | 358 887 | 17 405 | -10 535 | -676 | 18 020 | 383 101 |

24. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (Verwaltungsrat), Bruno Kurz (CEO), Sascha Küng (CFO), die Swiss Finance & Property Funds AG und die Swiss Finance & Property AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Dr. Anja Römer, Carolin Schmäuser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 31. Dezember 2024 insgesamt 53.27% (Vorjahr: 53.27%) der Stimmen sowie 18.57% (Vorjahr: 18.57%) 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 Schmäuser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00. Weiter als Nahestehend gilt Emanuel Schiwow, Verwaltungsrat der SF Investment AG sowie die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele. Zudem gilt die Inizia AG und die Inizia Living AG (Minderheitsaktionäre an der SF Investment AG sowie der SF Development AG) sowie die EROP Real Estate & Partner AG als Nahestehend.

Die folgenden Vergütungen wurden an die gegenwärtigen oder früheren Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt:

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Vergütung Geschäftsleitung | | -521 | -73 |
| Vergütung in bar | | -120 | -61 |
| Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien | | -385 | – |
| Sozialversicherungen | | -16 | -12 |
| | | | |
| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
| Vergütung Verwaltungsrat | | -259 | -263 |
| Vergütung in bar | | -250 | -255 |
| Sozialversicherungen | | -9 | -8 |
| | | | |
| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
| Weitere Transaktionen mit Nahestehenden | | | |
| Swiss Finance & Properties Funds AG («Management Fee») | | -2 623 | -2 927 |
| Swiss Finance & Properties Funds AG («Development Fee») | | -1 202 | -667 |
| Swiss Finance & Properties Funds AG («Corporate Service Fee») | | -108 | -108 |
| Swiss Finance & Properties AG («Market Making») | | -39 | -40 |
| Inizia AG & Inizia Living AG (Kooperationspartner Promotionsentwicklung) | | -562 | -862 |
| Ruoss, Vögele Partner (Beratungsdienstleistungen) | | -7 | – |
| Emanuel Schiwow (Verwaltungsrat SF Investment AG) | | -5 | -5 |
| EROP Real Estate & Partners AG | | -963 | – |

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

Dienstleistungsvertrag mit dem Vermögensverwalter und dessen Entschädigung

Die SFUP hat Swiss Finance & Property Funds AG im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Dienstleistungsvertrag vom 13. Juni 2024 geregelt.

Die Management Fee beträgt 0.71% (Vorjahr 0.75%) per annum auf dem durchschnittlichen NAV von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Ab einem durchschnittlichen NAV von über TCHF 250 000 beträgt die Management Fee auf dem TCHF 250 000 übersteigenden Teil 0.50% (Vorjahr: 0.50%) per annum. Die Management Fee ist in vier Raten quartalsweise am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. Die SFUP bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee basierend auf dem NAV per letztem Arbeitstag des Vorjahres an Swiss Finance & Property Funds AG aus; die Parteien rechnen innert zehn Tagen nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses endgültig über die Management Fee des Jahres ab; die Ausgleichszahlung wird sofort fällig.

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

Im Berichtsjahr ist eine Performance Fee zugunsten des Asset Managers von TCHF 0 geschuldet (Vorjahr: TCHF 0).

Für die Unterstützung Corporate Services der Tochtergesellschaften SF Investment AG sowie SF Development AG wurden TCHF 134 p.a. verrechnet (Vorjahr: TCHF 134).

Im Geschäftsbereich Entwicklungsliegenschaften sind meilensteinbasierte sowie projektbezogene Fees vereinbart (Development Fees). Diese betragen für das Jahr TCHF 1 202 (Vorjahr: TCHF 667). Als Zielbereiche wurden der Verkaufserfolg, Finanz- und Terminziele sowie Qualitätsziele definiert. Gegenüber dem Vorjahr geht die Differenz auf mehr Meilensteine zurück.

Zusätzlich zu obigen im Zusammenhang mit dem Dienstleistungsvertrag stehenden Fees erfolgte eine Weiterbelastung von Kosten:

- ein Property Manager für das Walzwerk Areal, von der Swiss Finance & Property Funds AG gestellt und verrechnet. Die Kosten dafür belaufen sich auf TCHF 154 p.a. und werden jeweils zum Jahresende verrechnet. Die Kosten sind entsprechend abgegrenzt. Die Kosten werden teilweise den Mietern weiterbelastet, teilweise unter Nebenkosten selbst getragen.

Market Making

Die Swiss Finance & Property AG wurde mit dem Market-Making-Mandat beauftragt. Diesbezüglich sind im ersten Halbjahr Kosten in der Höhe von TCHF 39 in Rechnung gestellt worden (Vorjahr: TCHF 40).

Kooperationspartner

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

Verwaltungsratsmandat und -entschädigung

Im Verwaltungsrat der Tochtergesellschaft SF Investment AG amtiert als Verwaltungsratsmitglied Emanuel Schiow. Für sein Mandat erhält Emanuel Schiow ein marktübliches AHV-pflichtiges Honorar.

Managemententschädigung

Die Gesellschaft wird durch Bruno Kurz (CEO) und Sascha Küng (CFO) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode mit einem Teilzeitpensum bei der Gesellschaft angestellt und bezogen eine Vergütung in bar sowie eine erfolgsabhängige Vergütung in Aktien. Letztere werden Frühjahr 2025 an die Geschäftsleitung zugeteilt mit einer Sperrfrist von 5 Jahren. Die Immobilienvermögensverwaltung ist durch den Dienstleistungsvertrag mit der Swiss Finance & Property Funds AG geregelt.

Rechtsberatung

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hat zudem die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele Dienstleistungen im Bereich Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 7 erbracht (Vorjahr: TCHF 0).

25. Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 9. April 2025 eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.65 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.73 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.71% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2024.

Im Vorjahr resultierte eine Dividendenausschüttung von CHF 0.70 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.14 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal sowie eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 2.90 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.58 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.87% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2023.



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SF Urban Properties AG
Verwaltungsrat
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 14. Januar 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Auftrag

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet.

Referenz-Nummer
102453.2402

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 IFRS Accounting Standards gemäss IAS Accounting Standard 40 (Investment Property) und IFRS Accounting Standard 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 Accounting Standard 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vor-
teilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilien-
bewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der SF Urban Properties AG (z. B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

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 (u.a. Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden insgesamt fünf Liegenschaften besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden folgende Liegenschaften erworben, verkauft oder aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert:

Erwerb: Zürich, Genferstrasse 21

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 50 Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile ermittelt. Der «Fair Value» aller 50 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 beträgt 786'833'500 Schweizer Franken.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)¹

Per Stichtag 31. Dezember 2024 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2024 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 770'233'500 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2024 bei brutto rund 0.61% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund 0.38 % (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

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.

Bewertungshonorar

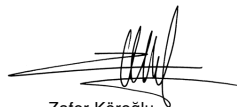
Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 14. Januar 2025

Wüest Partner AG



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

¹ Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven Bilanzierung von SF Urban Properties AG zu verstehen.

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 | 2.60 | 3.30 | 2.87 |
| Bern | 3.20 | 3.85 | 3.32 |
| Romandie | 3.65 | 3.65 | 3.65 |
| Zürich | 2.40 | 3.35 | 2.64 |
| Ostschweiz | 3.05 | 3.05 | 3.05 |
| Alle Regionen | 2.40 | 3.85 | 2.79 |

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

| Tabelle 2 | Büro | Verkauf | Lager | Parking | Parking | Wohnen |
|---------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Region | Ø | Ø | Ø | innen Ø | ausser Ø | Ø |
| | CHF / m ² p.a. | CHF / m ² p.a. | CHF / m ² p.a. | CHF / Stück | CHF / Stück | CHF / m ² p.a. |
| | | | | p.Mt. | p.Mt. | |
| Basel | 241 | 398 | 80 | 185 | 60 | 270 |
| Bern | 190 | 177 | 83 | 74 | 29 | 200 |
| Romandie | 235 | 163 | 100 | 110 | 70 | 222 |
| Zürich | 428 | 376 | 107 | 198 | 136 | 449 |
| Ostschweiz | - | - | 110 | - | - | 230 |
| Alle Regionen | 325 | 335 | 94 | 153 | 81 | 335 |

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 | ausser Ø | Ø |
| | in % | in % | in % | in % | in % | in % |
| Basel | 4.4 | 4.4 | 6.5 | 8.9 | 3.0 | 2.3 |
| Bern | 4.0 | 5.0 | 5.0 | 3.0 | 2.6 | 3.8 |
| Romandie | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| Zürich | 4.1 | 4.6 | 7.8 | 15.3 | 7.3 | 1.7 |
| Ostschweiz | - | - | 3.5 | - | - | 2.0 |
| Alle Regionen | 4.3 | 4.6 | 7.1 | 10.5 | 5.2 | 2.0 |

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Januar 2025.
- 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 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der SF Urban Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung und der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2024, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung (Seiten 54 bis 99 sowie 126 bis 132) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Unser Prüfungsansatz

| | |
|--|--|
| | <h4>Überblick</h4> <p>Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung: CHF 3'748'000</p> <p>Wir haben bei einer Konzerngesellschaft Prüfungen (Full Scope Audit) und bei zwei Konzerngesellschaften eine prüferische Durchsicht (Review) durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 100% des Betriebsertrages und der Aktiven des Konzerns bei.</p> <p>Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bewertung der Liegenschaften Berechnung latenter Steuerverbindlichkeiten Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften |
|--|--|

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Wesentlichkeit

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

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

| | |
|--|---|
| Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung | CHF 3'748'000 |
| Bezugsgrösse | Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt. |

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 374'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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



Bewertung der Liegenschaften

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt | Unser Prüfungsvorgehen |
|---|---|
| <p>Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftsportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume der Geschäftsleitung, welche Bewertungsmodelle, wie die Discounted Cash Flow Methode (DCF), beinhalten.</p> <p>Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangsparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (insbesondere künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen und verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen am Bilanzstichtag führen.</p> <p>Der Konzern hält per 31. Dezember 2024 ein Liegenschaftsportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 789.6 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 42.1 Mio.) besteht (Total CHF 831.7 Mio. oder 95.2 % der Bilanzsumme).</p> <p>Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt grösstenteils zum Fair Value. Die Veränderungen der Fair Values werden erfolgswirksam erfasst.</p> <p>Der Fair Value wird gemäss den entsprechenden Anforderungen der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange halbjährlich durch einen externen, unabhängigen Immobilienbewerter als Sachverständiger mittels DCF-Methode ermittelt. Die DCF-Bewertungen dienen zudem als Basis für die Ermittlung von Wertbeeinträchtigungen für die zu Anschaffungskosten bilanzierten, zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekte.</p> <p>Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Anhänge 5 und 6 sowie Immobilienbewertungsbericht des externen Bewertungsexperten.</p> | <p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft.</p> <p>Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den externen Bewertungsexperten sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch den Konzern geprüft; Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Partner des externen Bewertungsexperten; Mithilfe unserer Bewertungsexperten haben wir die generelle Wertentwicklung des Portfolios analysiert und mit der Marktentwicklung in der Schweiz verglichen. Ebenso wurden die Höhe bzw. Veränderung des durchschnittlichen Diskontsatzes, welcher für die DCF-Bewertungen verwendet wurde, analysiert und beurteilt; Unterstützt durch unsere Bewertungsexperten haben wir stichprobenweise eine Überprüfung der Bewertung vorgenommen. Dabei wurden das Bewertungsverfahren und die verwendeten Annahmen (insb. Diskontierungssatz, Leerstand, Ertrags- und Aufwandsseite) beurteilt. Die Stichprobenauswahl basierte auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert); Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Financial Officer (CFO) sowie der Einsichtnahme in Protokolle des Verwaltungsrats überprüft, ob die Liegenschaften entsprechend deren geplantem Verwendungszweck gemäss den IFRS-Anforderungen klassifiziert und bilanziert sind; Wir haben die Wertbeeinträchtigungstests für zu Anschaffungskosten bilanzierte zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte hinsichtlich der verwendeten Daten überprüft. <p>Wir erachten das Bewertungsverfahren als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung des in der konsolidierten Jahresrechnung bilanzierten Liegenschaftsportfolios.</p> |



Berechnung latenter Steuerverbindlichkeiten

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt | Unser Prüfungsvorgehen |
|---|---|
| <p>Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften stellen mit rund 12.1 % des Fremdkapitals des Konzerns eine bedeutende Bilanzposition dar. Zudem beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung, unter anderem hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.</p> <p>Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung könnten einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben.</p> <p>Die latenten Steuerverbindlichkeiten des Konzerns für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften betragen per 31. Dezember 2024 rund CHF 55.4 Mio. Sie basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value.</p> <p>Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 7 und 18 der konsolidierten Jahresrechnung.</p> | <p>Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben mit der Unterstützung unserer Steuerspezialisten die latenten Steuern auf Renditeliegenschaften einer Nachberechnung unterzogen; Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung plausibilisiert (u.a. Haltedauer, Abzüge, Verlustverrechnung); Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen; Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgerinne und wiederingebrachten Abschreibungen nachvollzogen. <p>Die Ergebnisse unserer Prüfungen stützen die Einschätzungen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Angemessenheit der Ermittlung der ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen.</p> |

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt | Unser Prüfungsvorgehen |
|--|---|
| <p>Wir erachten den Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften stellt mit rund 38.8 % des Betriebsertrags vor Neubewertungen eine bedeutende Erfolgsposition dar. Dies gilt auch für den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften, welcher 63.9 % vom Betriebsaufwand ausmacht. Weiter beinhaltet die Beurteilung, ob die Kriterien von IFRS 15 zur Umsatzerfassung über die Zeit erfüllt sind, erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung.</p> <p>Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Beurteilung der Kriterien können einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der erfassten Erträge und Aufwendungen aus Entwicklungsliegenschaften haben.</p> <p>Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 6 und 14 der konsolidierten Jahresrechnung.</p> | <p>Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Gesamtkosten der Entwicklungsobjekte einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen; Wir haben die Erfüllung der Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit überprüft. Die Einsichtnahme in Verträge hat uns zudem die Validierung der Verkaufserlöse erlaubt; Wir haben die Korrektheit der Berechnung des erfassten Ertrags und Aufwands aus Entwicklungsliegenschaften nachvollzogen. <p>Wir erachten die Ergebnisse unserer Prüfungen als angemessene und ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Erfassung von Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften.</p> |



Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die konsolidierte Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nicolas Memmishofer
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025

Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

Erfolgsrechnung

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|--------|
| Betriebsertrag | | | | |
| Nettoerlös aus Vermietungen | | 31 308 | 29 633 | |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften | | – | 1 985 | |
| Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften | | 27 567 | – | |
| Ertrag aus Beteiligungen | | – | 2 778 | |
| Übrige betriebliche Erträge | | 401 | 430 | |
| Total Betriebsertrag | | 59 276 | 34 826 | |
| Betriebsaufwand | | | | |
| Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften | | -2 021 | -3 583 | |
| Rückstellungen für Grossreparaturen | | -2 552 | -632 | |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 536 | -1 832 | |
| Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften | | -20 153 | 152 | |
| Personalaufwand | | -521 | -73 | |
| Verwaltungsaufwand | | -5 121 | -5 196 | |
| Total Betriebsaufwand | | -31 904 | -11 164 | |
| Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern – EBITDA | | 27 372 | 23 661 | |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen (-) und Zuschreibungen (+) Renditeliegenschaften ¹ | | -18 371 | -17 788 | |
| Zuschreibungen (+) / Wertberichtigung (-) auf Beteiligungen und Darlehen gegenüber Beteiligungen ¹ | | -245 | -318 | |
| Total Zu- und Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens | | -18 616 | -18 106 | |
| Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern – EBIT | | 8 756 | 5 556 | |
| Finanzertrag | | 5 238 | 5 415 | |
| Finanzaufwand | | -14 511 | -12 852 | |
| Unreal. Verluste/Gewinne auf Derivativen Finanzinstrumenten | | -5 296 | 4 170 | |
| Total Finanzerfolg | | -14 569 | -3 266 | |
| Ausserordentlicher Ertrag | | 250 | – | 4.1 |
| Total ausserordentlicher Erfolg | | 250 | – | |
| Betriebserfolg vor Steuern – EBT | | -5 563 | 2 290 | |
| Direkte Steuern | | -510 | 5 | |
| Jahresverlust (-) / -gewinn (+) | | -6 073 | 2 295 | |

¹ Die Abschreibungen und Wertberichtigungen (-) und Zuschreibungen (+) Renditeliegenschaften und die Zuschreibungen (+) / Wertberichtigung (-) auf Beteiligungen und Darlehen gegenüber Beteiligungen wurden bislang aggregiert gezeigt und werden neu separat gezeigt. Entsprechend wurde auch die Position im Vorjahr angepasst.

Bilanz

| Aktiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 | Anhang |
|---|--------------|----------------|----------------|--------|
| Umlaufvermögen | | | | |
| Flüssige Mittel | | 5 535 | 3 635 | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | 918 | 622 | |
| Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten | | 7 125 | 4 949 | |
| Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften | | 3 345 | – | 3.2 |
| Entwicklungsliegenschaften | | 35 582 | 41 139 | 3.3 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten | | 753 | 1 658 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber verbundenen Unternehmen | | 166 | 121 | |
| Steuer Guthaben | | 210 | 5 590 | |
| Kurzfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen | | 2 176 | 720 | 3.4 |
| Total Umlaufvermögen | | 55 810 | 58 434 | |
| Anlagevermögen | | | | |
| Mieterausbaudarlehen | | 296 | 209 | |
| Wertschriften | | 2 | 2 | |
| Langfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen | | 2 153 | 3 723 | 3.4 |
| Wertberichtigungen auf langfrist. Forderungen gegenüber Beteiligungen | | -462 | -217 | 3.4 |
| Erneuerungsfonds | | – | 789 | |
| Beteiligungen | | – | – | 3.5 |
| Renditeliegenschaften | | 493 640 | 478 248 | 3.1 |
| Total Anlagevermögen | | 495 629 | 482 754 | |
| Total Aktiven | | 551 439 | 541 188 | |

| Passiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 | Anhang |
|--|--------------|----------------|----------------|--------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | 473 | 359 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern | | 1 613 | 1 435 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen | | 1 291 | 928 | |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten | | 237 963 | 115 990 | |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | | 2 817 | 2 973 | |
| Anzahlungen | | 2 055 | 5 739 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten | | 4 855 | 5 892 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen Steuern | | 773 | 1 295 | |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 251 840 | 134 610 | |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | |
| Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten | | 149 173 | 245 713 | |
| Kaufpreisrückbehalte | | 100 | 228 | |
| Rückstellungen gegenüber verbundenen Unternehmen | | 46 | 66 | |
| Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten | | 16 463 | 11 167 | |
| Rückstellungen für Grossreparaturen | | 22 012 | 19 460 | |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 187 794 | 276 634 | |
| Total Fremdkapital | | 439 634 | 411 243 | |
| Eigenkapital | | | | |
| Aktienkapital | | 30 167 | 30 167 | |
| Gesetzliche Kapitalreserven | | 87 308 | 97 028 | |
| Gesetzliche Gewinnreserven | | 330 | 330 | |
| Gewinnvortrag | | 73 | 125 | |
| Jahresverlust (-) / -gewinn (+) | | -6 073 | 2 295 | |
| Total Eigenkapital | | 111 805 | 129 944 | |
| Total Passiven | | 551 439 | 541 188 | |

Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR

1. Allgemeine Angaben

1.1 Firma/Namen, Rechtsform

SF Urban Properties AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich (nachfolgend SFUP).

1.2 Anzahl Vollzeitstellen

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 963) erstellt.

Auf die zusätzlichen Angaben, insbesondere Geldflussrechnung und Lagebericht wird verzichtet, da diese im konsolidierten Abschluss nach IFRS vorhanden sind.

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

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und beinhalten Bankguthaben sowie kurzfristige Festgeldanlagen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / kurzfristige und langfristige Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt. Als Beurteilungskriterien gelten die Zahlungsdisziplin, der Betrag an ausstehenden Mieten, das Bestehen von eingeleiteten Schuldbetreibungen, das Ausmass der Deckung durch Depots und verwertbare Aktiven sowie die Einschätzung des Bewirtschafterers respektive Portfolio Managers.

Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften

Zum Verkauf gehaltene Aktiven bestehen aus Renditeliegenschaften, die nicht mehr zur Erzielung von langfristigen Mieterträgen und Wertsteigerungen gehalten werden und innert zwölf Monaten veräussert werden sollen.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften werden zu Anschaffungs- und Gestehungskosten bilanziert. Sie werden nur vorübergehend gehalten, da sie zum Verkauf als Stockwerkeigentum bestimmt sind.

Halbjährlich werden sämtliche noch nicht vollständig verkauften Entwicklungsliegenschaften vom unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf ihren Marktwert hin bewertet. Liegt der Marktwert unter dem Buchwert, findet eine Wertberichtigung auf den niedrigeren Marktwert statt.

Steuerguthaben

Steuerguthaben werden zum Nominalwert ausgewiesen. Es handelt sich dabei um ein Guthaben aus einer geleisteten Grundstückgewinnsteuersicherung. Aufgrund der aktuellen steuerlichen Verlustsituation können die Grundstücksgewinne mit den operativen Verlusten verrechnet werden, weshalb die Grundstückgewinnsteuern schlussendlich nicht zu bezahlen sind und somit die gesamte Guthabenerstattung erwartet wird.

Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften sind Liegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen. Sie werden im Anlagevermögen bilanziert. Neuakquisitionen werden zum Anschaffungswert (inkl. Transaktionskosten) erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Objekte einzeln bewertet und degressiv abgeschrieben. Die Abschreibungen erfolgen auf der Basis der Buchwerte, maximal bis zum Bodenwert der entsprechenden Liegenschaft. Die Abschreibungssätze sind nach Art der Nutzung gewichtet und über die Zeit stabil gehalten.

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

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige sowie langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Anzahlungen

Anzahlungen bei den Verkäufen von Liegenschaften werden gemäss Zahlungseingang erfasst und zu Nominalwerten ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungen Steuern

Passive Rechnungsabgrenzungen für mutmasslich geschuldete, noch nicht in Rechnung gestellte Steuern werden zum Nominalwert ausgewiesen. Darin enthalten ist auch eine Position für eine Grundstückgewinnsteuer, für welche keine Sicherstellung geleistet werden musste und welche aufgrund der aktuellen steuerlichen Verlustsituation mutmasslich nicht geschuldet ist. Die Aktivierung als Gegenposition erfolgte in der aktiven Rechnungsabgrenzung.

Kaufpreisrückbehalte

Kaufpreisrückbehalte werden zum Nominalwert ausgewiesen. Es handelt sich dabei um kurz-/langfristige Teilbeträge im Zusammenhang mit Liegenschaftskäufen, deren Bezahlung von gewissen Bedingungen abhängig ist einerseits und um im Rahmen eines Liegenschaftskaufs vorausbezahlten Mieten, welche eine Nutzung der Liegenschaft garantieren andererseits.

Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten

Derivative Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt (trade-date) und bei der Folgebewertung zu Anschaffungskosten bzw. zum tieferen Marktwert bilanziert. Derivative Finanzinstrumente werden von der SFUP seit 2010 ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Das Bundesgericht hat entschieden, dass diese Bewertung für die Steuerbemessung irrelevant ist. Demzufolge werden in der Steuerbilanz die Bewertungsdifferenzen sowie deren Veränderungen aufgerechnet.

Rückstellungen für Grossreparaturen

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

Nettoerlös aus Vermietungen

Dieser umfasst den Mietzinsertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und Inkonvenienzen. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge werden entsprechend abgegrenzt.

Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

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

Unterhalt und Reparaturen – Aktivierung und Verbuchung über Erfolgsrechnung

Instandsetzungen können werterhaltenden und/oder wertvermehrenden Charakter besitzen oder einen Anteil an beiden ausweisen. Jede wesentliche Massnahme in diesem Bereich wird beurteilt und entsprechend verbucht. Wert-erhaltende Massnahmen werden immer als Unterhalt und Reparaturen verbucht. Der Verwaltungsrat hat im Vorjahr eine Angleichung an die Branchengepflogenheiten beschlossen und eine neue Aktivierungsrichtlinie in Kraft gesetzt. Daraus resultiert ein höherer Aktivierungsgrad der wertvermehrenden Instandsetzungen mit über die Zeit verteilt höheren Abschreibungen und dadurch eine Glättung der diesbezüglichen Ausgaben in der Erfolgsrechnung.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

3.1 Renditeliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|----------------|----------------|
| Renditeliegenschaften, bestehend aus: | | 493 640 | 478 248 |
| Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften | | 650 791 | 617 937 |
| Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen | | -157 151 | -139 689 |

3.2 Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften, bestehend aus: | | 3 345 | – |
| Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften | | 3 745 | – |
| Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen | | -400 | – |

Die Liegenschaft an der Brandschenkestrasse 171 in Zürich wird per 31. Dezember 2024 als zum Verkauf gehaltene Liegenschaft klassifiziert. Der Verkauf ist im Frühjahr 2025 geplant.

3.3 Entwicklungsliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus: | | 35 582 | 41 139 |
| Angefangene Bauten | | 3 274 | 13 452 |
| Boden | | 32 308 | 28 247 |
| Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen | | – | -560 |

3.4 Verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| SF Development AG, Baar | | | |
| Darlehen inkl. angelaufenen Zinsen | | 399 | 343 |
| Darlehen unter Rangrücktritt inkl. angelaufenen Zinsen | | 376 | 729 |
| Wertberichtigung Darlehen | | -222 | -134 |
| Subtotal | | 553 | 939 |
| SF Investment AG, Zürich | | | |
| Darlehen inkl. angelaufenen Zinsen | | 1 777 | 377 |
| Darlehen unter Rangrücktritt inkl. angelaufenen Zinsen | | 1 776 | 2 994 |
| Wertberichtigung Darlehen | | -239 | -84 |
| Subtotal | | 3 314 | 3 287 |
| Total verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen | | 3 867 | 4 226 |
| Davon kurzfristig | | 2 176 | 720 |
| Davon langfristig | | 1 691 | 3 506 |

3.5 Beteiligungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2024 | 31. Dez. 2023 |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| SF Investment AG, Zürich | | | |
| Aktienkapital | | 100 | 100 |
| Beteiligungsquote | | 50.5% | 50.5% |
| Stimmrechtsquote | | 50.5% | 50.5% |
| SF Development AG, Baar | | | |
| Aktienkapital | | 100 | 100 |
| Beteiligungsquote | | 50.5% | 50.5% |
| Stimmrechtsquote | | 50.5% | 50.5% |

Die Beteiligungen verfolgen folgenden Zweck:

- SF Investment AG in Zürich: Kauf von Landparzellen, um deren Wert durch entsprechende Entwicklung zu steigern.
- SF Development AG in Baar: Die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe zu realisieren.

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4.1 Ausserordentlicher Ertrag

| | in CHF 1000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|---------------------------|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Ausserordentlicher Ertrag | | 250 | – |

Der ausserordentliche Ertrag resultiert aus einer Gutschrift aus einem Versicherungsfall.

5. Weitere Angaben

5.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Per 31. Dezember 2024 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 493 640 verpfändet (Vorjahr: TCHF 478 248). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 454 608 (Vorjahr: TCHF 448 818).

5.2 Dienstleistungsvertrag

Der Dienstleistungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Der Vertrag am 13. Jun. 2024 abgeschlossene Vertrag sieht rückwirkend per 1. Jan. 2024 eine jährliche Basisentschädigung im Betrag von 0.71% p.a. (Vorjahr: 0.75% p.a.) bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 des konsolidierten durchschnittlichen Net Asset Value (NAV) vor. Der übersteigende Betrag wird mit einer Entschädigung von 0.50% p.a. vergütet (Vorjahr: 0.50% p.a.). Per 31. Dezember 2024 betrug die Entschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 623 (Vorjahr: TCHF 2 695). Im Berichtsjahr 2024 wurde für die performance-basierte Fee keine Abgrenzung vorgenommen (Vorjahr: TCHF 0).

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine performance-basierten Fees bei Verkäufen, jedoch TCHF 787 meilensteinbasierte Fees für den Bereich Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr TCHF 324) verrechnet.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Walzwerk Areals fielen TCHF 0 für Bauherrenvertretung an (Vorjahr: TCHF 16). Ebenso wurde für das Walzwerk Areal ein Property Manager mit Kosten von TCHF 154 (Vorjahr: TCHF 154) verrechnet. Letztere Kosten werden teilweise den Mietern überwält, teilweise als Nebenkosten von der Eigentümerin getragen.

5.3 Beteiligungsrechte bedeutender Aktionäre

| | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--------------------------|---|-----------------------------------|--|
| Per 31. Dez. 2024 | | | |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 1.80 | 3 111 895 | 5 601 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 9.00 | 205 | 2 |
| Carolin Schmäuser | 9.00 | 500 | 5 |
| Alexander Vögele | 9.00 | 2 550 | 23 |

| | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--------------------------|---|-----------------------------------|--|
| Per 31. Dez. 2023 | | | |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 1.80 | 3 111 895 | 5 601 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 9.00 | 175 | 2 |
| Carolin Schmäuser | 9.00 | 500 | 5 |
| Alexander Vögele | 9.00 | 2 550 | 23 |

5.4 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder

| Per 31. Dez. 2024 | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--------------------------|--|--|--|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 1.80 | 3 111 895 | 5 601 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 9.00 | 205 | 2 |
| Carolin Schmäuser | 9.00 | 500 | 5 |
| Alexander Vögele | 9.00 | 2 550 | 23 |

| Per 31. Dez. 2023 | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--------------------------|--|--|--|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 1.80 | 3 111 895 | 5 601 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 9.00 | 175 | 2 |
| Carolin Schmäuser | 9.00 | 500 | 5 |
| Alexander Vögele | 9.00 | 2 550 | 23 |

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsräte, Geschäftsleitungsmitglieder und Mitarbeitende der SFUP zugeteilt.

Antrag zur Gewinnverwendung

| Verwendung des Bilanzergebnisses | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
|--|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gewinnvortrag am Anfang des Geschäftsjahres | | 73 | 125 |
| Jahresgewinn (+) / -verlust (-) | | -6 073 | 2 295 |
| Bilanzverlust /-gewinn | | -6 000 | 2 420 |
| Antrag des Verwaltungsrates über die Ergebnisverwendung | | | |
| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
| Bilanzverlust/-gewinn zur Verfügung der Generalversammlung | | -6 000 | 2 420 |
| Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve | | – | – |
| Ausschüttung an Aktionäre (Dividende) | | – | -2 346 |
| Vortrag auf neue Rechnung | | -6 000 | 73 |
| Bilanzverlust/-gewinn nach Ergebnisverwendung | | -6 000 | 73 |
| Antrag des Verwaltungsrates über die Rückzahlung aus Kapitaleinzahlungsreserven | | | |
| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2024 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2023 |
| Kapitalreserven zur Verfügung der Generalversammlung | | 87 308 | 97 028 |
| Ausschüttung an Aktionäre | | -12 235 | -9 721 |
| Kapitalreserven nach Rückzahlung | | 75 073 | 87 307 |

Der Verwaltungsrat beantragt den Bilanzverlust von TCHF 6 000 wie folgt zu verwenden:

- Den Bilanzverlust von TCHF 6 000 auf neue Rechnung vorzutragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.65 (Vorjahr: CHF 3.60) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.73 (Vorjahr: CHF 0.72) pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal.

Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.71% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2024 (Vorjahr: 3.87%).



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2024, sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 112 bis 121) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'118'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit der Liegenschaften

Wesentlichkeit

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

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



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

| | |
|--|--|
| Gesamtwesentlichkeit | CHF 1'118'000 |
| Bezugsgrösse | Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt. |

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 111'800 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Werthaltigkeit der Liegenschaften

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt | Unser Prüfungsvorgehen |
|--|--|
| Wir erachten die Werthaltigkeit der Liegenschaften aufgrund der Bedeutung der Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2024 ein Liegenschaftsportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 493.6 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 35.6 Mio.) besteht (Total CHF 529.2 Mio. oder 96.0 % der Bilanzsumme). Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert. | Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft. Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Renditeliegenschaft und Entwicklungsliegenschaft • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Renditeliegenschaft • Beurteilung der ausserplanmässigen Abschreibungen je Entwicklungsliegenschaft (wo anwendbar) |



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

Die Bewertung der Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis.

Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 3.1 und 3.3.

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nicolas Memmishofer
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. März 2025

Übersicht Renditeliegenschaften

Alle Renditeliegenschaften werden von der SFUP gehalten.

| Ort, Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m ² | Letzte Total Renovation | Letzte partielle Renovation |
|---|---------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Geschäftsliegenschaft | | | | | | |
| Region Bern | | | | | | |
| Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156 | StWE, BR | 100% | 1971 | 3 691 | – | 2014 |
| Total Region Bern | | | | | | |
| Romandie | | | | | | |
| Morges, Rue de Lausanne 29–31 | AE | 100% | 1988 | 3 661 | – | 2013 |
| Total Romandie | | | | | | |
| Region Basel | | | | | | |
| Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 | AE | 100% | 1909 | 618 | – | – |
| Basel, Schwarzwaldallee 175–179 | AE | 100% | 1914 | 1 321 | – | 2012 |
| Basel, Picassoplatz 4 | AE | 100% | 1958 | 635 | – | 1987 |
| Basel, Gerbergasse 48 | AE | 100% | 1865 | 165 | – | 2023 |
| Basel, Binningerstrasse 5 | AE | 100% | 1931 | 497 | – | 2020 |
| Münchenstein, Tramstrasse 66 ⁴ | AE | 100% | div. | 50 589 | – | 2024 |
| Total Region Basel | | | | | | |
| Region Zürich | | | | | | |
| Geroldswil, Chrummacherstrasse 2 | AE | 100% | 1991 | 4 343 | – | – |
| Zürich, Genferstrasse 21 | AE | 100% | 1895 | 275 | – | 2022 |
| Zürich, Niederdorfstrasse 70 | 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, Klausstrasse 4 | ME | 75% | 1972 | 3 720 | 2013 | – |
| Zürich, Zweierstrasse 25 | AE | 100% | 1957 | 255 | – | – |
| Zürich, Zeltweg 67 | AE | 100% | 1965 | 441 | 2013 | – |
| Total Region Zürich | | | | | | |
| Total Geschäftsliegenschaft | | | | | | |

| Wohnen m ² | Büro m ² | Läden m ² | Gastro- nomie m ² | Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ² | Total m ² | Anzahl Park- plätze | Sollmiete ² p.a. | Soll-Miete bis 31. Dez. 2024 | Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2024 | Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2024 in % |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--|
| 122 | – | 1 404 | 442 | 203 | 2 171 | 133 | 386 798 | 410 680 | 447 457 | 5.1% |
| 122 | 0 | 1 404 | 442 | 203 | 2 171 | 133 | 386 798 | 410 680 | 447 457 | 5.1% |
| 90 | 1 348 | 399 | – | 4 612 | 6 449 | 102 | 1 735 056 | 1 739 871 | 1 673 161 | 1.6% |
| 90 | 1 348 | 399 | 0 | 4 612 | 6 449 | 102 | 1 735 056 | 1 739 871 | 1 673 161 | 1.6% |
| – | – | – | – | – | 2 578 | 2 578 | – | 1 000 000 | 1 000 000 | 0.0% |
| – | 194 | 27 | 330 | 4 005 | 4 556 | – | 849 201 | 851 998 | 838 580 | 0.3% |
| – | 1 686 | 318 | – | 665 | 2 669 | 1 | 480 408 | 503 783 | 498 539 | 15.6% |
| – | 539 | 215 | – | – | 754 | – | 344 301 | 343 497 | 302 743 | 0.0% |
| – | 2 300 | – | – | 235 | 2 535 | – | 698 592 | 687 610 | 590 626 | 18.5% |
| 103 | 160 | 63 | 411 | 29 363 | 30 100 | 524 | 3 298 495 | 3 306 472 | 3 032 821 | 0.2% |
| 103 | 4 880 | 623 | 741 | 34 267 | 43 192 | 3 103 | 5 670 997 | 6 693 360 | 6 263 309 | 3.2% |
| – | 494 | – | – | 3 426 | 3 920 | 39 | 637 056 | 637 056 | 637 056 | 0.0% |
| 195 | 864 | 0 | 0 | 19 | 1 078 | 0 | 483 968 | 0 | 0 | 0.0% |
| 86 | – | – | 703 | 328 | 1 117 | – | 783 180 | 783 543 | 783 543 | 0.0% |
| 511 | 2 966 | 257 | – | 1 816 | 5 550 | 98 | 2 128 684 | 2 125 810 | 2 045 038 | 1.2% |
| 56 | 1 320 | 132 | 409 | 581 | 2 499 | – | 1 141 710 | 1 147 884 | 1 120 430 | 0.0% |
| – | – | 141 | – | 10 | 151 | – | 40 500 | 40 040 | 40 040 | 0.0% |
| – | 2 073 | – | – | 364 | 2 438 | 7 | 927 540 | 927 510 | 927 510 | 0.0% |
| – | 3 207 | – | – | 124 | 3 331 | 37 | 2 190 294 | 2 189 593 | 2 187 800 | 0.0% |
| – | 1 076 | 196 | – | 138 | 1 410 | – | 429 619 | 427 224 | 411 234 | 0.0% |
| 151 | – | 180 | – | 833 | 1 164 | 18 | 544 608 | 569 343 | 394 397 | 2.6% |
| 999 | 12 000 | 906 | 1 112 | 7 640 | 22 657 | 199 | 9 307 158 | 8 848 003 | 8 547 048 | 0.5% |
| 1 314 | 18 228 | 3 332 | 2 295 | 46 722 | 74 468 | 3 537 | 17 100 010 | 17 691 914 | 16 930 975 | 1.7% |

| Ort, Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m ² | Letzte Total Renovation | Letzte partielle Renovation |
|--|---------------------------------------|----------------------|-----------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Wohn-/Geschäftsliegenschaft | | | | | | |
| Region Bern | | | | | | |
| Thun, Malerweg 4 | AE | 100% | 1992 | 1 156 | – | 2012 |
| Total Region Bern | | | | | | |
| Region Basel | | | | | | |
| Basel, Riehenring 77 | AE | 100% | 1981 | 310 | – | 2012 |
| Basel, Hochstrasse 56 | AE | 100% | 1898 | 270 | 2007 | 2002 |
| Basel, Hutgasse 6 | AE | 100% | 1926 | 271 | 2008 | 2012 |
| Basel, Schwarzwaldallee 171 | AE | 100% | 1908 | 464 | 2012 | – |
| Basel, Steinvorstadt 67 | AE | 100% | 1981 | 508 | 2016 | 2011 |
| Basel, Riehenstrasse 167 | AE | 100% | 1961 | 312 | – | 2012 |
| Basel, Riehenstrasse 163–165 | AE | 100% | 1953/1958 | 2 287 | – | 2012 |
| Basel, Binningerstrasse 7 | AE | 100% | 1966 | 427 | 2023 | 2011 |
| Basel, Binningerstrasse 9 | AE | 100% | 1903 | 199 | – | 1997 |
| Basel, Binningerstrasse 11 | AE | 100% | 1903 | 279 | – | 2005 |
| Basel, Binningerstrasse 15 | AE | 100% | 1902 | 635 | – | – |
| Basel, Riehentorstrasse 28 | AE | 100% | 1963 | 770 | – | – |
| Total Region Basel | | | | | | |
| Region Zürich | | | | | | |
| Zürich, Militärstrasse 114 | AE | 100% | 1893 | 198 | 2001 | – |
| Zürich, Schaffhauserstrasse 6 | AE | 100% | 1912 | 602 | – | 2000 |
| Schlieren, Utikonstrasse 17 | AE | 100% | 1956 | 2 355 | – | – |
| Zürich, Bäckerstrasse 62 | AE | 100% | 1896 | 224 | – | – |
| Zürich, Neptunstrasse 57 | AE | 100% | 1881 | 341 | 1971 | 2012 |
| Zürich, Birmensdorferstrasse 20 | AE | 100% | 1957 | 1 535 | – | – |
| Total Region Zürich | | | | | | |
| Übrige Regionen | | | | | | |
| St. Gallen, Bohl 4 | AE | 100% | 1931 | 238 | 1996 | – |
| Total Übrige Regionen | | | | | | |
| Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft | | | | | | |

| Wohnen m ² | Büro m ² | Läden m ² | Gastro- nomie m ² | Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ² | Total m ² | Anzahl Park- plätze | Sollmiete ² p.a. | Soll-Miete bis 31. Dez. 2024 | Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2024 | Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2024 in % |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--|
| 1 350 | 1 254 | 780 | – | 148 | 3 532 | 51 | 733 540 | 731 050 | 730 138 | 0.0% |
| 1 350 | 1 254 | 780 | 0 | 148 | 3 532 | 51 | 733 540 | 731 050 | 730 138 | 0.0% |
| 664 | – | – | 246 | 149 | 1 059 | – | 254 004 | 241 134 | 241 134 | 0.0% |
| 285 | 137 | – | 152 | 116 | 690 | – | 195 924 | 194 896 | 271 707 | 0.0% |
| 262 | 367 | – | 217 | 147 | 993 | – | 250 176 | 249 845 | 238 595 | 0.0% |
| 1 202 | – | 308 | – | 115 | 1 625 | – | 393 248 | 392 992 | 390 918 | 0.3% |
| 610 | 363 | – | 991 | 904 | 2 868 | – | 860 356 | 855 643 | 844 487 | 4.5% |
| 659 | – | – | – | 510 | 1 169 | – | 153 396 | 155 115 | 155 115 | 0.0% |
| 2 540 | – | 95 | – | 1 130 | 3 765 | 85 | 849 252 | 847 444 | 821 850 | 5.5% |
| 1 239 | – | – | – | 900 | 2 139 | – | 596 904 | 616 046 | 587 016 | 0.0% |
| 452 | – | – | 255 | – | 707 | – | 232 596 | 231 771 | 181 771 | 0.0% |
| 448 | 155 | 119 | – | 96 | 818 | – | 195 036 | 193 863 | 193 663 | 0.0% |
| 740 | 130 | – | 266 | 311 | 1 447 | 4 | 289 052 | 283 417 | 286 553 | 0.0% |
| 2 051 | – | 466 | – | 57 | 2 573 | – | 639 948 | 635 364 | 632 089 | 0.0% |
| 11 152 | 1 152 | 988 | 2 126 | 4 434 | 19 851 | 89 | 4 909 892 | 4 897 529 | 4 844 898 | 1.8% |
| 589 | – | – | 111 | 82 | 782 | – | 333 264 | 326 088 | 304 113 | 0.0% |
| 782 | 105 | 210 | – | 210 | 1 307 | 6 | 491 772 | 487 113 | 487 113 | 0.0% |
| 933 | – | – | 1 768 | 283 | 2 984 | 21 | 448 776 | 446 156 | 436 828 | 0.3% |
| 725 | 49 | – | 122 | 64 | 960 | – | 410 448 | 424 683 | 424 683 | 0.0% |
| 446 | 87 | – | 117 | 73 | 723 | 2 | 366 796 | 365 296 | 365 056 | 0.0% |
| 1 096 | 220 | 2 092 | – | 363 | 3 771 | 18 | 1 097 640 | 1 090 623 | 1 081 443 | 0.0% |
| 4 571 | 461 | 2 302 | 2 118 | 1 074 | 10 526 | 47 | 3 148 696 | 3 139 959 | 3 099 236 | 0.0% |
| 395 | 0 | 0 | 310 | 143 | 848 | – | 411 180 | 411 180 | 411 180 | 0.0% |
| 395 | 0 | 0 | 310 | 143 | 848 | 0 | 411 180 | 411 180 | 411 180 | 0.0% |
| 17 467 | 2 866 | 4 070 | 4 554 | 5 800 | 34 757 | 187 | 9 203 309 | 9 179 719 | 9 085 452 | 1.0% |

| Ort, Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m ² | Letzte Total Renovation | Letzte partielle Renovation |
|---------------------------------|---------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Wohnliegenschaft | | | | | | |
| Region Basel | | | | | | |
| Basel, Austrasse 71–75 | AE | 100% | 1950 | 2 329 | – | – |
| Basel, Riehenstrasse 157 | AE | 100% | 1968 | 1 805 | – | – |
| Basel, Hegenheimerstrasse 62 | AE | 100% | 1972 | 423 | 2021 | – |
| Basel, Rosentalstrasse 42–44 | StWE | 50% | 1933 | 1 045 | – | 2023 |
| Münchenstein, Tramstrasse 53 | AE | 100% | 1906 | 888 | – | 2021 |
| Total Region Basel | | | | | | |
| Region Zürich | | | | | | |
| Zürich, Seefeldstrasse 186 | AE | 100% | 1891 | 179 | – | – |
| Zürich, Bürglistrasse 6–10 | AE | 100% | 1900 | 2 452 | 1981 | 2013 |
| Zürich, Letzigraben 101 | AE | 100% | 1901 | 2 264 | 2013 | – |
| Zürich, Brandschenkestrasse 171 | AE | 100% | 1931 | 509 | 1994 | 2012 |
| Zürich, Neptunstrasse 59 | AE | 100% | 1879 | 128 | 2008 | – |
| Zürich, Zollikerstrasse 6 | AE | 100% | 1931 | 550 | 2023 | – |
| Zürich, Asylstrasse 68 | AE | 100% | 1896 | 623 | – | – |
| Total Region Zürich | | | | | | |
| Total Wohnliegenschaft | | | | | | |
| Total | | | | | | |

| Wohnen m ² | Büro m ² | Läden m ² | Gastro- nomie m ² | Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ² | Total m ² | Anzahl Park- plätze | Sollmiete ² p.a. | Soll-Miete bis 31. Dez. 2024 | Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2024 | Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2024 in % |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---|--|
| 2 560 | – | – | – | – | 2 560 | – | 503 060 | 369 913 | 368 053 | 0.0% |
| 3 765 | 164 | – | – | 762 | 4 691 | 94 | 897 768 | 890 104 | 859 730 | 0.5% |
| 878 | – | – | – | 117 | 995 | 7 | 285 384 | 277 205 | 271 665 | 0.0% |
| 898 | – | – | – | – | 898 | 7 | 190 992 | 180 813 | 169 771 | 3.1% |
| 125 | – | – | – | – | 125 | 1 | 38 400 | 38 400 | 31 845 | 4.7% |
| 8 225 | 164 | 0 | 0 | 879 | 9 268 | 109 | 1 915 604 | 1 756 434 | 1 701 063 | 0.6% |
| 273 | – | – | – | – | 273 | – | 79 008 | 74 676 | 6 176 | 0.0% |
| 2 432 | 250 | – | – | 354 | 3 036 | 35 | 988 680 | 1 011 032 | 994 827 | 1.7% |
| 2 626 | – | 181 | 133 | 92 | 3 032 | 39 | 1 275 912 | 1 265 786 | 1 242 866 | 2.2% |
| 470 | – | – | – | – | 470 | 2 | 156 228 | 157 923 | 157 923 | 0.0% |
| 250 | – | – | – | – | 250 | – | 172 980 | 178 202 | 166 570 | 0.0% |
| 847 | – | – | – | 67 | 914 | 4 | 555 720 | 527 770 | 526 816 | 0.0% |
| 1 070 | – | 223 | – | 15 | 1 308 | 1 | 398 004 | 399 908 | 397 908 | 0.0% |
| 7 968 | 250 | 404 | 133 | 528 | 9 283 | 81 | 3 626 532 | 3 615 297 | 3 493 086 | 1.2% |
| 16 193 | 414 | 404 | 133 | 1 407 | 18 551 | 190 | 5 542 136 | 5 371 731 | 5 194 149 | 1.0% |
| 34 974 | 21 508 | 7 806 | 6 982 | 53 929 | 127 777 | 3 914 | 31 845 454 | 32 243 364 | 31 210 576 | 1.4% |

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

² Annualisiert.

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

⁴ Inklusiv Arrondierung Grundstück Nummer 818, Arlesheim.

Übersicht Entwicklungsliegenschaften

Die SFUP hält die Entwicklungsliegenschaften Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon, Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich und Seefeldstrasse 186 in Zürich.

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

| Ort, Adresse | Eigentumsverhältnis ¹ | Eigentumsanteil | Baujahr | Grundstücksfläche m ² | Neubau GF oi ³ m ² | Neubau GF ui ³ m ² | Neubau WF / HNF m ² | Anlagekosten in Mio. CHF ² |
|----------------------------------|----------------------------------|-----------------|---------|-------------------------------------|--|--|--------------------------------------|--|
| Region Zürich | | | | | | | | |
| Herrliberg, Fueederholzstrasse 8 | AE | 100% | 1984 | 1 750 | 1 589 | 640 | 1 225 | 17.8 |
| Rüschlikon, Alte Landstrasse 26 | AE | 100% | 1909 | 846 | 1 180 | 562 | 821 | 15.5 |
| Zumikon, Ruchenacher 17 | AE | 100% | 1965 | 2 344 | 1 535 | 426 | 1 132 | 21.8 |
| Zürich, Minervastrasse 124 | AE | 100% | 1911 | 508 | 1 112 | 616 | 837 | 17.3 |
| Zürich, Berghaldenstrasse 32/34 | AE | 100% | 1936 | 1 886 | 2 148 | 1 727 | 1 838 | 32.6 |
| Total Region Zürich | | | | | 7 564 | 3 971 | 5 853 | 105.3 |

¹ AE=Alleineigentum.

² Basis Kostenvoranschlag +/- 10%

³ oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.

Kontakte & wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31
www.sfurban.ch

Investor Relations

Bruno Kurz
SF Urban Properties AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Telefon: +41 43 344 71 06
E-Mail: kurz@sfp.ch

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2025
10. April 2025

Impressum

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

März 2025

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