



# SF Urban Properties AG

## Halbjahresbericht 2019

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2019



SF Urban Properties AG





# INHALTSVERZEICHNIS

Kennzahlen	4
Schlüsselzahlen	6
Meilensteine	7
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	8
Wirtschaft und Konjunktur	9
Portfoliobericht	12
<b>Finanzbericht</b>	<b>21</b>
Konsolidierte Halbjahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	22
Anhang zur Halbjahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	29
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	54
EPRA Performancekennzahlen	60
<b>Portfolio</b>	<b>65</b>
Portfoliokennzahlen	66
Sämtliche Liegenschaften	68
Renditeliegenschaften	74
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	80
<b>Kontakte &amp; wichtige Daten</b>	<b>82</b>

# KENNZAHLEN

## PER 30. JUNI 2019

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2019</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2018</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	13 661	13 122
Total Betriebsertrag vor Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	14 220	13 180
Neubewertung Renditeliegenschaften	CHF 1 000	1 974	2 865
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF 1 000	11 926	11 954
EBIT Marge	%	73.7	74.5
Reingewinn	CHF 1 000	8 485	7 503
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren sowie weitere Steuereffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	7 455	5 261

<b>Bilanz</b>		<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	684 863	679 107
Eigenkapital	CHF 1 000	308 106	320 604
Eigenkapitalquote	%	45.0	47.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	290 130	283 872
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	42.4	41.8
Fremdfinanzierungsgrad	%	55.0	52.8
Fremdbelehrung der Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften <sup>2</sup>	%	44.0	43.7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte (annualisiert) <sup>3</sup>	%	5.4	4.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte (annualisiert) <sup>4</sup>	%	4.7	4.0

<b>Portfoliokennzahlen</b>		<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Anzahl Liegenschaften	Anzahl	50	50
Renditeliegenschaften	CHF 1 000	654 726	645 274
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	4 544	4 546
Bruttorendite <sup>5</sup>	%	4.4	4.4
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.1	3.2
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.7	3.7
Leerstandsquote Periodenende	%	2.4	3.8
Laufender Leerstand Berichtsperiode <sup>6</sup>	%	3.1	3.9
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales <sup>7</sup>	%	0.89	0.64
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales <sup>7</sup>	%	1.75	1.86
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	7.5	7.9

<sup>1</sup> Vgl. 10. Kennzahlen pro Aktie, Seite 46.

<sup>2</sup> Zinspflichtiges Fremdkapital im Verhältnis zu Renditeliegenschaften inklusive zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

<sup>3</sup> Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>4</sup> Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

<sup>5</sup> Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des gewichteten Marktwertes (Fair Value)

<sup>6</sup> Leerstand exklusive Inkonvenienzen, Mietzinsverbilligungen und Rabatte im Verhältnis zu Soll-Nettovermietung bei Vollvermietung

<sup>7</sup> Berichtsperiode

<b>Kennzahlen pro Aktie</b>		<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52	CHF	18.38	19.13
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60	CHF	91.92	95.65
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 2.52 vor latente Steuern	CHF	20.23	21.08
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 12.60 vor latente Steuern	CHF	101.14	105.42
Aktienkurs	CHF	90.00	86.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-2.09	-10.09

		<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2019</b>	<b>1. Jan. bis 30. Jun. 2018</b>
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal inkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF	0.51	0.45
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal inkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF	2.53	2.24
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>2</sup>	CHF	0.44	0.31
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>2</sup>	CHF	2.22	1.57

<sup>1</sup> Reingewinn inklusive Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

<sup>2</sup> Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte

# SCHLÜSSELZAHLEN

## PORTFOLIOWERT RENDITELIEGENSCHAFTEN

**654.7** MIO. CHF

Der Portfoliowert konnte im 1. Halbjahr 2019 durch Zukäufe und Aufwertungen von CHF 645.3 Mio. (31. Dezember 2018) auf CHF 654.7 Mio. gesteigert werden.

## AKTIENKURS

**90.00** CHF

Der Aktienkurs stieg während der Berichtsperiode um 4.7% von CHF 86.00 auf CHF 90.00.

## LIEGENSCHAFTSERTRAG

**13.7** MIO. CHF

Der Liegenschaftsertrag stieg um 4.6% von CHF 13.1 Mio. auf CHF 13.7 Mio.

## EBIT

**11.9** MIO. CHF

Das Betriebsergebnis sank leicht von CHF 12.0 Mio. auf CHF 11.9 Mio.

## EIGENKAPITAL- QUOTE

**45.0%**

Die Eigenkapitalquote ist leicht von 47.2% auf 45.0% rückläufig.

## LEERSTANDSQUOTE PER STICHTAG

**2.4%**

Die Leerstandsquote verzeichnet eine Reduktion von 1.4%-Punkten im Vergleich zum 31. Dezember 2018.

# MEILENSTEINE

## **Akquisition von drei neuen Liegenschaften in Zürich und Riehen**

Im Rahmen einer fokussierten Portfoliostrategie konnten in der Berichtsperiode weitere Liegenschaften akquiriert werden. So wurde per 1. April die Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich erworben. Die Liegenschaft mit historischer Backsteinfassade befindet sich an zentraler Stadtlage und weist ein Mietzins- und Erweiterungspotenzial auf. Eine weitere Akquisition konnte durch den Kauf eines Entwicklungsprojektes am Sandreuterweg in Riehen getätigt werden. Weiter erfolgte im 2. Quartal auch die Beurkundung einer Liegenschaft an der Klusstrasse, im Kreis 7 in Zürich. Das ausgezeichnet gelegene Grundstück mit einer Fläche von rund 1 800 m<sup>2</sup> weist ein grosses Entwicklungspotential auf.

## **Abschluss wichtiger Mietverträge**

Eine 8.5 Zimmer Wohnung an der Bürglistrasse 6 in Zürich wurde per 1. Juni erfolgreich an die Stadt Zürich vermietet. Die Fläche wird zum Betrieb eines städtischen Kinderhorts genutzt. Die beiden visiblen Publikumsflächen im Erdgeschoss (240 m<sup>2</sup> resp. 122 m<sup>2</sup> Nutzfläche) der Witikonerstrasse 15 konnten im ersten Halbjahr ebenfalls erfolgreich wiedervermietet werden. Neben einem Unternehmen aus dem Kosmetikbereich konnte auch ein Mieter mit einem innovativen Gastrokonzept gewonnen werden. Überdies sind alle Büroflächen in der Liegenschaft per 30. Juni erfolgreich vermietet. Die Restaurantfläche in der Liegenschaft an der Militärstrasse 114 wurde per 1. Mai nahtlos weitervermietet. Hier fand ein Betreiberwechsel bei einem bekannten Restaurant statt. Des Weiteren konnte auch für die Gastronomiefläche an der Chasseralstrasse 156 in Spiegel bei Bern per 1. März ein geeigneter Nachmieter gefunden werden.

## **Klarer Fokus auf Vermarktungstätigkeit**

In der Berichtsperiode konnten durch das Asset Management wichtige Vermarktungsmassnahmen festgelegt werden. Dies geschah in enger Zusammenarbeit mit den beauftragten Bewirtschaftungsunternehmen. Die Gesellschaft strebt damit an, die Leerstandsquote langfristig tief zu halten.

# VORWORT DES VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Die SF Urban Properties AG hat das erste Geschäftshalbjahr 2019 erfreulich abgeschlossen. Das zentral gelegene Immobilienportfolio bewährte sich erneut in der abgelaufenen Berichtsperiode.

Wie schon in den Jahren zuvor hat sich unser Fokus auf das aktive Portfolio-management auch in diesem Jahr ausgezahlt.

Insgesamt haben sich alle Aktivitäten der Gesellschaft erfreulich entwickelt. So konnte das Portfolio um drei weitere Liegenschaften ausgebaut werden. Der durchschnittliche Diskontsatz für Neubewertungen ist im ersten Halbjahr marktbedingt leicht zurückgegangen, was sich in den Bewertungen der Anlageliegenschaften nochmals positiv auswirkte, wenn auch weniger stark als in den Vorjahren.

Durch das aktive Asset Management konnte der Ertrag und der Erfolg aus Vermietung kontinuierlich gesteigert werden. Erneut basiert das gute Ergebnis auf einer sehr tiefen Leerstandsquote. Letztlich hat zur Realisierung des guten Ergebnisses auch der Verkauf von einzelnen Anlageliegenschaften beigetragen, die nicht mehr der aktuellen Portfoliostrategie entsprachen.

Die SF Urban Properties AG blickt zuversichtlich in die Zukunft.

Auf dem Büromarkt ist das Angebot vielerorts noch immer grösser als die Nachfrage, speziell an peripheren Lagen. Zentrale, gut erschlossene und moderne Büroflächen dagegen bleiben begehrt. Die strategische Ausrichtung des Portfolios auf die beiden Wirtschaftszentren Zürich und Basel erweist sich somit als richtig.

Die SF Urban Properties AG blickt daher zuversichtlich in die Zukunft und wird an ihrer erfolgreichen, auf langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie sowie an ihrer Finanzierungspolitik festhalten.

Freundliche Grüsse



Alexander Vögele  
Präsident des Verwaltungsrates

# WIRTSCHAFT UND KONJUNKTUR

Die momentan gute Verfassung der schweizerischen Wirtschaft geht vor allem auf die Industrie zurück. Die Industrie ist wieder wettbewerbsfähig.

Der Schweizer Konjunktur geht es gut.

Viele Industriebetriebe sind – abgesehen von der Autozulieferindustrie – vor allem in Produktionsbereichen tätig, die nicht von erhöhten Zöllen der USA betroffen sind. Dem Handel geht es mittlerweile auch etwas besser. Der Rückgang der Wertschöpfung scheint beendet. Ungeachtet der insgesamt positiven Rahmenbedingungen kann es bei lokalen Überangebot im Wohnungssegment zu schwacher Nachfrage, steigenden Leerständen und teilweise tieferen Immobilienpreisen kommen. Insgesamt erfährt das Baugewerbe jedoch Impulse aus der Implementierung zweier Infrastrukturfonds von den Investitionen in Strassen und Eisenbahnen. Auch die übrigen Infrastrukturinvestitionen nehmen zu. Am Arbeitsmarkt haben die Engpässe zugenommen. In gewissen Berufen fehlt qualifiziertes Personal, so dass mit höheren Löhnen zu rechnen sein wird. Dennoch erwartet der Markt von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) erst einmal eine Zinssenkung, da sie der Politik der EZB folgt.

Ob die SNB unbeschränkt intervenieren kann, ist offen.

Das grösste Risiko besteht darin, dass es aufgrund der verschiedenen politischen Spannungen zu einer Art vorausseilendem Investitionsstopp kommen könnte. Dies würde, gepaart mit grosser politischer Angst auf Seiten der Konsumenten, durchaus zu rezessiven Tendenzen führen. Falls auch noch der CHF verstärkt als safe haven angesehen würde, wäre die Schweizer Exportwirtschaft zusätzlich belastet. Ob die SNB erneut unbeschränkt intervenieren könnte, ist eine offene politische Frage.

Eine Rezession ist  
nicht erkennbar.

Zum Glück signalisieren die konjunkturellen Daten aus den USA und der Eurozone noch keinen konjunkturellen Einbruch. Insbesondere der in vielen Ländern erstarkte private Konsum und eine ungebrochene Bautätigkeit stärken die jeweilige nationale Konjunktur. Selbst der durch den kräftigen Rückgang gezeichnete Exportsektor hat gemäss jüngster Daten einen Boden gefunden. Nach wie vor gilt, dass trotz der ungewöhnlich langen Expansion noch immer keine «harten» ökonomischen Grössen erkennbar sind, die ein Ende des Aufschwungs einleiten müssen. Die Realzinsen sind nach wie vor negativ und weit entfernt von Werten, die einen Abschwung forcieren würden. Ausserdem suchen die Notenbanken immer noch nach Wegen, Preissteigerungen in der gesamten Wirtschaft voranzutreiben. Etwas Preissteigerungen würden deshalb auf keinen Fall sofort bekämpft.

Nimmt der Handels-  
disput globale Züge an,  
wäre dies ökonomisch  
sehr riskant.

Eine nachhaltige Wiederbelebung der internationalen Konjunktur setzt dennoch wohl eine Lösung der handelspolitischen Auseinandersetzung zwischen den USA und China voraus. Nimmt der Disput hingegen vermehrt globale Züge an, dann wäre dies ökonomisch gesehen sehr riskant, da ein globaler Handelskrieg die Neuorganisation globaler Handelsketten erzwingen würde und dies unter grosser politischer Unsicherheit. Ähnlich wie beim noch nicht vollzogenen Brexit würden Investitionen zumindest zurückgestellt, wenn nicht sogar ganz gestrichen. Die Dynamik des Wirtschaftswachstums würde zurückgehen. Geschieht dies in vielen Ländern gleichzeitig, so wäre eine Rezession im aktuellen Kontext wohl kaum zu vermeiden. Daran würden auch mehrere Zinssenkungen in den USA und anderen OECD-Ländern nichts ändern. Für stark exportorientierte westliche Staaten, wie die Schweiz oder Deutschland, wird deshalb der jeweilige Binnenmarkt bzw. am Freihandel orientierte Handelsräume, wie der EU-Binnenmarkt, an Bedeutung zunehmen.



# PORTFOLIOBERICHT

## Akquisitionen / Devestitionen 1. Halbjahr

Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel. Im 1. Halbjahr investierte die Gesellschaft rund CHF 8.1 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes am Sandreuterweg 39 in Riehen. Im 2. Quartal wurde ein Kaufvertrag für eine Liegenschaft an der Klusstrasse 38 in Zürich beurkundet. Des Weiteren wurde eine Bestandesliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich übernommen, die dem Portfolio einen zusätzlichen Netto-Soll-Miet-ertrag von rund CHF 418 000 p.a. ermöglicht.

Das im 1. Quartal 2019 angetretene Baugrundstück in Riehen wurde erfolgreich ins Portfolio integriert und weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf.

Das Eigentum des im Dezember 2017 beurkundeten Baugrundstücks am Sandreuterweg 39 in Riehen konnte im 1. Quartal angetreten werden. Geplant ist der Bau von vier freistehenden Einfamilienhäusern und sechs Doppel-einfamilienhäusern an attraktiver Wohnlage mitten in Riehen.

Am 10. April wurde der Kaufvertrag für die Klusstrasse 38 in Zürich beurkundet. Anstelle des bestehenden Objektes plant die SF Urban Properties AG einen Neubau. An bester Lage im Kreis 7 sollen rund 14 Eigentumswohnungen in einem gehobenen Standard entstehen. Die Baueingabe wird im 2. Halbjahr eingereicht, und es wird davon ausgegangen, dass nach erhaltener rechtskräftiger Baubewilligung im Frühjahr 2020 mit der Vermarktung begonnen werden kann.

Die per 1. April 2019 erworbene Liegenschaft Schaffhauserstrasse 6 in Zürich befindet sich an zentraler Lage mitten im Kreis 6.

Per 1. April wurde die Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Schaffhauserstrasse 6 in Zürich ins Portfolio integriert. Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage mitten im Kreis 6 zwischen dem Schaffhauserplatz und dem Hauptbahnhof Zürich. Sie verfügt über eine sehr gute Standortqualität sowie über ein bauliches Entwicklungspotential durch die erfolgte BZO Revision, welche die Schaffhauserstrasse neu als ein Gebiet mit erhöhter Ausnutzung ausweist. Die Liegenschaft verfügt über drei Verkaufsflächen im Erdgeschoss und elf Wohnungen verteilt auf fünf Obergeschosse, wovon derzeit zwei als Büroräume genutzt werden.

Im Zusammenhang mit der Portfoliobereinigung wurden im 1. Halbjahr zwei Liegenschaften im Raum Zürich für CHF 14.75 Mio. veräussert. Das südorientierte Grundstück an der Chapfstrasse 48 in Zumikon wurde per 30. April verkauft. Weiter wurde die im Dezember 2018 beurkundete Universitätsstrasse 51 im Kreis 6 per 30. April auf ihre Käuferin übertragen.

## Renovationen, Umnutzungen, Projekte und Vermietung

### Sandreuterweg 39 in Riehen

Das Baulandgrundstück am Sandreuterweg in Riehen wurde per 4. Januar definitiv ins Portfolio überführt. An bester Wohnlage in Riehen plant die Gesellschaft die Erstellung von vier freistehenden Einfamilienhäusern und sechs Doppel-einfamilienhäusern mit rund 1 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ergänzt durch einen belebenden Garten, der für eine hohe Aussenraumqualität sorgt. Ende 2018 erlangte die Baubewilligung Rechtskraft (Basis für den Antritt des Eigentums Anfang 2019). Im 1. Halbjahr wurde das revidierte Bauprojekt der Ortsbildkommission vorgestellt und von dieser gutgeheissen. Der Vermarktungsstart ist auf den Herbst 2019 datiert.

### Elsässerstrasse 1 + 3 in Basel

Das überarbeitete Bauprojekt an der Elsässerstrasse wurde von der Stadtbildkommission für die Baueingabe gutgeheissen.

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1 + 3 wurde per 30. Juni 2017 definitiv ins Portfolio überführt. An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit exzellenter Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit ca. 1 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Stockwerkeigentum. Anfang 2019 wurde eine Einigung mit dem bestehenden Gastromieter gefunden. Dies ermöglicht die Terminierung der Realisierung. Daraufhin wurde das überarbeitete Bauprojekt der Stadtbildkommission vorgestellt und für die Baueingabe gutgeheissen. Die Baueingabe erfolgt im 3. Quartal, die rechtskräftige Baubewilligung wird Anfang 2020 erwartet.

### Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim

Die Ansiedlung weiterer ergänzenden Nutzungen wird geprüft und gefördert, um die vorhandene Vielfalt und Lebendigkeit zu erweitern.

Die Gesellschaft hat im August 2017 das Walzwerk erworben, ein rund 40 000 m<sup>2</sup> umfassendes Areal im Kanton Basel-Landschaft, welches sich über die beiden angrenzenden Gemeinden Münchenstein und Arlesheim erstreckt. Das Areal macht stichtagsbezogen per Mitte 2019 rund 8% des Portfoliowertes aus und verfügt über eine Bruttorendite von über 5%. Die Gesellschaft beabsichtigt, die heutige Arealnutzung im gewohnten Stil weiterzuführen und durch gezielte Investitionen sinnvoll zu ergänzen.

Die seit 2018 neu auf dem Areal ansässigen Mieter stellen eine sinnvolle Erweiterung des Angebots im Freizeitbereich dar und beleben das Areal zusätzlich. Darüber hinaus prüft die SF Urban Properties AG laufend die Ansiedlung weiterer ergänzender Nutzungen und beabsichtigt so, einen Teil des heute vorhandenen Ausnutzungspotentials zu realisieren. Dadurch wird weiteren Akteuren im Gewerbebereich die Möglichkeit gegeben, sich auf dem Walzwerk zu etablieren und die vorhandene Vielfalt und Lebendigkeit zu fördern.

#### **Badenerstrasse 425–431 in Zürich**

Die SF Urban Properties AG besitzt die Liegenschaften im hälftigen Mit-eigentum. Durch die im 2018 erfolgte BZO-Revision der Stadt Zürich wurden die Liegenschaften in die Zone W6 aufgezont und in Folge dessen auf ihr Entwicklungspotential hin untersucht. Die heutige Aus-nutzung des Bestandes könnte durch eine Neuentwicklung nahezu verdoppelt werden – die ideale Grundlage für die Entwicklung einer Wohn- und Gewerbeüberbauung an hervorragend erschlossener Lage mit angrenzendem Heiligfeld-Park.

Im Rahmen der im 2018 durchgeführten Machbarkeitsstudie prüfen die Eigentümer die Möglichkeit der Umsetzung der Typologien Regel-überbauung und Hochhaus.

#### **Aufstockung des Innenhofs «Am Bohl» in St. Gallen**

Aufgrund anlagetechnischer Schwierigkeiten und den damit verbundenen Kosten hat die Gesellschaft entschieden, das Projekt nicht umzusetzen.

#### **Klusstrasse 38 in Zürich**

Anfang des 2. Quartals konnte eine Liegenschaft mit rund 1800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an bester Lage im Kreis 7 in Zürich gesichert werden. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wird ein Promo-tionsobjekt mit rund 14 Wohnungen geplant. Es verteilt sich auf zwei Gebäudekörper, eingebettet in die grüne, nach Süden orientierte Lage und mit verbindender Tiefgarage. Die Baueingabe wird im 3. Quartal und die Eigentumsübertragung voraussichtlich im 1. Quartal 2020 erfolgen.

### Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil

Um die im Jahr 2016 an der Chrummacherstrasse 2 miterworbene Nebenparzelle mit fast 2 000 m<sup>2</sup> Bauland zu entwickeln, wurde danach eine Baueingabe ausgearbeitet und eingereicht. Im Einklang mit der Projektstrategie resultierte ein ansprechendes Bürogebäude in «U-Form» mit drei Ober- und zwei Untergeschossen. Gegen Ende der Berichtsperiode 2018 wurde das Baugesuch schliesslich ohne Einsprachen bewilligt. Für die Umsetzung des Projektes sind diverse Abklärungen im Gange.

### Residenza Parco d'Oro

Im Fokus des Promotionsprojekts Parco d'Oro in Ascona steht der Verkauf der letzten noch verfügbaren Eigentumswohnung, die 279 m<sup>2</sup> grosse Gartenwohnung «Noce Uno». Zur besseren Vermarktung wird der Aussenbereich der Wohnung bestehend aus Garten, Terrasse und Eingang, optimiert. Ausgerichtet auf die Ansprüche einer luxusorientierten Käuferschaft wird derzeit eine Planung zum möglichen Umbau der Wohnung vorgenommen.

### Abschluss von Vertragsverlängerungen in Zürich und Basel

Während der Berichtsperiode konnten diverse Mietverträge für kommerziell genutzte Flächen verlängert werden.

Im Rahmen der Wiedervermietungsstrategie konnte die Laufzeit zahlreicher Geschäftsmietverträge in Zürich und Basel verlängert werden, darunter jene der Gastronomiebetriebe an der Zollikerstrasse 6 in Zürich und der Steinenvorstadt 67 in Basel. Das ursprünglich als Pop-up konzipierte Restaurant «50zu5» fasste erfolgreich am Kreuzplatz Fuss, so dass ein fixes Mietverhältnis abgeschlossen wurde. Auch das Hotel Ryago in Basel wird als Ankermieter an der Schwarzwaldallee 179 bestehen bleiben. Die Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre wurde ausgeübt und die Vertragsmiete konnte zudem leicht erhöht werden. Zu gleichen Konditionen wurde das Mietverhältnis mit Alexi's Kinderkrippe an der Bürglistrasse 6 verlängert. Am Zeltweg 67 wird ein etabliertes Unternehmen aus dem Kosmetikbereich für weitere fünf Jahre am Standort bleiben. Ausserdem konnte an der Lagerstrasse 1 der Mietvertrag mit dem bestehenden Büromieter mit einer Nutzfläche von über 1 000 m<sup>2</sup> um 8 Jahre verlängert werden.

Der periodenbezogene Leerstand für das 1. Halbjahr wurde um über 8% reduziert.

### Veränderung der Leerstandsstruktur

Der periodenbezogene Leerstand für das 1. Halbjahr sank von 3.4% per 30. Juni 2018 auf 3.1% per 30. Juni 2019 und konnte somit im Vorjahresvergleich um über 8% reduziert werden. Die Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni beträgt 2.4% (30. Juni 2018: 3.0%) und verzeichnet somit im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion um 20%, die aufgrund einer proaktiven Vermietungsstrategie erreicht werden konnte. Prozentual den grössten Anteil am derzeitigen Leerstand haben Wohnungen im Umkreis des Badischen Bahnhofs in Basel.

Für die dort leerstehenden Wohnungen wurden auf Einzelobjektebene bauliche Massnahmen definiert und darüber hinaus eine Vermietungsstrategie erarbeitet mit dem Ziel, den Leerstand im 2. Halbjahr reduzieren zu können. Der übrige Leerstand des Portfolios setzt sich per Stichtag 30. Juni hauptsächlich aus Lagerräumen und Parkplätzen zusammen.

Akquisitionsbedingter Anstieg des Liegenschaftsertrages von 4.1% gegenüber der Vorjahresperiode.

### Weitere operative Verbesserungen im 1. Halbjahr

Akquisitionsbedingt stieg der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen im 1. Halbjahr nochmals leicht um CHF 0.6 Mio. auf CHF 13.7 Mio. (+ 4.1%) gegenüber der Vorjahresperiode. Neben dem aktuellen Objektzugang sind auch die Zukäufe aus 2018 nun für die gesamte Berichtsperiode erfolgswirksam. Der Vermietungsstand konnte deutlich verbessert werden.

Erneut abgeflacht sind die Neubewertungseffekte nach Jahren stark sinkender Ankaufsrenditen. Der Beitrag der Neubewertungen der Renditeliegenschaften zur Gesamtpformance beträgt im 1. Halbjahr CHF 2.0 Mio. gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 2.9 Mio. Die aktuellsten Aufwertungen sind überwiegend durch die Diskontsatzentwicklung geprägt. Der durchschnittliche gewichtete nominale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Halbjahr nochmals um 4 Basispunkte von 3.72% auf 3.68%.

Die EBIT Marge konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode gehalten werden.

Die Erfolgsrechnung enthält wie im Vorjahressemester keinen Ertrag und Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften. Die letzte Wohnung steht zum Verkauf und derzeit werden bauliche Massnahmen evaluiert, um die Vermarktung dieser Wohnung weiter zu verbessern. Per Stichtag 30. Juni wird die letzte verbleibende Wohnung unverändert zu einem Wert von CHF 4.5 Mio. bilanziert (31. Dezember 2018: CHF 4.5 Mio.).

Bereinigt um Impairment-Belastungen beträgt der Betriebsaufwand im Berichtsjahr wachstumsbedingt CHF 4.2 Mio. gegenüber CHF 3.8 Mio. in der Vorjahresperiode. Die EBIT-Marge konnte mit 73.7% im 1. Halbjahr auf hohem Niveau gehalten werden (Vorjahresperiode 74.5%).

Der Nettofinanzaufwand betrug in der Berichtsperiode CHF 2.9 Mio. gegenüber CHF 2.4 Mio. in der Vorjahresperiode. Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäften beträgt per 30. Juni 2019 1.75% (31. Dezember 2018: 1.86%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 7.5 Jahren (31. Dezember 2018: 7.9 Jahre).

Nach Steuern resultiert im 1. Halbjahr ein Reingewinn von CHF 8.5 Mio. (30. Juni 2018: 7.5 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungserfolge/latente Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.2 Mio. auf CHF 7.4 Mio. gesteigert werden und ist dem Portfoliowachstum zuzuschreiben. Der Gewinn pro Aktie exkl. Neubewertungserfolge beträgt für das 1. Halbjahr CHF 2.22 im Vergleich zum Vorjahr von CHF 1.57.

## Ausblick 2. Halbjahr

### Akquisitionen 2. Halbjahr

Um das Portfolio weiter auszubauen, fokussieren sich die Akquisitionstätigkeiten im 2. Halbjahr weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel. Investitionsmöglichkeiten für Bestandesliegenschaften, Entwicklungsmöglichkeiten und Arrondierungen werden geprüft. Verkaufsszenarien kommen in Frage, wenn einzelne Liegenschaften nicht mehr zur Portfoliostrategie passen.

## Wichtige Meilensteine stehen bei Projekten an.

### Renovationen, Umnutzungen, Projekte

Bei verschiedenen Projekten wird in den nächsten sechs Monaten das Erreichen wichtiger Meilensteine erwartet. Für das Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1+3 in Basel wird im 3. Quartal die Baueingabe eingereicht. Beim Walzwerk-Areal wird der Entwicklung im Bestand eine wichtige Rolle zukommen. Zudem sollen neue Flächen im Gewerbebereich angesiedelt werden. Eine aktive Belebung des Areales wird gewünscht und mittelfristig mit einem Ausbau der Flächen im Bereich Freizeit, Gastronomie und Gewerbe angestrebt. Dadurch soll das Walzwerk-Areal an überregionaler Bedeutung gewinnen und die Ertragskraft wird stetig weiter ausgebaut. Für den Ersatzneubau an der Badenerstrasse 425–431 soll im Rahmen der Abklärung betreffend einer möglichen Realisierung eines Hochhauses bis Ende 2019 ein Entscheid des Baukollegiums erwirkt werden. Für das Neubauprojekt an der Klusstrasse 38 ist das Einreichen der Baueingabe bis Ende August geplant.

## Eine Reduktion der leerstehenden Wohnungen rund um den Badischen Bahnhof in Basel wird angestrebt.

### Vermietung

Die Beibehaltung der im direkten Branchenvergleich sehr niedrigen Leerstandsquote von 2.4% per Stichtag 30. Juni ist der Fokus für das 2. Halbjahr. Darüber hinaus wird auch mittelfristig eine stabile Entwicklung der Leerstandsquote angestrebt. Eine Reduktion der leerstehenden Wohnungen rund um den Badischen Bahnhof in Basel steht dabei im Fokus. Auslaufende Geschäftsmietverträge sollen frühzeitig verlängert werden. Der per 31. Dezember 2019 auslaufende und sich über zwei Etagen erstreckende Gewerbemietvertrag am Zeltweg soll genutzt werden, um die attraktive Mieterstruktur weiter zu festigen. Dabei steht die Realisierung eines Ärztehauses im Vordergrund. Hierzu werden im Rahmen der Vermarktung gezielte Direktansprachen von in Zürich ansässigen Arztpraxen durchgeführt. Leerstehende Wohnungen in der Umgebung des Badischen Bahnhofes in Basel bieten die Möglichkeit, mit Hilfe von definierten baulichen Massnahmen den Ausbaustandard deutlich zu erhöhen und damit die Vermietbarkeit nachhaltig zu verbessern.

Betreffend der leerstehenden Parkplätze im Portfolio hat sich die SF Urban Properties AG entschieden, proaktiv zu agieren und per Juni zusätzlich zu den bereits bestehenden Vermarktungsaktivitäten auch einen nicht exklusiven Maklervertrag mit einem externen Vermittlungsspezialisten abzuschliessen. Die Gesellschaft strebt hierdurch eine Erhöhung der Vermietungsintensität an.



Adrian Schenker  
Chief Executive Officer



Reto Schnabel  
Chief Financial Officer



Schaffhauserstrasse 6, Zürich



# FINANZBERICHT

<b>Finanzbericht</b>	<b>21</b>
Konsolidierte Halbjahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	22
Anhang zur Halbjahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	29
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten	54
EPRA Performancekennzahlen	60
<b>Portfolio</b>	<b>65</b>
Portfoliokennzahlen	66
Sämtliche Liegenschaften	68
Renditeliegenschaften	74
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	80
<b>Kontakte &amp; wichtige Daten</b>	<b>82</b>

# KONSOLIDIERTE HALBJAHRES- RECHNUNG NACH IFRS (UNGEPRÜFT)

## Konsolidierte Bilanz (ungeprüft)

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018	Anhang
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		4 387	9 448	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 260	3 594	3
Steuerforderungen		5 656	5 881	
Übrige Forderungen		6 532	6 888	
Übrige Forderungen Nahestehende		592	0	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 323	1 360	
Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften		9 651	23 719	5
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften		4 544	4 546	6
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>33 945</b>	<b>55 437</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
Renditeliegenschaften		645 075	621 555	5
Langfristige Forderungen		1 136	1 020	
Latente Steuerguthaben		4 707	1 095	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>650 918</b>	<b>623 670</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>684 863</b>	<b>679 107</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

Passiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018	Anhang
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		91 145	83 828	8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		717	1 244	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		0	875	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		391	591	
Amortisationsverbindlichkeiten Hypotheken		3 005	3 005	8
Vorauszahlungen		6 303	5 804	
Steuerverbindlichkeiten		6 894	7 207	
Passive Rechnungsabgrenzungen		3 084	3 265	
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		557	0	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>109 092</b>	<b>105 820</b>	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Derivative Finanzinstrumente		33 041	21 770	7
Hypotheken / Roll Over Kredite		195 979	197 039	8
Vorsorgeverpflichtungen		8	19	
Latente Steuern		35 631	33 855	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>267 664</b>	<b>252 683</b>	
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>376 756</b>	<b>358 503</b>	
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		42 234	42 234	9
Kapitalreserven		125 402	137 469	
Cash-Flow Hedge Reserven		-22 876	-13 950	
Gewinnreserven		163 334	154 850	
Neubewertungsreserven		12	1	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>308 106</b>	<b>320 604</b>	10
<b>Total Passiven</b>		<b>684 863</b>	<b>679 107</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (ungeprüft)

Betriebsertrag	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018	Anhang
Liegenschaftsertrag		13 661	13 122	11
Übriger Ertrag		51	58	
Ertrag aus Verkauf von Renditeliegenschaften		508	–	5
Ertrag aus zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften		–	–	6
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertung</b>		<b>14 220</b>	<b>13 180</b>	
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		1 974	2 865	5
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertung</b>		<b>16 193</b>	<b>16 045</b>	
Unterhalt und Reparaturen		– 1 015	– 598	
Betriebsaufwand Liegenschaft		– 349	– 553	
Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften		–	–	6
Impairment-Belastung aus zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften		– 51	– 310	6
Personalaufwand		– 36	– 71	
Verwaltungsaufwand		– 2 470	– 2 202	
Übriger Betriebsaufwand		– 346	– 356	
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>– 4 266</b>	<b>– 4 090</b>	11
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>11 926</b>	<b>11 954</b>	
Finanzertrag inkl. Neubewertungseffekte der Zinsabsicherungen		1 833	2 213	12
Finanzaufwand inkl. Neubewertungseffekte der Zinsabsicherungen		– 4 764	– 4 610	12
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>8 995</b>	<b>9 557</b>	
Steuern inkl. Steuereffekte der Neubewertungen		– 510	– 2 054	10
<b>Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>8 485</b>	<b>7 503</b>	
<b>Gewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)</b>				10
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal inkl. Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte		0.51	0.45	
Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal inkl. Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte		2.53	2.24	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018	Anhang
<b>Reingewinn, den Aktionären zuzurechnen</b>		<b>8 485</b>	<b>7 503</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
– Neubewertung der Zinsabsicherungen		– 11 088	2 338	
– Steuereffekt Zinsabsicherungen		2 161	– 511	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
– Personalvorsorge		15	8	
– Latente Steuern auf Personalvorsorge		– 3	– 2	
<b>Gesamtergebnis den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>– 430</b>	<b>9 336</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

## Konsolidierte Geldflussrechnung (ungeprüft)

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018	Anhang
<b>Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen</b>		<b>8 485</b>	<b>7 503</b>	
Finanzaufwand		4 764	4 610	
Finanzertrag		- 1 833	- 2 213	
Steuern		510	2 054	
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		- 1 973	- 2 865	5
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		- 508	-	
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 335	791	
Veränderung übrige Forderungen		- 236	2 078	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung		- 17	- 212	
Veränderung in zum Verkauf bestimmten Entwicklungliegenschaften		51	310	6
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		- 1 403	- 120	
Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		- 200	763	
Veränderung Vorauszahlungen		499	2 566	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		609	207	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		- 11	- 7	
Übrige Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		- 408	599	
Veränderung langfristige Forderungen		- 115	328	
Bezahlte Steuern		- 885	- 391	
<b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>9 664</b>	<b>16 003</b>	
Kauf von Renditeliegenschaften		- 19 700	- 34 600	5
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		- 1 410	- 1 366	5
Wertvermehrende Investitionen		- 390	- 979	5
Verkauf von Renditeliegenschaften		14 750	-	
Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften		- 221	-	
Erhaltene Zinsen		1 212	1 114	
<b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 5 759</b>	<b>- 35 831</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2019	1. Jan. bis 30. Jun. 2018	Anhang
Aufnahme Fester Vorschuss		8 325	32 300	
Amortisation Rollover Kredit		– 325	– 325	
Amortisation Fester Vorschuss		– 26	– 1 375	
Amortisation Hypotheken		– 1 083	– 1 795	
Ausschüttung Reserven aus Kapitaleinlagen		– 12 067	– 12 067	
Bezahlte Zinsen		– 3 790	– 3 601	
<b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>– 8 966</b>	<b>13 137</b>	
<b>Zu- (+) / Abnahme (–) flüssige Mittel</b>		<b>– 5 061</b>	<b>– 6 691</b>	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		9 448	11 527	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		4 387	4 836	
<b>Zu- (+) / Abnahme (–) flüssige Mittel</b>		<b>– 5 061</b>	<b>– 6 691</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

### Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in CHF 1 000	31. Dez. 2018	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		30. Jun. 2019
		Aufnahmen	Rück- zahlungen	Ausgleich Bankkonto	Amortisationen Agios/Disagios	Fair Value Veränderungen	
Finanz- verbindlichkeiten	283 872	8 325	– 1 434	– 982	349	–	290 130
Derivate Finanzie- rungsinstrumente (Nettoposition)	21 770	–	–	–	–	11 272	33 042
<b>Total</b>	<b>305 642</b>	<b>8 325</b>	<b>– 1 434</b>	<b>–</b>	<b>349</b>	<b>11 272</b>	<b>323 172</b>

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (ungeprüft)

in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Reserve für Cash-Flow Hedges	Neu- bewer- tungs- reserven	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Januar 2018</b>	<b>42 234</b>	<b>149 536</b>	–	<b>141 552</b>	<b>– 14 540</b>	<b>– 5</b>	<b>318 777</b>
Gesamtergebnis	–	–	–	13 387	590	5	13 983
Erstmalige Anwendung IFRS 9	–	–	–	– 89	–	–	– 89
<b>Total im EK erfasste Gewinne / Verluste GJ 2018</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>13 298</b>	<b>590</b>	<b>5</b>	<b>13 893</b>
Kapitalerhöhung durch Barliberierung	–	–	–	–	–	–	–
Agio aus Kapitalerhöhung	–	–	–	–	–	–	–
Kapitalerhöhungskosten	–	–	–	–	–	–	–
Latente Steuern auf Kapitalerhöhungskosten	–	–	–	–	–	–	–
Nennwertreduktion	–	–	–	–	–	–	–
Ausschüttung aus Kapitalreserven	–	– 12 067	–	–	–	–	– 12 067
<b>Bestand am 31. Dezember 2018</b>	<b>42 234</b>	<b>137 469</b>	–	<b>154 850</b>	<b>– 13 950</b>	<b>0</b>	<b>320 604</b>
<b>Bestand am 1. Januar 2019</b>	<b>42 234</b>	<b>137 469</b>	<b>0</b>	<b>154 850</b>	<b>– 13 950</b>	<b>1</b>	<b>320 604</b>
Gesamtergebnis	–	–	–	8 485	– 8 926	12	– 430
<b>Total im EK erfasste Gewinne / Verluste 1. HJ 2019</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>8 485</b>	<b>– 8 926</b>	<b>12</b>	<b>– 430</b>
Ausschüttung aus Kapitaleinlagen	–	– 12 067	–	–	–	–	– 12 067
<b>Bestand am 30. Juni 2019</b>	<b>42 234</b>	<b>125 402</b>	–	<b>163 335</b>	<b>– 22 876</b>	<b>12</b>	<b>308 106</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

# ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG NACH IFRS (UNGEPRÜFT)

## 1. Allgemeines

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

## 2. Rechnungslegungsgrundsätze

### Allgemeines

Die Halbjahresrechnung der SF Urban Properties AG ist in Schweizer Franken (CHF) erstellt (funktionale Währung und Präsentationswährung). Sie ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt und entspricht dem Schweizerischen Gesetz. Der Halbjahresbericht basiert, mit Ausnahme der Neubewertung von bestimmten Vermögenswerten und Finanzinstrumenten, grundsätzlich auf dem Anschaffungswertprinzip.

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Halbjahresberichterstattung 2018 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahres 2018 gelesen werden.

Der Verwaltungsrat genehmigte den Zwischenbericht für das 1. Halbjahr am 23. August 2019.

### Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die für den Halbjahresbericht angewendet wurden, sind grundsätzlich unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

#### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr angewandt worden. Die im Jahresbericht 2015 beschriebenen Grundsätze zu IFRS 15 Revenue Recognition im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften wurden konsistent angewandt.

Per 31. Dezember 2018 wurden acht Zinsswaps unter Hedge Accounting nach IAS 39 geführt. Alle acht Swaps erfüllten die Anforderungen des Hedge Accounting und waren effektiv. Alle übrigen Swaps unterliegen seit dem 21. Januar 2015 nicht mehr dem Hedge Accounting. Vergleiche hierzu Anhang 7. Derivative Finanzinstrumente.

#### Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SF Urban Properties AG gehören folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- quote	Aktien-/ Stammkapital	Erstmalige Konsolidierung
Swiss Finance & Property Manegg AG Zug	Zug	100%	TCHF 100	31. Dezember 2010
SFPI Management SA	Ascona	100%	TCHF 100	31. Dezember 2013
Römerschloss GmbH	Zürich	100%	TCHF 500	31. Dezember 2017

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.

### 3. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Debitoren Weiterverrechnung		74	– 14
Debitoren Mietausstände		647	408
Übrige Debitoren		539	3 200
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>1 260</b>	<b>3 594</b>

Die Debitoren Mietausstände von TCHF 647 haben sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 erhöht. Die Ausstände von TCHF 647 betreffen hauptsächlich Forderungen gegenüber Gastronomiebetrieben.

IFRS 9 Finanzinstrumente enthält Vorschriften für den Ansatz und die Bewertung, Ausbuchung und Sicherungsbilanzierung. Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39 «Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung» vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden.

#### 4. Vermögenswerte zu Fair Value

Entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS):

- Level 1: Ermittlung auf Basis gestellter Preise an gehandelten Märkten
- Level 2: Ermittlung aufgrund von Angaben, welche keine fixen Marktpreise, 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

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

Vermögenswerte per 30. Juni 2019	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Wertschriften		–	–	–
Renditeliegenschaften		–	–	654 726
Derivative Finanzinstrumente		–	–	–
<b>Total Vermögenswerte</b>		–	–	<b>654 726</b>

Vermögenswerte per 31. Dezember 2018	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Wertschriften		–	–	–
Renditeliegenschaften		–	–	645 274
Derivative Finanzinstrumente		–	–	–
<b>Total Vermögenswerte</b>		–	–	<b>645 274</b>

Verbindlichkeiten per 30. Juni 2019	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		–	33 041	–
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		–	91 145	–
Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken		–	3 005	–
Hypotheken / Rollover Kredite		–	210 396	–
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		–	<b>337 588</b>	–

Verbindlichkeiten per 31. Dezember 2018	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		–	21 770	–
Kurzfristige Bankverbindlichkeiten		–	83 828	–
Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken		–	3 005	–
Hypotheken / Rollover Kredite		–	201 206	–
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		–	<b>309 809</b>	–

## Fair Value Risiken

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 ermittelt. Die Wertermittlung erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch angepasste Level 2 Inputparameter Anwendung finden (z.B. Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Wüest Partner bewertete die Immobilien der SF Urban Property AG mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten, Nettoerträge bestimmt. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken. Die Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 30. Juni 2019, welche in der Erfolgsrechnung erfasst sind und sich auf die Renditeliegenschaften in Level 3 beziehen, werden in Anhang 5 und bei «Renditeliegenschaften» auf den Seiten 74 bis 79 beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter «Derivative Finanzinstrumente» ausgewiesen werden, wird die Discounted-Cash-Flow Methode angewandt. Wesentliche Inputparameter sind hierbei die für die Laufzeit relevanten Zinssätze des Fix bzw. Floating Legs der Zinssatzswaps. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 30. Juni 2019 TCHF 11 926 (31. Dezember 2018: TCHF 3 633).

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses zum Fair Value bewertet wurde (Initialbewertung). Alle anderen langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind zum Nominalwert ausgewiesen.

## 5. Renditeliegenschaften (IAS 40)

	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2019</b>		<b>123 942</b>	<b>63 714</b>	<b>320 845</b>	<b>508 501</b>
<b>Neubewertungseffekte 1. Januar 2019</b>		<b>43 242</b>	<b>14 338</b>	<b>79 192</b>	<b>136 773</b>
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2019</b>		<b>167 184</b>	<b>78 052</b>	<b>400 038</b>	<b>645 274</b>
Umklassierungen		–	–	–	–
Investitionen		225	2	163	390
Zukäufe		8 099	13 011	–	21 110
Verkäufe		– 14 529	–	–	– 14 529
Realisierte Gewinne/Verluste		508	–	–	508
Positive Wertveränderungen 2019 <sup>1</sup>		1 794	365	1 403	3 562
Negative Wertveränderungen 2019 <sup>1</sup>		– 50	– 964	– 1 439	– 2 453
Gewinne/Verluste Einkäufe		126	739	–	865
<b>Anlagenbestand IFRS 30. Juni 2019</b>		<b>163 357</b>	<b>91 205</b>	<b>400 164</b>	<b>654 726</b>
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungs- differenzen im Bestand per 30. Juni 2019; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>		<b>1 870</b>	<b>139</b>	<b>– 36</b>	<b>1 974</b>

	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2018</b>		<b>119 580</b>	<b>64 200</b>	<b>295 063</b>	<b>478 843</b>
<b>Neubewertungseffekte 1. Januar 2018</b>		<b>39 029</b>	<b>12 862</b>	<b>74 334</b>	<b>126 225</b>
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2018</b>		<b>158 609</b>	<b>77 061</b>	<b>369 398</b>	<b>605 068</b>
Umklassierungen		–	–	–	–
Investitionen		220	44	741	1 006
Zukäufe		5 574	–	30 390	35 964
Verkäufe		–	–	–	–
Realisierte Gewinne/Verluste		–	–	–	–
Positive Wertveränderungen 2018 <sup>1</sup>		3 221	1 026	2 878	7 124
Negative Wertveränderungen 2018 <sup>1</sup>		– 154	– 80	– 3 158	– 3 392
Gewinne/Verluste Einkäufe <sup>1</sup>		– 286	–	– 210	– 496
<b>Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2018</b>		<b>167 184</b>	<b>78 052</b>	<b>400 038</b>	<b>645 274</b>
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungs- differenzen im Bestand per 31. Dezember 2018; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>		<b>2 781</b>	<b>946</b>	<b>– 491</b>	<b>3 236</b>

<sup>1</sup> Die Summe der positiven und negativen Wertveränderungen sowie der Gewinn/Verlust aus Einkäufen entsprechen der Position Neubewertung Renditeliegenschaften in der Gesamtergebnisrechnung.

Im 1. Halbjahr erfolgten keine Aufwertungen aufgrund des Highest & Best Use Konzeptes gemäss IFRS 13.

Die Marktwertanpassungen bei den Anlageliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode und werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 54 bis 59 des Geschäftsberichtes.

Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 30. Juni insgesamt ein positiver Neubewertungseffekt von TCHF 1 974 (30. Juni 2018 TCHF 2 865). Bei den Bestandesliegenschaften trugen 37 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 3 562 und 11 zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF 2 453 bei. Die beiden im ersten Halbjahr zugekauften Liegenschaften Schaffhauserstrasse 6 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen erzielten zusammen einen Bewertungserfolg über TCHF 865.

Per 30. Juni sind die Liegenschaften Aarberggasse 57 in Bern und Chasseralstrasse 156 in Spiegel bei Bern in der Bilanz als zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften klassiert.

Im ersten Halbjahr wurden folgende Liegenschaften ge- bzw. verkauft:

Käufe	Miteigentum	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in TCHF <sup>1</sup>
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	100 %	1. April 2019	13 011
Riehen, Sandreuterweg 39	100 %	4. Januar 2019	8 099
<b>Total</b>			<b>21 110</b>

Verkäufe	Miteigentum	Eigentumsübertragung	Verkaufpreis in TCHF <sup>1</sup>
Zürich, Universitätsstrasse 51	100 %	6. Mai 2019	8 940
Zumikon, Chapfstrasse 48	100 %	3. April 2019	5 588
<b>Total</b>			<b>14 529</b>

<sup>1</sup> Die dargestellten Kaufpreise enthalten Transaktionskosten

Per 30. Juni 2019 waren keine Renditeliegenschaften als Entwicklungsliegenschaften klassiert.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Liegenschaften ge- bzw. verkauft:

<b>Käufe</b>	<b>Miteigentum</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>Kaufpreis in TCHF<sup>1</sup></b>
Basel, Eisengasse 14, Fischmarkt 3, Tanzgässlein 1	100 %	30. April 2018	29 100
Zumikon, Chapfstrasse 48	100 %	20. März 2018	5 500
<b>Total</b>			<b>34 600</b>

<b>Verkäufe</b>	<b>Miteigentum</b>	<b>Eigentumsübertragung</b>	<b>Verkaufspreis in TCHF<sup>2</sup></b>
keine	–	–	–

<sup>1</sup> Die dargestellten Kaufpreise enthalten Transaktionskosten

<sup>2</sup> Die dargestellten Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten

Per 31. Dezember 2018 waren keine Liegenschaften als Entwicklungsliegenschaften klassiert.

## 6. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften (Vorräte – IAS 2)

	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
<b>Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften</b>		<b>4 544</b>	<b>4 546</b>

Für laufende Bauprojekte sind keine vertragliche Verpflichtungen mehr ausstehend (Vorjahr: TCHF 0).

Folgende Liegenschaften sind per 30. Juni als Entwicklungsliegenschaften klassiert und sind zum Verkauf bestimmt:

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2019
Ascona, Parco d'Oro	Auf dem erworbenen Grundstück wurde ein Neubauprojekt bestehend aus 6 Häusern mit total 13 Eigentumswohnungen realisiert. Die Bruttogeschossfläche beträgt 3 000 m <sup>2</sup> . Die Investitionssumme betrug CHF 48.4 Mio.	Der Baustart erfolgte im Februar 2014. Per 31. Dezember 2016 ist die Anlage zu 100% fertig gestellt. Per 30. Juni 2019 ist 1 Wohnung noch nicht verkauft.	Fertigstellung und Verkauf in Etappen, Rohbauvollendung im Januar 2015. Der Projektabschluss erfolgte per 31. Dezember 2016.	4 544

Im Vergleich zum Vorjahr wurden dieselben Liegenschaften als Entwicklungsliegenschaften klassiert und zum Verkauf bestimmt.

### Erfolg aus zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15

Im Rahmen der Anwendung der Percentage of Completion Methode (POC-Methode) werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten, gesamt-haften 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 bestimmte Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der POC-Methode berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wert-quoten waren per 30. Juni 51.3% des zum Verkauf bestimmten Projektes dahingehend verkauft, dass die Verträge zur Erfassung nach der POC-Methode nach IFRS 15 berechtigen. Weitere 18.9% resultieren aus Wohnungsverkäufen, welche nicht zur Percentage of Completion Methode nach IFRS 15 berechtigen, aber aufgrund der Wohnungsübergaben die Promotionserlöse erfolgswirksam verbucht werden konnten.

Im Berichtszeitraum 2019 wurden keine weiteren Wohnungen verkauft.

Die Totalunternehmerin hat der SF Urban Properties AG eine vollumfängliche Erfüllungsgarantie über 10% des Werkpreises abgegeben. Diese Garantie wurde von einer erstklassigen Schweizer Bank ausgestellt. Bei der Totalunternehmerin handelt es sich um eine schweizerische Totalunternehmerin mit erstklassiger Bonität.

in CHF 1 000	Brutto-Erlös laufende Promotions- projekte	Zurechenbare Entwicklungs- kosten	Erfasste Wert- berich- tigungen	Promo- tionsertrag laufende Projekte	Erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
<b>1. Januar 2019</b>	50 286	43 149	723	6 414	47 086	3 200
Δ 2019	0	0	310	- 310	2 674	2 674
<b>30. Juni 2019</b>	50 286	43 149	1 033	6 104	44 412	526

**Bilanzwert Projekt Parco d'Oro nach IFRS 15**

in CHF 1 000	Gesamtprojektkosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
	48 418	26 957	16 192	723	4 544

**Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:**

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

## 7. Derivative Finanzinstrumente

Zur Zeit bestehen die folgenden Zinsderivate:

30. Juni 2019		Wieder- beschaffungs- wert <sup>1</sup>	Zinssatz in %		Laufzeiten		
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000		Volumen	Payer	Receiver	Payer	Receiver
2021		5 000	-260	2.14	-0.74	10 J	3 M
2021		-5 000	28	-0.55	-0.75	6 J	3 M
2025		-90 000	4 364	0.12	-0.81	10 J	1 M
2027		20 000	-2 699	1.21	-0.73	15 J	3 M
2027		-20 000	719	-0.04	-0.73	12 J	3 M
2027		15 000	-2 578	1.55	n/a	9 J	1 M
2027		-15 000	967	0.26	n/a	9 J	1 M
2028		15 000	-3 244	1.87	-0.85	15 J	1 M
2028		-15 000	710	0.08	-0.85	14 J	1 M
2028		15 000	-3 125	1.77	-0.82	15 J	1 M
2028		-15 000	718	0.09	-0.82	14 J	1 M
2028		50 000	-10 151	1.83	-0.78	11 J	1 M
2028		-50 000	2 977	0.20	-0.78	11 J	1 M
2029		28 000	-3 814	0.95	-0.83	15 J	1 M
2029		-28 000	1 442	0.16	-0.83	15 J	1 M
2030		90 000	-7 798	0.49	-0.81	15 J	1 M
2033 <sup>2</sup>		30 000	-3 338	0.69	-0.78	16 J	1 M
<b>Total</b>		<b>30 000</b>	<b>-25 081</b>				
<b>Forwards</b>							
2028		15 000	-1 072	0.53	n/a	8 J	1 M
2029		28 000	-2 754	0.81	n/a	9 J	1 M
2030		20 000	-1 888	0.90	n/a	9 J	3 M
2031		37 800	-1 278	0.75	n/a	15 J	1 M
2035		7 040	-968	1.25	n/a	13 J	1 M
<b>Total</b>		<b>107 840</b>	<b>-7 960</b>				
<b>Total inkl. Forward</b>		<b>137 840</b>	<b>-33 041</b>				

<sup>1</sup> exklusive Marchzins

Aufgrund der aktuellen Zinssituation haben sich die Zinsswaps mit negativen Wiederbeschaffungswerten um TCHF -19 564 auf TCHF -44 966 verschlechtert, diejenigen mit positivem Wiederbeschaffungswert um TCHF 8 292 auf TCHF 11 925 verbessert. Per Saldo beträgt der Wiederbeschaffungswert TCHF -33 041 vor Steuern. Die Festzinsspanne bei den per 30. Juni 2019 bestehenden Zinsswaps beträgt zwischen -0.55% und 2.14%.

Mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) besteht eine Rahmenvereinbarung OTC, welche vorsieht, dass der Halb- bzw. Jahresbericht bis zum 30. September bzw. 30. April abgegeben werden muss. Darüber hinaus dürfen keine Bilanzierungsrichtlinien geändert werden und der EK-Anteil muss mindestens 35% der Bilanzsumme ausmachen.

Die Covenants waren per 30. Juni eingehalten.

31. Dezember 2018							
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000	Volumen	Wieder- beschaffungs- wert <sup>1</sup>	Zinssatz in %		Laufzeiten	
				Payer	Receiver	Payer	Receiver
2021		5 000	-314	2.14	-0.74	10 J	3 M
2021		-5 000	11	-0.55	-0.74	6 J	3 M
2025		-90 000	2 173	0.12	-0.80	10 J	1 M
2027		20 000	-1 972	1.21	-0.74	15 J	3 M
2027		-20 000	-96	-0.04	-0.74	12 J	3 M
2027		15 000	-1 991	1.55	-0.84	9 J	1 M
2027		-15 000	313	0.26	-0.84	9 J	1 M
2028		15 000	-2 540	1.87	-0.81	15 J	1 M
2028		-15 000	-71	0.08	-0.81	14 J	1 M
2028		15 000	-2 401	1.77	-0.82	15 J	1 M
2028		-15 000	-76	0.09	-0.82	14 J	1 M
2028		50 000	-8 040	1.83	-0.81	11 J	1 M
2028		-50 000	609	0.20	-0.81	11 J	1 M
2029		28 000	-2 186	0.95	-0.82	15 J	1 M
2029		-28 000	-232	0.16	-0.82	15 J	1 M
2030		90 000	-2 362	0.49	-0.80	15 J	1 M
2033 <sup>2</sup>		30 000	-934	0.69	-0.78	15 J	1 M
<b>Total</b>		<b>30 000</b>	<b>-20 108</b>				
<b>Forwards</b>							
2028		15 000	-236	0.53	n/a	8 J	1 M
2029 <sup>2</sup>		28 000	-968	0.81	n/a	9 J	1 M
2030 <sup>2</sup>		20 000	-638	0.90	n/a	9 J	3 M
2031		37 800	527	0.75	n/a	15 J	1 M
2035		7 040	-346	1.25	n/a	13 J	1 M
<b>Total</b>		<b>107 840</b>	<b>-1 662</b>				
<b>Total inkl. Forward</b>		<b>137 840</b>	<b>-21 770</b>				

<sup>1</sup> exkl. Marchzins

<sup>2</sup> neu hinzugekommen im 2018

Die Covenants wurden per 31. Dezember 2018 eingehalten.

## 8. Finanzverbindlichkeiten

Nach Gläubiger	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Basler Kantonalbank		69 185	62 585
Neue Aargauer Bank		37 800	37 826
Raiffeisen Basel		20 213	20 396
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
St. Galler Kantonalbank		10 700	10 700
UBS		122'982	123 115
Zürcher Kantonalbank		20 300	20 300
<b>Total Banken</b>		<b>288 929</b>	<b>282 672</b>
<b>Total Nichtbanken</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>290 129</b>	<b>283 872</b>

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung Hypotheken	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
< 3 Monate		120 638	83 828
3 bis 12 Monate		3 005	3 005
1 bis 5 Jahre		14 790	53 460
> 5 Jahre		151 697	143 579
<b>Total lang- und kurzfristige Hypothekarschulden</b>		<b>290 130</b>	<b>283 872</b>

Die Rückzahlungen in der Position < 3 Monate beinhalten feste Vorschüsse, die zum Berichtszeitpunkt gezogen waren. Die Rückzahlungen in der Position 3 bis 12 Monate und 1 bis 5 Jahre beinhalten Amortisationsverpflichtungen sowie die Rückzahlung von Hypotheken mit entsprechender Fälligkeit.

Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
< 3 Monate		128 388	121 478
3 bis 12 Monate		–	–
1 bis 5 Jahre		7 040	7 040
> 5 Jahre		154 702	155 354
<b>Total lang- und kurzfristige Hypothekarschulden</b>		<b>290 130</b>	<b>283 872</b>

Zinssätze	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales	0.89 %	0.64 %
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales	1.75 %	1.86 %
Verzinsungsbandbreite	–0.82% bis 2.14 %	–0.84% bis 2.14 %
Durchschnittliche Zinsduration in Jahren	7.52	7.93

Ein Teil des Zinsrisikos wurde mit Interest Rate Swaps (pay fix / receive floating) abgesichert (siehe Anhang 7).

Mit folgenden Banken wurden Rahmenkreditverträge abgeschlossen:

<b>Bank</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
UBS		150 000	133 200
Raiffeisen Zürich		50 000	50 000
Raiffeisen Basel		20 708	20 708
NAB		47 800	47 800
Basler Kantonalbank		100 000	100 000
Zürcher Kantonalbank		50 000	50 000

Zusätzlich besteht ein OTC-Rahmenvertrag mit der Zürcher Kantonalbank. Die Kreditverträge sowie der OTC-Rahmenvertrag mit der ZKB beinhalten Covenants, die sich auf die Höhe der Mietzinsen und die Eigenkapitalquote beziehen. Sämtliche Covenants wurden am Bilanzstichtag eingehalten.

## 9. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Ausstehende Aktien à 2.52 CHF per 31. Dezember 2018	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Aktien à 12.60 CHF per 31. Dezember 2018	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2018	5 841 446		42 234
Ausstehende Aktien à 2.52 CHF per 1. Januar 2019	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Aktien à 12.60 CHF per 1. Januar 2019	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 1. Januar 2019	5 841 446		42 234
Ausstehende Aktien à 2.52 CHF per 30. Juni 2019	3 111 895	2.52	7 842
Ausstehende Aktien à 12.60 CHF per 30. Juni 2019	2 729 551	12.60	34 392
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 30. Juni 2019	5 841 446		42 234

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 12.60 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 2.52 sind Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien à CHF 2.52 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (unverändert gegenüber dem Vorjahr) der Stimmen sowie 18.6% (unverändert gegenüber dem Vorjahr) des Kapitals.

	Stimmanteil in %	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
<b>Bedeutende Aktionäre per 30. Juni 2019</b>				
Hans-Peter Bauer	53.3%	2.52	3 111 895	7 842
UBS Fund Management AG	8.4%	12.60	493 037	6 212
Ausgleichsfonds AHV/IV/EO	2.3%	12.60	132 555	1 670
Dispositionen	5.1%	12.60	298 952	3 767
Übrige	30.9%	12.60	1 805 007	22 743
<b>Total Aktienkapital per 30. Juni 2019</b>	<b>100.0%</b>		<b>5 841 446</b>	<b>42 234</b>

## 10. Kennzahlen pro Aktie

	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	30. Jun. 2018
Reingewinn		8 485	7 503
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren sowie weitere Steuereffekte <sup>1</sup>		7 455	5 261
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)		3 351 930	3 351 930
<b>Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 2.52 in CHF</b>		<b>0.51</b>	<b>0.45</b>
<b>Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 2.52 exkl. Neubew. in CHF<sup>1</sup></b>		<b>0.44</b>	<b>0.31</b>
<b>Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 12.60 in CHF</b>		<b>2.53</b>	<b>2.24</b>
<b>Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 12.60 exkl. Neubew. in CHF<sup>1</sup></b>		<b>2.22</b>	<b>1.57</b>

<sup>1</sup> Vgl. Folgeseite / Seite 46.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Eigenkapital in TCHF	308 106	320 604
Latente Steuern in TCHF	30 924	32 761
Anzahl ausstehende Aktien à nominal CHF 2.52	3 111 895	3 111 895
Anzahl ausstehende Aktien à nominal CHF 12.60	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Aktie à CHF 2.52	18.38	19.13
Eigenkapital pro Aktie à CHF 12.60	91.92	95.65
Eigenkapital pro Aktie à CHF 2.52 vor latenten Steuern in CHF	20.23	21.08
Eigenkapital pro Aktie à CHF 12.60 vor latenten Steuern in CHF	101.14	105.42

Herleitung Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren sowie weitere Steuereffekte:

	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	30. Jun. 2018
<b>Reingewinn</b>		<b>8 485</b>	<b>7 503</b>
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		- 1 973	- 2 865
Steuereffekte aus Neubewertung Renditeliegenschaften		435	636
Steuereffekte aus Abschreibungen		802	812
Steuereffekte aus Grossreparaturen		429	9
Amortized costs Abschreibung		349	351
Steuereffekte aus Amortized Costs Abschreibung		- 76	- 77
Steuereffekte aus Verlustvorträge		- 3 615	- 142
Steuereffekte aus Steuersatzänderung		- 1 721	-
Steuereffekte aus Liegenschaftenverkäufe		- 24	-
Steuereffekte aus Entwicklungsliegenschaften (PoC)		- 121	-
Neubewertungseffekte aus den Zinsabsicherungen		184	- 292
Steuereffekte aus Zinsabsicherungen		- 40	64
Steuereffekte aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		4 273	- 681
Steuereffekte aus IAS 19		- 1	-
Bewertungseffekte aus Umsatzerlösen (IFRS 15)		90	- 74
Steuereffekte aus Umsatzerlösen (IFRS 15)		- 20	16
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren sowie weitere Steuereffekte</b>		<b>7 455</b>	<b>5 261</b>

Der Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte bildet bei SF Urban Properties AG die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

## 11. Bereichsinformationen

Geschäfts- bereiche 1. HJ 2019	in CHF 1 000	Wohn- liegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Entwick- lungs- liegen- schaften <sup>2</sup>	Corporate <sup>3</sup>	Total
Liegenschaftsertrag		2 995	1 822	8 845	–	–	13 661
Übriger Ertrag		13	0	12	26	–	51
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungs- liegenschaften		–	–	–	–	–	–
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		508	–	–	–	–	508
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertung</b>		<b>3 515</b>	<b>1 822</b>	<b>8 857</b>	<b>26</b>	<b>–</b>	<b>14 220</b>
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		1 869	139	–36	–	–	1 973
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungseffekten</b>		<b>5 385</b>	<b>1 961</b>	<b>8 821</b>	<b>26</b>	<b>–</b>	<b>16 193</b>
Unterhalt und Reparaturen		–290	–155	–570	–	–	–1 015
Betriebsaufwand Liegenschaften		–106	–71	–171	–	–1	–349
Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungs- liegenschaften		–	–	–	–51	–	–51
Personalaufwand		–9	–5	–22	–0	–	–36
Verwaltungsaufwand		–590	–304	–1 497	–79	–	–2 470
Übriger Betriebsaufwand		–50	–2	–16	–18	–259	–346
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>4 339</b>	<b>1 424</b>	<b>6 545</b>	<b>–122</b>	<b>–260</b>	<b>11 926</b>
Finanzertrag		–	–	–	–	1 833	1 833
Finanzaufwand		–	–	–	–	–4 764	–4 764
Steueraufwand		–	–	–	–	–510	–510
<b>Reingewinn den Aktionären der SFUP<sup>1</sup> zuzurechnen</b>		<b>4 339</b>	<b>1 424</b>	<b>6 545</b>	<b>–122</b>	<b>–3 702</b>	<b>8 485</b>

<sup>1</sup> SF Urban Properties AG

<sup>2</sup> Erfolg aus SFPI Management SA, Projekt Parco d'Oro (Anwendung Percentage of Completion IFRS 15)

<sup>3</sup> Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

<b>Regionen</b>							
<b>1. HJ 2019</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Zürich</b>	<b>Bern</b>	<b>Basel</b>	<b>Romandie</b>	<b>Übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		7 185	342	3 487	794	1 852	13 661
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		508	–	–	–	–	508
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		3 229	–41	–147	–420	–648	1 974
Bereichsvermögen <sup>1</sup>		372 035	9 675	172 326	27 396	91 931	673 364

<sup>1</sup> Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke und Liegenschaften im Bau, Forderungen und Flüssige Mittel.

Geschäftsbereiche 1. HJ 2018	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften <sup>2</sup>	Corporate <sup>3</sup>	Total
Liegenschaftsertrag		3 091	1 581	8 450	–	–	13 122
Übriger Ertrag		3	1	51	–	3	58
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften		–	–	–	–	–	–
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		–	–	–	–	–	–
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertung</b>		<b>3 094</b>	<b>1 582</b>	<b>8 501</b>	<b>–</b>	<b>3</b>	<b>13 180</b>
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		1 803	844	218	–	–	2 865
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungseffekten</b>		<b>4 897</b>	<b>2 426</b>	<b>8 720</b>	<b>–</b>	<b>3</b>	<b>16 045</b>
Unterhalt und Reparaturen		– 227	– 111	– 260	–	–	– 598
Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften		–	–	–	– 310	–	– 310
Betriebsaufwand Liegenschaften		– 156	– 63	– 330	–	– 5	– 553
Personalaufwand		– 17	– 9	– 46	–	–	– 71
Verwaltungsaufwand		– 463	– 286	– 1 318	–	– 135	– 2 202
Übriger Betriebsaufwand		– 79	– 77	– 173	–	– 27	– 356
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>3 955</b>	<b>1 881</b>	<b>6 593</b>	<b>– 310</b>	<b>– 164</b>	<b>11 954</b>
Finanzertrag		–	–	–	–	2 213	2 213
Finanzaufwand		–	–	–	–	– 4 610	– 4 610
Steueraufwand		–	–	–	–	– 2 054	– 2 054
<b>Reingewinn den Aktionären der SFPI<sup>1</sup> zuzurechnen</b>		<b>3 955</b>	<b>1 881</b>	<b>6 593</b>	<b>– 310</b>	<b>– 4 616</b>	<b>7 503</b>

<sup>1</sup> SF Urban Properties AG

<sup>2</sup> Erfolg aus SFPI Management SA, Projekt Parco d'Oro (Anwendung Percentage of Completion IFRS 15)

<sup>3</sup> Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

<b>Regionen</b>							
<b>1. HJ 2018</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Zürich</b>	<b>Bern</b>	<b>Basel</b>	<b>Romandie</b>	<b>Übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		6 927	324	3 156	793	1 923	13 122
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		–	–	–	–	–	–
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		2 534	–61	1 335	–270	–674	2 865
Bereichsvermögen <sup>1</sup>		367 888	10 055	163 478	28 343	98 721	668 485

<sup>1</sup> Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke und Liegenschaften im Bau, Forderungen, Flüssige Mittel

### Operative Segmente

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

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

## 12. Finanzergebnis

	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	30. Jun. 2018
Zinsertrag		1 158	1 062
Übriger Ertrag		675	1 151
<b>Total Finanzertrag</b>		<b>1 833</b>	<b>2 213</b>
Zinsaufwand		-3 557	-3 390
Übriger Aufwand		-1 207	-1 220
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>-4 764</b>	<b>-4 610</b>
<b>Total Finanzerfolg (netto)</b>		<b>-2 932</b>	<b>-2 398</b>

Im 1. Halbjahr sank das Finanzergebnis (netto) im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 534 auf TCHF -2 932 (Vorjahr: TCHF -2 398).

Im Finanzertrag von TCHF 1 833 sind Zinserträge aus den abgeschlossenen Zinsswaps von TCHF 1 158 (Vorjahr: TCHF 1 062) enthalten. Aus der Neubewertung der Zinsswaps resultieren Neubewertungseffekte von TCHF 675 (Vorjahr: TCHF 1 151), welcher im Übrigen Ertrag ausgewiesen wird.

Der Zinsaufwand steigt im Vergleich zum Vorjahr von TCHF 3 390 auf TCHF 3 557 an. Der Anstieg ist ausschliesslich begründet durch die Aufnahme fester Vorschüsse für neu erworbene Liegenschaften sowie höherer Zinskosten beim variablen Finanzierungsteil der Zinsswaps.

Im Übrigen Aufwand werden die Abschreibungen aus dem Hedge Accounting in Höhe von TCHF 859 (Vorjahr: TCHF 859) und Neubewertungseffekte aus Festhypothek von TCHF 349 (Vorjahr TCHF 352) ausgewiesen. Beides wird ohne Veränderung bei den Steuern ausgewiesen.

### 13. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Hans-Peter Bauer (VR), Adrian Schenker (CEO) und Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property AG, auf welche Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, sowie Alexander Vögele (VRP) und die übrigen Verwaltungsräte Carolin Schmüser und Andreas Hämmerli. Hans-Peter Bauer hält per 30. Juni 2019 insgesamt 53.3% (unverändert gegenüber dem Vorjahr) der Stimmen sowie 18.6% (unverändert gegenüber dem Vorjahr) des Kapitals. Er hatte somit während der gesamten Berichtsperiode die letztendliche Kontrolle über die Gesellschaft im Sinne von IAS 24.12. Adrian Schenker hält 5 000 Aktien à nominal CHF 12.60 sowie Carolin Schmüser 500 Aktien à nominal CHF 12.60.

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

#### Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Vertrag vom 1. Januar 2017 geregelt. Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Schulden) bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Im 1. Halbjahr betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 1 122 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 825).

#### Performance Fee

Zudem wurde die erfolgsabhängige Entschädigung ab dem 1. Januar 2017 wie folgt angepasst. Neu fliessen in die Berechnung der erfolgsabhängigen Entschädigungen die Komponenten Performance Renditeliegenschaften, Performance Entwicklungsliegenschaften und die Aktienkursentwicklung der SF Urban Properties AG. Die Entschädigung ist wie folgt begrenzt: maximal TCHF 500 im Gesamtbetrag und maximal 30% von der anfallenden Management Fee und max. 10% des Reingewinns abzüglich Neubewertungseffekte. Im 1. Halbjahr ist bisher keine Performance Fee angefallen (Vorjahr: TCHF 0).

#### Managemententschädigung

Die Gesellschaft wurde im Berichtsjahr durch Adrian Schenker (CEO) und Reto Schnabel (CFO) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode bei der Gesellschaft angestellt und bezogen ein fixes Gehalt.

### **Wertschriften von Nahestehenden**

Die Gesellschaft hält im Berichtsjahr 2019 keine Wertschriften von Nahestehenden.

### **14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

SF Urban Properties AG hat im Juli zwei Tochtergesellschaften gegründet, die eine wichtige Rolle für Entwicklung und Vermarktung der Entwicklungsprojekte spielen werden.



Zürich, 22. Juli 2019

SF Urban Properties AG  
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

**An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG**

Referenz-Nummer  
102453.1901

**Auftrag**

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2019 bewertet.

**Bewertungsstandards**

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

**Rechnungslegungsstandards**

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

**Definition des «Fair Value»**

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

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



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

Transaktionskosten, Gross Fair Value

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

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

#### Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilienbewertungen



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

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 Marktchocs, 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.

Wesentliche Inputfaktoren,  
Beeinflussung des Fair Value

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

Bewertungsverfahren

#### **Bewertungsmethode**

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



### Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2019 wurden die folgenden sechs Liegenschaften besichtigt:

- Schwarzwaldallee 171, Riehenstrasse 183 in Basel;
- Schwarzwaldallee 175, 179 in Basel;
- Steinenvorstadt 67 in Basel;
- Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil;
- Brandschenkestrasse 171 in Zürich;
- Limmatstrasse 65 in Zürich.

Alle weiteren Liegenschaften wurden im Laufe der Jahre 2016, 2017 und 2018 besichtigt.

### Ergebnisse

Per 30. Juni 2019 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 50 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 654'726'300.- geschätzt.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 wurden die Liegenschaften Schaffhauserstrasse 6 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen erworben. In derselben Berichtsperiode wurden die Liegenschaften Universitätsstrasse 51 in Zürich und Chapfstrasse 48 in Zumikon veräussert.

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 22. Juli 2019

Wüest Partner AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Feusi'.

Marco Feusi MRICS  
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'I. Anton'.

Ivan Anton  
Partner



### Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler Diskontierungssatz in %	Maximaler Diskontierungssatz in %	Mittlerer Diskontierungssatz in % (gewichteter Mittelwert)*
Region			
Basel	2.00	3.75	3.26
Bern	3.10	4.20	3.59
Romandie	3.95	3.95	3.95
Zürich	2.55	3.75	2.99
Übrige Regionen	3.30	3.35	3.33
Alle Regionen	2.00	3.35	3.14

\* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Verkauf CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Lager CHF/m <sup>2</sup> p.a.	Parken innen CHF/Stck. p.Mt.	Parken aussen CHF/Stck. p. Mt.	Wohnen CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Region						
Basel	247	614	92	147	55	226
Bern	0	220	100	55	15	231
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	405	387	104	202	133	391
Übrige Regionen	185	151	95	125	100	196
Alle Regionen	326	394	99	144	83	300

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

Tabelle 3	Büro in %	Verkauf in %	Lager in %	Parken innen in %	Parken aussen in %	Wohnen in %
Region						
Basel	4.4	3.7	5.0	12.4	4.8	3.0
Bern	-	5.0	5.7	10.0	5.0	3.5
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.7	4.8	13.6	16.5	6.6	2.6
Übrige Regionen	3.0	5.0	3.8	2.0	3.0	2.8
Alle Regionen	4.6	4.3	9.6	12.9	5.8	2.7



Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 30. Juni 2019.
- 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. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die realen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.00% und 4.20%.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# EPRA PERFORMANCEKENNZAHLEN

<b>EPRA-Gewinn &amp; EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2019</b>	<b>30. Jun. 2018</b>
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		8 485	7 503
Neubewertungseffekte aus Renditeliegenschaften		- 1 974	- 2 865
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		- 508	-
Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		51	310
Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen			
Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
Neubewertungseffekte aus Finanzinstrumenten		533	59
Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		291	544
Anpassungen der Positionen in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		n/a	n/a
<b>EPRA Gewinn</b>		<b>6 879</b>	<b>5 551</b>
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA Gewinn je Aktie</b>		<b>2.05</b>	<b>1.66</b>

<b>EPRA Net Asset Value</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
<b>NAV gemäss Halbjahresrechnung</b>		<b>308 106</b>	<b>320 604</b>
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Optinen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>308 106</b>	<b>320 604</b>
<b>Inklusive:</b>			
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
Neubewertung von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
Bewertungsdifferenzen auf zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften		-	-
<b>Exklusive:</b>			
Marktwert derivativer Finanzinstrumente		33 041	21 770
Latente Steuern		30 294	30 857
Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
<b>Summe Inklusive / Exklusive</b>		<b>63 335</b>	<b>52 627</b>
Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
<b>EPRA NAV</b>		<b>371 441</b>	<b>373 231</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NAV je Aktie</b>		<b>110.81</b>	<b>111.35</b>

<b>EPRA Triple Net Asset Value</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
<b>EPRA NAV</b>		<b>371 441</b>	<b>373 231</b>
Marktwert derivativer Finanzinstrumente		- 33 041	- 21 770
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		- 3 818	1 517
Latente Steuern		- 29 494	- 31 120
<b>EPRA NNAV</b>		<b>305 087</b>	<b>321 789</b>
Anzahl ausstehende Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NNAV je Aktie</b>		<b>91.02</b>	<b>96.00</b>

<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2019</b>	<b>30. Jun. 2018</b>
Anlageliegenschaft Eigentum		659 270	658 174
Anlageliegenschaften-Joint ventures / Funds			
Promotionen		-	-
Abzüglich Entwicklungen		- 4 544	- 13 330
<b>Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften</b>		<b>654 726</b>	<b>644 844</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften</b>		<b>654 726</b>	<b>644 844</b>
Annualisierter SOLL-Mietertrag		28 464	28 224
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften		- 2 728	- 2 302
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>		<b>25 736</b>	<b>25 922</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		-	-
<b>Topped up Netto-Mietertrag</b>		<b>25 736</b>	<b>25 922</b>
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.93%	4.02%
EPRA topped up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.93%	4.02%

<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>30. Jun. 2019</b>	<b>31. Dez. 2018</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandsflächen		1 384	1 375
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio		30 509	30 566
<b>Total</b>		<b>4.5%</b>	<b>4.5%</b>

EPRA Kostenkennzahlen	in CHF 1 000	30. Jun. 2019	30. Jun. 2018
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS Erfolgsrechnung		4 215	3 537
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften		–	–
Privera / Management Abschätzung 10%		–	–
Baurechtszinsen		–84	–84
<b>EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten)</b>		<b>4 131</b>	<b>3 453</b>
Direkte Leerstandskosten		–48	–48
<b>EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten)</b>		<b>4 083</b>	<b>3 405</b>
Brutto Mieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete		13 577	13 038
Brutto Mieteinnahmen		13 577	13 038
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten)</b>		<b>30.4%</b>	<b>26.5%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten)</b>		<b>30.1%</b>	<b>26.1%</b>







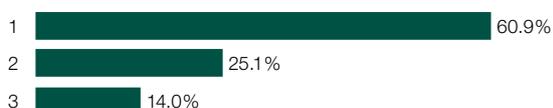
# PORTFOLIO

<b>Portfolio</b>	<b>65</b>
Portfoliokennzahlen	66
Sämtliche Liegenschaften	68
Renditeliegenschaften	74
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	80
<b>Kontakte &amp; wichtige Daten</b>	<b>82</b>

# PORTFOLIOKENNZAHLEN

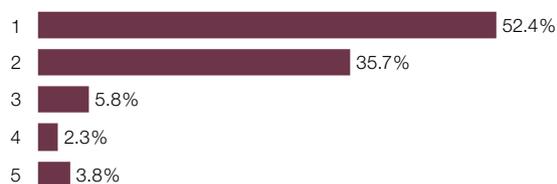
PER 30. JUNI 2019

## Soll-Nettomietertag nach Geschäftsbereich



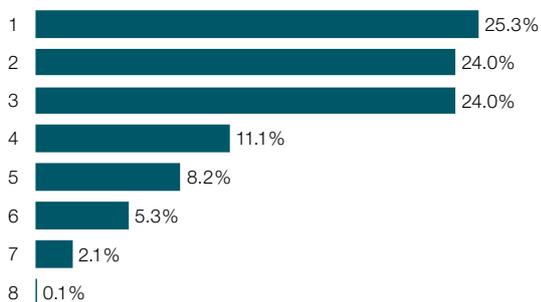
- 1 Geschäftsliegenschaften ohne wesentlichen Wohnanteil (<30%), 60.9%
- 2 Wohnliegenschaften, 25.1%
- 3 Wohn- und Geschäftsliegenschaften, 14.0%

## Soll-Nettomietertag nach Region



- 1 Zürich, 52.4%
- 2 Basel, 35.7%
- 3 Romandie, 5.8%
- 4 Bern, 2.3%
- 5 Übrige Regionen, 3.8%

## Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart

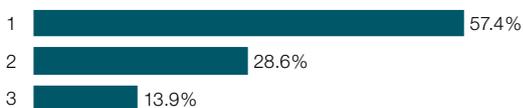


- 1 Wohnen, 25.3%
- 2 Büro, 24.0%
- 3 Gewerbe/Lager/Sondernutzung, 24.0%
- 4 Gastronomie, 11.1%
- 5 Laden, 8.2%
- 6 Parkplätze, 5.3%
- 7 Lager, 2.1%
- 8 Diverses, 0.1%

## Fünf grösste Mieter

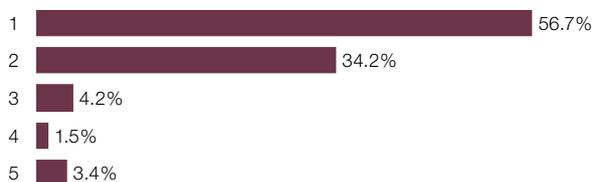
Mieter	30. Jun. 2019	31. Dez. 2018
Ecole de la transition (EdT)		
Etat de Vaud	3.4%	3.5%
Brunschwig & Cie. SA	3.1%	3.2%
Witel AG	2.8%	2.8%
Dipl. Ing. Fust AG	2.6%	2.6%
Swiss Capital Alternative Investments AG	2.1%	2.2%

### Marktwert nach Geschäftsbereich



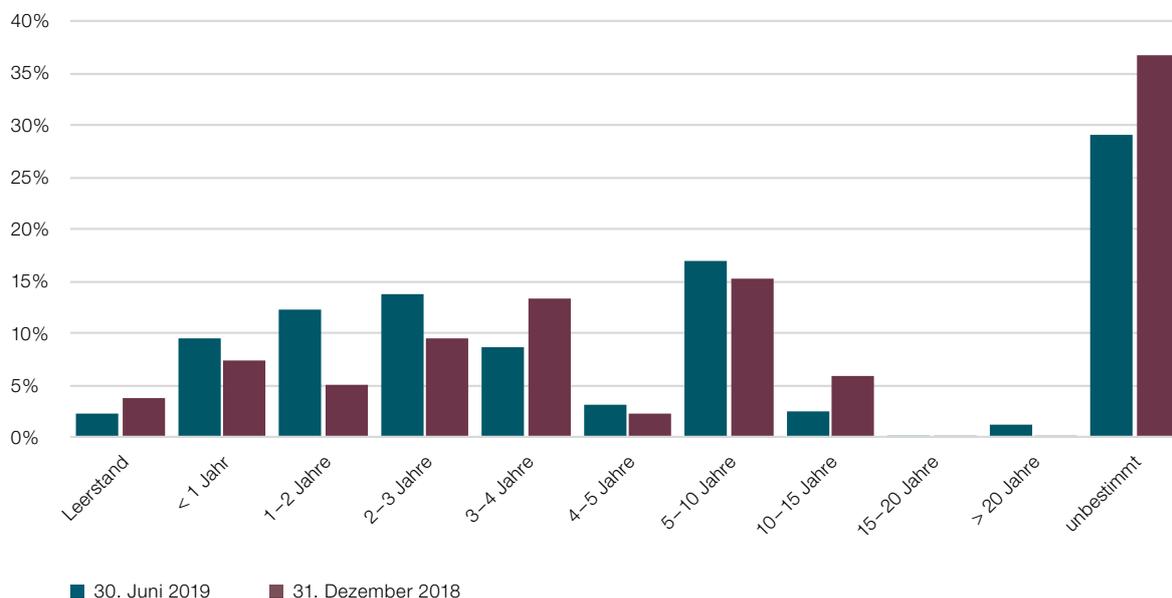
- 1 Geschäftsliegenschaften ohne wesentlichen Wohnanteil (<30%), 57.4%
- 2 Wohnliegenschaften, 28.6%
- 3 Wohn- und Geschäftsliegenschaften, 13.9%

### Marktwert nach Region

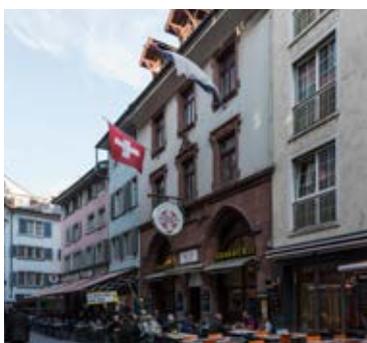


- 1 Zürich, 56.7%
- 2 Basel, 34.2%
- 3 Romandie, 4.2%
- 4 Bern, 1.5%
- 5 Übrige Regionen, 3.4%

### Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Geschäftsliegenschaften



# SÄMTLICHE LIEGENSCHAFTEN



1. Zürich, Niederdorfstrasse 70/  
Zähringerstrasse 33



2. Zürich, Letzigraben 101 /  
Albisriederstrasse 170-172



3. Zürich, Witikonstrasse 15



4. Zürich, Lagerstrasse 1



5. Schlieren, Uetikonstrasse 17



6. Zürich, Zähringerstrasse 37



7. Basel, Riehenring 77



8. Basel, Rebgasse 64



9. Basel, Hochstrasse 56



10. Basel, Hutgasse 6



11. Bern, Aarberggasse 57



12. Spiegel b. Bern,  
Chasseralstrasse 156



13. St. Gallen, Am Bohl 4



14. Thun, Malerweg 4



15. Morges, Rue de Lausanne 29–31



16. Basel, Schwarzwaldallee 171 /  
Riehenstrasse 183



17. Zürich, Limmatstrasse 65



18. Basel, Steinenvorstadt 67



19. Zürich, Zweierstrasse 25



20. Zürich, Birmensdorferstrasse 20 /  
Grüngasse 2



21. Basel, Picassoplatz 4



22. Basel, Riehenstrasse 167



23. Zürich, Zeltweg 67



24. Zürich, Zollikerstrasse 6



25. Zürich, Neptunstrasse 57 /  
Klosbachstrasse 44



26. Basel, Riehenstrasse 163-165



27. Zürich, Badenerstrasse 427



28. Zürich, Brandschenkestrasse 171



29. Zürich, Badenerstrasse 429



30. Zürich, Badenerstrasse 431



31. Zürich, Bürglistrassen 6-10



32. Zürich, Badenerstrasse 425



33. Zürich, Bäckerstrasse 62



34. Basel, Riehenstrasse 157 /  
Rosentalstrasse 50-52



35. Basel, Binningerstrasse 11



36. Basel, Gerbergasse 48 /  
Gerbergässlein 15



37. Basel, Binningerstrasse 15



38. Basel, Schwarzwaldallee 175-179 /  
Rosentalstrasse 70



39. Geroldswil,  
Chrummacherstrasse 2



40. Zürich, Militärstrasse 114



41. Basel, Elsässerstrasse 1



42. Zürich, Klausstrasse 4



43. Zürich, Neptunstrasse 59



44. Basel, Binningerstrasse 9



45. Zürich, Asylstrasse 68



46. Münchenstein/Arlesheim,  
Tramstrasse 56–66, Walzwerk



47. Basel, Haus zum Tanz



48. Zürich, Schaffhauserstrasse 6



# RENDITELIEGENSCHAFTEN

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total- Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Wohnliegenschaft</b>						
<b>Nordwestschweiz</b>						
Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183	AE	100%	1908	464	2012	–
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	–	2012
Basel, Riehenstrasse 163–165	AE	100%	1953/1958	2 287	–	2012
Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50–52	AE	100%	1968	1 805	–	–
<b>Total Nordwestschweiz</b>						
<b>Zürich</b>						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	–
Zürich, Bürglistrasse 6–10	AE	100%	1900/1981	2 452	–	2013
Zürich, Letzigraben 101 / Albisriederstrasse 170–172	AE	100%	1901/2013	2 264	2013	–
Zürich, Brandschenkestrasse 171	AE	100%	1931	509	1994	2012
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	–	–
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	–
Zürich, Badenerstrasse 425	ME	50%	1930	650	–	1987
Zürich, Badenerstrasse 429	ME	50%	1930	371	–	–
Zürich, Badenerstrasse 427	ME	50%	1930	401	–	1984
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	–	–
<b>Total Zürich</b>						
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						

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

<sup>2</sup> annualisierte Nettomieten im Stichtagsmonat gemäss Mieterspiegel

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

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sondernutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Soll- miete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Juni 2019	Ist-Miete bis 30. Juni 2019 <sup>3</sup>	Stichtag Leer- stand per 30. Juni 2019 in %
1 198	–	308	–	115	1 621	–	374 528	187 183	172 083	12.0%
659	–	–	–	510	1 169	–	160 284	79 192	79 192	0.0%
2 552	–	95	–	1 122	3 769	84	794 490	397 735	357 985	5.6%
3 791	176	–	–	735	4 702	94	840 252	419 446	368 675	14.2%
<b>8 200</b>	<b>176</b>	<b>403</b>	<b>0</b>	<b>2 482</b>	<b>11 260</b>	<b>178</b>	<b>2 169 554</b>	<b>1 083 555</b>	<b>977 934</b>	<b>9.6%</b>
589	–	–	193	–	782	–	295 836	141 828	141 828	0.0%
2 240	442	–	–	375	3 057	35	1 061 056	529 994	452 633	6.8%
2 626	–	181	133	92	3 032	39	1 175 232	585 660	558 499	1.1%
484	–	–	–	–	484	2	143 724	73 122	72 991	0.0%
725	49	–	185	64	1 023	–	383 292	183 093	183 093	0.0%
417	87	–	117	73	694	2	305 596	146 922	139 231	0.0%
250	–	–	–	–	250	–	169 920	87 360	77 830	0.0%
270	–	–	–	61	330	13	82 380	47 460	47 460	0.0%
408	–	–	–	32	440	–	119 652	60 726	60 726	0.0%
396	–	–	–	3	399	4	128 640	65 761	65 761	0.0%
1 070	–	171	–	51	1 292	1	340 836	173 206	170 680	0.0%
<b>9 474</b>	<b>578</b>	<b>352</b>	<b>628</b>	<b>750</b>	<b>11 782</b>	<b>96</b>	<b>4 206 164</b>	<b>2 095 133</b>	<b>1 970 732</b>	<b>2.0%</b>
<b>17 674</b>	<b>754</b>	<b>755</b>	<b>628</b>	<b>3 231</b>	<b>23 042</b>	<b>274</b>	<b>6 375 719</b>	<b>3 178 688</b>	<b>2 948 667</b>	<b>4.6%</b>

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total- Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Bern</b>						
Bern, Aarberggasse 57	AE	100%	1900	136	2008	–
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	5 306	–	2014
<b>Total Bern</b>						
<b>Genfersee</b>						
Morges, Rue de Lausanne 29–31	AE	100%	1988	3 661	–	2013
<b>Total Genfersee</b>						
<b>Nordwestschweiz</b>						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1	AE	100%	1909	618	–	–
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, Steinvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	–	1987
Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15	AE	100%	1865	165	–	2000
Basel, Elsässerstrasse 1	AE	100%	1879	352	–	–
Münchenstein, Tramstrasse 56–66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	–	2007
<b>Total Nordwestschweiz</b>						
<b>Ostschweiz</b>						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	–
<b>Total Ostschweiz</b>						
<b>Zürich</b>						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	2 400	–	–
Zürich, Niederdorfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33	AE	100%	1899	394	1985	2012
Zürich, Witikonstrasse 15	AE	100%	1973	1 972	2015	–
Zürich, Lagerstrasse 1	AE	100%	1951	459	–	2004
Zürich, Zähringerstrasse 37	AE	100%	1880	72	–	2005
Zürich, Limmatstrasse 65	AE	100%	1917	596	–	1989
Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2	AE	100%	1957	1 535	–	–
Zürich, Klausstrasse 4	ME	75%	1972	3 720	2013	–
Zürich, Zweierstrasse 25	AE	100%	1957	255	–	–
Zürich, Zollikerstrasse 6	AE	100%	1931	550	1991	2012
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2013	–
<b>Total Zürich</b>						
<b>Total Geschäftsliegenschaft</b>						

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

<sup>2</sup> annualisierte Nettomieten im Stichtagsmonat gemäss Mieterspiegel

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

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sondernutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Soll- miete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Juni 2019	Ist-Miete bis 30. Juni 2019 <sup>3</sup>	Stichtag Leer- stand per 30. Juni 2018 in %
327	–	–	172	58	557	–	225 408	112 704	112 704	0.0%
122	–	1 193	442	203	1 960	134	436 637	223 918	234 026	0.8%
<b>449</b>	<b>0</b>	<b>1 193</b>	<b>614</b>	<b>261</b>	<b>2 517</b>	<b>134</b>	<b>662 045</b>	<b>336 622</b>	<b>346 730</b>	<b>0.5%</b>
90	1 348	392	–	4 607	6 437	102	1 650 192	819 375	794 313	3.0%
<b>90</b>	<b>1 348</b>	<b>392</b>	<b>0</b>	<b>4 607</b>	<b>6 437</b>	<b>102</b>	<b>1 650 192</b>	<b>819 375</b>	<b>794 313</b>	<b>3.0%</b>
–	–	–	–	2 578	2 578	–	900 000	450 000	450 000	0.0%
288	356	–	217	149	1 010	–	241 549	120 774	120 774	0.0%
610	363	–	991	904	2 868	–	834 152	412 107	401 306	1.1%
–	1 687	318	–	648	2 653	1	562 260	277 049	277 049	0.0%
–	413	317	–	95	825	–	390 500	195 250	195 250	0.0%
141	–	–	0	–	141	–	150 912	79 116	79 116	0.0%
103	–	–	–	28 049	28 152	318	2 796 693	1 285 479	1 328 915	0.4%
<b>1 142</b>	<b>2 819</b>	<b>635</b>	<b>1 208</b>	<b>32 423</b>	<b>38 227</b>	<b>319</b>	<b>5 876 065</b>	<b>2 819 775</b>	<b>2 852 411</b>	<b>0.4%</b>
395	–	–	310	212	917	–	389 976	192 511	192 511	0.0%
<b>395</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>310</b>	<b>212</b>	<b>917</b>	<b>0</b>	<b>389 976</b>	<b>192 511</b>	<b>192 511</b>	<b>0.0%</b>
–	494	–	–	3 426	3 920	39	602 688	301 344	301 344	0.0%
121	–	–	703	293	1 117	–	738 564	369 522	369 522	0.0%
511	2 966	257	362	1 450	5 546	98	1 986 109	998 785	913 957	3.8%
56	1 320	132	409	442	2 359	11	1 152 896	567 439	555 341	1.7%
–	–	119	–	10	129	–	38 400	19 200	19 200	0.0%
–	2 073	–	–	364	2 438	7	893 904	446 952	446 952	0.0%
1 106	220	2 092	–	363	3 781	18	982 255	491 128	491 128	0.0%
–	3 207	–	–	119	3 326	37	2 060 925	1 024 556	1 019 569	0.6%
–	1 075	196	–	138	1 409	–	369 224	184 672	183 572	0.0%
–	913	–	122	136	1 170	11	415 000	194 266	194 266	0.0%
151	689	180	–	149	1 168	18	604 606	293 412	288 008	2.0%
<b>1 945</b>	<b>12 956</b>	<b>2 977</b>	<b>1 596</b>	<b>6 889</b>	<b>26 363</b>	<b>239</b>	<b>9 844 571</b>	<b>4 891 275</b>	<b>4 782 858</b>	<b>1.2%</b>
<b>4 021</b>	<b>17 124</b>	<b>5 197</b>	<b>3 728</b>	<b>44 392</b>	<b>74 461</b>	<b>794</b>	<b>18 422 849</b>	<b>9 059 558</b>	<b>8 968 823</b>	<b>1.1%</b>

Hinweis: Bei den Liegenschaften Chasseralstrasse, Walzwerk und Schwarzwaldallee 175–179 / Rosentalstrasse 70 fällt die Ist-Miete aufgrund von Korrekturbuchungen, welche die Vorperiode betreffen, höher aus als die Soll-Miete.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total- Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Bern</b>						
Thun, Malerweg 4	AE	100%	1992	1 156	–	2012
<b>Total Bern</b>						
<b>Nordwestschweiz</b>						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	–	2012
Basel, Rebgrasse 64	AE	100%	1905	142	–	2012
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	2007	2002
Basel, Schwarzwaldallee 175 – 179 / Rosentalstrasse 70	AE	100%	1914	1 321	–	2012
Basel, Binningerstrasse 9	AE	100%	1903	199	–	1997
Basel, Binningerstrasse 11	AE	100%	1903	279	–	2005
Basel, Binningerstrasse 15	AE	100%	1902	635	–	–
Basel, Elsässerstrasse 3	AE	100%	1877	185	–	–
<b>Total Nordwestschweiz</b>						
<b>Zürich</b>						
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	–	2000
Schlieren, Uitikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	–	–
Zürich, Badenerstrasse 431	ME	50%	1948	1 207	2008	–
<b>Total Zürich</b>						
<b>Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Total</b>						

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

<sup>2</sup> annualisierte Nettomieten im Stichtagsmonat gemäss Mieterspiegel

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

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sondernutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Soll- miete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Juni 2019	Ist-Miete bis 30. Juni 2019 <sup>3</sup>	Stichtag Leer- stand per 30. Juni 2018 in %
1 323	1 254	780	–	148	3 505	51	682 642	339 971	322 793	10.9%
<b>1 323</b>	<b>1 254</b>	<b>780</b>	<b>0</b>	<b>148</b>	<b>3 505</b>	<b>51</b>	<b>682 642</b>	<b>339 971</b>	<b>322 793</b>	<b>10.9%</b>
664	–	–	246	150	1 060	–	225 444	113 292	113 192	0.0%
372	–	–	122	83	577	–	150 636	75 318	75 318	0.0%
252	137	–	152	116	657	–	185 196	129 038	121 103	0.0%
–	–	27	–	4 863	4 890	–	789 300	384 649	392 057	0.0%
452	–	–	255	–	707	–	219 720	109 860	109 860	0.0%
448	155	119	–	96	818	–	188 484	95 442	78 642	13.7%
740	130	–	261	311	1 442	4	337 800	168 060	168 060	0.0%
204	–	–	0	–	204	1	53 676	28 848	28 848	0.0%
<b>3 132</b>	<b>422</b>	<b>146</b>	<b>1 036</b>	<b>5 619</b>	<b>10 354</b>	<b>5</b>	<b>2 150 256</b>	<b>1 104 507</b>	<b>1 087 080</b>	<b>1.2%</b>
920	230	210	–	–	1 360	6	418 428	104 607	84 732	19.0%
930	–	–	1 768	283	2 981	21	431 644	213 883	206 481	0.9%
185	252	–	–	98	535	9	103 342	51 989	51 849	0.0%
<b>2 035</b>	<b>482</b>	<b>210</b>	<b>1 768</b>	<b>381</b>	<b>4 876</b>	<b>36</b>	<b>953 414</b>	<b>370 479</b>	<b>343 062</b>	<b>8.8%</b>
<b>6 490</b>	<b>2 158</b>	<b>1 136</b>	<b>2 804</b>	<b>6 147</b>	<b>18 734</b>	<b>92</b>	<b>3 786 312</b>	<b>1 814 957</b>	<b>1 752 935</b>	<b>4.8%</b>
<b>28 185</b>	<b>20 035</b>	<b>7 087</b>	<b>7 160</b>	<b>53 770</b>	<b>116 237</b>	<b>1 159</b>	<b>28 584 879</b>	<b>14 053 204</b>	<b>13 670 426</b>	<b>2.4%</b>

Hinweis: Bei den Liegenschaften Chasseralstrasse, Walzwerk und Schwarzwaldallee 175–179 / Rosentalstrasse 70 fällt die Ist-Miete aufgrund von Korrekturbuchungen, welche die Vorperiode betreffen, höher aus als die Soll-Miete.

# ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total- Renovation	Letzte partielle Renovation
Ascona, Parco d'Oro	AE	100 %	–	9 618	–	–
<b>Total Grundstücke und Liegenschaften im Bau</b>				<b>9 618</b>		

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

<sup>2</sup> annualisiert

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sondernutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Soll- miete <sup>2</sup> p.a.	Soll-Miete bis 30. Juni 2019	Ist-Miete bis 30. Juni 2019 <sup>3</sup>	Stichtag Leer- stand per 30. Juni 2018 in %
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# KONTAKTE & WICHTIGE DATEN

## Hauptadresse

### **SF Urban Properties AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

## Investor Relations

### **Urs Kunz**

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 74 78

E-Mail [kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

## Wichtige Daten

### **Ordentliche Generalversammlung 2020**

07. April 2020

## Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Ursula Mauerer, Lorenzo Kettmeier, Thomas Zwysig, Eva Feury, René Dürr

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

August 2019



SF Urban Properties AG

## KONTAKT

### **SF Urban Properties AG**

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

[www.sfurban.ch](http://www.sfurban.ch)

### **Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPN, Valor 3281613, ISIN CH0032816131

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW