



SF Urban Properties AG

Finanzbericht 2019

Geprüfte Jahres- und Konzernrechnung
per 31. Dezember 2019



STERN

CLIPPER

Inhaltsverzeichnis

Teil 2 - Finanzbericht

| | |
|--|-----|
| Kennzahlen..... | 4 |
| Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS..... | 6 |
| Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS | 13 |
| Bericht der Revisionsstelle | 54 |
| Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten | 60 |
| EPRA Performancekennzahlen | 66 |
| Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR..... | 68 |
| Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR..... | 71 |
| Antrag zur Gewinnverwendung | 79 |
| Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung..... | 80 |
| Vergütungsbericht 2019 | 86 |
| Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht | 91 |
| Corporate Governance | 93 |
| Renditeliegenschaften..... | 112 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungliegenschaften | 118 |
| Kontakte & wichtige Daten..... | 119 |

Kennzahlen

Per 31. Dezember 2019

| Erfolgsrechnung | Einheit | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Liegenschaftsertrag | CHF 1 000 | 27 284 | 26 680 |
| Total Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften | CHF 1 000 | 517 | 0 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertung | CHF 1 000 | 28 030 | 36 092 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften | CHF 1 000 | 9 369 | 3 236 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | CHF 1 000 | 26 971 | 21 895 |
| EBIT Marge | % | 72.12 | 55.67 |
| Reingewinn ¹ | CHF 1 000 | 18 527 | 13 387 |
| Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen ¹ | CHF 1 000 | 18 549 | 13 387 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, deren sowie weitere Steuereffekte ¹ | CHF 1 000 | 12 387 | 12 850 |

| Bilanz | | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|-----------|----------------------|----------------------|
| Bilanzsumme | CHF 1 000 | 686 026 | 679 107 |
| Eigenkapital | CHF 1 000 | 319 259 | 320 604 |
| Eigenkapitalquote | % | 46.54 | 47.21 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 280 684 | 283 872 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme | % | 40.91 | 41.80 |
| Fremdfinanzierungsgrad | % | 53.46 | 52.79 |
| Fremdbelehnung der Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften ² | % | 41.87 | 43.68 |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekte ³ | % | 5.79 | 4.19 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ⁴ | % | 3.87 | 4.02 |

| Portfoliokennzahlen | | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|-----------|----------------------|----------------------|
| Renditeliegenschaften | Anzahl | 47 | 50 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | Anzahl | 4 | 0 |
| Renditeliegenschaften inkl. Baurechte | CHF 1 000 | 651 445 | 645 274 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | CHF 1 000 | 18 974 | 4 546 |
| Bruttorendite ⁵ | % | 4.27 | 4.41 |
| Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung | % | 3.08 | 3.21 |
| Leerstandsquote Periodenende | % | 1.66 | 3.84 |
| Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁶ | % | 2.64 | 3.88 |
| Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales | % | 0.58 | 0.64 |
| Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales | % | 1.52 | 1.86 |
| Durchschnittliche Zinsbindung | Jahre | 9.20 | 7.93 |

| Kennzahlen pro Aktie | | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52 | CHF | 19.04 | 19.13 |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60 | CHF | 95.22 | 95.65 |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 2.52 vor latenten Steuern | CHF | 21.04 | 21.08 |
| Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 12.60 vor latenten Steuern | CHF | 105.21 | 105.42 |
| Aktienkurs | CHF | 98.50 | 86.00 |
| Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV | % | 3.44 | -10.09 |
| | | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹ | in CHF | 1.11 | 0.80 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal inkl. Neubewertungseffekte ¹ | in CHF | 5.53 | 3.99 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹ | in CHF | 0.74 | 0.77 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹ | in CHF | 3.70 | 3.83 |

¹ Vgl. Anhang 21 Kennzahlen pro Aktie sowie Anhang 22 Herleitung, Seite 43-44.

² Zinspflichtiges Fremdkapital im Verhältnis zu Renditeliegenschaften inklusive zum Verkauf bestimmte Rendite- und Entwicklungliegenschaften

³ Gewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital

⁴ Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital
- Vgl. Anhang 22 Herleitung, Seite 43

⁵ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value)

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

Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS

Konsolidierte Bilanz

| Aktiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 | Anhang |
|--|--------------|----------------|----------------|---------|
| Umlaufvermögen | | | | |
| Flüssige Mittel | | 2 642 | 9 448 | 4 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 126 | 3 594 | 5 |
| Steuerforderungen | | 1 461 | 5 881 | 6 |
| Übrige Forderungen | | 5 043 | 6 888 | 7 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 1 794 | 1 360 | |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende | | 1 | 0 | |
| Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften | | 22 235 | 23 719 | 8/9 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | | 18 974 | 4 546 | 8/10/11 |
| Total Umlaufvermögen | | 52 276 | 55 437 | |
| Anlagevermögen | | | | |
| Renditeliegenschaften inkl. Baurechte | | 629 210 | 621 555 | 8/9 |
| Langfristigen Forderungen | | 1 065 | 1 020 | 12 |
| Latente Steuerguthaben | | 3 475 | 1 095 | 15/16 |
| Total Anlagevermögen | | 633 750 | 623 670 | |
| Total Aktiven | | 686 026 | 679 107 | |

| Passiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 | Anhang |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | | |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | | 82 641 | 83 828 | 17 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1 154 | 1 244 | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende | | 0 | 875 | |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | | 169 | 0 | 18 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 172 | 591 | |
| Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | | 3 005 | 3 005 | 17/33 |
| Vorauszahlungen | | 3 686 | 5 804 | 19 |
| Steuerverbindlichkeiten | | 1 829 | 7 207 | 6 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | 5 516 | 3 265 | |
| Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende | | 840 | 0 | |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 99 013 | 105 820 | |
| Langfristiges Fremdkapital | | | | |
| Derivative Finanzinstrumente | | 31 593 | 21 770 | 13 |
| Hypotheken / Roll-over Kredite | | 195 038 | 197 039 | 17/33 |
| Leasingverbindlichkeit | | 3 530 | 0 | 18 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende | | 641 | 0 | |
| Vorsorgeverpflichtungen | | 8 | 19 | |
| Latente Steuern | | 36 943 | 33 855 | 14/15 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 267 753 | 252 683 | |
| Total Fremdkapital | | 366 767 | 358 503 | |
| Eigenkapital | | | | |
| Aktienkapital | | 42 234 | 42 234 | 20 |
| Kapitalreserven | | 125 402 | 137 469 | |
| Cash-flow Hedge Reserven ¹ | | -21 865 | -13 950 | |
| Gewinnreserven | | 173 399 | 154 850 | |
| Neubewertungsreserven | | 12 | 0 | |
| Minderheitsanteile am Eigenkapital | | 77 | 0 | |
| Total Eigenkapital | | 319 259 | 320 604 | 20 |
| Total Passiven | | 686 026 | 679 107 | |

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

Konsolidierte Erfolgsrechnung

| Betriebsertrag | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 | Anhang |
|--|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------|
| Liegenschaftsertrag | | 27 284 | 26 680 | 24 |
| Übriger Ertrag | | 177 | 75 | 25 |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften | | 517 | 0 | 9/26 |
| Ertrag aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften | | 0 | 9 337 | 10 |
| Projektertrag | | 52 | 0 | |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertung | | 28 030 | 36 092 | |
| Neubewertung aus Renditeliegenschaften | | 9 369 | 3 236 | 9 |
| Total Betriebsertrag nach Neubewertung | | 37 399 | 39 329 | |
| Unterhalt und Reparaturen | | -2 520 | -1 810 | 27 |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 435 | -1 470 | 28 |
| Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften | | 0 | -8 920 | 10 |
| Impairment-Belastung aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften | | -623 | -263 | 10 |
| Personalaufwand | | -67 | -122 | 29 |
| Verwaltungsaufwand | | -5 023 | -4 031 | 30 |
| übriger Betriebsaufwand | | -624 | -819 | 31 |
| Projektaufwand | | -10 | 0 | |
| Total Betriebsaufwand | | -10 301 | -17 434 | |
| Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) | | 27 098 | 21 895 | |
| Abschreibungen | | -126 | 0 | 9 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern (EBIT) | | 26 971 | 21 895 | |
| Finanzertrag inkl. Neubewertungseffekte der Zinsabsicherungen | | 4 168 | 4 268 | 32 |
| Finanzaufwand inkl. Neubewertungseffekte der Zinsabsicherungen | | -9 727 | -9 323 | 32 |
| Gewinn vor Steuern (EBT) | | 21 413 | 16 840 | |
| Steuern inkl. Steuereffekte der Neubewertungen | | -2 885 | -3 453 | 15/16 |
| Reingewinn | | 18 527 | 13 387 | |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | | 18 549 | 13 387 | |
| davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen | | -22 | 0 | |
| Gewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert) | | | | |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 2.52 nominal inkl. Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte | | 1.11 | 0.80 | 21 |
| Gewinn pro Aktie (EPS) à CHF 12.60 nominal inkl. Neubewertungseffekte und deren Steuereffekte | | 5.53 | 3.99 | 21 |

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

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 | Anhang |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|--------|
| Reingewinn | | 18 527 | 13 387 | |
| Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | | | |
| - Neubewertung der Zinsabsicherungen | | -9 739 | 755 | |
| - Steuereffekt Zinsabsicherungen | | 1 824 | -165 | |
| - erstmalige Anwendung IFRS 9 | | 0 | -89 | |
| Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | | | |
| - Personalvorsorge | | 15 | 7 | |
| - Latente Steuern auf Personalvorsorge | | -3 | -1 | |
| Gesamtergebnis | | 10 623 | 13 893 | |
| davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen | | 10 645 | 13 893 | |
| davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen | | -22 | n/a | |

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

Konsolidierte Geldflussrechnung

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 | Anhang |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|--------|
| Reingewinn | | 18 527 | 13 387 | |
| Abschreibungen | | 126 | 0 | 9 |
| Finanzaufwand inkl. Neubewertungseffekte der Zinsabsicherungen | | 9 727 | 9 323 | 32 |
| Finanzertrag inkl. Neubewertungseffekte der Zinsabsicherungen | | -4 168 | -4 268 | 32 |
| Steuern inkl. Steuereffekte der Neubewertungen | | 2 885 | 3 453 | 15/16 |
| Neubewertung aus Renditeliegenschaften | | -9 369 | -3 236 | 9 |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften | | -517 | 0 | 9 |
| Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 3 469 | -2 730 | |
| Veränderungen Steuerforderungen | | 4 419 | 294 | 15 |
| Veränderung übrige Forderungen | | 1 845 | -461 | |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung | | -425 | -408 | |
| Veränderung in zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften | | 623 | 9 094 | 9 |
| Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | -966 | 672 | |
| Veränderung übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | -250 | 473 | |
| Veränderung Vorauszahlungen | | -2 118 | 3 277 | 19 |
| Veränderungen Steuerverbindlichkeiten | | -5 378 | 0 | 6 |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen | | 3 071 | 203 | |
| Veränderung Vorsorgeverpflichtungen | | -11 | -3 | |
| Veränderung Abgrenzungen Kapitalsteuer | | -198 | 279 | 15 |
| Bezahlte Steuern | | -500 | -698 | 15 |
| Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit | | 20 793 | 28 649 | |
| Kauf von Renditeliegenschaften | | -13 000 | -34 600 | 9 |
| Kauf von Entwicklungsliegenschaften | | -7 500 | 0 | |
| Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften | | -599 | -1 364 | 9 |
| Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften | | -11 | 0 | |
| Wertvermehrende Investitionen | | -887 | -760 | 9 |
| Verkauf von Renditeliegenschaften | | 14 700 | 0 | 9 |
| Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften | | -172 | 0 | 9 |
| Veränderung langfristige Forderungen | | -44 | 133 | |
| Erhaltene Zinsen | | 2 366 | 2 170 | 32 |
| Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit | | -5 147 | -34 420 | |

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 | Anhang |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|----------|
| Aufnahme Fester Vorschuss | | 15 796 | 32 300 | 17 |
| Aufnahme Darlehen Nahestehende | | 641 | 0 | |
| Amortisation von Hypotheken | | -2 148 | -2 816 | 17 |
| Amortisation Roll-over Kredit | | -325 | -650 | 17 |
| Amortisation Fester Vorschuss | | -16 226 | -7 275 | 17 |
| Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen | | -12 067 | -12 067 | 20 |
| Bezahlte Zinsen | | -7 142 | -6 782 | 32 |
| Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit | | -21 471 | 2 710 | |
| Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel | | -5 824 | -3 060 | |
| Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode | | 8 466 | 11 527 | |
| Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode | | 2 642 | 8 466 | |
| Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel | | -5 824 | -3 060 | 4 |

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

Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

| Bilanzposition in 1000 CHF | Cash wirksame Veränderungen | | | | Nicht Cash wirksame Veränderungen | | |
|--|--------------------------------|---------------|--------------------|------------------------|--|----------------------------------|----------------|
| | 31. Dez. 2018 | Aufnahmen | Rück- zahlungen | Ausgleich Bankkonto | Amorti- sationen Agios / Disagios | Fair Value Veränder- ungen | 31. Dez. 2019 |
| Finanzverbindlich- keiten | 283 872 | 15 796 | -18 699 | -982 | 698 | 0 | 280 685 |
| Derivate Finanzierungs- instrumente (Nettoposition) | 21 770 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 823 | 31 593 |
| Total | 305 642 | 15 796 | -18 699 | 0 | 698 | 9 823 | 312 278 |

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| | in CHF 1 000 | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Gewinn- reserven | Reserve für Cashflow Hedges | Neu- bewer- tungs- reserven | M.A. am EK und RG ¹ | Total Eigen- kapital |
|--|--------------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Bestand am 1. Jan. 2019 | | 42 234 | 137 469 | 154 850 | -13 950 | 0 | 0 | 320 603 |
| Gesamtergebnis | | | | 18 549 | -7 916 | 12 | -22 | 10 623 |
| Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2019 | | 0 | 0 | 18 549 | -7 916 | 12 | -22 | 10 623 |
| Kapitalerhöhung durch Barliberie- rung | | | | | | | 99 | 99 |
| Ausschüttung aus Kapitalreser- ven | | | -12 067 | | | | | -12 067 |
| Bestand am 31. Dez. 2019 | | 42 234 | 125 402 | 173 399 | -21 866 | 12 | 77 | 319 258 |

| | in CHF 1 000 | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Gewinn- reserven | Reserve für Cashflow Hedges | Neu- bewer- tungs- reserven | M.A. am EK und RG ¹ | Total Eigen- kapital |
|--|--------------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Bestand am 1. Jan. 2018 | | 42 234 | 149 536 | 141 552 | -14 540 | -5 | 0 | 318 777 |
| Gesamtergebnis | | | | 13 387 | 590 | 5 | | 13 983 |
| Erstmalige Anwendung IFRS 9 | | | | -89 | | | | -89 |
| Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2018 | | 0 | 0 | 13 298 | 590 | 5 | 0 | 13 893 |
| Ausschüttung aus Kapitalreser- ven | | | -12 067 | | | | | -12 067 |
| Bestand am 31. Dez. 2018 | | 42 234 | 137 469 | 154 850 | -13 950 | 0 | 0 | 320 604 |

¹ Minderheitsanteile am Eigenkapital und am Reingewinn

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

Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS

1. Allgemeines

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

2. Rechnungslegungsgrundsätze

Allgemeines

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

Der Verwaltungsrat genehmigte die Jahresrechnung am 26. Februar 2020.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für den Jahresabschluss 2019 hat SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS – Standard / Interpretation erstmals angewendet:

| Standard | Interpretation | Auswirkung | Inkraftsetzung | Anwendung durch SFUP |
|----------|----------------|------------|----------------|----------------------|
| IFRS 16 | Leases | gering | 1. Januar 2019 | Berichtsjahr 2019 |

Der erstmalige Ausweis der Verbindlichkeiten auf Leasing bzw. Baurecht nach IFRS16 befindet sich im Anhang 18. Der Ausweis des entsprechenden Baurechts erfolgt unter Renditeliegenschaften gemäss Anhang 9. Die jährliche Abschreibung erfolgt zulasten der Erfolgsrechnung.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden mit Ausnahme der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 Leases sind unverändert zum Vorjahr angewandt worden.

Per 31. Dezember 2019 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 12. Derivative Finanzinstrumente.

Wesentliche Schätzungen

Im Rahmen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management Schätzungen zur Bestimmung von Schlüsselannahmen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Unsicherheiten am Bilanzstichtag vorgenommen. Solche Schätzungen haben insbesondere einen wesentlichen Einfluss auf die Buchwerte bei der Ermittlung von Marktwerten der Renditeliegenschaften, wo die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden. Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Vornahme von Schätzungen. Zudem fließen bei der Bewertung von Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten, bei der erforderlichen Überprüfung auf nachhaltige Wertminderung und bei der Überprüfung auf Werthaltigkeit der latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen im wesentlichen Umfang Schätzungen ein.

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 |
| SF Investment AG | Zürich | 50.5% | TCHF 100 | 31. Dezember 2019 |
| SF Development AG | Zug | 50.5% | TCHF 100 | 31. Dezember 2019 |

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

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

Fremdwährungen

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

Bereiche

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

Operative Segmente

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

Liegenschaftsertrag

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

Unterhalt und Reparaturen

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen bis TCHF 10 an vermieteten Objekten gelten nicht als wertvermehrende Investitionen. Sie werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen grösser als TCHF 10 werden zu zwei Dritteln im Aufwand verbucht und zu einem Drittel aktiviert. Fallspezifisch können Ausnahmen gewährt werden. Bei Neubauprojekten werden die Investitionskosten zu 100% aktiviert.

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

Der Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen entspricht der Differenz vor Steuern zwischen dem erzielten Nettoerlös und dem zuletzt ausgewiesenen Marktwert der entsprechenden Immobilien. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Eintrages im Grundbuch (Übergang Nutzen/Gefahr) erfasst.

Verwaltungsaufwand

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

Finanzaufwand

Der Zinsaufwand für Hypotheken und Zinsswaps wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung belastet.

Steuern

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

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

Die angewandten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen (Verlusten) auf dem Liegenschaftsbestand berücksichtigen die beabsichtigte Haltedauer der Liegenschaften, sofern der Steuersatz durch die Haltedauer der Liegenschaften beeinflusst wird. Für Liegenschaften gilt eine Haltedauer von 20 Jahren oder die

effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden nur dann in den latenten Steuerguthaben ausgewiesen, wenn deren Verwendbarkeit in der Zukunft durch Verrechnung von steuerbarem Gewinn wahrscheinlich ist. Der anwendbare Steuersatz wird auf Basis der gewichteten, pauschal berechneten Steuersätze für jeden einzelnen Kanton, in welchem eine Steuerpflicht besteht, berechnet.

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften

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

Die Bewertung erfolgt wie bei Anlageliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 40; bei der Berechnung der latenten Steuern wird der effektive, erwartete Steueraufwand inkl. Handänderungskosten einer Veräusserung innerhalb der nächsten 6 Monaten errechnet.

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Im Umlaufvermögen werden die zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften bilanziert. Diese umfassen Liegenschaften, die nach IAS 2 abgerechnet werden. Dabei werden jene Liegenschaften bilanziert, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen, die objektspezifische Gesamtabrechnung noch nicht vorliegt und die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht erfolgt ist. Zudem werden in dieser Position Liegenschaften bilanziert, die nach IFRS 15 (Revenue recognition) abgerechnet werden.

Die Bilanzierung dieser Entwicklungsliegenschaften erfolgt nach IAS 2, wonach diese Liegenschaften zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten oder einem tieferen realisierbaren Nettowert bewertet werden. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis abzüglich bis zur Veräusserung noch zu erwartender Projekt-, Bau- und Verkaufskosten. Eine allfällige Wertberichtigung (Impairment) würde im direkten Aufwand berücksichtigt werden.

Renditeliegenschaften

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

Wertminderungen von Vermögenswerten (Impairment)

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

Mit Ausnahme der Mietzinsforderungen, auf welchen ein dem identifizierten Ausfallrisiko angemessenes Delkrede gebildet wurde, und auf die zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft Parco d'Oro, bestehen per 31. Dezember 2019 keine Bilanzpositionen, bei welchen ein Impairment-Bedarf besteht.

Fremdkapitalzinsen

Fremdkapitalzinsen werden bei der Finanzierung von Liegenschaften in Entwicklung sowie Renovationen von Anlageliegenschaften nach IAS 23 dann aktiviert, wenn ein entsprechender Ertragsausfall durch das Projekt anfällt und das Projekt nicht zum Fair Value nach IAS 40 bilanziert wird. Bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 2 werden Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

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.

Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten

Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ergeben sich aufgrund der Anwendung von IFRS 16 aus bestehenden Bau-rechten, wovon der kurzfristig fällige Betrag hier ausgewiesen wird.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten mit Drittparteien (Hypotheken / Roll-over Kredite)

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.

Derivative Finanzinstrumente

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

Rückstellungen

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

Reserven

Kapitalreserven stammen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

Die Position Cash-Flow-Hedge Reserven umfasst die Wertveränderung der zu Zinsabsicherungszwecken gehaltenen derivativen Finanzinstrumente und deren latente Steuern. Gewinnreserven beinhalten zurückbehaltene Gewinne, realisierte Gewinne und Verluste aus der Gesamtergebnisrechnung.

3. Risikomanagement

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

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

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

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiken

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

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

Die untenstehende Tabelle analysiert die finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft. Diese sind nach Fälligkeiten der verbleibenden vertraglichen Geldabflüsse in verschiedene Gruppen eingeteilt.

| Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2019 | in CHF 1 000 | < 3 Monate | 3 - 12 Monate | 1 - 5 Jahre | > 5 Jahre |
|--|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Kurzfristige Bankverbindlichkeit | | 82 641 | 0 | 0 | 0 |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | | 42 | 126 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | | 1 154 | 0 | 0 | 0 |
| Amortisation und Rückzahlung Hypotheken/Roll-over Kredite ¹ | | 0 | 3 005 | 49 666 | 145 372 |
| Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite | | 462 | 1 401 | 7 375 | 679 |
| Verzinsung Swaps | | 932 | 2 653 | 20 529 | 11 331 |
| Mietverpflichtungen | | 5 | 15 | 74 | 0 |
| Baurechtszinsen | | 0 | 0 | 398 | 3 133 |
| Total finanzielle Verbindlichkeiten | | 85 236 | 7 200 | 78 041 | 160 515 |

| Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2018 | in CHF 1 000 | < 3 Monate | 3 - 12 Monate | 1 - 5 Jahre | > 5 Jahre |
|--|---------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Kurzfristige Bankverbindlichkeit | | 83 828 | 3 005 | 0 | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | | 2 120 | 0 | 0 | 0 |
| Amortisation und Rückzahlung Hypotheken/Roll-over Kredite ¹ | | 0 | 0 | 53 460 | 143 579 |
| Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite | | 443 | 1 284 | 5 962 | 2 067 |
| Verzinsung Swaps | | 726 | 2 178 | 12 846 | 8 148 |
| Mietverpflichtungen | | 6 | 17 | 97 | 0 |
| Baurechtszinsen | | 0 | 169 | 675 | 4 093 |
| Total finanzielle Verbindlichkeiten | | 87 123 | 6 653 | 73 040 | 157 887 |

¹ Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen

Zinsrisiken

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

Die Gesellschaft strebt eine durchschnittliche Fremdfinanzierungshöhe von unter 50% an, welche sich am Benchmark der Branche orientiert. Andererseits beabsichtigt die Gesellschaft eine ausgewogene Finanzierung betreffend Fristigkeit und Zinssensitivität. Die Gesellschaft überwacht die Zinsrisiken laufend mittels Sensitivitätsanalysen, wobei jeweils verschiedene Szenarien analysiert werden, welche die Refinanzierung, die Erneuerung der bestehenden Positionen und alternative Finanzierungen wie Absicherungsstrategien berücksichtigen.

Wenn am 31. Dezember 2019 die Zinskurve parallel um 30 Basispunkte +/- verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 390 (Vorjahr: TCHF 4 300). Bei einer Veränderung des Zinssatzes auf den nicht abgesicherten Libor-Hypotheken um +/- 30 Basispunkte würde sich der Finanzaufwand im Berichtsjahr um TCHF 67 / TCHF – 34 anpassen.

Fremdwährungsrisiken

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

Kreditrisiken

Ein Kreditrisiko entsteht bei den liquiden Mitteln, derivativen Finanzinstrumenten mit positivem Fair Value, den ausstehenden Forderungen gegenüber Mietern und den übrigen Forderungen. Das maximale Ausfallrisiko entspricht den jeweiligen Buchwerten am Bilanzstichtag. Flüssige Mittel und derivative Finanzinstrumente werden nur mit Gegenparteien, die über ein Rating von mindestens «A» verfügen, gehalten.

Am Bilanzstichtag waren die wesentlichen Forderungen gegenüber einzelnen Bankinstituten wie folgt:

| Forderungen gegenüber Bankinstituten | | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| UBS AG | Rating S&P A+ / Moody's Aa2 | | 2 139 | 1 585 |
| Zürcher Kantonalbank | Rating S&P AAA / Moody's Aaa | | 14 | 60 |
| Credit Suisse AG | Rating S&P A / Moody's A1 | | 35 | 57 |
| Basler Kantonalbank | Rating S&P AA+ | | 165 | 4 691 |
| Raiffeisenbank Zürich | Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) | | 2 | 37 |
| Neue Aargauer Bank | Nicht im Rating | | 3 | 0 |
| St. Galler Kantonalbank | Moody's Aa1 | | 4 | 1 018 |
| Raiffeisenbank Basel | Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) | | 14 | 0 |
| Raiffeisenbank Winterthur | Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) | | 264 | 0 |
| Luzerner Kantonalbank | Rating S&P AA | | 2 | 2 000 |
| Total Forderungen gegenüber Bankinstituten | | | 2 642 | 9 448 |

Die Bonität der Mieter wird vorgängig zur Vertragsunterzeichnung geprüft. Zudem werden die Mieten in der Regel monatlich bzw. quartalsweise im Voraus bezahlt. Im Weiteren bestehen üblicherweise Mietzinsdepots oder Bankgarantien zur Sicherstellung. Der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots und Bankgarantien am Bilanzstichtag betrug TCHF 12 082 (Vorjahr: TCHF 11 733). Vom gesamten Mietertrag entfielen per Ende Jahr auf folgende bedeutende Mieter:

| Grösste Mieter | in % | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|-------------|----------------------|----------------------|
| Ecole de la transition (EdT) | | 3.49% | 3.46% |
| Brunschwig & Cie. SA | | 3.19% | 3.17% |
| Witel AG | | 2.85% | 2.83% |
| Dipl. Ing. Fust AG | | 2.61% | 2.59% |
| Swiss Capital Alternative Investments AG | | 2.17% | 2.17% |
| Clear Channel Schweiz AG | | 2.14% | 2.12% |
| Dorfburger AG | | 1.84% | 1.83% |
| Verein für Sozialpsychiatrie BL | | 1.72% | 1.70% |
| Immobilien Basel-Stadt | | 1.61% | 1.59% |
| SKV Immobilien AG | | 1.49% | 1.54% |
| Total | | 23.11% | 23.00% |

An dieser Stelle werden die zehn wichtigsten Mieter dargestellt. Per 31. Dezember 2019 ist die Liste der 10 grössten gegenüber dem Vorjahr unverändert

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt eine durchschnittliche Fremdfinanzierungshöhe von unter 50% an, welche sich am Benchmark der Branche orientiert. Per 31. Dezember 2019 war die Fremdfinanzierungsquote 53.4% (Vorjahr 52.8%).

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

| Vermögenswerte 31. Dezember 2019 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Alle Liegenschaften | | 0 | 0 | 647 780 |
| Derivative Finanzinstrumente | | 0 | 0 | 0 |
| Total Vermögenswerte | | 0 | 0 | 647 780 |

| Vermögenswerte 31. Dezember 2018 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Renditeliegenschaften | | 0 | 0 | 645 274 |
| Derivative Finanzinstrumente | | 0 | 0 | 0 |
| Total Vermögenswerte | | 0 | 0 | 645 274 |

| Verbindlichkeiten 31. Dezember 2019 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|--|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivative Finanzinstrumente | | 0 | 31 593 | 0 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | | 0 | 82 641 | 0 |
| Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | | 0 | 3 005 | 0 |
| Hypotheken / Roll-over Kredite | | 0 | 195 038 | 0 |
| Total Verbindlichkeiten | | 0 | 312 277 | 0 |

| Verbindlichkeiten 31. Dezember .2018 | in CHF 1 000 | Level 1 | Level 2 | Level 3 |
|---|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Derivative Finanzinstrumente | | 0 | 21 770 | 0 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | | 0 | 83 828 | 0 |
| Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | | 0 | 3 005 | 0 |
| Hypotheken / Roll-over Kredite | | 0 | 201 206 | 0 |
| Total Verbindlichkeiten | | 0 | 309 809 | 0 |

Fair Value Risiken

Entsprechend den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS) werden Fair Value Risiken folgendermassen ermittelt:

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

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

Die Renditeigenschaften, auf welche nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang 9 und detailliert unter den Renditeigenschaften auf den Seiten 28 bis 29 beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter Derivative Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 31. Dezember 2019 TCHF 8 646 (Vorjahr: TCHF 3 633).

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode berechnet. Die zukünftigen Cash-Flows, werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve abdiskontiert. Per 31. Dezember 2019 betrug der aggregierte Wert der Fair Value Hypotheken/Roll-over Kredite TCHF 284 154 (Vorjahr: TCHF 287 057).

Immobilienrisiken

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

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

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

| Durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz 2019 | in CHF 1 000 | Marktwert | Veränderung Marktwert | Veränderung Marktwert % |
|--|--|----------------|-----------------------|-------------------------|
| 3.4% | | 606 702 | -60 099 | -9.0% |
| 3.3% | | 625 477 | -41 324 | -6.2% |
| 3.2% | | 645 462 | -21 338 | -3.2% |
| 3.1% | (Bewertung per 31. Dezember 2019) | 666 800 | 0 | 0.0% |
| 3.0% | | 689 587 | 22 787 | 3.4% |
| 2.9% | | 714 085 | 47 285 | 7.1% |
| 2.8% | | 740 439 | 73 639 | 11.0% |

| Durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz 2018 | in CHF 1 000 | Marktwert | Veränderung Marktwert | Veränderung Marktwert % |
|--|--|----------------|-----------------------|-------------------------|
| 3.5% | | 589 243 | -50 563 | -8.4% |
| 3.4% | | 606 760 | -34 674 | -5.7% |
| 3.3% | | 625 424 | -17 849 | -2.9% |
| 3.2% | (Bewertung per 31. Dezember 2018) | 645 274 | 0 | 0.0% |
| 3.1% | | 666 463 | 18 968 | 3.1% |
| 3.0% | | 689 128 | 39 163 | 6.5% |
| 2.9% | | 713 429 | 60 709 | 10.0% |

| Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2019 | | Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in % |
|--|--|------------------|------------------------------|----------------------------|
| 6.0% | 10.4% | 616 805 | -49 995 | -7.5% |
| 4.0% | 8.4% | 633 465 | -33 335 | -5.0% |
| 2.0% | 6.4% | 650 093 | -16 708 | -2.5% |
| 0.0% | (Bewertung per 31. Dezember 2019) | 666 800 | 0 | 0.0% |
| -2.0% | 2.4% | 683 451 | 16 651 | 2.5% |

| Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2018 | Struktureller Leerstand | Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in % |
|--|--|------------------|------------------------------|----------------------------|
| 6.0% | 10.6% | 596 821 | -48 453 | -7.5% |
| 4.0% | 8.6% | 612 842 | -32 432 | -5.0% |
| 2.0% | 6.6% | 628 873 | -16 401 | -2.5% |
| 0.0% | (Bewertung per 31. Dezember 2018) | 645 274 | 0 | 0.0% |
| -2.0% | 2.6% | 660 918 | 15 644 | 2.4% |

| Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2019 | Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in % |
|--|-----------------------------|---|---|
| 6.0% | 712 195 | 45 395 | 6.8% |
| 4.0% | 697 100 | 30 300 | 4.4% |
| 2.0% | 681 945 | 15 145 | 2.3% |
| 0.0% (Bewertung per 31. Dezember 2019) | 666 800 | 0 | 0.0% |
| -2.0% | 651 655 | -15 145 | -2.3% |
| -4.0% | 636 530 | -30 270 | -4.9% |
| -6.0% | 621 385 | -45 415 | -6.8% |

| Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2018 | Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in CHF | Veränderung Marktwert in % |
|--|-----------------------------|---|---|
| 6.0% | 688 655 | 43 381 | 6.7% |
| 4.0% | 674 019 | 28 745 | 4.5% |
| 2.0% | 659 459 | 14 185 | 2.2% |
| 0.0% (Bewertung per 31. Dezember 2018) | 645 274 | 0.0 | 0.0% |
| -2.0% | 630 304 | -14 970 | -2.3% |
| -4.0% | 615 716 | -29 558 | -4.6% |
| -6.0% | 601 143 | -44 131 | -6.8% |

4. Flüssige Mittel

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bankguthaben | | 2 642 | 9 448 |
| Total Flüssige Mittel | | 2 642 | 9 448 |

Die Bankguthaben reduzieren sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 6 806 auf TCHF 2 642. Zur Vermeidung von Negativzinsen werden alle verfügbaren Freibeträge der Banken ausgenutzt.

Zur Sicherstellung der Sockelliquidität steht bei der UBS AG eine jederzeit abrufbare besicherte Kreditlinie in Höhe von TCHF 5 500 zur Verfügung, welche sich halbjährlich um 1% reduziert.

5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| Debitoren Weiterverrechnung | | 50 | -14 |
| Debitoren Mietausstände | | 76 | 408 |
| Übrige Debitoren | | 0 | 3 200 |
| Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 126 | 3 594 |

Die Debitoren Weiterverrechnungen beinhalten die Heiz- und Nebenkosten (HK/NK). Die Debitoren Mietausstände von TCHF 76 liegen im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um TCHF 332 tiefer. Die Transaktion der zweitletzten Wohnung Parco d'Oro wurde erfolgreich vollzogen.

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Nicht fällig | | 0 | 3 096 |
| Bis 30 Tage überfällig | | 1 | 136 |
| 30-90 Tage überfällig | | 0 | 71 |
| 90-180 Tage überfällig | | 23 | 80 |
| Über 180 Tage überfällig | | 595 | 672 |
| Wertberichtigungen | | -493 | -461 |
| Bestand per 31. Dezember | | 126 | 3 594 |

Die Forderungen mit einer Überfälligkeit von mehr als 180 Tagen beinhalten vor allem Ausstände gegenüber Restaurantbetrieben, welche mit ihren Mietzahlungen in Verzug sind. Auf diese Forderungen wurden angemessene Wertberichtigungen gebildet.

Die Veränderung der Wertberichtigung ist im Liegenschaftsertrag enthalten. Diese hat sich wie folgt verändert:

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Bestand per 1. Januar | | 460 | 257 |
| Zunahme zu Lasten der Gewinnreserven | | | 89 |
| Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages | | 61 | 248 |
| Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages | | -28 | -71 |
| Benützung | | | -63 |
| Bestand per 31. Dezember | | 493 | 460 |

Im Berichtsjahr betrug der Ausfall auf Mieterforderungen 0.12% der Sollmieteinnahmen (Vorjahr: 0.7%).

6. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|-------------------|--------------|---------------|---------------|
| Steuerforderungen | | 1 461 | 5 881 |

Die Steuerforderungen enthalten ausschliesslich Grundstücksgewinnsteuerdepots im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen. Diese kommen zur Rückzahlung, sobald die entsprechenden Steuerveranlagungen abgeschlossen sind. Im Jahr 2019 konnte SF Urban Properties AG Grundstücksgewinnsteuerdepots in Höhe von TCHF 4 419 aus früheren Liegenschaftsverkäufen, namentlich in Winterthur abrechnen.

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|-------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Steuerverbindlichkeiten | | 1 829 | 7 207 |

Die Steuerverbindlichkeiten enthielten vor allem vorläufige Grundstücksgewinnsteuerrückstellungen für den Verkauf der Liegenschaft Maienstrasse 2-12 in Winterthur von TCHF 4 140 und dem Verkauf des Manegg Areals im Dezember 2017 in Höhe von TCHF 1 150. Die definitive Veranlagung dieser Verkaufstransaktion reduzierte entsprechend die Steuerverbindlichkeiten markant.

7. Übrige Forderungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten | | 2 092 | 4 987 |
| Mehrwertsteuer | | 25 | 64 |
| Übrige kurzfristige Forderungen | | 2 926 | 1 837 |
| Total Übrige Forderungen | | 5 043 | 6 888 |

Die Senkung der nicht abgerechneten Heiz- /Nebenkosten um TCHF 2 895 auf TCHF 2 092 ist auf weniger ausstehende Nebenkostenabrechnungen per 31. Dezember 2019 zurückzuführen. Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten Forderungen von TCHF 2 926 (Vorjahr: TCHF 1 837). Die Zunahme bei den übrigen kurzfristigen Forderungen ist auf die Anzahlung für den Kauf der Entwicklungsliegenschaft an der Klusstrasse 36, 36A und 38 in Zürich (TCHF 1 150) zurückzuführen.

8. Integration und Ausweis des Berichts der Schätzungsexperten

Die Ergebnisse des Berichts der unabhängigen Schätzungsexperten wurden in verschiedenen Teilen des Lageberichts und Finanzberichts folgendermassen ausgewiesen:

1) Portfoliototale gemäss Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten vom 27. Januar 2020

| | in 1000 CHF | Anzahl |
|---|----------------|-----------|
| Gesamttotal bestehend aus: | 666 800 | 51 |
| Renditeliegenschaften, wovon: | 647 780 | 47 |
| Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften | 22 235 | 3 |
| Renditeliegenschaften, wovon: | 625 545 | 44 |
| Renditeliegenschaften | 573 165 | 43 |
| Areale | 52 380 | 1 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften, wovon: | 19 020 | 4 |
| zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 19 020 | 3 |
| von Umklassierungen von Renditeliegenschaften stammend: | 6 590 | 2 |
| von Käufen | 8 290 | 1 |
| aus der Integration Projekt Parco d'Oro | 4 140 | 1 |

2) Ausweis gemäss konsolidierter Bilanz nach IFRS per 31. Dezember 2019

| | | |
|---|----------------|-----------|
| Umlaufvermögen | 41 209 | 7 |
| Zum Verkauf bestimmte Renditeliegenschaften | 22 235 | 3 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften, wovon | 18 974 | 4 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 18 653 | |
| Vorprojektkosten ¹ | 321 | |
| Anlagevermögen | 629 210 | 44 |
| Renditeliegenschaften inkl. Baurechte, wovon: | 629 210 | 44 |
| Renditeliegenschaften ² | 625 545 | 44 |
| Baurechte ³ | 3 665 | |
| Total gemäss konsolidierter Bilanz nach IFRS | 670 419 | |
| Abzüglich Baurechte (aufgrund der Einführung IFRS 16) | -3 665 | |
| Abzüglich Vorprojekte | -321 | |
| Zuzüglich Differenz Fair Value - Gestehungskosten bei den Entwicklungsprojekten | 367 | |
| Total gemäss Bewertung des unabhängigen Schätzers | 666 800 | |

**3) Ausweis gemäss Kennzahlen bzw. Lagebericht
per 31. Dezember 2019**

| | | |
|--|----------------|---------------|
| | 670 419 | 51 |
| Anzahl Renditeliegenschaften: | | 47 |
| Bestand am 31. Dezember 2018 | | 50 |
| Verkäufe 2019 | | -2 |
| Zukäufe 2019 | | 2 |
| Integration Parco d'Oro | | 1 |
| Umklassierungen Entwicklungsliegenschaften | | -4 |
| Bestand per 31. Dezember 2019 | | 47 |
| Anzahl Entwicklungsliegenschaften | | 4 |
| Renditeliegenschaften | 651 445 | |
| Renditeliegenschaften | 647 780 | |
| Baurechte | 3 665 | |
| Entwicklungsliegenschaften | | 18 974 |

¹ Kosten fallen bei einem Bauprojekt schon vor dem eigentlichen Bau an. Bis maximal zum Rahmen der durch die unabhängigen Schätzungsexperten Akquisitionsbewertung werden solche Kosten aktiviert und separat ausgewiesen.

² Der Ausweis erfolgt im Anlagevermögen zu Fair Value aufgrund der erwarteten Haltedauer von 20 oder mehr Jahren. Vgl. Anhang 14.

³ Ausweis und Bewertung gemäss IFRS16.

9. Renditeliegenschaften

| in CHF 1000 | Wohn- liegenschaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegenschaften | Bau- recht | Total |
|--|-------------------------|---|------------------------------|---------------|--------------|
| Anlagebestand OR | | | | | |
| 1. Januar 2019 | 123 942 | 63 714 | 320 845 | 0 | 508 501 |
| Neubewertungseffekte | | | | | |
| 1. Januar 2019 | 43 242 | 14 338 | 79 192 | | 136 773 |
| Erstanwendung IFRS 16 Leasing / Bewertungseffekte | 0 | 0 | 0 | 3 792 | 3 792 |
| Anlagebestand IFRS | | | | | |
| 1. Januar 2019 | 167 184 | 78 052 | 400 038 | 3 792 | 649 066 |
| Umklassierungen | -6 038 | 0 | 0 | 0 | -6 038 |
| Investitionen | -12 | 3 | 200 | 0 | 191 |
| Zukäufe | 0 | 13 011 | -15 | 0 | 12 995 |
| Verkäufe | -14 529 | 0 | 0 | | -14 529 |
| Abschreibung Baurecht IFRS 16 | 0 | 0 | 0 | -126 | -126 |
| Realisierte Gewinne/Verluste | 508 | 0 | 10 | 0 | 517 |
| Positive Wertveränderungen 2019 | 4 256 | 1 120 | 6 334 | 0 | 11 709 |
| Negative Wertveränderungen 2019 | -243 | -1 164 | -1 771 | 0 | -3 178 |
| Gewinn/Verluste Einkäufe | 0 | 838 | 0 | 0 | 838 |
| Anlagenbestand IFRS | | | | | |
| 31. Dezember 2019 | 151 126 | 91 860 | 404 795 | 3 666 | 651 445 |
| Davon Renditeliegenschaften | | | 647 780 | | |
| Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2019; erfasst in der Erfolgsrechnung | 4 013 | 794 | 4 563 | 0 | 9 369 |
| | | | | | |
| in CHF 1000 | Wohn- liegenschaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegenschaften | Bau- recht | Total |
| Anlagebestand OR | | | | | |
| 1. Januar 2018 | 119 580 | 64 200 | 295 063 | 0 | 478 843 |
| Neubewertungseffekte | | | | | |
| 1. Januar 2018 | 39 029 | 12 862 | 74 334 | 0 | 126 225 |
| Anlagebestand IFRS | | | | | |
| 1. Januar 2018 | 158 609 | 77 062 | 369 397 | 0 | 605 068 |
| Umklassierungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investitionen | 220 | 44 | 741 | 0 | 1 006 |
| Zukäufe | 5 574 | 0 | 30 390 | 0 | 35 964 |
| Positive Wertveränderungen 2018 | 3 221 | 1 026 | 2 878 | 0 | 7 124 |
| Negative Wertveränderungen 2018 | -154 | -80 | -3 158 | 0 | -3 392 |
| Gewinn/Verluste Einkäufe | -286 | 0 | -210 | 0 | -496 |
| Anlagenbestand IFRS | | | | | |
| 31. Dezember 2018 | 167 184 | 78 052 | 400 038 | 0 | 645 274 |
| Davon Renditeliegenschaften | | | 645 274 | | |
| Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2018; erfasst in der Erfolgsrechnung | 2 781 | 946 | -491 | 0 | 3 236 |

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

Im Berichtsjahr 2019 kam bei allen Liegenschaften IFRS 13 (Highest & Best Use) zur Anwendung.

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 WüestPartner auf den Seiten 60 ff. Bei der Bewertung der Anlageliegenschaften ergab sich per 31. Dezember 2019 ein Bewertungserfolg von TCHF 9 369 (31. Dezember 2018 TCHF 3 236). Bei den Bestandsliegenschaften trugen 35 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 11 709 (Vorjahr: TCHF 7 124) und 8 zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF 3 178 (Vorjahr: 3 392) bei. Bei keiner Liegenschaft blieben die Marktwerte per 31. Dezember 2019 unverändert (Vorjahr: keine). Die beiden in 2019 erworbenen Liegenschaften erzielten in der Summe einen Einwertungsgewinn von TCHF 838 (Vorjahr: Verlust TCHF 496).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

| Käufe | Miteigentum | Eigentumsübertragung | Kaufpreis in TCHF ¹ |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Zürich, Schaffhauserstrasse 6 | 100% | 1. April 2019 | 13 000 |
| Riehen, Sandreuterweg 39 | 100% | 4. Januar 2019 | 7 500 |
| Total | | | 20 500 |

| Verkäufe | Miteigentum | Eigentumsübertragung | Verkaufspreis in TCHF ¹ |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------|---|
| Zürich, Universitätsstrasse 51 | 100% | 6. Mai 2019 | 9 050 |
| Zumikon, Chapfstrasse 41 | 100% | 3. April 2019 | 5 650 |
| Total | | | 14 700 |

¹ Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

| Käufe | Miteigentum | Eigentumsübertragung | Kaufpreis in TCHF ¹ |
|--|--------------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| Basel, Eigengasse 14, Fischmarkt 3, Tanzgässlein 1 | 100% | 30. April 2018 | 29 100 |
| Zumikon, Chapfstrasse 48 | 100% | 20. März 2018 | 5 500 |
| Total | | | 34 600 |

| Verkäufe | Miteigentum | Eigentumsübertragung | Verkaufspreis in TCHF ¹ |
|-----------------|--------------------|-----------------------------|---|
| Keine | | | 0 |
| Total | | | 0 |

¹ Die dargestellten Kauf- bzw. Verkaufspreise enthalten keine Transaktionskosten

Angaben zu verpfändeten Aktiven

Per 31. Dezember 2019 waren Liegenschaften mit einem Marktwert von TCHF 647 780 (Vorjahr: TCHF 625 209) verpfändet. Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 350 282 (Vorjahr: TCHF 325 788), wovon TCHF 154 832 (Vorjahr: TCHF 154 088) der kreditgebenden UBS AG für sämtliche Kreditforderungen mit Einschluss aller laufenden und verfallenen Zinsen bis zur maximalen Kreditlimite von TCHF 147 000 (Vorjahr: TCHF 133 200) haften. Die Hypothekarschulden gegenüber der UBS AG betragen per 31. Dezember 2019 TCHF 118 900 (Vorjahr: TCHF 122 133).

Bei der Raiffeisen Zürich beträgt die Rahmenkreditlimite¹⁾ TCHF 50 000 (Vorjahr: TCHF 50 000). Per 31. Dezember 2019 wurde die Limite in Höhe von TCHF 7 750 (Vorjahr TCHF 7 750) beansprucht, wofür Schuldbriefe im Wert von TCHF 9 450 hinterlegt wurden.

Bei der Raiffeisen Basel beträgt die Rahmenkreditlimite² TCHF 20 048 (Vorjahr: TCHF 20 378). Per 31. Dezember 2019 wurde die Limite in Höhe von TCHF 20 048 beansprucht, wofür Schuldbriefe im Wert von TCHF 22 000 hinterlegt wurden.

Bei der Neuen Aargauer Bank beträgt die Rahmenkreditlimite¹ TCHF 47 800 (Vorjahr: TCHF 47 800). Per 31. Dezember 2019 wurde die Limite in Höhe von TCHF 37 800 beansprucht, wofür Schuldbriefe im Wert von TCHF 47 800 hinterlegt wurden.

Bei der Basler Kantonalbank beträgt die Rahmenkreditlimite¹ TCHF 100 000 (Vorjahr: TCHF 100 000). Per 31. Dezember 2019 wurde die Limite in Höhe von TCHF 78 156 beansprucht, wofür Schuldbriefe im Wert von TCHF 84 500 hinterlegt wurden.

Bei der Zürcher Kantonalbank beträgt die Rahmenkreditlimite¹ TCHF 50 000 (Vorjahr: TCHF 50 000). Per 31. Dezember 2019 wurde die Limite in Höhe von TCHF 20 300 beansprucht, wofür Schuldbriefe im Wert von TCHF 30 500 hinterlegt wurden.

Bei der Zürich Versicherungs AG verfügt die SF Urban Properties AG über keine Rahmenkreditlimite. Per 31. Dezember 2019 sind für Liegenschaften Finanzierungen von TCHF 1 200 Schuldbriefe im Wert von TCHF 1 200 hinterlegt.

¹⁾ Kredit ohne eine feste Zusage

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Brandversicherungswert des Portfolios | | 472 050 | 492 816 |

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 60 bis 65. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

10. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | | 4 140 | 4 546 |

Folgende Liegenschaft ist per 31. Dezember 2019 als zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaft klassiert (Vorräte nach IAS 2).

| Beschreibung Projekt | Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung) | Fertigstellungszeitpunkt | Bilanzwerte 31. Dez. 2019 |
|----------------------|---|--|---------------------------|
| Ascona, Parco d'Oro | Der Baustart erfolgte im Februar 2014. Per 31. Dezember 2016 war die Anlage zu 100% fertig gestellt. Per 31. Dezember 2019 ist 1 Wohnung noch nicht verkauft. | Fertigstellung und Verkauf in Etappen, Rohbauvollendung im Januar 2015. Der Projektabschluss erfolgte per 31. Dezember 2016. | 4 140 |

Erfolg aus zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15

Im Rahmen der Anwendung der POC-Methode werden die gesamten Anlagekosten im Verhältnis der Wertquoten auf die verkauften Einheiten alloziert. Die erwarteten, gesamthaften Gewinne (Umsatz und Kosten) auf den verkauften Einheiten werden nach dem prozentualen Anteil des in der Berichtsperiode realisierten Projektfortschrittes als Ertrag bzw. als Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der POC-Methode berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2019 51.3% der zum Verkauf bestimmten Renditeliegenschaften des Projektes Parco d'Oro dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach der Percentage of Completion Methode nach IFRS 15 berechtigen. Weitere 47.8% resultieren aus Wohnungsvverkäufen, welche nicht zur Percentage of Completion Methode nach IFRS 15 berechtigen, aber aufgrund der Wohnungsübergaben die Promotionserlöse erfolgswirksam verbucht werden konnten. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 100% per 31. Dezember 2019. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Parco d'Oro ein Gesamtverlust von TCHF 623 (Vorjahr: Gewinn von TCHF 154).

Der Gesamtverlust resultiert aus einer Wertberichtigung im Berichtszeitraum von TCHF -623 Insgesamt beträgt der Erfolg des Projektes Parco d'Oro TCHF 5 791.

| in CHF 1 000 | Brutto-Erlös laufende Promotionsprojekte | Zurechenbare Entwicklungskosten | Erfasste Wertberichtigungen | Promotionsertrag laufende Projekte | erhaltene Anzahlungen | Netto Forderungen |
|--------------------------|--|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 1. Januar 2019 | 50 286 | 43 149 | 723 | 6 414 | 47 086 | 3 200 |
| Δ 2019 ¹ | 0 | 0 | 623 | -623 | 3 200 | -3 200 |
| 31. Dezember 2019 | 50 286 | 43 149 | 1 346 | 5 791 | 50 286 | 0 |

¹ nicht im PoC Scope enthalten

Bilanzwert Projekt Parco d'Oro nach IFRS 15

| in CHF 1 000 | Gesamt- projektkosten | Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15 | Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15 | Erfasste Wertberichtigungen | Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- liegenschaften |
|--------------|--------------------------|---|--|--------------------------------|--|
| | 48 635 | 26 957 | 16 192 | 1 346 | 4 140 |

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.

11. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Entwicklungsliegenschaften | | 14 834 | 0 |

Die Entwicklungsliegenschaften werden gekauft bzw. gehalten, um durch entsprechende Vorhaben den Mehrwert an der Basis der Akquisition bzw. des Entwicklungsprojektes aus dem Portfoliobestand zu realisieren. Neben den Akquisitionskosten bzw. den historischen Werten aus dem Portfolio werden die Vorprojektkosten sowie Baukosten inkl. Projektierung und Planung aktiviert. Die aktivierten Werte werden einem Impairmenttest unterzogen, um eine Aktivierung über den voraussichtlichen Marktwerten zu verhindern.

| in CHF 1000 | Beschreibung Projekt | Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung) | Fertigstellungszeitpunkt | Bilanzwerte 31. Dez. 2019 |
|--|--|--|--------------------------|---------------------------|
| Zürich, Klusstrasse 36/36A/38 ¹ | Auf einer Grundstücksfläche von 1 800 m ² werden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die projektierte Geschossfläche oberirdisch beträgt 1 500 m ² . | Baueingabe 4. Quartal 2019, Vermarktungsstart nach RK BB, voraussichtlich April 2020, Baustart Herbst 2020 | Anfang 2022 | 321 |
| Riehen, Sandreuterweg | Auf dem erworbenen Grundstück werden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die Bruttogeschossfläche beträgt 2 026 m ² | Vermarktungsstart März 2020, Baustart nach Verkauf von 50%, voraussichtlich im 3. Quartal 2020 | Anfang 2022 | 7 990 |
| Basel, Elsässerstrasse 1 und 3 | Die beiden Renditeliegenschaften in Basel wurden entmietet bzw. Vereinbarungen zum Auszug getroffen, bis zum Baustart wurde eine Zwischennutzung umgesetzt. Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 14 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. | Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2020, Realisierung ab 2. Quartal 2021 | Anfang 2023 | 6 522 |

¹ Die Liegenschaft an der Klusstrasse 36/36A/38 wurde erst am 27. Februar 2020 beurkundet.

12. Langfristige Forderungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---------------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Erneuerungsfonds | | 731 | 702 |
| Mieterdarlehen | | 334 | 318 |
| Total Langfristige Forderungen | | 1 065 | 1 020 |

Der Erneuerungsfonds von TCHF 731 (Vorjahr: TCHF 702) betrifft das Stockwerkeigentum Malerweg in Thun und die Chasseralstrasse in Spiegel bei Bern.

Die Mieterdarlehen gegenüber 2 Mietern in der Steinenvorstadt 67, Basel und Bäckerstrasse 62, Zürich haben sich wie folgt verändert:

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 | Laufzeit | Zinssatz p.a. |
|-----------------------------|--------------|---------------|---------------|------------|---------------|
| Kieser Training | 144 | 318 | | 31.12.2020 | 2.50% |
| The Yard AG | 190 | 0 | | 30.09.2033 | 3.00% |
| Total Mieterdarlehen | 334 | 318 | | | |

13. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen die folgenden Zinsderivate:

| 31. Dezember 2019 | | | | Zinssatz in % | | Laufzeiten | |
|----------------------------|--------------|----------------|--|---------------|----------|------------|----------|
| Fälligkeitsjahr | in CHF 1 000 | Volumen | Wieder- beschaffungswert ¹ | Payer | Receiver | Payer | Receiver |
| 2021 | | 5 000 | -174 | 2.13 | -0.72 | 10J | 3M |
| 2021 | | -5 000 | 10 | -0.55 | -0.72 | 6J | 3M |
| 2027 | | 20 000 | -2 294 | 1.21 | -0.79 | 15J | 3M |
| 2027 | | -20 000 | 458 | -0.04 | -0.79 | 12J | 3M |
| 2027 | | 15 000 | -2 234 | 1.55 | -0.81 | 9 J | 1M |
| 2027 | | -15 000 | 734 | 0.26 | -0.81 | 9 J | 1M |
| 2028 | | 15 000 | -2 875 | 1.87 | -0.79 | 15J | 1M |
| 2028 | | -15 000 | 499 | 0.08 | -0.79 | 14J | 1M |
| 2028 | | -15 000 | 509 | 0.09 | -0.82 | 14J | 1M |
| 2028 | | 15 000 | -3 055 | 1.97 | -0.82 | 15J | 1M |
| 2028 | | 50 000 | -8 922 | 1.83 | -0.79 | 11J | 1M |
| 2028 | | -50 000 | 2 225 | 0.20 | -0.79 | 11J | 1M |
| 2029 | | 28 000 | -3 316 | 0.95 | -0.80 | 15J | 1M |
| 2029 | | -28 000 | 1 079 | 0.16 | -0.80 | 15J | 1M |
| 2030 | | 90 000 | -6 474 | 0.49 | -0.82 | 15J | 1M |
| 2030 | | -90 000 | 3 131 | 0.12 | -0.82 | 10J | 1M |
| 2033 | | 30 000 | -3 128 | 0.69 | -0.79 | 15J | 1M |
| Total | | 30 000 | -23 826 | | | | |
| Forwards | | | | | | | |
| 2028 | | 15 000 | -951 | 0.53 | n/a | 8J | 1M |
| 2029 | | 28 000 | -2 557 | 0.81 | n/a | 9J | 1M |
| 2030 | | 20 000 | -1 790 | 0.90 | n/a | 9J | 3M |
| 2035 | | 7 040 | -1 011 | 1.25 | n/a | 13J | 1M |
| 2031 | | 37 800 | -1 460 | 0.75 | n/a | 15J | 1M |
| Total | | 107 840 | -7 767 | | | | |
| Total inkl. Forward | | 137 840 | -31 593 | | | | |

¹ exkl. Marchzins

Trotz der abnehmenden Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps haben sich die Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps aufgrund des abnehmenden Zinsniveaus mit TCHF -31 593 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -21 770) weiter erhöht. Die Festzinsbasis bei den per 31. Dezember 2019 bestehenden Zinsswaps beträgt zwischen -0.55% und 2.13%.

Mit der ZKB besteht eine Rahmenvereinbarung OTC per 31. Dezember 2019, welche vorsieht, dass der Halb- bzw. Jahresbericht bis zum 30.09. bzw. 30.04. abgegeben werden muss. Darüber hinaus dürfen keine Bilanzierungsrichtlinien geändert werden und der EK-Anteil muss mindestens 35% der Bilanzsumme ausmachen. Vgl. Anhang 17.

Alle Covenants waren am Bilanzstichtag eingehalten.

| 31. Dez. 2018 | | Zinssatz in % | | | | Laufzeiten | |
|----------------------------|--------------|----------------|---|-------|----------|------------|----------|
| Fälligkeitsjahr | in CHF 1 000 | Volumen | Wieder- beschaffungs- wert ¹ | Payer | Receiver | Payer | Receiver |
| 2021 | | 5 000 | -314 | 2.13 | -0.74 | 10 J | 3M |
| 2021 | | -5 000 | 11 | -0.55 | -0.74 | 6 J | 3M |
| 2025 | | 20 000 | 2 173 | 0.12 | -0.80 | 10 J | 3M |
| 2027 | | -20 000 | -1 972 | 1.21 | -0.74 | 15 J | 3M |
| 2027 | | 15 000 | -96 | -0.04 | -0.74 | 12 J | 1M |
| 2027 | | -15 000 | -1 991 | 1.55 | -0.84 | 9 J | 1M |
| 2027 | | 15 000 | 313 | 0.26 | -0.84 | 9 J | 1M |
| 2028 | | -15 000 | -2 540 | 1.87 | -0.81 | 15 J | 1M |
| 2028 | | 15 000 | -71 | 0.07 | -0.81 | 14 J | 1M |
| 2028 | | -15 000 | -2 401 | 1.77 | -0.82 | 15 J | 1M |
| 2028 | | 50 000 | -76 | 0.09 | -0.82 | 14 J | 1M |
| 2028 | | -50 000 | -8 040 | 1.83 | -0.81 | 11 J | 1M |
| 2028 | | 28 000 | 609 | 0.20 | -0.81 | 11 J | 1M |
| 2029 | | -28 000 | -2 186 | 0.95 | -0.82 | 15 J | 1M |
| 2029 | | 90 000 | -232 | 0.15 | -0.82 | 15 J | 1M |
| 2030 | | -90 000 | -2 362 | 0.48 | -0.80 | 15 J | 1M |
| 2033 ² | | 30 000 | -933 | 0.69 | -0.78 | 15 J | 1M |
| Total | | 30 000 | -20 108 | | | | |
| Forwards | | | | | | | |
| 2028 | | 15 000 | -236 | 0.53 | n/a | 8 J | 1M |
| 2029 ² | | 28 000 | -968 | 0.81 | n/a | 9 J | 1M |
| 2030 ² | | 20 000 | -638 | 0.90 | n/a | 9 J | 3M |
| 2031 | | 37 800 | 527 | 0.75 | n/a | 15 J | 1M |
| 2035 | | 7 040 | -346 | 1.25 | n/a | 13 J | 1M |
| Total | | 107 840 | -1 662 | | | | |
| Total inkl. Forward | | 137 840 | -21 770 | | | | |

¹ exkl. Marchzins

² neu hinzugekommen im 2018

14. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

| 31. Dezember 2019 | in CHF 1 000 | Brutto- position | in der Bilanz verrechnet | Ausgewiesene Bilanzposition | Netting bei Ausfall Gegenpartei | Restrisiko |
|---|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Finanzinstrumente Aktiven | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | 2 642 | 0 | 2 642 | -585 | 2 057 |
| Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte) | | 8 646 | -8 646 | 0 | 0 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leis- tungen | | 76 | 0 | 76 | 0 | 76 |
| Total | | 11 364 | -8 646 | 2 718 | -585 | 2 133 |
| Finanzinstrumente Passiven | | | | | | |
| Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte) | | -40 239 | 8 646 | -31 593 | 1 308 | -30 285 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten und Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | | -85 646 | 0 | -85 646 | 2 692 | -82 954 |
| Hypotheken / Roll-over Kredite | | -195 038 | 0 | -195 038 | 205 | -194 834 |
| Total | | -320 923 | 8 646 | -312 277 | 4 204 | -308 073 |
| Netto | | -309 559 | 0 | -309 559 | 3 619 | -305 940 |

| 31. Dezember 2018 | in CHF 1 000 | Brutto- position | in der Bilanz verrechnet | Ausgewiesene Bilanzposition | Netting bei Ausfall Gegenpartei | Restrisiko |
|---|--------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Finanzinstrumente Aktiven | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | 9 448 | 0 | 9 448 | -7 392 | 2 057 |
| Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte) | | 3 633 | -3 663 | 0 | 0 | 0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leis- tungen | | 408 | 0 | 408 | 0 | 408 |
| Total | | 13 490 | -3 633 | 9 857 | -7 392 | 2 465 |
| Finanzinstrumente Passiven | | | | | | |
| Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte) | | -25 403 | 3 633 | -21 770 | 1 308 | -20 462 |
| Kurzfristige Bankverbindlichkeiten und Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | | -86 843 | 0 | -86 833 | 6 084 | -80 759 |
| Hypotheken / Roll-over Kredite | | -197 029 | 0 | -197 029 | 0 | -197 029 |
| Total | | -309 275 | 3 633 | -305 642 | 7 392 | -298 250 |
| Netto | | -295 785 | 0 | -295 785 | 0 | -295 785 |

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

15. Steueraufwand

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode | | -357 | -1 007 |
| Total Laufende Ertragssteuern | | -357 | -1 007 |
| Steuereffekte aus Neubewertungen Renditeliegenschaften | | -1 969 | -720 |
| Steuereffekte aus Abschreibungen | | -1 584 | -1 599 |
| Steuereffekte aus Grossreparaturen | | -391 | -13 |
| Steuereffekte aus Amortized costs Abschreibungen | | 145 | 153 |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen | | 2 383 | 487 |
| Steuereffekte aus Veränderung des latenten Steuersatzes | | 2 109 | 0 |
| Steuereffekte aus Entwicklungsliegenschaften (PoC) | | 65 | -676 |
| Steuereffekte aus Renditeliegenschaftsverkäufen | | 24 | 0 |
| Steuereffekte aus Derivativen Finanzinstrumenten | | -3 308 | -77 |
| Steuereffekte aus IAS 19 | | 1 | 1 |
| Steuereffekte aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten | | 17 | 19 |
| Steuereffekte aus Wertberichtigungen Forderungen | | 0 | -16 |
| Steuereffekte aus Umsatzerlösen (Mietzinsrabatten) | | -20 | -5 |
| Total Latente Ertragssteuern | | -2 528 | -2 446 |
| Total Ertragssteuern | | -2 885 | -3 453 |

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

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Betriebserfolg vor Steuern | | 21 413 | 16 840 |
| Anwendbarer Steuersatz | | 20.74% | 21.84% |
| Ertragssteuern zum anwendbaren Steuersatz | | 4 441 | 3 678 |
| Verrechnung von Verlustvorträgen | | -2 383 | -487 |
| Veränderung Steuersätze | | -2 109 | 0 |
| Übrige | | 2 936 | 262 |
| Total Ertragssteueraufwand | | 2 885 | 3 453 |
| Effektiver Steuersatz | | 13.47% | 20.50% |

Der anwendbare Steuersatz veränderte sich im Berichtsjahr aufgrund von Investition in neue Immobilien, von Portfoliobereinigungen und der Gewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze anhand der potentiellen Veräusserungsgewinne der einzelnen Immobilien nur unwesentlich; hingegen sank der Steuersatz aufgrund der Umsetzung der STAF Vorlage bei Bund und Kantonen. Daher wurde eine Anpassung gegenüber dem Vorjahr sowohl im Halbjahres- wie im Endjahresbericht 2019 vorgenommen.

16. Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Latente Steuerguthaben | | | |
| Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen | | 3 198 | 815 |
| Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen | | 2 | 4 |
| Bewertungsdifferenzen Übrige | | 276 | 276 |
| Total Latente Steuerguthaben | | 3 475 | 1 095 |
| Latente Steuerverpflichtungen | | | |
| Bewertungsdifferenzen auf Rendite- und Entwicklungsliegenschaften | | -32 634 | -30 229 |
| Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen | | -741 | -391 |
| Bewertungsdifferenzen Übrige | | -1 771 | -2 607 |
| Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten | | -1 798 | -628 |
| Total Latente Steuerverpflichtungen | | -36 943 | -33 855 |
| Gesamt Total | | -33 468 | -32 761 |
| | | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
| | in CHF 1 000 | | |
| Latente Steuerverpflichtungen netto | | | |
| Bilanzwert 1. Januar | | -32 761 | -30 174 |
| Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern | | -2 528 | -2 446 |
| Im Eigenkapital / Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern | | 1 821 | -141 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | -33 468 | -32 761 |
| | | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
| | in CHF 1 000 | | |
| Latentes Steuerguthaben | | 3 475 | 1 095 |
| Latente Steuerverbindlichkeiten | | -36 943 | -33 855 |
| Total | | -33 468 | -32 761 |

Per 31. Dezember 2019 hatte die Gruppe TCHF 14 431 (Vorjahr TCHF 2 917) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2026 (Vorjahr: 2024) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstückgewinnen verrechnet werden.

| Verlustvorträge mit Verfall im Jahr | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| 2024 | 1 093 | 1 171 |
| 2025 | 1 734 | 1 746 |
| 2026 | 11 604 | 0 |
| Total | 14 431 | 2 917 |

17. Finanzverbindlichkeiten

| Nach Gläubiger | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| UBS | | 115 430 | 123 115 |
| Raiffeisen Zürich | | 7 750 | 7 750 |
| Raiffeisen Basel | | 20 048 | 20 396 |
| Neue Aargauer Bank | | 37 800 | 37 826 |
| Basler Kantonalbank | | 78 156 | 62 585 |
| St. Galler Kantonalbank | | 0 | 10 700 |
| Zürcher Kantonalbank | | 20 300 | 20 300 |
| Total Banken | | 279 484 | 282 672 |
| Total Nichtbanken | | 1 200 | 1 200 |
| Total Finanzverbindlichkeiten | | 280 684 | 283 872 |

Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung kurzfristige Bankverbindlichkeiten und

| Hypotheken / Roll-over Kredite | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|----------------|----------------|
| < 3 Monate | | 82 641 | 83 828 |
| 3 bis 12 Monate | | 3 005 | 3 005 |
| > 1 bis 5 Jahre | | 49 666 | 53 460 |
| > 5 Jahre | | 145 372 | 143 579 |
| Total lang- und kurzfristige Hypothekarschulden / Roll-over Kredite | | 280 684 | 283 872 |

Die Rückzahlung in der Position < 3 Monate beinhaltet feste Vorschüsse, die zum Berichtszeitpunkt gezogen waren. Die Rückzahlungen in der Position 3 bis 12 Monate und 1 bis 5 Jahre beinhalten Amortisationsverpflichtungen und die Rückzahlung von 3 Hypotheken mit einer Fälligkeit im Jahr 2020.

| Zinsbindung (inkl. SWAP) | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|----------------|----------------|
| < 3 Monate | | 119 966 | 121 478 |
| 3 bis 12 Monate | | 0 | 0 |
| > 1 bis 5 Jahre | | 88 040 | 7 040 |
| > 5 Jahre | | 72 678 | 155 354 |
| Total lang- und kurzfristige Hypothekarschulden / Roll-over Kredite | | 280 684 | 283 872 |

| Zinssätze | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Durchschnittlicher Zinssatz (exkl. Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales ¹ | 0.58% | 0.64% |
| Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) des zinspflichtigen Fremdkapitales ¹ | 1.52% | 1.86% |
| Verzinsungsbandbreite | -0.82% bis 2.14% | -0.84% bis 2.14% |
| Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren | 9.20 | 7.93 |

¹ Zinspflichtiges Fremdkapital

Das Zinsrisiko wurde mit Interest Rate Swaps (pay fix / receive floating) abgesichert (siehe Anhang 12).

Mit folgenden Bankinstituten bestehen per 31. Dezember 2019 Rahmenverträge:

| Bankinstitut | in CHF 1000 | Bemerkungen |
|-----------------------|--------------------|--|
| Basler Kantonalbank | 100 000 | |
| Luzerner Kantonalbank | 80 000 | |
| Neue Aargauer Bank | 47 800 | |
| Raiffeisen Basel | 20 048 | |
| Raiffeisen Zürich | 50 000 | |
| UBS (Schweiz) AG | 147 000 | Rahmenkreditvereinbarung |
| Zürcher Kantonalbank | 50 000 | Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag |

Der Kreditvertrag mit UBS AG sieht als Covenants vor, dass die jährlichen Netto-Mietzinserträge mindestens TCHF 11 730 betragen müssen. Darüber hinaus müssen die jährlichen Netto-Mietzinserträge mindestens 8.5% der Kreditlimite betragen. Die Amortisationsverpflichtungen betragen pro Jahr 2% des benützten ursprünglichen Nominalhypothekarvolumens.

Mit der Zürcher Kantonalbank besteht zusätzlich ein OTC-Rahmenvertrag. Die Kreditverträge sowie der OTC Rahmenvertrag mit der ZKB beinhalten Covenants, die sich auf die Höhe der Mietzinsen und die Eigenkapitalquote beziehen. Vgl. Anhang 13.

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag eingehalten.

18. Leasingverbindlichkeiten

| Nach Gläubiger | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Baurecht Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156 | | 3 699 | 0 |
| Total Leasingverbindlichkeiten | | 3 699 | 0 |

| Vertragliche Laufzeiten Rückzahlung Leasingverbindlichkeiten | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| < 3 Monate | | 42 | 0 |
| 3 bis 12 Monate | | 127 | 0 |
| > 1 bis 5 Jahre | | 398 | 0 |
| > 5 Jahre | | 3 131 | 0 |
| Total kurz- und langfristige Leasingverbindlichkeiten | | 3 699 | 0 |

Erstmals wurden gemäss IFRS16 die langfristigen Mietverhältnisse, Baurechte und Leasing bewertet und bilanziert. Der ausgewiesene Saldo von TCHF 3 699 betrifft ein Baurecht in Bern.

Der für die Barwertberechnung angewendete Zinssatz beträgt 2%.

19. Vorauszahlungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|---------------|---------------|
| Vorausbezahlte Mieten | | 1 545 | 1 264 |
| Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten | | 2 141 | 4 540 |
| Total Vorauszahlungen | | 3 686 | 5 804 |

Die vorausbezahlten Mieten sind im Berichtsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 22% auf TCHF 1 545 (Vorjahr: TCHF 1 264) gestiegen. Gesunken sind die Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten im Vergleich zum Vorjahr um 53% auf TCHF 2 141 (Vorjahr: TCHF 4 540). Der Anstieg der vorausbezahlten Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten in der Vorperiode war durch mehr ausstehende Nebenkostenabrechnungen per Bilanzstichtag verursacht.

20. Aktienkapital

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

| | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|---|-----------------------------------|---|--|
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital | | | |
| 01. Januar 2018 | 5 841 446 | | 42 234 |
| Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 01. Januar 2018 | 3 111 895 | 2.52 | 7 842 |
| Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 01. Januar 2018 | 2 729 551 | 12.60 | 34 392 |
| Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 31. Dezember 2018 | 3 111 895 | 2.52 | 7 842 |
| Ausstehende Namenaktien 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 |

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 12.60 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der 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 3 111 875 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal sowie 200 Namenaktien à CHF 12.60 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à je nominal CHF 12.60, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO mit 148 359 à nominal CHF 12.60 mit einem Anteil von 2.5% der Stimmen und 4.4% des Kapitals.

| Beteiligungen | Firmensitz | Zweck der Gesellschaft | Höhe der Beteiligung durch Namensaktien | Aktienkapital in CHF | Stammkapital in CHF |
|--|-------------------|--|--|-----------------------------|----------------------------|
| Swiss Finance & Property Manegg AG Zug | Zug | Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten auf dem Manegg-Areal | 100% | 100 000 | |
| SFPI Management SA | Ascona | Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten auf dem Parco d'Oro-Areal | 100% | 100 000 | |
| Römerschloss GmbH | Zürich | Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften | 100% | | 500 000 |
| SF Investments AG | Zürich | Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften | 50.5% | 100 000 | |
| SF Development AG | Zug | Entwicklung von Liegenschaften und Arealen | 50.5% | 100 000 | |

Gegenüber der SFPI Management SA weist SF Urban Properties AG ein Darlehen von TCHF 5 700 (Vorjahr TCHF 8 200) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 1 051 (Vorjahr TCHF 1 122) aus. Auf diesem Darlehen gewährte SF Urban Properties AG einen Rangrücktritt von TCHF 3 000 (Vorjahr: TCHF 3 000).

Gegenüber SF Urban Properties AG weist die Swiss Finance & Property Manegg AG ein Darlehen von TCHF 2 500 (Vorjahr TCHF 2 500) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 60 (Vorjahr: TCHF 30) aus.

Gegenüber der SF Development AG weist SF Urban Properties AG ein Darlehen von TCHF 31 (Vorjahr: 0) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 1 (Vorjahr: 0). Es dient zur Finanzierung des Umlaufvermögens in den Vorprojektphasen der geplanten Entwicklungen. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Development AG, in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Joint-Venture Partner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

Gegenüber der SF Investment AG weist SF Urban Properties AG ein Darlehen von TCHF 624 (Vorjahr: 0) zzgl. Zinsforderungen von TCHF 0 (Vorjahr: 0). Es dient zur Finanzierung der Anzahlung von TCHF 1 150 (Entwicklungsliegenschaft Kusstrasse 36/36a/38, Zürich). Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Investment AG, in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Joint-Venture Partner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

21. Kennzahlen pro Aktie

| | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|---------------|---------------|
| Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen in TCHF | 18 549 | 13 387 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, deren sowie weitere Steuereffekte in TCHF ¹ | 12 387 | 12 850 |
| | | |
| Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt) | 3 351 930 | 3 351 930 |
| | | |
| Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 2.52 | 3 111 895 | 3 111 895 |
| Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52 exkl. Neubew. in CHF ¹ | 0.74 | 0.77 |
| Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 2.52 in CHF ¹ | 1.11 | 0.80 |
| | | |
| Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 12.60 | 2 729 551 | 2 729 551 |
| Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 12.60 CHF exkl. Neubew. in CHF ¹ | 3.70 | 3.83 |
| Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 12.60 in CHF ¹ | 5.53 | 3.99 |

¹ Vgl. Folgeseite

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

| | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Eigenkapital den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen in TCHF | 319 182 | 320 604 |
| Latente Steuern in TCHF | 33 468 | 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 Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 in CHF | 19.04 | 19.13 |
| Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 12.60 in CHF | 95.22 | 95.65 |
| Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 vor latenten Steuern in CHF | 21.04 | 21.08 |
| Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 12.60 vor latenten Steuern in CHF | 105.21 | 105.42 |

22. Herleitung Reingewinn exkl. Bewertungseffekte, deren Steuereffekte sowie weiterer Steuereffekte

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Reingewinn, der Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen: | | 18 549 | 13 387 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften | | -9 369 | -3 236 |
| Steuereffekte aus Neubewertung Renditeliegenschaften | | 1 969 | 720 |
| Steuereffekte aus Abschreibungen | | 1 584 | 1 599 |
| Steuereffekte aus Grossreparaturen | | 391 | 13 |
| Abschreibung Hypotheken mit Fair Value Bewertung | | 698 | 702 |
| Steuereffekte aus Abschreibung Hypotheken mit Fair Value Bewertung | | -145 | -153 |
| Steuereffekte aus Verlustvorträgen | | -2 383 | -487 |
| Steuereffekte aus Entwicklungsliegenschaften (PoC) | | -65 | 676 |
| Steuereffekte aus Renditeliegenschaftsverkäufen | | -24 | 0 |
| Neubewertung Zinsabsicherungen | | 84 | -352 |
| Steuereffekte aus Neubewertung Zinsabsicherungen | | -17 | 77 |
| Steuereffekte aus Pensionsverpflichtungen (IAS 19) | | -1 | -1 |
| Steuereffekte aus Steuersatzänderung | | -2 109 | 0 |
| Steuereffekte aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten | | 3 308 | -19 |
| Neubewertung Wertberichtigung Forderungen (IFRS 9) | | 0 | -74 |
| Steuereffekte aus Wertberichtigung Forderungen | | 0 | 16 |
| Bewertungseffekte aus Umsatzerlösen bzw. Mietzinsrabatten (IFRS 15) | | -102 | -23 |
| Steuereffekte aus Umsatzerlösen | | 20 | 5 |
| Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte, deren sowie weitere Steuereffekte | | 12 387 | 12 850 |

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

23. Bereichsinformationen

| Geschäftsbereiche 2019 | in CHF 1 000 | Wohn- liegenschaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegenschaften | Entwick- lungs- liegenschaften | Corporate ² | Total |
|---|--------------|-------------------------|---|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|---------------|
| Liegenschaftsertrag | | 5 779 | 3 680 | 17 615 | 211 | 0 | 27 284 |
| Übriger Ertrag | | 4 | 12 | 161 | 0 | 0 | 177 |
| Ertrag aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungs- Liegenschaften | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften | | 508 | 0 | 10 | 0 | 0 | 517 |
| Projektertrag | | 0 | 0 | 0 | 52 | 0 | 52 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertungseffekten | | 6 290 | 3 692 | 17 785 | 262 | 0 | 28 030 |
| Neubewertung Rendite- Liegenschaften | | 4 013 | 794 | 4 563 | 0 | 0 | 9 369 |
| Total Betriebsertrag nach Neubewertungs-effekten | | 10 303 | 4 486 | 22 348 | 262 | 0 | 37 399 |
| Unterhalt und Reparaturen | | -570 | -459 | -1 469 | -23 | 0 | -2 520 |
| Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungs- Liegenschaften | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impairment-Belastung aus dem Verkauf von Entwicklungs- Liegenschaften | | 0 | 0 | 0 | -623 | 0 | -623 |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -233 | -179 | -983 | -41 | 0 | -1 435 |
| Personalaufwand | | -15 | -8 | -44 | -1 | 0 | -67 |
| Verwaltungsaufwand | | -1 074 | -597 | -3 074 | -278 | 0 | -5 023 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -133 | -74 | -386 | -31 | 0 | -624 |
| Projektaufwand | | 0 | 0 | 0 | -10 | 0 | -10 |
| Abschreibungen | | 0 | 0 | -126 | 0 | 0 | -126 |
| Wertberichtigung auf Mieterdar- lehen | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 8 278 | 3 169 | 16 266 | -742 | 0 | 26 971 |
| Finanzertrag | | | | | | 4 168 | 4 168 |
| Finanzaufwand | | | | | | -9 727 | -9 727 |
| Steueraufwand | | | | | | -2 885 | -2 885 |
| Reingewinn | | 8 278 | 3 169 | 16 266 | -742 | -8 444 | 18 527 |

| Regionen | in 1 000 CHF | Zürich | Bern | Basel | Romandie | übrige | Total |
|---|--------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| Liegenschaftsertrag | | 14 675 | 672 | 7 004 | 1 591 | 3 342 | 27 284 |
| Erfolg aus Verkauf von Rendi- teliegenschaften | | 508 | 0 | 0 | 10 | 0 | 517 |
| Neubewertung Renditeliegen- schaften | | 9 465 | -107 | 612 | -440 | -160 | 9 369 |
| Bereichsvermögen ¹ | | 379 034 | 13 262 | 172 829 | 27 370 | 87 531 | 680 025 |

¹ Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie liquide Mittel.

² Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

| Geschäftsbereiche 2018 | in CHF 1 000 | Wohn- liegenschaften | Wohn- und Geschäfts- liegenschaften | Geschäfts- liegenschaften | Entwick- lungs- liegenschaften | Corporate² | Total |
|---|---------------------|---------------------------------|--|--------------------------------------|---|------------------------------|----------------|
| Liegenschaftsertrag | | 6 177 | 3 357 | 17 146 | 0 | 0 | 26 680 |
| Übriger Ertrag | | 5 | 3 | 67 | 0 | 0 | 75 |
| Ertrag aus zum Verkauf be- stimmten Entwicklungs- Liegenschaften | | 0 | 0 | 0 | 9 337 | 0 | 9 337 |
| Erfolg aus Verkauf von Rendi- teliegenschaften | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Betriebsertrag vor Neubewertung | | 6 182 | 3 360 | 17 213 | 9 337 | 0 | 36 092 |
| Neubewertung Rendite- Liegenschaften | | 2 781 | 946 | -491 | 0 | 0 | 3 236 |
| Total Betriebsertrag nach Neubewertung | | 8 964 | 4 305 | 16 723 | 9 337 | 0 | 39 329 |
| Unterhalt und Reparaturen | | -560 | -342 | -908 | 0 | 0 | -1 810 |
| Aufwand aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungs- Liegenschaften | | 0 | 0 | 0 | -8 920 | 0 | -8 920 |
| Impairment-Belastung aus dem Verkauf von Entwicklungs- Liegenschaften | | 0 | 0 | 0 | -263 | 0 | -263 |
| Betriebsaufwand Liegenschaf- ten | | -333 | -122 | -755 | -260 | -1 | -1 470 |
| Personalaufwand | | -28 | -15 | -78 | 0 | 0 | -122 |
| Verwaltungsaufwand | | -911 | -538 | -2 606 | 23 | 0 | -4 031 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -118 | -151 | -264 | -57 | -229 | -819 |
| Wertberichtigung auf Mieterdar- lehen | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | 7 014 | 3 137 | 12 112 | -140 | -230 | 21 894 |
| Finanzertrag | | | | | | 4 268 | 4 268 |
| Finanzaufwand | | | | | | -9 323 | -9 323 |
| Steueraufwand | | | | | | -3 453 | -3 453 |
| Reingewinn | | 7 014 | 3 137 | 12 112 | -140 | -8 737 | 13 386 |
| Regionen | in CHF 1 000 | Zürich | Bern | Basel | Romandie | übrige | Total |
| Liegenschaftsertrag | | 14 015 | 665 | 6 744 | 1 582 | 3 673 | 26 680 |
| Erfolg aus Verkauf von Rendi- teliegenschaften | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Neubewertung Renditeliegenschaften | | 4 096 | -323 | 1 344 | -790 | -1 091 | 3 236 |
| Bereichsvermögen¹ | | 369 620 | 9 716 | 163 352 | 27 761 | 100 662 | 671 111 |

¹ Bereichsvermögen = Renditeliegenschaften, Grundstücke, Forderungen aus Lieferungen & Leistungen, übrige Forderungen, aktive Rechnungsabgrenzungsposten sowie liquide Mittel.

² Die Finanzierung der Immobilien erfolgte für das gesamte Portfolio und kann daher nicht auf die einzelnen Objekte zugeteilt werden. Dasselbe gilt für den zentralen Verwaltungs- und den Steueraufwand.

Operative Segmente

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

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

24. Liegenschaftsertrag

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Mietzinsertrag Wohnen | | 7 156 | 7 046 |
| Mietzinsertrag Gewerbe | | 18 878 | 19 463 |
| Übriger Mietzinsertrag | | 2 234 | 1 562 |
| Soll-Nettomiete bei Vollvermietung | | 28 268 | 28 071 |
| Nebenkostenpauschalen | | 108 | 171 |
| Soll-Bruttomiete bei Vollvermietung, inkl. NK-Pauschalen | | 28 376 | 28 242 |
| Debitorenverluste | | -100 | -187 |
| Leerstand | | -707 | -1 088 |
| Inkonvenienzen | | -405 | -494 |
| Erhaltene Umsatzmieten | | 120 | 196 |
| Erhaltene Gastrorückvergütungen | | 0 | 10 |
| Total Liegenschaftsertrag | | 27 284 | 26 680 |

Der Mietzinsertrag Wohnen umfasst Mieten erzielt aus Wohneinheiten. Der Mietzinsertrag Gewerbe umfasst Mieten erzielt aus Büros, Gewerbe, Verkauf und Gastronomie. Der restliche Mietertrag besteht aus Mieten für Lager, Archive, Parkplätze und Sondernutzungen. Die Nebenkostenpauschalen sind Erträge aus mietvertraglichen Pauschalzahlungen für Hauswartung, Strom, Kabelfernsehen etc. Die Wertberichtigungen haben im Berichtsjahr 2019 um TCHF 87 auf TCHF 100 abgenommen. Diese sind vor allem begründet durch Mieter im Bereich Gewerbe und Gastronomie. Die Leerstände inkl. Inkonvenienzen sanken in der Berichtsperiode um TCHF 570 auf TCHF 1 012 (Vorjahr TCHF 1 582). Die Leerstandsquote beträgt per Stichtag 31. Dezember 2019 1.7% (Vorjahr: 3.8%).

Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen (exkl. Umsatzmieten und Gastrorückvergütungen)

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Mietzinseinnahmen innerhalb von 1 Jahr | | 19 667 | 20 641 |
| Mietzinseinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren | | 55 410 | 59 751 |
| Mietzinseinnahmen später als 5 Jahre | | 29 710 | 36 800 |

25. Übriger Ertrag

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|-----------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Diverse Erträge | | 177 | 75 |
| Total Übriger Ertrag | | 177 | 75 |

Die übrigen Erträge enthalten vor allem Erträge aus Baurechtszinsen in Höhe von TCHF 52 (Vorjahr: TCHF 56).

26. Ertrag aus Verkauf von Renditeliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Verkaufserlös | | 14 528 | 0 |
| Verkaufsaufwand | | -104 | 0 |
| Bilanzwert bei Verkauf | | -13 907 | 0 |
| Total Ertrag aus Verkauf von Renditeliegenschaften | | 517 | 0 |

In der Berichtsperiode wurden zwei Renditeliegenschaften mit Gewinn verkauft.

27. Unterhalt und Reparaturen

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Unterhalt Gebäude | | -2 026 | -1 226 |
| Unterhalt Mietobjekte | | -494 | -584 |
| Total Unterhalt und Reparaturen | | -2 520 | -1 810 |

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

Im Berichtsjahr 2019 stieg der Unterhalt und Reparaturaufwand um TCHF 710 auf TCHF 2 520 an (Vorjahr TCHF 1 810). Der Unterhalt Gebäude stieg deutlich auf TCHF 2 026 (Vorjahr TCHF 1 226), der Unterhalt Mietobjekte sank leicht auf TCHF 494 (Vorjahr TCHF 584). Die Zunahme der Aufwände ist auf die intensivere Pflege der Renditeliegenschaften im Portfolio zurückzuführen.

28. Betriebsaufwand Liegenschaften

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Gebühren | | -6 | -4 |
| Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen | | -797 | -597 |
| Total mieterbezogener Betriebsaufwand | | -803 | -601 |
| Versicherungen | | -266 | -286 |
| Promotionsaufwand | | -62 | -108 |
| Miet- und Baurechtszinsen | | -192 | -191 |
| Vermittlungshonorare | | 0 | -155 |
| Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen | | -112 | -128 |
| Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand | | -632 | -869 |
| Total Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 435 | -1 469 |

Der Betriebsaufwand Liegenschaften blieb auf Vorjahresniveau.

29. Personalaufwand

| | in CHF 1 000 | 2019 | 2018 |
|--|--------------|------------|-------------|
| Löhne und Gehälter | | -54 | -90 |
| Sozialaufwand | | -4 | -7 |
| Personalvorsorge | | -9 | -12 |
| Übriger Personalaufwand | | 0 | -13 |
| Total Personalaufwand | | -67 | -122 |
| Anzahl Mitarbeitende per 31. Dezember | | 2 | 2 |

Bei der SF Urban Properties AG waren Adrian Schenker als CEO sowie Reto Schnabel als CFO angestellt. Beide Funktionen wurden als Teilzeitpensum wahrgenommen. Im Vorjahr kam es bei der Ablösung dieser Positionen zu einmaligen Überlappungen.

30. Verwaltungsaufwand

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Liegenschaftsverwaltung | | -883 | -899 |
| Buchführung | | -200 | -197 |
| Immobilienbewertung und Steuerberatung | | -223 | -374 |
| Entschädigung Swiss Finance & Property AG | | -2 365 | -1 500 |
| Beratung | | -107 | -375 |
| Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung | | -580 | -391 |
| Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren | | -109 | -170 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | | -556 | -124 |
| Total Verwaltungsaufwand | | -5 023 | -4 031 |

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich in der Berichtsperiode um TCHF 992 auf TCHF 5 023 (Vorjahr TCHF 4 031). Die Mehrkosten für Entschädigungen an den Asset Manager Swiss Finance & Property AG (TCHF 865) sind zum grössten Teil die Ursache davon.

Im Jahr 2019 ermittelt sich die Management Fee mit 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. Eine Performance Fee in der Höhe von TCHF 43 fällt im Jahr 2019 an (Vorjahr: TCHF 0). Weitere Einzelheiten sind aus dem Vergütungsbericht, 4. Vergütung an den Asset Manager ersichtlich.

31. Übriger Betriebsaufwand

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|--------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Projektierungskosten | | -209 | -46 |
| Kapital- und Liegenschaftssteuern | | -394 | -772 |
| Total Übriger Betriebsaufwand | | -624 | -819 |

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF 195 auf TCHF 624 (Vorjahr: TCHF 819) abgenommen. Der Rückgang ist auf tiefere Kapital- und Liegenschaftssteuern zurückzuführen.

32. Finanzergebnis

| | in CHF 1 000 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 1. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|-------------------------------------|--------------|------------------------------|------------------------------|
| Zinsertrag | | 2 535 | 2 186 |
| Übriger Finanzertrag | | 1 633 | 2 081 |
| Total Finanzertrag | | 4 168 | 4 268 |
| Zinsaufwand | | -7 294 | -6 879 |
| Übriger Finanzaufwand | | -2 433 | -2 444 |
| Total Finanzaufwand | | -9 727 | -9 323 |
| Total Finanzergebnis (netto) | | -5 558 | -5 055 |

Der Finanzaufwand erhöht sich im Berichtsjahr um TCHF 404 auf TCHF 9 727 (Vorjahr: TCHF 9 323). Der Finanzertrag im Berichtsjahr resultiert aus einer Zunahme der Zinserträge durch die abgeschlossenen Zinsswaps um TCHF 349 auf TCHF 2 535 (Vorjahr TCHF 2 186). Der Übrige Finanzertrag enthält ausschliesslich den Bewertungserfolg der Zinsswaps, der im Vorjahresvergleich abgenommen hat. Der Zinsaufwand im Berichtsjahr beinhaltet Zinsen in Höhe von TCHF – 7 294 (Vorjahr TCHF – 6 879) für langfristige Finanzschulden und Festvorschüsse sowie bezahlte Zinsen der abgeschlossenen Zinsswaps. Der Übrige Finanzaufwand besteht aus Abschreibungen für Interest Rate Swap Verluste in Höhe von TCHF – 1 717 (Vorjahr TCHF – 1 726) sowie aus der Veränderung von TCHF – 698 (Vorjahr TCHF – 702) der zum Fair Value nach der amortised cost Methode bewerteten Festhypothek und zudem TCHF -18 für Bankspesen.

33. Finanzinstrumente

| Aktiven | in CHF 1 000 | Buchwert 31.Dez.2019 | Marktwert 31.Dez.2019 | Buchwert 31.Dez.2018 | Marktwert 31.Dez.2018 |
|--|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Finanzaktiven zu amortisierten Kosten | | | | | |
| - Flüssige Mittel | | 2 642 | 2 642 | 9 448 | 9 448 |
| - Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 126 | 126 | 3 594 | 3 594 |
| - Übrige Forderungen | | 5 043 | 5 043 | 6 888 | 6 888 |
| - Langfristige Forderungen | | 1 065 | 1 065 | 1 020 | 1 020 |
| Total Finanzaktiven | | 8 875 | 8 875 | 20 950 | 20 950 |
| Finanzaktiven zu Fair Value | | | | | |
| - Derivative Finanzinstrumente | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Finanzaktiven - Fair Value | | 0 | | 0 | 0 |
| Total Finanzaktiven | | 8 875 | 8 875 | 20 950 | 20 950 |
| Passiven | | | | | |
| Fair Value - Absicherung | | | | | |
| - Derivative Finanzinstrumente | | 31 593 | 31 593 | 21 770 | 21 770 |
| Total Fair Value - Absicherung | | 31 593 | 31 593 | 21 770 | 21 770 |
| Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten | | | | | |
| - Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1 154 | 1 154 | 1 244 | 1 244 |
| - Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende | | 641 | 641 | 875 | 875 |
| - Kurzfristige Bankverbindlichkeiten | | 82 641 | 82 641 | 83 828 | 83 828 |
| - Amortisationsverbindlichkeiten Hypotheken | | 3 005 | 3 005 | 3 005 | 3 005 |
| - Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 172 | 172 | 591 | 591 |
| - Vorauszahlungen | | 3 686 | 3 686 | 5 804 | 5 804 |
| - Hypotheken /Roll-over Kredite | | 195 038 | 198 508 | 197 039 | 201 206 |
| Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten | | 286 338 | 289 808 | 292 387 | 296 554 |
| Total Finanzpassiven | | 317 931 | 321 401 | 314 157 | 318 324 |

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem Buchwert der Finanzaktiven.

34. Mietverpflichtungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Aufwendungen für Mieten im Geschäftsjahr | | 21 | 21 |
| <hr/> | | | |
| Künftige Verpflichtungen aus unkündbaren Mietverträgen | | | |
| Aufwendungen für Mieten von 1 Jahr | | 23 | 23 |
| Aufwendungen für Mieten 2-5 Jahre | | 51 | 74 |

Bei den Mietverpflichtungen handelt es sich um Parkplatz-Mieten in der Einstellhalle der Lagerstrasse 1 in Zürich. Die Verträge laufen noch bis Anfang 2023, somit noch knapp 3 Jahre.

35. Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2019 beantragt der Verwaltungsrat an der Generalversammlung vom 7. April 2020 eine Nennwertreduktion pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal von CHF 3.60 auf neu CHF 9.00 nominal und pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 nominal von CHF 0.72 auf neu CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.65% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2019.

36. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (VR Mitglied), Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Christian Perschak, Carolin Schmüser und Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 31. Dezember 2019 insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals. Er hatte somit während der gesamten Berichtsperiode die letztendliche Kontrolle über die Gesellschaft im Sinne von IAS 24.12. Carolin Schmüser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 12.60, Adrian Schenker hält 5000 Namenaktien à nominal CHF 12.60.

Zwischen der Gesellschaft und deren nahestehenden natürlichen und juristischen Personen bestanden folgende wirtschaftliche 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 Management Vertrag vom 27. November 2019 festgehalten.

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. Per 31. Dezember 2019 betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 239 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 1 500). Im Berichtsjahr 2019 ist eine Performance Fee von TCHF 43 geschuldet (Vorjahr: TCHF 0).

Joint-Venture Partner

An SF Development AG und SF Investment AG sind Partner zu 49.5% beteiligt. Gemäss dieser Quote werden Darlehen und Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Der Ausweis von Minderheitsanteilen im kurzfristigen und langfristigen Fremdkapital, im Eigenkapital sowie in der Erfolgsrechnung ist der Nachweis dieser 2019 neu eingegangenen Joint-Venture.

Managemententschädigung

Die Gesellschaft wird durch Adrian Schenker (CEO) und Reto Schnabel (CFO) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode bei der Gesellschaft angestellt und bezogen ein fixes Gehalt. Das Asset Management ist durch den Verwaltungsvertrag mit der Swiss Finance & Property AG geregelt.

Wertschriften von Nahestehenden

Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr 2019 keine Wertschriften von Nahestehenden.

37. Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit der SFPI Management SA in Ascona und Swiss Finance & Property Manegg AG Zug in Zug besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldete Steuern zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Als Mehrheitsbeteiligungen und da sie zudem nicht der Mehrwertsteuer unterstehen, sind SF Investment AG und SF Development AG nicht Teil dieser Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung,

38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft an der Klusstrasse 36/36a/38 in Zürich erfolgte am 27. Februar 2020 zum Kaufpreis von TCHF 9 000.

Bericht der Revisionsstelle

SF Urban Properties AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zur Konzernrechnung 2019



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SF Urban Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 6 bis 53 sowie 112 bis 118) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

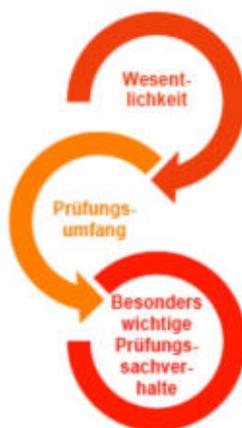
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3.0 Mio.

Wir haben bei einer Konzerngesellschaft Prüfungen (full scope audit), bei einer Konzerngesellschaft eine prüferische Durchsicht (review) und bei vier Konzerngesellschaften eigens definierte Prüfungshandlungen durchgeführt.

Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 100 % des Betriebsertrages und der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Renditeliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
 Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

Wesentlichkeit

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

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

| | |
|--|---|
| Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung | CHF 3.0 Mio. |
| Herleitung | 1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt. |

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 300'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

Die SF Urban Properties AG trägt 98.9% zum Betriebsertrag und 99.3% zu den Aktiven des Konzerns bei. Bei dieser Gesellschaft haben wir eine Prüfung (full scope audit) durchgeführt. Zudem haben wir die SFPI Management SA einer prüferischen Durchsicht (review) unterzogen und bei der Swiss Finance & Property Manegg AG, der Römerschloss GmbH, der SF Investment AG und der SF Development AG eigens definierte Prüfungshandlungen durchgeführt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Renditeliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt | Unser Prüfungsvorgehen |
|---|--|
| SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2019 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 651.5 Mio.) und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften (CHF 19,0 Mio.) besteht (Total CHF 670,5 Mio. oder 97.7 % der Bilanzsumme). | Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft. |
| Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt grösstenteils zum Fair Value. Die Veränderungen der Fair Values werden erfolgswirksam erfasst. | Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: - Wir haben die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den externen Bewertungsexperten |



Der Fair Value wird gemäss den entsprechenden Anforderungen der SIX Swiss Exchange halbjährlich durch einen externen, unabhängigen Immobilienbewerter als Sachverständiger mittels Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelt. Die DCF Bewertungen dienen zudem als Basis für die Ermittlung von Wertbeeinträchtigungen für die zu Anschaffungskosten bilanzierten zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekte.

Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftenportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftenportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF Methode beinhalten.

Eine DCF Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangsparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors).

Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seiten 16 - 17), Anhang 9-11 (Seiten 28-33) sowie Immobilienbewertungsbericht des externen Bewertungsexperten (Seiten 60-65).

sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch SF Urban Properties AG geprüft.

- Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Partner des externen Bewertungsexperten.
- Mithilfe unserer Bewertungsexperten haben wir die generelle Wertentwicklung des Portfolios analysiert und mit der Marktentwicklung in der Schweiz verglichen. Ebenso wurden die Höhe bzw. Veränderung des durchschnittlichen Diskontsatzes, welcher für die DCF Bewertungen verwendet wurde, analysiert und beurteilt.
- Unterstützt durch unsere Bewertungsexperten haben wir stichprobenweise eine Überprüfung der Bewertung vorgenommen. Die Stichprobenauswahl basierte auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert).
- Die Marktnähe der Schätzungen des externen Bewertungsexperten prüften wir mittels Abgleich zu unterjährigen Transaktionen mit Anlageliegenschaften.
- Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Financial Officer (CFO) sowie der Einsichtnahme in Protokolle des Verwaltungsrats überprüft, ob die Liegenschaften entsprechend deren geplantem Verwendungszweck gemäss den IFRS-Anforderungen klassifiziert und bilanziert sind.
- Wir haben die Wertbeeinträchtigungstests für zu Anschaffungskosten bilanzierte zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte hinsichtlich der verwendeten Daten überprüft.

Wir erachten das Bewertungsverfahren als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung des in der Konzernrechnung bilanzierten Liegenschaftenportfolios.

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverpflichtungen von SF Urban Properties AG auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2019 rund CHF 32,7 Mio. Die latenten Steuerverpflichtungen basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Unterstützt durch unsere Steuerspezialisten haben wir die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Schätzungen der Haltedauer plausibilisiert.

Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.

Einerseits stellen die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 8.9 % des Fremdkapitals der SF Urban Properties AG eine bedeutende Bilanzposition dar.

Andererseits beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung, u. a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung könnten einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben.

Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seiten 15-16) und Anhang 15 & 16 (Seiten 37 - 38).

- Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen.

- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgerinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.

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

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts der SF Urban Properties AG und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen im Geschäftsbericht zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen



oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Zürich, 27. Januar 2020

SF Urban Properties AG
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Referenz-Nummer
102453.1902

Auftrag

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

Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilien-
bewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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

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

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

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

Bewertungsverfahren

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2019 wurden die folgenden acht Liegenschaften besichtigt:

- Sandreuterweg 39 in Riehen;
- Chasseralstrasse 156 in Spiegel bei Bern;
- Bohl 4 in St. Gallen;
- Malerweg 4 in Thun;
- Birmensdorferstrasse 20 und Grüngasse 2 in Zürich;
- Bürglistrasse 6, 8, 10 in Zürich;
- Militärstrasse 114 in Zürich;
- Zweierstrasse 25 in Zürich.

Alle weiteren Liegenschaften wurden zwischen 2015 und 2019 besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2019 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 51 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 666'800'000 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden weder Liegenschaften gekauft noch Liegenschaften verkauft.

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 27. Januar 2020

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang 1: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

| Tabelle 1 | Minimaler | Maximaler | Mittlerer |
|-----------------|--------------------|--------------------|---------------------------------|
| Region | Diskontierungssatz | Diskontierungssatz | Diskontierungssatz |
| | in % | in % | (gewichteter Mittelwert *) in % |
| Basel | 2.00 | 3.75 | 3.20 |
| Bern | 3.00 | 4.10 | 3.47 |
| Romandie | 3.90 | 3.90 | 3.90 |
| Zürich | 2.50 | 3.70 | 2.94 |
| Übrige Regionen | 2.20 | 3.30 | 3.10 |
| Alle Regionen | 2.00 | 4.10 | 3.08 |

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

| Tabelle 2 | Büro | Verkauf | Lager | Parking | Parking | Wohnen |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------------------|
| Region | ø | ø | ø | innen ø | aussen ø | ø |
| | CHF / m ² p.a. | CHF / m ² p.a. | CHF / m ² p.a. | CHF / Stück | CHF / Stück | CHF / m ² p.a. |
| | | | | p.Mt. | p.Mt. | |
| Basel | 250 | 598 | 90 | 147 | 55 | 228 |
| Bern | - | 215 | 100 | 53 | 15 | 227 |
| Romandie | 235 | 163 | 100 | 110 | 70 | 222 |
| Zürich | 405 | 386 | 104 | 202 | 134 | 367 |
| Übrige Regionen | 185 | 150 | 95 | 125 | 100 | 195 |
| Alle Regionen | 328 | 388 | 98 | 143 | 83 | 290 |

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

| Tabelle 3 | Büro | Verkauf | Lager | Parking | Parking | Wohnen |
|-----------------|------|---------|-------|---------|----------|--------|
| Region | ø | ø | ø | innen ø | aussen ø | ø |
| | in % | in % | in % | in % | in % | in % |
| Basel | 4.0 | 3.5 | 4.6 | 13.9 | 4.8 | 3.1 |
| Bern | - | 5.0 | 4.7 | 4.0 | 1.0 | 3.5 |
| Romandie | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 | 5.0 |
| Zürich | 4.1 | 4.7 | 12.2 | 17.5 | 6.6 | 2.6 |
| Übrige Regionen | 3.0 | 5.0 | 3.8 | 2.0 | 3.0 | 2.4 |
| Alle Regionen | 4.2 | 4.2 | 8.7 | 13.4 | 5.8 | 2.8 |

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 31. Dezember 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 4.10%.
- 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

| EPRA-Gewinn & EPRA-Gewinn je Aktie | in CHF 1000 | 2019 | 2018 | Delta |
|---|--------------------|---------------|---------------|--------------|
| Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung | | 18 527 | 13 387 | 5 071 |
| Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften | | -9 369 | -3 236 | -6 133 |
| Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften | | -517 | 0 | -517 |
| Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften | | 0 | -417 | 417 |
| Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen | | 0 | 0 | 0 |
| Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill | | n/a | n/a | |
| Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten | | -84 | 351 | -435 |
| Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen | | n/a | n/a | |
| Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen | | 2 068 | 630 | 1 438 |
| Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen | | n/a | n/a | |
| Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen | | 22 | n/a | |
| EPRA Gewinn | | 10 646 | 10 715 | -68 |
| Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet) | | 3 351 930 | 3 351 930 | |
| EPRA Gewinn je Aktie | | 3.18 | 3.20 | |

| EPRA Net Asset Value | in CHF 1000 | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|----------------|----------------|
| NAV gemäss Jahresrechnung | | 319 259 | 320 604 |
| Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten | | n/a | n/a |
| Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten | | 319 259 | 320 604 |
| inklusive: | | | |
| 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 Entwicklungsliegenschaften | | 0 | 0 |
| Exklusive: | | | |
| Marktwert derivativer Finanzinstrumente | | 31 593 | 21 770 |
| Latente Steuern | | 34 432 | 30 857 |
| Goodwill aus latenten Steuern | | n/a | n/a |
| Summe Inklusive / Exklusive | | 66 025 | 52 627 |
| Anpassungen der Positionen (i) bis (v) in Bezug auf assoziierte Unternehmen | | n/a | n/a |
| Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen | | -77 | 0 |
| EPRA NAV | | 385 207 | 373 231 |
| Anzahl ausstehender Aktien | | 3 351 930 | 3 351 930 |
| EPRA NAV je Aktie | | 114.92 | 111.35 |

| EPRA Triple Net Asset Value | in CHF 1000 | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|----------------|----------------|
| EPRA NAV | | 385 207 | 373 231 |
| Inklusiv: | | | |
| Marktwert derivativer Finanzinstrumente | | -31 593 | -21 770 |
| Marktwert der Finanzverbindlichkeiten | | 1 767 | 1 517 |
| Latente Steuern | | -34 798 | -31 188 |
| EPRA NNAV | | 320 582 | 321 789 |
| Anzahl ausstehende Aktien | | 3 351 930 | 3 351 930 |
| EPRA NNAV je Aktie | | 95.64 | 96.00 |

| EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen | in CHF 1000 | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|----------------|----------------|
| Anlagelienschaft Eigentum | | 666 800 | 649 820 |
| Anlagelienschaften-Joint Ventures / Funds | | | |
| Promotionen | | 0 | 0 |
| Abzüglich Entwicklungen | | -19 020 | -4 546 |
| Wert der fertiggestellten Anlagelienschaften | | 647 780 | 645 274 |
| Abzug für geschätzte Käuferkosten | | n/a | n/a |
| Angepasster Wert fertiggestellter Anlagelienschaften | | 647 780 | 645 274 |
| Annualisierter SOLL-Mietertrag | | 28 282 | 28 401 |
| Direkter Aufwand Anlagelienschaften | | -3 955 | -3 279 |
| Annualisierter Netto-Mietertrag | | 24 327 | 25 122 |
| Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen | | 0 | 0 |
| Topped up Netto-Mietertrag | | 24 327 | 25 122 |
| EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen | | 3.76% | 3.89% |
| EPRA topped up Nettorendite aus Mieteinnahmen | | 3.76% | 3.89% |

| EPRA Leerstandsquote | in CHF 1000 | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|-------------|-------------|
| Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandsflächen | | 1 331 | 1 389 |
| Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio | | 30 327 | 30 473 |
| EPRA Leerstandsquote | | 4.4% | 4.6% |

| EPRA Kostenkennzahlen | in CHF 1000 | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|---------------|---------------|
| Betriebliche Aufwendungen der Renditeliegenschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung | | 9 669 | 8 251 |
| Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften | | 0 | 0 |
| Baurechtszinsen | | -169 | -169 |
| EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) | | 9 500 | 8 082 |
| Direkte Leerstandskosten | | -16 | -23 |
| EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) | | 9 484 | 8 059 |
| Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete | | 28 168 | 28 242 |
| Brutto Mieteinnahmen | | 28 168 | 28 242 |
| EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) | | 33.7% | 28.6% |
| EPRA-Kostenkennzahl ohne direkte Leerstandskosten) | | 33.7% | 28.5% |

Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

Bilanz

| Aktiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Umlaufvermögen | | | |
| Flüssige Mittel | | 1 591 | 8 998 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | 166 | 434 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Tochtergesellschaften | | 9 | 461 |
| Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten | | 3 809 | 6 797 |
| Zum Verkauf bestimmte Aktiven | | 18 972 | 22 592 |
| Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften | | 13 682 | n/a |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten | | 1 108 | 811 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Tochtergesellschaften | | 1 | 0 |
| Steuerguthaben | | 253 | 4 297 |
| Total Umlaufvermögen | | 39 591 | 44 390 |
| Anlagevermögen | | | |
| Langfristige Forderungen gegenüber Dritten | | 334 | 318 |
| Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften | | 7 405 | 9 322 |
| Wertberichtigungen auf langfristigen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften | | -2 607 | -1 785 |
| Langfristige Forderungen Erneuerungsfonds STWE | | 731 | 702 |
| Beteiligungen | | 8 788 | 8 687 |
| Wertberichtigungen auf Beteiligungen | | -122 | -100 |
| Renditeliegenschaften | | 465 998 | 475 579 |
| Total Anlagevermögen | | 480 527 | 492 723 |
| Total Aktiven | | 520 118 | 537 113 |

| Passiven | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten | | 1 151 | 1 225 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verb. Unternehmen | | 0 | 875 |
| Erhaltene Anzahlungen von Dritten | | 3 644 | 5 759 |
| Kurzfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten - Hypotheken | | 82 642 | 83 828 |
| Amortisationsverbindlichkeit Hypotheken | | 3 005 | 3 005 |
| Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaft | | 2 560 | 2 530 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | | 172 | 591 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten | | 4 711 | 3 050 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden | | 600 | 0 |
| Rückstellungen für Steuern | | 630 | 6 034 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 99 115 | 106 896 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Langfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten - Hypotheken | | 197 308 | 200 006 |
| Rückstellungen unreal. Verlust auf Derivativen Finanzinstrumenten | | 40 241 | 25 403 |
| Übrige langfristige Rückstellungen | | 4 280 | 1 963 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 241 828 | 227 371 |
| Total Fremdkapital | | 340 943 | 334 267 |
| Eigenkapital | | | |
| Aktienkapital | | 42 234 | 42 234 |
| Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen | | 131 721 | 143 788 |
| Gesetzliche Gewinnreserve | | 323 | 323 |
| Bilanzgewinn | | 4 897 | 16 501 |
| Total Eigenkapital | | 179 175 | 202 846 |
| Total Passiven | | 520 118 | 537 113 |

Erfolgsrechnungen

| | in CHF 1 000 | 1.Jan. bis 31.Dez.2019 | 1.Jan. bis 31.Dez.2018 |
|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Betriebsertrag | | | |
| Liegenschaftsertrag | | 26 842 | 26 265 |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften | | 626 | 0 |
| Projektertrag | | 88 | 514 |
| Übrige betriebliche Erträge | | 177 | 74 |
| Total Betriebsertrag | | 27 733 | 26 852 |
| Betriebsaufwand | | | |
| Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften | | -2 491 | -1 777 |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | | -1 509 | -1 293 |
| Projektaufwand | | -209 | -110 |
| Personalaufwand | | -64 | -118 |
| Übriger betrieblicher Aufwand | | -1 780 | -58 |
| Verwaltungsaufwand | | -4 785 | -3 786 |
| Total Betriebsaufwand | | -10 838 | -7 143 |
| Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern - EBITDA | | 16 895 | 19 710 |
| Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | | |
| Abschreibungen Renditeliegenschaften | | -7 277 | -7 278 |
| Wertberichtigung auf langfristige Finanzaktiven | | -844 | -1 885 |
| Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens | | -8 121 | -9 163 |
| Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern - EBIT | | 8 774 | 10 546 |
| Finanzaufwand | | -7 174 | -6 907 |
| Finanzertrag | | 2 375 | 2 311 |
| Nicht realisierte Gewinne aus Derivaten | | 0 | 89 |
| Nicht realisierte Verluste aus Derivaten | | -14 838 | 0 |
| Total Finanzerfolg | | -19 637 | -4 508 |
| Ausserordentlicher Ertrag | | 20 | 0 |
| Ausserordentlicher Aufwand | | -120 | 0 |
| Total ausserordentlicher Erfolg | | -100 | 0 |
| Betriebserfolg vor Steuern - EBT | | -10 962 | 6 039 |
| Direkte Steuern | | -642 | -1 682 |
| Jahresverlust (-)/Jahresgewinn | | -11 604 | 4 357 |

Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR

1. Allgemeine Angaben

1.1 Firma/Name, Rechtsform, Sitz

SF Urban Properties AG, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich

1.2 Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

1.3 Name der Revisionsstelle

Die Gesellschaft unterliegt von Gesetzes wegen der ordentlichen Revision. Seit dem Geschäftsjahr 2007 amtet die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich als Revisionsstelle. Sie muss jährlich von der ordentlichen Generalversammlung gewählt werden.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

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

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / kurzfristige und langfristige Forderungen

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

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften sind solche Liegenschaften, die aus dem Portfolio entnommen oder gekauft wurden, um mittels eines Projekts einen Mehrwert zu realisieren. Die Entwicklungsliegenschaften werden z.B. im Stockwerkeigentum verkauft und die daraus entstehenden Gewinne werden in die Renditeliegenschaften reinvestiert.

Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften sind solche Liegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen. Sie werden im Anlagevermögen bilanziert. Neuakquisitionen werden zum Anschaffungswert (inkl. Transaktionskosten) erfasst. Im Rahmen der Folgebewertung werden die Objekte einzeln bewertet und linear nach Nutzungsart abgeschrieben.

Halbjährlich werden sämtliche Liegenschaften von dem unabhängigen Bewerter Wüest Partner AG auf ihren Marktwert hin bewertet. Liegt der Marktwert unter dem Buchwert findet eine zusätzliche Abschreibung auf den niedrigeren Wert statt. Damit wird eine Impairment Überprüfung regelmässig angewendet.

Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

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

Langfristige verzinsliche Bankverbindlichkeiten – Hypotheken

Die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in Form von Roll-over-Krediten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden im Erwerbszeitpunkt (trade-date) und bei der Folgebewertung zu Anschaffungskosten bzw. zum tieferen Marktwert (Fair Value) bilanziert. Für nicht realisierte Verluste wird eine Rückstellung gebildet, nicht realisierte Gewinne werden nicht erfasst. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. SF Urban Properties AG setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Zurzeit werden ausschliesslich Zinssatz-Swaps zur Absicherung verwendet.

Rückstellungen

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

Projektertrag und Projektaufwand

Für das Projekt Parco d'Oro werden Ertrag und Aufwand in der Erfolgsrechnung verbucht. Im Projektaufwand werden Kosten für den Totalunternehmer erfasst, im Projektertrag der Erlös aus der Weiterverrechnung der Kosten an die Tochtergesellschaft SFPI Management SA.

Liegenschaftsertrag

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

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz

3.1 Flüssige Mittel

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Bankguthaben | | 1 591 | 8 998 |
| Total | | 1 591 | 8 998 |

3.2 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften | | 13 812 | 0 |
| Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen | | -130 | 0 |
| Total | | 13 682 | 0 |

3.3 Langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| SFPI Management SA, Ascona | | | |
| Darlehen | | 3 751 | 6 322 |
| Darlehen unter Rangrücktritt | | 3 000 | 3 000 |
| Wertberichtigung Darlehen | | -2 607 | -1 785 |
| Subtotal | | 4 144 | 7 537 |
| SF Development AG, Zug | | | |
| Darlehen | | 31 | 0 |
| Subtotal | | 31 | 0 |
| SF Investment AG, Zürich | | | |
| Darlehen | | 624 | 0 |
| Subtotal | | 624 | 0 |
| Total | | 4 798 | 7 537 |

3.4 Beteiligungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Swiss Finance & Property Manegg AG Zug, Zug | | | |
| Ursprünglicher Zweck der Gesellschaft war die Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten auf dem Manegg-Areal. Das Areal wurde in 2017 veräussert. | | | |
| Aktienkapital | | 100 | 100 |
| Beteiligungsquote | | 100% | 100% |

SFPI Management SA, Ascona

Zweck der Gesellschaft ist die Realisierung von einem Immobilienentwicklungsprojekt auf dem Parco d'Oro-Areal.

| | | |
|-------------------|------|------|
| Aktienkapital | 100 | 100 |
| Beteiligungsquote | 100% | 100% |
| Stimmrechtsquote | 100% | 100% |

Die Beteiligung von nominal TCHF 100 wurde bis auf CHF 1.00 wertberichtigt, da die SFUP Management SA überschuldet ist.

Römerschloss GmbH, Zürich

Zweck der Gesellschaft ist der Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften.

| | | |
|-------------------|------|------|
| Stammkapital | 500 | 500 |
| Beteiligungsquote | 100% | 100% |
| Stimmrechtsquote | 100% | 100% |

SF Investment AG, Zürich

Zweck der Gesellschaft ist der Kauf von Landparzellen, um deren Wert durch entsprechende Entwicklungsprojekte zu steigern.

| | | |
|-------------------|-------|--|
| Aktienkapital | 100 | |
| Beteiligungsquote | 50.5% | |
| Stimmrechtsquote | 50.5% | |

Die Beteiligung von nominal TCHF 100 wurde um TCHF 11 wertberichtigt.

SF Development AG, Zug

Zweck der Gesellschaft ist, die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG zu realisieren, von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe.

| | | |
|-------------------|-------|--|
| Aktienkapital | 100 | |
| Beteiligungsquote | 50.5% | |
| Stimmrechtsquote | 50.5% | |

Die Beteiligung von nominal TCHF 100 wurde um TCHF 11 wertberichtigt.

3.5 Renditeliegenschaften

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|----------------|----------------|
| Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften | | 528 160 | 531 613 |
| Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen | | -62 161 | -56 033 |
| Total | | 465 998 | 475 579 |

3.6 Lang- und kurzfristige Bankverbindlichkeiten

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|----------------|----------------|
| Nach Gläubiger | | | |
| UBS | | 118 900 | 127 282 |
| Raiffeisenbank Zürich | | 7 750 | 7 750 |
| Raiffeisenbank Basel | | 20 048 | 20 396 |
| Neue Aargauer Bank AG | | 37 800 | 37 826 |
| Basler Kantonalbank | | 78 156 | 62 585 |
| St. Galler Kantonalbank | | 0 | 10 700 |
| Zürcher Kantonalbank | | 20 300 | 20 300 |
| Total kurz- und langfristige Bankverbindlichkeiten | | 282 954 | 286 839 |

3.7 Übrige langfristige Rückstellungen

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|--------------|---------------|---------------|
| Rückstellungen für Grossreparaturen | | 3 571 | 1 791 |
| Rückstellungen für drohende Rechtsfälle | | 709 | 171 |
| Total langfristige Rückstellungen | | 4 280 | 1 963 |

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4.1 Liegenschaftsertrag

| | in CHF 1 000 | 01. Jan. bis 31. Dez. 2019 | 01. Jan. bis 31. Dez. 2018 |
|---|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Mietzins ertrag Wohnen | | 6 919 | 6 784 |
| Mietzins ertrag Gewerbe | | 19 350 | 19 408 |
| Übriger Mietzins ertrag | | 1 545 | 1 562 |
| Soll-Nettomiete bei Vollvermietung | | 27 814 | 27 754 |
| Nebenkostenpauschalen | | 100 | 162 |
| Soll-Bruttomiete bei Vollvermietung, inkl. NK-Pauschalen | | 27 914 | 27 916 |
| Debitorenverluste | | -100 | -261 |
| Leerstand | | -696 | -1 081 |
| Mietzinsverbilligungen / Inkonvenienzen | | -397 | -516 |
| Erhaltene Umsatzmieten | | 120 | 196 |
| Erhaltene Gastrorückvergütungen | | 0 | 10 |
| Total Liegenschaftsertrag | | 26 842 | 26 265 |

4.2 Projektertrag und Projektaufwand

Für das Projekt Parco d'Oro werden Ertrag und Aufwand in der Erfolgsrechnung verbucht. Im Projektaufwand werden die Kosten für den Totalunternehmer erfasst, im Projektertrag der Erlös aus der Weiterverrechnung der Kosten an die Tochtergesellschaft SFPI Management SA.

| Projekterlöse | in CHF 1 000 | 01.Jan. bis 31.Dez.2019 | 01.Jan. bis 31.Dez.2018 |
|--|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Erlöse aus Weiterbelastung Projektkosten | | 52 | 1 |
| Erlöse aus Vermarktung und Projektmanagement | | 36 | 512 |
| Total | | 88 | 514 |

| Projektaufwand | in CHF 1 000 | 01.Jan. bis 31.Dez.2019 | 01.Jan. bis 31.Dez.2018 |
|--|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Projektaufwand | | -185 | -1 |
| Vermarktungs- und Projektmanagementaufwand | | -24 | -109 |
| Total | | -209 | -110 |

5. Zusätzliche Angaben, die nicht in anderen Bestandteilen der Jahresrechnung enthalten sind

5.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Per 31. Dezember 2019 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 484 971 verpfändet (Vorjahr: TCHF 478 995). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 349 082 (Vorjahr: TCHF 324 588).

5.2 Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit SFPI Management SA in Ascona und Swiss Finance & Property Manegg AG Zug in Zug besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Als Mehrheitsbeteiligungen und da sie zudem nicht der Mehrwertsteuer unterstehen, sind SF Investment AG und SF Development AG nicht Teil dieser Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung,

5.3 Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Der Vertrag sieht ab 1. Januar 2019 eine jährliche Basisentschädigung im Betrag von 0.75% bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 des durchschnittlichen Net Asset Value (NAV) vor. Der übersteigende Betrag wird mit einer Entschädigung von 0.50% vergütet (Vorjahr: 0.50% p.a.). Per 31. Dezember 2019 betrug die Basisentschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 399 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 1 500). Zudem wurde die erfolgsabhängige Entschädigung ab dem 1. Januar 2019 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 Berichtsjahr 2019 ist eine Performance Fee von TCHF 43 geschuldet (Vorjahr: TCHF 0).

6. Weitere Angaben

6.1 Beteiligungsrechte bedeutender Aktionäre

| Bedeutende Aktionäre per 31.12.2019 | Stimmanteil in % | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--|-----------------------------|--|--|--|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 53.3% | 2.52 | 3 111 875 | 7 842 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 0.0% | 12.60 | 200 | 3 |
| UBS Fund Management AG | 7.5% | 12.60 | 441 000 | 5 557 |
| compenswiss (AVS/AI/APG) | 2.5% | 12.60 | 148 359 | 1 869 |
| Übrige | 36.6% | 12.60 | 2 140 012 | 26 964 |
| Total Aktienkapital per 31.12.2019 | | | 5 841 446 | 42 234 |

| Bedeutende Aktionäre per 31.12.2018 | Stimmanteil in % | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--|-----------------------------|--|--|--|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 53.3% | 2.52 | 3 111 895 | 7 842 |
| UBS Fund Management AG | 7.1% | 12.60 | 414 807 | 5 227 |
| Ausgleichsfonds AHV/IV/EO | 2.3% | 12.60 | 132 415 | 1 668 |
| Übrige | 37.7% | 12.60 | 2 182 329 | 27 497 |
| Total Aktienkapital per 31.12.2018 | | | 5 841 446 | 42 234 |

6.2 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder

| Per 31. Dezember 2019 | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000 |
|------------------------------|--|--|--|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 2.52 | 3 111 875 | 7 842 |
| Dr. Hans-Peter Bauer | 12.60 | 200 | 3 |
| Carolin Schmäuser | 12.60 | 500 | 6 |
| Adrian Schenker | 12.60 | 5000 | 63 |

| Per 31. Dezember 2018 | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000 |
|------------------------------|--|--|--|
| Dr. Hans-Peter Bauer | 2.52 | 3 111 895 | 7 842 |
| Carolin Schmäuser | 12.60 | 500 | 6 |
| Adrian Schenker | 12.60 | 5 000 | 63 |

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungsrechte an Verwaltungsräte, Geschäftsleitungsmitglieder und Mitarbeitenden der SF Urban Properties AG zugeteilt.

6.3 Angaben über die Durchführung einer Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat hat am 6. Juni 2019 eine Risikobeurteilung durchgeführt. Dabei wurden die seiner Ansicht nach wichtigsten Risiken erfasst, entsprechende Massnahmen zur Steuerung und Überwachung der Risiken definiert und deren Umsetzung eingeleitet.

6.4 Reserven aus Kapitaleinlagen

Der von der Eidgenössischen Steuerverwaltung bestätigte Bestand an steuerlich massgeblichen Kapitaleinlagereserven weicht vom Ausweis in der Bilanz ab. Die Differenz ist auf den Abzug der Emissionskosten zurückzuführen:

| | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| Handelsrechtlicher Bestand | | 131 721 | 143 788 |
| ./ Emissionskosten | | -4 174 | -4 174 |
| Steuerlich bestätigter Bestand | | 127 547 | 139 614 |

Die Praxis der Eidgenössischen Steuerverwaltung zum Abzug der Emissionskosten ist umstritten. Falls sie in Zukunft geändert wird, kann für Steuerzwecke der höhere Bestand der Kapitaleinlagereserven genutzt werden.

6.5 Ereignisse nach Bilanzstichtag

Keine.

Antrag zur Gewinnverwendung

| Verwendung des Bilanzgewinnes / -verlustes (-) | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Gewinn- / Verlustvortrag (-) am Anfang des Geschäftsjahres | | 16 501 | 12 144 |
| Jahresverlust (-) / -gewinn | | -11 604 | 4 357 |
| Verfügbarer Bilanzgewinn | | 4 897 | 16 501 |

| Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes / -verlustes (-) | in CHF 1 000 | 31. Dez. 2019 | 31. Dez. 2018 |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|
| Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung | | 4 897 | 16 501 |
| Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve | | 0 | 0 |
| Ausschüttung an Aktionäre (Dividende) | | 0 | 0 |
| Vortrag auf neue Rechnung | | 4 897 | 16 501 |
| Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung | | 4 897 | 16 501 |

Der Verwaltungsrat beantragt, den verfügbaren Bilanzgewinn von TCHF 4 897 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Verwaltungsrat beantragt weiter eine Nennwertreduktion von CHF 3.60 pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal auf neu CHF 9.00 nominal sowie von CHF 0.72 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 nominal auf neu CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.65% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2019.

Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung

SF Urban Properties AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2019



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 68 bis 79) zum 31. Dezember 2019 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

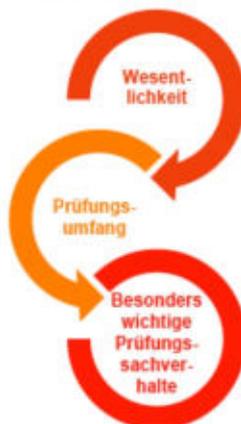
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1.79 Mio.

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

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

| | |
|--|--|
| Gesamtwesentlichkeit | CHF 1.79 Mio. |
| Herleitung | 1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Jahresrechnung |
| Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit | Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt. |

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 179'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

Umfang der Prüfung

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

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften

| Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt | Unser Prüfungsvorgehen |
|---|---|
| <p>SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2019 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 466 Mio.), zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften (CHF 14 Mio.) und zum Verkauf gehaltene Aktiven (CHF 19 Mio.) besteht (Total CHF 499 Mio. oder 96 % der Bilanzsumme).</p> <p>Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.</p> | <p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Renditeliegenschaft und zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaft - Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Renditeliegenschaft |

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften werden zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis.

Wir erachten die Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Renditeliegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme.

Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 72) und Anhang 3.5 (Seite 74).

- Beurteilung der ausserplanmässigen Abschreibungen je zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaft (wo anwendbar)

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

Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften und zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften zu beurteilen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2020



Vergütungsbericht 2019

SF Urban Properties AG

Gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20. November 2013.

1. Einleitende Bemerkungen

Im Sinne grösstmöglicher Transparenz und einer unmittelbaren Anpassung an die erweiterten Richtlinien zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt SF Urban Properties AG die Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) um.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2019 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 91.

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

Im Berichtsjahr 2019 fungierten Herr Adrian Schenker (CEO) und Herr Reto Schnabel (CFO) als Geschäftsleitung bei der SF Urban Properties AG mit einem Teilpensum.

2. Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

2.1 Vergütungsgrundsätze, Erfolgsabhängige Vergütung, Beteiligungs- und Optionspläne

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert sowie in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, eines allfälligen Beirates sowie dem Asset Manager eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entrichtet werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates.

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

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere, welche die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates sowie der Asset Manager in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z.B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen nicht unter diese Bestimmung. Derzeit besteht keine Regelung in Bezug auf eine Vergütung in Form von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere.

2.2 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei der SF Urban Properties AG übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss VegüV und gemäss den an die VegüV angepassten Statuten:

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

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

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

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

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

An der Generalversammlung vom 10. April 2019 wurde Christian Perschak als Mitglied des Vergütungsausschusses in Einzelwahl wiedergewählt. Andreas Hämmerli wurde neu als Mitglied des Vergütungsausschusses ebenfalls in Einzelwahl gewählt.

2.3 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverträge

2.3.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Verträge mit den Mitgliedern des Verwaltungsrates, die den Vergütungen der betreffenden Mitglieder zugrunde liegen, werden für eine feste Dauer von höchstens einem Jahr oder für eine unbestimmte Dauer mit einer Kündigungsfrist von höchstens zwölf Monaten auf das Ende eines Kalendermonats abgeschlossen.

2.3.2 Vorsorgeleistungen

Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirates erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren in- oder ausländischen gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitgliedes der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrates oder eines etwaigen Beirates kann die Gesellschaft dessen Lohn im Rahmen einer vom Verwaltungsrat erlassenen reglementarischen Regelung bzw. im Rahmen von Versicherungsleistungen

weiterbezahlen. Im Zusammenhang mit Frühpensionierungen kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen bis zum Maximalbetrag von CHF 100 000 an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionierungsreglement erbringen.

3. Vergütungen und Darlehen an den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung

3.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Generalversammlung vom 10. April 2019 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für das Berichtsjahr 2019 (prospektiv). Der Vergütungsausschuss hat die Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates für die Amtsdauer auf TCHF 40 pro Mitglied festgelegt. Mitglieder des Audit Committee wurden mit zusätzlichen TCHF 20 (Vorjahr: TCHF 0) entschädigt. Die zusätzliche Vergütung für den Präsidenten betrug TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 0).

Im Rahmen seiner Beratungstätigkeit im Lenkungsausschuss Walzwerk erhielt ein Mitglied des Verwaltungsrats 2019 zusätzlich TCHF 40 Honorare.

| Geplante Entschädigung an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Jahr 2019 | | in CHF 1000 | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Arbeitgeber-Beiträge AHV / FAK / ALV | Brutto-Vergütung |
|--|-----------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|
| Dr. Hans-Peter Bauer | Mitglied | | 40 | | 2 | 42 |
| Andreas Hämmerli | Mitglied | | 40 | 40 | 2 | 82 |
| Christian Perschak | Mitglied | | 40 | | 2 | 42 |
| Carolin Schmäuser | Mitglied | | 60 | | 2 | 62 |
| Alexander Vögele | Präsident | | 70 | | 2 | 72 |
| Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2019 (brutto) | | | 250 | 40 | 10 | 300 |

| Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates für das Jahr 2018 | | in CHF 1000 | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Arbeitgeber-Beiträge AHV / FAK / ALV | Brutto-Vergütung |
|---|-----------|--------------------|-------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|
| Dr. Hans-Peter Bauer | Mitglied | | 50 | | 2 | 52 |
| André Hämmerli | Mitglied | | 0 | | 2 | 2 |
| Christian Perschak | Mitglied | | 40 | | 1 | 41 |
| Carolin Schmäuser | Mitglied | | 60 | 4 | 4 | 68 |
| Alexander Vögele | Präsident | | 60 | | 4 | 64 |
| Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2018 (brutto) | | | 210 | 4 | 14 | 228 |

3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Generalversammlung vom 10. April 2019 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 200 (Vorjahr: TCHF 200) für das Berichtsjahr 2019 (prospektiv). Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

| Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Jahr 2019 | | in CHF 1000 | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Arbeitgeber- Beiträge AHV / FAK / ALV | Brutto- Vergütung |
|--|-----|-------------|---------------------|-------------------------------|--|----------------------|
| Adrian Schenker | CEO | | 26 | 1 | 5 | 32 |
| Reto Schnabel | CFO | | 28 | 2 | 5 | 35 |
| Total Vergütung an die Geschäfts- leitung 2019 (brutto) | | | 54 | 3 | 10 | 67 |

| Vergütungen an die Geschäftsleitung für das Jahr 2018 | | in CHF 1000 | Vergütung in bar | Übrige Vergütung in bar | Arbeitgeber- Beiträge AHV / FAK / ALV | Brutto- Vergütung |
|--|-----|-------------|---------------------|-------------------------------|--|----------------------|
| Stefan Ehram | CFO | | 10 | 1 | 1 | 12 |
| Thomas Prayer | CEO | | 50 | 4 | 4 | 58 |
| Adrian Schenker | CEO | | 2 | | | 2 |
| Reto Schnabel | CFO | | 28 | 2 | 2 | 32 |
| Total Vergütungen an die Ge- schäftsleitung 2018 (brutto) | | | 90 | 7 | 7 | 104 |

3.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

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

3.4 Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

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

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr wurden keine Darlehen an aktuelle oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, den Asset Manager oder an Mitglieder des Assets Managers bzw. diesen nahestehenden Personen gewährt. Per 31. Dezember 2019 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Dasselbe gilt für das Vorjahr.

4. Vergütung an den Asset Manager

SF Urban Properties AG hat Swiss Finance & Property AG im Rahmen eines Management Vertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 27. November 2019 geregelt. Dieser Vertrag trat rückwirkend per 1. Januar 2019 in Kraft.

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. Die Management Fee wird berechnet basierend auf dem Durchschnitt vom NAV am letzten Arbeitstag des Jahres und dem NAV am letzten Arbeitstag des Vorjahres. Die Management Fee ist in vier Raten quartalsweise am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. Die SF Urban Properties AG bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee basierend auf dem NAV per letztem Arbeitstag des Vorjahres an SFP aus; die Parteien rechnen innert 10 Tagen nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses endgültig über die Management Fee des Jahres ab; die Ausgleichszahlung wird sofort fällig.

In den Vorjahren wurde der Asset Manager separat für Verkaufsunterstützung entschädigt. Dieser Anteil wurde in den Anlagekosten verbucht und den Aufwendungen innerhalb des Betriebsaufwands angerechnet. Darüber hinaus gewährte der Asset Manager in der Vergleichsperiode eine Reduktion der vertraglich geschuldeten Entschädigung.

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

Im Berichtsjahr ist eine Performance Fee zugunsten des Asset Managers in der Höhe von TCHF 43 geschuldet.

| Vergütung an den Asset Manager | in 1000 CHF | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|--------------|--------------|
| Management Fee | | 2 400 | 1 500 |
| Verkaufsunterstützung ¹ | | -35 | 437 |
| Performance fee ² | | 43 | 0 |
| Platzierungskommission | | 0 | 0 |
| Total Vergütung an den Asset Manager | | 2 408 | 1 937 |

¹ Der Betrag für 2018 wurde in den Anlagekosten verbucht.

² Dieser Betrag wurde per 31. Dezember 2019 nicht abgegrenzt.

5. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

Im Geschäftsjahr 2019 sowie im Vorjahr wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende bezahlt.

6. Weitere Bemerkungen

Es werden keine weiteren Bemerkungen gemacht.

Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

SF Urban Properties AG
Zürich

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zum Vergütungsbericht 2019



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

Zürich

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG (Seiten 88 bis 90) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2020

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch*

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

Corporate Governance

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur per 31. Dezember 2019

Die SF Urban Properties AG ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Zürich. Die Gesellschaft hat seit dem 1. Januar 2014 eine eigene Geschäftsleitung, das Asset Management ist an die Swiss Finance & Property AG delegiert.

Die SF Urban Properties AG hält fünf Tochtergesellschaften. Die Swiss Finance & Property Manegg AG Zug in Zug seit dem 22. Dezember 2010 und die SFPI Management SA in Ascona seit dem 30. August 2013. Im Dezember 2017 wurde die Römerschloss GmbH in Zürich erworben, mit Eigentumsübergang per 31. Dezember 2017. Diese drei Gesellschaften sind zu 100% gehaltene Tochtergesellschaften und besitzen je ein Aktienkapital von CHF 100 000 respektive ein Stammkapital von CHF 500 000.

Zu 50.5% gehaltene Tochtergesellschaften sind die neugegründete SF Investment AG seit dem 5. August 2019 und die neugegründete SF Development AG seit dem 5. September 2019.

Weitere Details zu diesen Beteiligungen sind im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS auf Seite 14 und im Anhang zur Handelsrechtlichen Jahresrechnung auf Seite 73ff. zu finden. Darüber hinaus hält die SF Urban Properties AG keine Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf die sie einen wesentlichen Einfluss ausübt. Sie verfügt ferner über keine Zweigniederlassungen.

Die Namenaktien der SF Urban Properties AG mit einem Nennwert à CHF 12.60 werden seit dem 17. April 2012 an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

Die wichtigsten Daten der SF Urban Properties AG lauten:

| | |
|---|------------------------|
| Gesellschaft | SF Urban Properties AG |
| Sitz | Zürich |
| Kotierung | SIX Swiss Exchange |
| Anzahl der nicht kotierten Namenaktien à CHF 2.52 nominal | 3 111 895 |
| Anzahl der kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal | 2 729 551 |
| Aktienkurs per 30. Dezember 2019 | CHF 98.50 |
| Kapitalisierung der kotierten Aktien à CHF 12.60 nominal (per 30. Dezember 2019) | CHF 268 860 774 |
| Symbol | SFPN |
| Valor | 3.281.613 |
| ISIN | CH0032816131 |
| Eigene Aktien | Keine |

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2019

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 875 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal sowie 200 Namenaktien à CHF 12.60 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die Swiss Finance & Property Group AG sowie ihre Tochtergesellschaften, auf die Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, halten per 31. Dezember 2019 keine Anteile der SF Urban Properties AG. Per 31. Dezember 2018 halten sie ebenfalls keine Anteile.

Die UBS Fund Management AG hält 414 807 Namenaktien à CHF 12.60 nominal, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 12.4% des Kapitals entspricht.

Der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO hält 132 415 Namenaktien à CHF 12.60 nominal, was einem Anteil von 2.5% der Stimmen und 3.6% des Kapitals entspricht.

SF Urban Properties AG publiziert Offenlegungsmeldungen auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange. Meldungen können unter folgendem Link abgerufen werden:

http://www.six-swiss-exchange.com/news/official_notices/

1.3 Aktionariat per 31. Dezember 2019

| Anzahl eingetragene Namenaktien | Aktionäre | | Aktien | |
|--|------------|---------------|------------------|----------------|
| | Anzahl | % | Anzahl | % ausg. Aktien |
| 1 bis 1 000 | 331 | 67.55 | 102 878 | 3.77 |
| 1001 bis 10 000 | 118 | 24.08 | 424 314 | 15.55 |
| 10 001 bis 100 000 | 38 | 7.76 | 1 115 030 | 40.85 |
| über 100 000 | 3 | 0.61 | 700 817 | 25.68 |
| Total eingetragene Aktionäre / Namensaktien | 490 | 100.00 | 2 343 039 | 85.84 |
| Total nicht eingetragene Namenaktien | | | 386 512 | 14.16 |
| Total kotierte Namenaktien | | | 2 729 551 | 100.00 |
| Total nicht kotierte Namenaktien | 1 | | 3 111 895 | |
| Total | 491 | | 5 841 446 | |

1.4 Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Die Generalversammlung genehmigte am 10. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018 eine Ausschüttung aus den Kapitalreserven pro Namenaktie à CHF 12.60 nominal von CHF 3.60 und pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 2.52 nominal von CHF 0.72. Daraus ergab sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 12.60 nominal eine Ausschüttungsrendite von 4.19% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2018. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 12 067 erfolgte zulasten der Kapitalreserven.

Am 31. Dezember 2019 betrug das Aktienkapital der SF Urban Properties AG CHF 42 234 318, eingeteilt in 2 729 551 Namenaktien à CHF 12.60 nominal und 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal.

2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der SF Urban Properties AG vom 10. April 2019 wurde die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital gem. Artikel 4a wie folgt beschlossen:

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 10. April 2021 jederzeit um höchstens CHF 1 260 000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500 000 voll zu liberierende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) mit einem Nennwert von jeweils CHF 2.52.
- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 10. April 2021 jederzeit um höchstens CHF 6 300 000 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 500 000 voll zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60.
- Der Verwaltungsrat ist berechtigt, für maximal 411 832 der 500 000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktien-tausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall einer nationalen oder internationalen Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien der Gesellschaft gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien.
- In allen Fällen der Erhöhung des Aktienkapitals aus genehmigtem Kapital kann die Erhöhung mittels Fest-übernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage, eine allfällige Sachübernahme sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrates, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet. Die Zeichnung und der Erwerb der neuen Namenaktien zu einem Nennwert von jeweils CHF 2.52 bzw. zu einem Nennwert von jeweils CHF 12.60 sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 5 Abs. 2 und 3 der Statuten.

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2019 wie auch per 31. Dezember 2018 kein bedingtes Kapital ausstehend.

Kapitalveränderungen während der letzten drei Jahre:

| Aktienkapital | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Nominales Aktienkapital in CHF 1 000 |
|--|------------------------------------|--|---|
| Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal per 31. Dezember 2017 | 3 111 895 | 2.52 | 7 842 |
| Namenaktien à CHF 12.60 nominal per 31. Dezember 2017 | 2 729 551 | 12.60 | 34 392 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2017 | 5 841 446 | | 42 234 |
| Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal per 31. Dezember 2018 | 3 111 895 | 2.52 | 7 842 |
| Namenaktien à CHF 12.60 nominal per 31. Dezember 2018 | 2 729 551 | 12.60 | 34 392 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2018 | 5 841 446 | | 42 234 |
| Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 nominal per 31. Dezember 2019 | 3 111 895 | 2.52 | 7 842 |
| Namenaktien à CHF 12.60 nominal per 31. Dezember 2019 | 2 729 551 | 12.60 | 34 392 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2019 | 5 841 446 | | 42 234 |
| Allgemeine gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen | | | |
| 31. Dezember 2017 | | | 155 855 |
| 31. Dezember 2018 | | | 143 788 |
| 31. Dezember 2019 | | | 131 721 |
| Übrige allgemeine gesetzliche Reserven | | | |
| 31. Dezember 2017 | | | 323 |
| 31. Dezember 2018 | | | 323 |
| 31. Dezember 2019 | | | 323 |
| Bilanzgewinn vor Dividende | | | |
| 31. Dezember 2017 | | | 12 371 |
| 31. Dezember 2018 | | | 16 693 |
| 31. Dezember 2019 | | | 4 897 |

2.3 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die in Abschnitt 2.1. beschriebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie hält eine Stimme und ist dividendenberechtigt. Der anteilige Dividendenanspruch errechnet sich im Verhältnis des Nominalwertes, wonach die Aktien à nominal CHF 12.60 gegenüber den Aktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 2.52 einen fünffach höheren Dividendenanspruch haben.

Am 31. Dezember 2019 verfügt die SF Urban Properties AG über 2 729 551 Namenaktien und 3 111 895 Stimmrechtsaktien.

Eigene Aktien haben kein Stimmrecht. Per 31. Dezember 2019 wurden keine eigenen Aktien gehalten. Ebenso bestanden per 31. Dezember 2019 weder Vorzugsrechte, Partizipationsscheine noch Genussscheine.

2.4 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Die Übertragung der Aktien, ob zu Eigentum oder zu Nutzniessung, bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrates. Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat verweigert werden, wenn die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen oder wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben und erhalten hat.

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

Im Berichtsjahr 2019 wurden keine Eintragungsgesuche abgelehnt. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der vorgenannten Eintragungsbeschränkungen.

2.5 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2019 bestanden keine Wandel- und Optionsanleihen oder Optionspläne auf Namenaktien der SF Urban Properties AG.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wurde bei der Generalversammlung am 10. April 2019 neu gewählt. Per 31. Dezember 2019 besteht der Verwaltungsrat aus folgenden Mitgliedern:

Dr. Hans-Peter Bauer

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, Mitglied des Verwaltungsrates, exekutives Mitglied seit dem 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.

Dr. Hans-Peter Bauer studierte an der ETH Zürich Mathematik und an der Universität Basel Wirtschaftswissenschaften. Von 1982 bis 1998 war er bei der UBS AG tätig, zuletzt als Global Head of Fixed-Income and Foreign Exchange in London. Er ist Initiator der Swiss Capital Group sowie Gründer und Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property AG sowie CEO und Präsident des Verwaltungsrates der Swiss Finance & Property Funds AG.

Andreas Hämmerli

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.

Herr Andreas Hämmerli hat eine sehr breite und tiefe Erfahrung im Immobilienbereich. Er hat als Unternehmer seine eigene Firma aufgebaut und geführt, bei grossen, schweizerischen Immobilienfirmen als Projektleiter und Turnaround Manager gearbeitet und dort neue, dauerhafte Strukturen und Geschäftsmodelle erarbeitet und etabliert. In den letzten 10 Jahren war er als Geschäftsleitungsmitglied einer der grössten, börsenkotierten schweizerischen Immobiliengesellschaft die treibende Kraft für die sehr erfolgreiche Expansion in die Westschweiz und dem Auf- und Ausbau der heute am Markt sehr bedeutenden Entwicklungs- und Realisierungsabteilung.

Christian Perschak

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit dem 27. Juni 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.

Christian Perschak studierte Jura mit Betriebswirtschaft im Nebenfach an der Universität Zürich. Von 2001 bis 2006 war er CEO und Verwaltungsratsdelegierter einer unabhängigen Finanzberatungsgesellschaft. Seit 2007 ist er als selbständiger Unternehmensberater in den Bereichen Unternehmensführung, Finanzen und Vertrieb tätig. Zudem entwickelt er seit 2010 hochwertige Privatliegenschaften in der Schweiz und auf Mallorca.

Carolin Schmüser

Graz, 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA (IMD), Deutsche Staatsbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 15. August 2007, exekutives Mitglied seit 1. Oktober 2009 und seit 4. April 2012 wieder nicht exekutives Mitglied; gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.

Carolin Schmüser studierte in Karlsruhe und Miami Architektur und erlangte 2001 einen MBA des IMD Lausanne. Von 2004 bis 2008 war sie Leiterin des Corporate Real Estate & Portfolio Management bei Swisscom Immobilien AG. Von 2008 bis 2012 arbeitete Frau Schmüser bei der Swiss Finance & Property Funds AG, zunächst als Portfoliomanagerin für indirekte Immobilienanlagen. Von Oktober 2009 bis April 2012 war sie als CFO tätig, Mitglied des Asset Management Teams für die SF Urban Properties AG und exekutives Mitglied des Verwaltungsrates.

Alexander Vögele

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, Präsident des Verwaltungsrates, nicht exekutives Mitglied seit dem 10. April 2014, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020.

Alexander Vögele studierte Jura an der Universität Zürich und erhielt 1990 das Anwaltspatent. Des Weiteren erhielt er 1997 den Titel Master of European and International Business Law M.B.L.-HSG. Seit 1992 ist Herr Vögele selbständiger Rechtsanwalt in Zürich (Ruoss Vögele, Rechtsanwälte). Von 1999 bis 2003 war er Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen. Herr Vögele ist zudem auch als Mitglied diverser Verwaltungsräte tätig. Dazu gehören SF Urban Properties AG

Familiengesellschaften, kleinere Immobilien Gesellschaften und eine Schweizer Tochtergesellschaft eines kotierten Unternehmens. Er ist im Weiteren Präsident des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung.

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

Herr Dr. Hans-Peter Bauer ist Mitglied des Verwaltungsrats in der SF Urban Properties AG nahestehenden Gesellschaften und bekleidet weitere Mandate bei Gesellschaften der Swiss Finance & Property Gruppe (www.sfp.ch). Siehe auch Management Vertrag mit Swiss Finance & Property AG unter Kapitel 4. Asset Manager.

Dr. Hans-Peter Bauer und Herrn Alexander Vögele ausgenommen, üben die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates keine wesentlichen Verwaltungsratsmandate, Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

3.2 Wahl und Amtszeit

Die Verwaltungsratsmitglieder werden einzeln von der Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt und sind dann wieder wählbar. Es besteht keine Altersgrenze.

3.3 Interne Organisation des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat konstituiert sich, unter Vorbehalt der Wahl durch die Generalversammlung, selbst. Er bestimmt den Sekretär, der nicht Verwaltungsratsmitglied oder Aktionär zu sein braucht.

Der Verwaltungsrat hat die Organisation in einem Organisationsreglement festgelegt. Dieses wurde letztmals am 23. August 2019 überarbeitet und in Kraft gesetzt. Demnach ist der Verwaltungsrat beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der jeweilige Vorsitzende hat den Stichentscheid.

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

Im Berichtsjahr 2019 hielt der Verwaltungsrat fünf Sitzungen ab.

Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2019 waren:

- Überprüfung der Portfolio-, Teilportfolio- und Finanzierungsstrategien
- Abnahme von Mehrjahresplänen
- Vorgaben zur Verfeinerung der Objektstrategien
- Behandlung und Genehmigung von Entwicklungs-, Investitions- und Akquisitionsanträgen
- Behandlung und Genehmigung betreffend Verkauf von Liegenschaften
- Überprüfung und Optimierung des Bewertungsprozesses
- Präzisierung der Aktivierungspolitik
- Durchführung der Risikobeurteilung nach Art. 663b OR
- Überprüfung der Dienstleistungsqualität und des Dienstleistungsumfangs wichtiger Partner
- Präzisierung, Ergänzung und Optimierung des Asset Management Vertrags
- Überarbeitung des Organisationsreglements
- Überprüfung der Personaldecke bei der Gesellschaft und dem Asset Manager
- Identifikation von Kandidaten für eine Ergänzung und Stärkung von Verwaltungsrat und
- Geschäftsleitung
- Peer Group Vergleich

Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats dürfen nicht mehr als 30 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 10 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und 10 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.

Als Mandat gilt die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate.

3.4 Ausschüsse des Verwaltungsrates

Vergütungsausschuss

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

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

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

An der Generalversammlung vom 10. April 2019 wurden Herr Christian Perschak, und Herr Andreas Hämmerli als Mitglieder des Vergütungsausschusses für eine Amtsdauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung wiedergewählt.

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

Audit Committee

Mitglieder und Verantwortlichkeit des Audit Committee

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in das Audit Committee. Das Audit Committee hat keine Entscheidungsbefugnisse. Es hat anlässlich der Verwaltungsratssitzungen über dessen Erkenntnisse zu berichten, Empfehlungen auszusprechen oder Anträge zur Entscheidung vorzulegen. Die Verantwortung für die dem Audit Committee übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat.

Mitglieder des Audit Committee sind Frau Carolin Schmüser und Herr Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2019 wurden drei Sitzungen abgehalten, wovon an zwei Sitzungen die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers teilgenommen hat.

Befugnisse und Zweck des Audit Committee

Das Audit Committee hat primär die Aufgabe, den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Oberaufsicht und Finanzkontrolle unter Berücksichtigung aller anwendbaren Gesetze sowie der Statuten und der internen Reglemente zu unterstützen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Finanzberichterstattung, dem IKS sowie Compliance und anderen operativen Risiken, welche die Finanzberichterstattung betreffen.

Dazu gehören folgende Aufgaben:

- Überwachung und Beurteilung der finanziellen Berichterstattung, der externen Darstellung der finanziellen Situation und der Ausgestaltung des Rechnungswesens; Beurteilung der Angemessenheit der Finanzbuchhaltungs- und Finanzberichterstattungsprozesse
- Beurteilung der Angemessenheit der internen Kontrollmechanismen (IKS), der Einhaltung der rechtlichen, Compliance- und Corporate Governance-relevanten Vorschriften im Bereich der finanziellen Berichterstattung; Beurteilung der Behandlung der größten finanziellen Risiken; Überprüfung der Angemessenheit des Umgangs mit finanziellen Risiken zusammen mit dem Risk Manager
- Überwachung und Beurteilung der Effektivität, Leistung und Unabhängigkeit der externen Revision und des Asset Managers. Beurteilung des Prüfungsplans der Revision; Prüfung der Ergebnisse der Revision; Beurteilung der Angemessenheit von angewandten Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätzen sowie Ermessensentscheiden

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

3.5 Kompetenzregelung

Aufgaben des Verwaltungsrates

Dem Verwaltungsrat stehen gemäss Statuten und Organisationsreglement folgende unübertragbare und unentziehbare Kompetenzen und Aufgaben zu:

- Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen
- Festlegung der Organisation
- Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie gegebenenfalls der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsleitung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen
- Erstellung des Geschäftsberichtes und des Vergütungsberichts gemäss Art. 13 ff. VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
- Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung
- Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien
- Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und daraus folgende Statutenänderungen
- Andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben, wie z.B. aufgrund des Fusionsgesetzes

Aufgaben des Asset Managers

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft hat die Vermögensverwaltung, soweit nicht zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen oder die Statuten etwas anderes vorsehen, extern an die Swiss Finance & Property AG als Asset Manager delegiert. Ein Management Vertrag zwischen den beiden Gesellschaften regelt die Einzelheiten der Delegation (siehe Abschnitt 5.1).

3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber dem Asset Manager

Zur Aufsicht und Kontrolle gegenüber dem Asset Manager stehen dem Verwaltungsrat folgende Instrumente zur Verfügung:

- Berichte über die Einhaltung der Anlagestrategie und Finanzierungsrichtlinien
- Budgetvergleiche sowie Halbjahres- und Jahresendprognosen
- Detaillierte Berichte des Asset Managers über den Geschäftsgang und die getätigten Investitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr 2019 rapportierte der Asset Manager fünf Mal an den Verwaltungsrat.

Im Anhang zur Jahresrechnung nach IFRS ab Seite 18 werden die von der SF Urban Properties AG erkannten Risiken beschrieben und wie diese gemanagt werden. Der Asset Manager informiert den Verwaltungsrat regelmässig, mindestens quartalsmässig, über die aktuelle Risikosituation.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Adrian Schenker, CEO

Hünenberg See, 1971, Kaufmann EFZ, CEO des Asset Managers Swiss Finance & Property AG, Verwaltungsrat der Swiss Finance & Property Funds AG und Stiftungsrat der SFP Anlagestiftung.

Adrian Schenker ist Mitgründer und Aktionär der Swiss Finance & Property Group AG. Von 1998 bis 2001 war er Partner der Swiss Capital Alternative Investments AG im Bereich Marketing & Sales Immobilien. Von 1993 bis 1998 war Adrian Schenker bei der UBS AG verantwortlich für den Wertschriftenhandel und -verkauf Schweizer Aktien für institutionelle Kunden und qualifizierte Privatkunden. Vorher war er im UBS Training Programm. Adrian Schenker besitzt die Händlerlizenz der SIX Swiss Exchange.

Reto Schnabel, CFO

Erlenbach, 1973, dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger, CFO der Swiss Finance & Property Funds AG.

Reto Schnabel war im 2017 als Senior Finance Manager für die Swiss Finance & Property Gruppe tätig. Von 2006 bis 2016 war Reto Schnabel als Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung für AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland tätig. Von 2001 bis 2005 arbeitete er in der externen Revision bei Arthur Andersen AG und Ernst & Young AG, zuletzt als Revisionsleiter für Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen sowie Personalvorsorgeeinrichtungen. In dieser Zeit absolvierte er die Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Wirtschaftsprüfer. Reto Schnabel schloss im Jahr 2000 ein betriebswirtschaftliches Studium an der Universität Zürich mit einem Lizenziat in Banking & Finance ab.

Der Verwaltungsrat hat der Geschäftsleitung gemäss Organisationsreglement folgende Aufgaben übertragen:

- Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft nach Massgabe von Gesetz und Statuten sowie Weisungen des Verwaltungsrates
- Erarbeitung der normativen, strategischen und operativen Planung
- Personal- und Salärpolitik
- Repräsentation der Gesellschaft nach aussen
- Erarbeitung von Marketingkonzepten und Durchführung von Kundenpräsentationen
- Abgabe von Beratungsofferten
- Sicherstellung einer ordnungsgemässen Geschäftsbuchhaltung und regelmässige Berichterstattung über den Geschäftsgang
- Vertretung der Gesellschaft in rechtlichen und steuertechnischen Angelegenheiten
- Abschluss von Verträgen, Zukäufen/Verkäufen und Finanztransaktionen nach der im Organisationsreglement maximal festgelegten Höhe

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

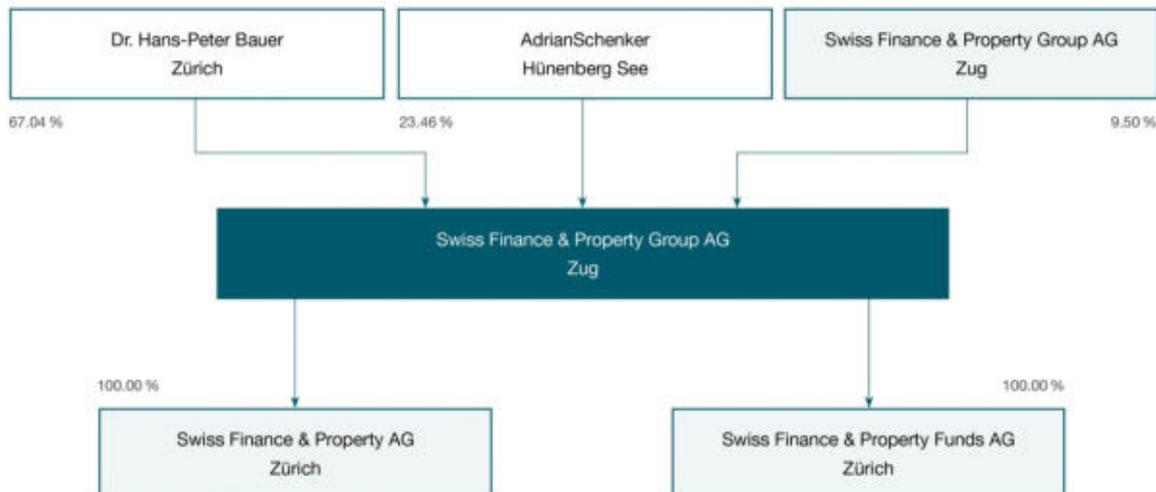
Ausserhalb dieser Ämter übt die Geschäftsleitung keine wesentlichen Verwaltungsratsmandate, Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

5. Asset Manager

Die Gesellschaft hat die Swiss Finance & Property AG im Rahmen eines Management Vertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt.

Die Swiss Finance & Property AG ist eine auf den schweizerischen und europäischen Immobiliensektor fokussierte Beratungsgesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie wurde 2001 gegründet.

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



Der Asset Manager ist Mitglied des Vereins zur Qualitätssicherung von Finanzdienstleistungen (VQF) und hat sich der Charta des ASIP Schweizerischer Pensionskassenverband unterstellt.

Die Swiss Finance & Property AG und Swiss Finance & Property Funds AG bieten Ihren Kunden Finanzdienstleistungen in den Bereichen Asset Management und Corporate Finance an. Als Asset Manager verwalten, betreuen und strukturieren sie direkte und indirekte Immobilienanlagen und Investmentprodukte im Umfang von rund CHF 6.5 Mrd. Zu ihren Kunden gehören hauptsächlich institutionelle Anleger wie zum Beispiel Pensionskassen, Versicherungen, Banken und Vermögensverwalter.

Der Vertrag mit dem Asset Manager kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils per Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

5.1 Aufgaben des Asset Managers

Das Aufgabengebiet des Asset Managers unter dem Management Vertrag mit der Swiss Finance & Property AG umfasst im Wesentlichen die folgenden Tätigkeiten:

Portfolio-Management

1. Identifikation von möglichen Investitionsobjekten im Rahmen der vom Verwaltungsrat der SFUP festgelegten Anlagepolitik mittels Due Diligence-Prüfungen und Vorbereitung und Vorschlag von einzelnen Investitionen;
2. Organisation, Initiierung/Umsetzung und Überwachung aller nötigen Schritte zur Realisierung der von der SF Urban Properties AG bewilligten Investitionen;
3. Ausarbeitung und Durchführung einer Investitionsplanung des Portfolios; Organisation und Überwachung von Investitionen (einschliesslich Leerstands-controlling und Massnahmenplanung), Sicherstellung und Überwachung der Durchführung von laufendem Unterhalt; Unterhaltsplanung pro Objekt;
4. Vorschlag von Massnahmen zur Optimierung bestehender Objekte und Organisation sowie Überwachung aller nötigen Schritte zur Realisierung von Optimierungsmassnahmen; laufende Massnahmenplanung pro Objekt inkl. Finanzplanung, Erstellung Business Case;

5. Identifikation von möglichen Devestitionsobjekten im Hinblick auf die Optimierung des Gesamtportfolios und seiner Performance; Vorschlag und Vorbereitung der Dokumentation betreffend Devestitionsobjekte und den Verkauf von Devestitionsobjekten zHdv. GL und VR;
6. Beratung bei der Auswahl von und der Vertragsgestaltung mit den Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Verwaltung der bestehenden Objekte (administrative, technische und finanzielle Verwaltung der Liegenschaften einschliesslich Erstvermietung, Objektübernahmen und -abgaben bei Mieterwechsel und Überwachung von Instandstellungsarbeiten, Mietzinsinkasso, Vertretung vor Schlichtungsstellen und Gerichten, Mietzinsanpassungen, Erstellung von Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Vertretung der SF Urban Properties AG im Verkehr mit Mietern, Behörden, Nachbarn, Hauswarten, Abschluss von Serviceverträgen und Überwachung, Anstellung, Betreuung und Überwachung der Hauswarte und anderer Hilfspersonen, Anordnung und Überwachung von Reparatur und Unterhaltsarbeiten usw.);
7. Beratung bei der Auswahl von und der Vertragsgestaltung mit den Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Realisation von Optimierungs- und Renovationsmassnahmen an bestehenden Objekten (insbesondere Architekten, Ingenieure, Bauunternehmer, Handwerker etc.);
8. Regelmässiges Reporting an den Verwaltungsrat und an die Geschäftsleitung der SFUP, insbesondere:
 - 8.1. Bericht über die Erledigung der Aufgaben sowie den Stand der Geschäfte;
 - 8.2. monatliche Leerstandreportings und Berichterstattung über Massnahmen zur Vermietung von Leerstandsflächen;
9. Strategische Portfolioentwicklung:
 - 9.1. Entwicklung einer Portfoliostrategie mit Benchmarking (Qualitätsvergleich mit führenden börsenkotierten Immobiliengesellschaften) zur Vorlage an den VR. Regelmässige Aktualisierung (jährlich); Erfolgskontrolle der Umsetzung der Portfoliostrategie; Berichterstattung zuhanden des VR mit Bewertung und Korrekturmassnahmen;
 - 9.2. Entwicklung von Strategien für alle Objekte im Portfolio, ab Akquisitionsprozess (spätestens mit Abgabe einer Binding Offer); Beschrieb der Hauptelemente einer Objektstrategie (öffentlich-rechtliches Umfeld, Marktumfeld, infrastrukturelles Umfeld, Bausubstanzanalyse, Nutzungs- und Typologie-Analyse, Mietvertragsportfolioanalyse, Darstellung von bewerteten Optionen, Risikoanalyse, Projektorganisation, Kommunikation). Erfolgskontrolle der Umsetzung der Objektstrategien; Berichterstattung zuhanden der GL oder des VR gemäss Kompetenzregelung mit Bewertung und Korrekturmassnahmen;
 - 9.3. Entwicklung von Nachbarschaftsstrategien für alle betroffenen Objekte. Beschrieb der Hauptelemente einer Nachbarschaftsstrategie (öffentlich-rechtliches Umfeld, Marktumfeld, infrastrukturelles Umfeld, Objektstrategien, Darstellung der Optionen auf Stufe, Cluster', Risikoanalyse, Projektorganisation, Kommunikation). Erfolgskontrolle der Umsetzung der Objektstrategien; Berichterstattung zuhanden der GL oder des VR gemäss Kompetenzregelung mit Bewertung und Korrekturmassnahmen.

Finanzmanagement

1. Leitung des Rechnungswesens im Rahmen der Vorgaben des Verwaltungsrates; Erarbeitung einer stabilen Dividende aus Renditeliegenschaften, Entwicklungsliegenschaften und Verkauf von Renditeliegenschaften;
2. Erstellen der Inhalte des Geschäftsberichtes bestehend aus Jahres- und Halbjahresbericht, Jahres- und Halbjahresrechnung und Konzernrechnung zuhanden des Verwaltungsrates nach Ende der betreffenden Periode (das Layout und der Druck der Berichte wird von SF Urban Properties AG bezahlt);
3. Erstellen nicht revidierter Zwischenabschlüsse zusammen mit einem Managementkommentar (Budgetvergleich und Finanzplanung) zuhanden des Verwaltungsrates nach Ende des betreffenden Kalenderquartals;
4. Instruktion und Überwachung des externen, von der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG beauftragten Buchhaltungsunternehmens sowie weiterer externer Partner (Steuern etc.);
5. Operative Vorbereitung und Zuarbeit zur jährlichen Revision im Rahmen der Jahresabschlusserstellung;

6. Ausarbeitung, Führung und laufende Aktualisierung eines internen Kontrollsystems (IKS); Abstimmung mit dem IKS der SF Urban Properties AG. Sicherstellung IKS und Prüfung bei Partnerfirmen (Bewirtschafter etc.)
7. Compliance: Sicherstellung der Einhaltung der Compliance nach Vorgaben der SF Urban Properties AG; Definition notwendiger Tools und Massnahmen zur Einhaltung der Compliance. Erstellen und Aktualisierung notwendiger Dokumente (Weisungen, Richtlinien etc.) und Umsetzung in der Organisation; Definition Prozesse im IKS;
8. Investor Relations: Laufende Betreuung bestehender und Akquisition neuer Investoren; Erstellen von Marketingkonzeption und Betreuung externer Auftraggeber; Durchführung von Marketing- und Investorenveranstaltungen; Vorbereitung und Organisation der Generalversammlung;
9. Instruktion und Überwachung der externen Aktienregisterführung;
10. Unterstützung des Verwaltungsratspräsidenten und der GL der SF Urban Properties AG in regulatorischen Aufgaben und Börsenangelegenheiten einschliesslich Reporting;
11. Beratung bei der Auswahl von und Vertragsgestaltung mit Vertragspartnern der SF Urban Properties AG im Zusammenhang mit der Führung der Buchhaltung, der Vorbereitung der Steuererklärung, der Aufstellung der Steuerstruktur, Finanzierungen, der Beratung in Rechtsfragen sowie deren Überwachung;
12. Risk-Management: Erstellen eines Risk Reports und laufende Aktualisierung; Identifikation von Schlüsselrisiken und Bericht an jeder VR-Sitzung.
13. Definition Prozesse und Integration in das IKS. Laufende Pflege und Fortschreibung. Entwicklung und Betrieb eines Risk-Managements. Kategorisierung, inhaltlicher Beschrieb, Quantifizierung und Qualifizierung, Eintrittswahrscheinlichkeitsanalyse und Auswirkungsanalyse, Massnahmenplan. Erfolgskontrolle der Massnahmehauswirkungen. Aktualisierung und Rapportierung mindestens auf Quartalsbasis an den VR;
14. Beratung bei der Fremdfinanzierung von Einzelliegenschaften oder auf Portfoliostufe sowie Eigenkapitalfinanzierungen; Erstellen von Prognosen und Szenarien im Finanzierungsbereich nach Anweisungen des CFO;
15. Finanzierungsstrategie: Entwicklung und kontinuierliche (mindestens Quartalsbasis) Aktualisierung einer mittelfristigen Finanzierungsstrategie (laufendes Jahr plus drei Jahre), bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Mittelflussrechnung (mit separater Darstellung der Cash-flows aus dem operativen Geschäft, aus dem Investitionsgeschäft und aus dem Finanzierungsgeschäft). Die Mittelflussrechnung wird auf der Zeitachse wie folgt strukturiert: im laufenden Jahr, monatlich; im folgenden Jahr (Jahr «heute» + 1), quartalsweise; in den letzten zwei Jahren des Plans (Jahr «heute» + 2 bzw. + 3), jährlich.

Personalmanagement

1. Instruktion und Überwachung des externen, von der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG beauftragten Salärbuchhaltungsunternehmens;
2. Überwachung der Abrechnung der Sozialleistungen (AHV, ALV, BVG);
3. Entwicklung auf jährlicher Basis der Prozess- und Projektorganisationen. Damit sind die Hauptprozesse (Akquisitionen, Asset Management «Bestand», Asset Management, Entwicklungen und CAPEX, Devestitionen zu beschreiben (Basis, Stellenbeschriebe, Pflichtenhefte) und personell zu besetzen;
4. Schätzung des Aufwandes und der Kosten der zu erbringenden Leistungen. Eine Honorar- und Kostenkontrolle ist zu führen und jährlich dem VR zu unterbreiten

Projektentwicklungen

1. Laufende Suche und Identifikation möglicher Opportunitäten im Bereich Projektentwicklung; Ausarbeitung Business Case, Projektorganisation, Durchführung Due Diligence zHdv. VR;
2. Im Falle der Durchführung einer Projektentwicklung wird diese zusätzlich vergütet gemäss einem separaten Vergütungsmodell, welches vorgängig schriftlich zu vereinbaren ist.

6. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

6.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

Der durch die Generalversammlung gewählte Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers sowie eines etwaigen Beirates vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, des Asset Managers und eines allfälligen Beirates und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung. Weitere Details zum Vergütungsausschuss unter Punkt 3.4 Ausschüsse des Verwaltungsrates.

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

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, dem Asset Manager und eines allfälligen Beirates eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

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

6.2 Entschädigungen an amtierende Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Die Gesamtentschädigung für den Verwaltungsrat betrug für das Berichtsjahr 2018 TCHF 210. Diese wurde im Mai 2019 ausbezahlt. Für das Berichtsjahr 2019 sind TCHF 300 an Gesamtvergütungen für den Verwaltungsrat zurückgestellt.

Der Präsident des Verwaltungsrats Alexander Vögele bezieht für seine Aufgaben im Verwaltungsrat ein Honorar von TCHF 70 (Vorjahr: TCHF 60). Anlässlich der Generalversammlung am 10. April 2019 wurde eine Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) beantragt und von der Generalversammlung genehmigt.

Die Geschäftsleitung wurde mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

6.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

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

6.4 Entschädigung an den Asset Manager

Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 1. Januar 2014 geregelt. Der Managementvertrag wurde zum 1. Januar 2019 angepasst.

- 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. Die Management Fee wird berechnet auf Basis des Durchschnitts zwischen dem NAV am letzten Arbeitstag des Jahres und dem NAV am letzten Arbeitstag des Vorjahres. Die Management Fee ist in vier Raten quartalsweise am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. Die SF Urban Properties AG bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee in der Höhe basierend auf den NAV per letzten Arbeitstag des Vorjahres an SFP aus; die Parteien rechnen innert 10 Tagen nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses endgültig über die Management Fee des Jahres ab; die Ausgleichszahlung wird sofort fällig.
- In die Berechnung der erfolgsabhängigen Entschädigung (Performance Fee) fliessen die Komponenten Performance Renditeliegenschaften, Performance Entwicklungsliegenschaften und die Aktienkursentwicklung der SF Urban Properties AG. Die Entschädigung ist wie folgt begrenzt: maximal TCHF 500 im Gesamtbetrag und maximal 30 % von der anfallenden Management Fee oder maximal 10 % des Reingewinns abzüglich Neubewertungseffekte.

Die für das Geschäftsjahr 2019 an den Asset Manager bezahlte, respektive zu bezahlende Entschädigung aufgrund des durchschnittlichen NAV beträgt TCHF 2 365 inkl. MWST (Vorjahr: CHF 1 500). Im Geschäftsjahr 2019 erzielte der Asset Manager eine Performance Fee in der Höhe von TCHF 43 (Vorjahr: TCHF 0).

6.5 Aktienzuteilung

Im Geschäftsjahr sind keine Aktien zugeteilt worden.

6.6 Aktienbesitz

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie diesen nahestehende Personen hielten am 31. Dezember 2019 folgende Bestände an Aktien der SF Urban Properties AG:

- Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 875 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 2.52 sowie 200 Namenaktien à nominal CHF 12.60. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.
- Carolin Schmäuser hält insgesamt 500 Namenaktien à nominal CHF 12.60
- Adrian Schenker hält insgesamt 5 000 Namenaktien à nominal CHF 12.60

6.7 Optionen

Es bestehen keine Optionen auf Aktien der SF Urban Properties AG, welche als Teil der Vergütung den Mitgliedern des Verwaltungsrates zugeteilt werden.

6.8 Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Im Geschäftsjahr 2019 sind keine zusätzlichen Honorare und Vergütungen ausbezahlt worden.

6.9 Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

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

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Darlehen an aktuelle oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung, den Asset Manager oder an Mitglieder des Assets Managers bzw. diesen nahestehenden Personen gewährt. Per 31. Dezember 2019 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

6.10 Statutarische Regeln

Die statutarischen Regeln betreffend Grundsätze und Abstimmungen über die Vergütungen, Beteiligungspapiere, Darlehen, Kredite, Vorsorgeleistungen, etc. sind in den Statuten Artikel 21, 22 und 24 aufgeführt. Die Statuten sind verfügbar unter:

https://www.sfp.ch/assets/group/02_Downloads/02_sfp/06_statu/Statuten_SF_Urban_Properties_AG.pdf.

7. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

7.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Siehe auch Kommentare zu Punkt 2.4 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen.

7.2 Statutarische Quoren

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

7.3 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre

Die Generalversammlung ist unter Bekanntgabe von Ort, Zeit, den Verhandlungsgegenständen sowie den Anträgen des Verwaltungsrates und der Aktionäre, welche die Einberufung der Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben, mindestens 20 Tage vor dem Versammlungsdatum in schriftlicher Form (einschliesslich Telefax oder Email) oder mittels Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt einzuberufen.

Statutarische Regeln zur Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands für die Generalversammlung, namentlich bezüglich Fristen und Stichtage weichen nicht vom Gesetz ab und können von Aktionären, die Aktien im Nennwert von 1 % des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden (Artikel 699 OR).

Ein oder mehrere Aktionäre, die zusammen mindestens ein Zehntel des Aktienkapitals vertreten, können vom Verwaltungsrat, unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge, schriftlich verlangen, dass eine ausserordentliche Generalversammlung einberufen wird. In diesem Fall hat der Verwaltungsrat die Generalversammlung innerhalb von 90 Tagen einzuberufen.

Die Eigentümer oder Vertreter von sämtlichen Aktien sind jedoch, sofern kein Widerspruch erhoben wird, befugt, eine Universalversammlung ohne Beachtung der vorgenannten Einladungsformalitäten durchzuführen. Solange die Eigentümer oder Vertreter sämtlicher Aktien anwesend sind, können alle der Generalversammlung zukommenden Geschäfte behandelt und über sie gültig Beschluss gefasst werden.

7.4 Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch

Vom Versand der Einladungen zur Generalversammlung bis einen Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Aktionäre, die vor dem Versand der Einladungen zur Generalversammlung im Aktienbuch eingetragen sind, sind an der Generalversammlung teilnahmeberechtigt. Stichtag für die ordentliche Generalversammlung vom 10. April 2020 ist der 15. März 2020.

7.5 Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein und richtet sich im Übrigen nach Art. 728 Abs. 2–6 OR.

Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der auf seine Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter nimmt seine Pflichten in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzesvorschriften wahr. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre die Möglichkeit haben, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag zu Verhandlungsgegenständen Weisungen zu erteilen, und zu nicht angekündigten Anträgen zu Verhandlungsgegenständen sowie zu neuen Verhandlungsgegenständen gemäss Art. 700 Abs. 3 OR allgemeine Weisungen zu erteilen.

Die Gesellschaft stellt zudem sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen, auch elektronisch, bis um 16:00 Uhr am dritten Arbeitstag vor dem Datum der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Die Generalversammlung 2019 wählte Rechtsanwalt Pablo Büniger in Zürich als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2020. Pablo Büniger ist unabhängig und übt keine anderen Mandate für die Gesellschaft aus.

8. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

8.1 Angebotspflicht

Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen in Bezug auf «opting-out» bzw. «opting-up».

8.2 Kontrollwechselklauseln

Es waren am 31. Dezember 2019 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

9. Revisionsstelle

9.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat das Revisionsmandat im Mai 2007 von der Acton Revisions AG übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Zug am 31. Mai 2007). Sie wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 10. April 2019 für das Geschäftsjahr 2019 als Revisionsstelle wiedergewählt. Ihr Mandat umfasst die Prüfung der handelsrechtlichen Jahresrechnung sowie der Jahresrechnung, welche in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurde. Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche, leitende Prüfer ist Herr Guido Andermatt. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2015 angetreten. Die maximale Amtsdauer des leitenden Prüfers beträgt gemäss OR Art. 730a Abs. 2 sieben Jahre.

9.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung 2019 beliefen sich auf TCHF 162.

9.3 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat steht in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der jährlichen Revisionsarbeiten und der Besprechung der daraus resultierenden Ergebnisse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsrats-

sitzungen teil. Im Jahr 2019 fanden insgesamt 5 Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee teilgenommen.

Der Rotationsrhythmus der Revisionsstelle entspricht den gesetzlichen Regelungen.

Bei der Auswahl der Revisionsstelle, welche der Verwaltungsrat der Generalversammlung zur Wahl vorschlägt, beurteilt er insbesondere die Professionalität (Know-how der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit Geschäftsleitung und Verwaltungsrat, praktische Empfehlungen bei der Umsetzung von IFRS Richtlinien) und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Bei der Unabhängigkeit wird vor allem das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den von der Revisionsstelle zusätzlich erbrachten Dienstleistungen überprüft. Die Revisionsstelle wird in der Regel einmal im Jahr zu einer Verwaltungsratssitzung eingeladen.

Die Revisionsstelle gibt einen Überblick über die erledigten und die zukünftig geplanten Prüfungstätigkeiten und macht den Verwaltungsrat auf allfälliges Verbesserungspotential aufmerksam. Innerhalb des Jahresbudgets genehmigt der Verwaltungsrat jeweils auch einen Umfang an «non-audit» Aufträgen, die innerhalb eines Berichtsjahres an die Revisionsstelle vergeben werden können. Bis zum Umfang, der im Jahresbudget festgelegt wurde, kann die Geschäftsleitung direkt «non-audit» Aufträge an die Revisionsstelle erteilen. Allfällige «non-audit» Mandate, die diesen Umfang übersteigen, müssen vorgängig durch den Gesamtverwaltungsrat genehmigt werden. Für das Berichtsjahr 2019 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

10. Informationspolitik

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

- Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).
- Ad-Hoc Nachrichten werden über die Homepage der SF Urban Properties AG publiziert:
www.SFUP.ch/medien-news/medienmitteilungen
- Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse angefordert werden.
- Des Weiteren erscheinen Ad-Hoc Nachrichten auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange:
- www.six-swiss-exchange.com/news/official_notices

Die Statuten der Gesellschaft finden sich unter

https://www.sfp.ch/assets/group/02_Downloads/02_sfup/06_statu/Statuten_SF_Urban_Properties_AG.pdf.

Weitere wichtige Kontakte und Daten finden sie auf Seite 119 des Geschäftsberichtes.

Investor Relations

Urs Kunz

Telefon +41 43 344 74 78

E-Mail kunz@sfp.ch

Grafiken / Tabellen

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

Renditeliegenschaften

| Ort, Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m ² | Letzte Total Renovation | Letzte partielle Renovation |
|--|---------------------------------------|----------------------|---------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Geschäftsliegenschaft | | | | | | |
| Bern | | | | | | |
| Bern, Aarberggasse 57 | AE | 100% | 1900 | 136 | 2 008 | - |
| Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156 | StWE, BR | 100% | 1971 | 5 306 | - | 2014 |
| Total Bern | | | | | | |
| Romandie | | | | | | |
| Morges, Rue de Lausanne 29-31 | AE | 100% | 1988 | 3 661 | - | 2013 |
| Total Romandie | | | | | | |
| Nordwestschweiz | | | | | | |
| Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1 | AE | 100% | 1909 | 618 | - | - |
| Basel, Hutgasse 6 | AE | 100% | 1926 | 271 | 2 008 | 2012 |
| Basel, Steinenvorstadt 67 | AE | 100% | 1981 | 508 | 2 016 | 2011 |
| Basel, Picassoplatz 4 | AE | 100% | 1958 | 635 | - | 1987 |
| Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15 | AE | 100% | 1865 | 165 | - | 2000 |
| Münchenstein, Tramstrasse 56-66d (Walzwerk) | AE | 100% | div. | 40 276 | - | 2007 |
| Total Nordwestschweiz | | | | | | |
| Ostschweiz | | | | | | |
| St. Gallen, Bohl 4 | AE | 100% | 1931 | 238 | 1 996 | - |
| Total Ostschweiz | | | | | | |

| Wohnen m ² | Büro m ² | Läden m ² | Gastro- nomie m ² | Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ² | Total m ² | Anzahl Parkplätze | Soll-Miete ² p.a. | Soll-Miete bis 31.12.2019 ³ | Ist-Miete bis 31.12.2019 ³ | Stichtag Leerstand per 31.12.2019 in % |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 327 | - | - | 172 | 58 | 557 | - | 225 408 | 225 408 | 225 408 | 0.0% |
| 122 | - | 1 193 | 442 | 203 | 1 960 | 134 | 436 277 | 471 022 | 479 465 | 0.6% |
| 449 | - | 1 193 | 614 | 261 | 2 517 | 134 | 661 685 | 696 430 | 704 873 | 0.4% |
| 90 | 1 348 | 392 | - | 4 607 | 6 437 | 102 | 1 650 552 | 1 644 546 | 1 590 914 | 3.1% |
| 90 | 1 348 | 392 | - | 4 607 | 6 437 | 102 | 1 650 552 | 1 644 546 | 1 590 914 | 3.1% |
| - | - | - | - | 2 578 | 2 578 | - | 900 000 | 900 000 | 900 000 | 0% |
| 258 | 356 | - | 217 | 149 | 980 | - | 241 549 | 241 549 | 232 399 | 15.2% |
| 610 | 363 | - | 991 | 904 | 2 868 | - | 834 152 | 825 813 | 811 274 | 0.9% |
| - | 1 687 | 318 | - | 648 | 2 653 | 1 | 562 264 | 558 661 | 558 661 | 0.0% |
| - | 413 | 317 | - | 95 | 825 | - | 355 500 | 373 000 | 373 000 | 0.0% |
| 103 | - | - | - | 27 942 | 28 045 | 315 | 2 795 469 | 2 664 370 | 2 708 656 | 0.0% |
| 971 | 2 819 | 635 | 1 208 | 32 316 | 37 949 | 316 | 5 688 933 | 5 563 392 | 5 583 990 | 0.8% |
| 395 | - | - | 310 | 143 | 848 | - | 389 976 | 385 022 | 385 022 | 0.0% |
| 395 | - | - | 310 | 143 | 848 | - | 389 976 | 385 022 | 385 022 | 0.0% |

| Ort, Adresse | Eigentums- verhältnis¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m² | Letzte Total Renovation | Letzte partielle Renovation |
|--|--|------------------------------|----------------|--|------------------------------------|--|
| Zürich | | | | | | |
| Geroldswil, Chrummacherstrasse 2 | AE | 100% | 1991 | 2 400 | - | - |
| Zürich, Niederdorfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33 | AE | 100% | 1899 | 394 | 1 985 | 2012 |
| Zürich, Witikonstrasse 15 | AE | 100% | 1973 | 1 972 | 2 015 | - |
| 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 | 2 013 | - |
| Zürich, Zweierstrasse 25 | AE | 100% | 1957 | 255 | - | - |
| Zürich, Zollikerstrasse 6 | AE | 100% | 1931 | 550 | 1 991 | 2012 |
| Zürich, Zeltweg 67 | AE | 100% | 1965 | 441 | 2 013 | - |
| Total Zürich | | | | | | |
| Total Geschäftsliegenschaft | | | | | | |
| Wohn-/Geschäftsliegenschaft | | | | | | |
| Bern | | | | | | |
| Thun, Malerweg 4 | AE | 100% | 1992 | 1 156 | - | 2012 |
| Total Bern | | | | | | |
| Nordwestschweiz | | | | | | |
| Basel, Riehenring 77 | AE | 100% | 1981 | 310 | - | 2012 |
| Basel, Rebgasse 64 | AE | 100% | 1905 | 142 | - | 2012 |
| Basel, Hochstrasse 56 | AE | 100% | 1898 | 270 | 2 007 | 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 | - | - |
| Total Nordwestschweiz | | | | | | |

| Wohnen m ² | Büro m ² | Läden m ² | Gastro- nomie m ² | Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ² | Total m ² | Anzahl Parkplätze | Soll-Miete ² p.a. | Soll-Miete bis 31.12.2019 ³ | Ist-Miete bis 31.12.2019 ³ | Stichtag Leerstand per 31.12.2019 in % |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---|--|---|
| - | 494 | - | - | 3 426 | 3 920 | 39 | 602 688 | 602 688 | 602 688 | 0.0% |
| 121 | - | - | 703 | 293 | 1 117 | - | 738 564 | 739 044 | 739 044 | 0.0% |
| 511 | 2 966 | 257 | 240 | 1 572 | 5 546 | 98 | 2 056 009 | 2 005 288 | 1 885 020 | 3.0% |
| 56 | 1 320 | 132 | 409 | 442 | 2 359 | 11 | 1 135 145 | 1 123 895 | 1 102 657 | 1.6% |
| - | - | 119 | - | 10 | 129 | - | 38 400 | 38 400 | 38 400 | 0.0% |
| - | 2 073 | - | - | 364 | 2 438 | 7 | 893 904 | 893 904 | 893 904 | 0.0% |
| 1 106 | 220 | 2 092 | - | 363 | 3 780 | 18 | 982 255 | 982 255 | 982 255 | 0.0% |
| - | 3 207 | - | - | 119 | 3 326 | 37 | 2 060 925 | 2 055 019 | 2 045 700 | 0.5% |
| - | 1 075 | 196 | - | 138 | 1 409 | - | 369 224 | 369 344 | 368 244 | 0.0% |
| - | 913 | - | 122 | 136 | 1 170 | 11 | 415 000 | 390 266 | 390 266 | 0.0% |
| 151 | 689 | 180 | - | 149 | 1 168 | 18 | 604 606 | 595 714 | 583 023 | 2.6% |
| 1 944 | 12 956 | 2 977 | 1 474 | 7 011 | 26 362 | 239 | 9 896 720 | 9 795 817 | 9 631 201 | 1.1% |
| 3 849 | 17 124 | 5 197 | 3 606 | 44 338 | 74 113 | 791 | 18 287 866 | 18 085 207 | 17 896 000 | 1.1% |
| 1 323 | 1 254 | 780 | - | 148 | 3 505 | 51 | 691 554 | 663 231 | 632 975 | 0.0% |
| 1 323 | 1 254 | 780 | - | 148 | 3 505 | 51 | 691 554 | 663 231 | 632 975 | 0.0% |
| 664 | - | - | 246 | 150 | 1 060 | - | 225 444 | 226 464 | 226 364 | 0.0% |
| 372 | - | - | 122 | 83 | 577 | - | 150 636 | 150 636 | 150 507 | 0.0% |
| 252 | 137 | - | 152 | 116 | 657 | - | 185 196 | 226 283 | 213 058 | 0.0% |
| - | - | 27 | - | 4 863 | 4 890 | - | 805 057 | 780 112 | 787 520 | 0.0% |
| 452 | - | - | 255 | - | 707 | - | 219 600 | 219 680 | 219 680 | 0.0% |
| 448 | 155 | 119 | - | 96 | 818 | - | 188 484 | 188 939 | 166 764 | 0.0% |
| 740 | 130 | - | 261 | 311 | 1 442 | 4 | 334 560 | 334 530 | 297 464 | 0.0% |
| 2 928 | 422 | 146 | 1 036 | 5 619 | 10 150 | 4 | 2 108 977 | 2 126 644 | 2 061 356 | 0.0% |

| Ort, Adresse | Eigentums- verhältnis¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m² | Letzte Total Renovation | Letzte partielle Renovation |
|--|--|------------------------------|----------------|--|------------------------------------|--|
| Zürich | | | | | | |
| Zürich, Schaffhauserstrasse 6 | AE | 100% | 1912 | 602 | - | 2000 |
| Schlieren, Utikonerstrasse 17 | AE | 100% | 1956 | 2 355 | - | - |
| Zürich, Badenerstrasse 431 | ME | 50% | 1948 | 1 207 | 2 008 | - |
| Total Zürich | | | | | | |
| Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft | | | | | | |
| Wohnliegenschaft | | | | | | |
| Nordwestschweiz | | | | | | |
| Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183 | AE | 100% | 1908 | 464 | 2 012 | - |
| 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 | - | - |
| Total Nordwestschweiz | | | | | | |
| Zürich | | | | | | |
| Zürich, Militärstrasse 114 | AE | 100% | 1893 | 198 | 2 001 | - |
| Zürich, Bürglistrasse 6-10 | AE | 100% | 1900/1981 | 2 452 | - | 2013 |
| Zürich, Letziggraben 101 / Albisriederstrasse 170-172 | AE | 100% | 1901/2013 | 2 264 | 2 013 | - |
| Zürich, Brandschenkestrasse 171 | AE | 100% | 1931 | 509 | 1 994 | 2012 |
| Zürich, Bäckerstrasse 62 | AE | 100% | 1896 | 224 | - | - |
| Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44 | AE | 100% | 1881 | 341 | 1 971 | 2012 |
| Zürich, Neptunstrasse 59 | AE | 100% | 1879 | 128 | 2 008 | - |
| 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 | - | - |
| Total Zürich | | | | | | |
| Total Wohnliegenschaft | | | | | | |
| Total | | | | | | |

| Wohnen m ² | Büro m ² | Läden m ² | Gastro- nomie m ² | Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ² | Total m ² | Anzahl Parkplätze | Soll-Miete ² p.a. | Soll-Miete bis 31.12.2019 ³ | Ist-Miete bis 31.12.2019 ³ | Stichtag Leerstand per 31.12.2019 in % |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|---|-------------------------|----------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 782 | 230 | 210 | - | 105 | 1 327 | 6 | 424 164 | 294 638 | 220 850 | 22.7% |
| 930 | - | - | 1 768 | 283 | 2 981 | 21 | 429 444 | 428 605 | 421 123 | 0.0% |
| 185 | 252 | - | - | 98 | 535 | 8 | 102 835 | 103 723 | 100 656 | 0.7% |
| 1 897 | 482 | 210 | 1 768 | 486 | 4 843 | 36 | 956 443 | 826 965 | 742 629 | 10.1% |
| 6 148 | 2 158 | 1 136 | 2 804 | 6 252 | 18 497 | 90 | 3 756 974 | 3 616 840 | 3 436 961 | 2.6% |
| 1 200 | - | 308 | - | 115 | 1 623 | - | 375 128 | 376 112 | 350 739 | 0.0% |
| 659 | - | - | - | 510 | 1 169 | - | 160 584 | 156 189 | 146 294 | 0.0% |
| 2 552 | - | 95 | - | 1 122 | 3 769 | 84 | 800 130 | 798 286 | 726 601 | 8.7% |
| 3 791 | 176 | - | - | 735 | 4 702 | 94 | 850 092 | 842 569 | 751 301 | 4.8% |
| 8 202 | 176 | 403 | - | 2 482 | 11 263 | 178 | 2 185 934 | 2 173 156 | 1 974 935 | 5.0% |
| 589 | - | - | 111 | 82 | 782 | - | 298 704 | 268 680 | 268 680 | 0.0% |
| 2 240 | 442 | - | - | 375 | 3 057 | 35 | 1 064 416 | 1 059 425 | 948 576 | 5.1% |
| 2 627 | - | 181 | 133 | 92 | 3 033 | 39 | 1 175 376 | 1 173 120 | 1 140 099 | 1.3% |
| 484 | - | - | - | - | 484 | 2 | 143 724 | 146 244 | 146 113 | 0.0% |
| 725 | 49 | - | 122 | 64 | 960 | - | 383 292 | 363 739 | 363 739 | 0.0% |
| 418 | 87 | - | 117 | 73 | 695 | 2 | 306 388 | 299 093 | 291 223 | 0.00% |
| 250 | - | - | - | - | 250 | - | 172 200 | 175 710 | 163 480 | 0.0% |
| 270 | - | - | - | 61 | 330 | 6 | 82 380 | 94 920 | 94 920 | 0.0% |
| 408 | - | - | - | 32 | 440 | - | 122 778 | 122 201 | 121 751 | 0.0% |
| 396 | - | - | - | 3 | 399 | 4 | 128 640 | 131 545 | 131 545 | 0.0% |
| 1 070 | - | 223 | - | - | 1 293 | 1 | 366 756 | 352 460 | 340 634 | 0.0% |
| 9 476 | 578 | 404 | 483 | 781 | 11 722 | 89 | 4 244 654 | 4 187 137 | 4 010 759 | 1.6% |
| 17 679 | 754 | 807 | 483 | 3 262 | 22 984 | 267 | 6 430 589 | 6 360 293 | 5 985 694 | 2.8% |
| 27 676 | 20 035 | 7 139 | 6 892 | 53 852 | 115 595 | 1 148 | 28 475 429 | 28 062 341 | 27 318 656 | 1.7% |

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

² annualisierte Nettomieten im Stichtagsmonat gemäss Mieterspiegel

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

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 ¹ | Eigentums- anteil | Baujahr | Grundstücks- fläche m ² | Brutto- Geschoss Fläch m ² | WF / HNF m ² | Anlage- kosten in Mio. CHF ² |
|---|---------------------------------------|----------------------|---------|--|--|----------------------------|---|
| Wohnliegenschaft | | | | | | | |
| Tessin | | | | | | | |
| Ascona, Parco d'Oro | StWE | 100% | 2016 | 9 618 | | | 4.1 |
| Total Tessin | | | | 9 618 | | | 4.1 |
| Wohn/Geschäftsliegenschaft mit Zwischennutzung | | | | | | | |
| Basel | | | | | | | |
| Basel, Elsässerstrasse 1 | AE | 100% | 1879 | 352 | | | |
| Basel, Elsässerstrasse 3 | AE | 100% | 1877 | 185 | | | |
| Basel, Elsässerstrasse neu ³ | StWE | | | 536 | 2 356 | 1 854 | 17.7 |
| Total Basel | | | | 536 | 2 356 | 1 854 | 17.7 |
| Grundstück | | | | | | | |
| Riehen, Sandreuterweg 39 | AE | 100% | 1929 | 4 012 | 2 016 | 1 636 | 19.2 |
| Zürich, Klusstrasse 38 ⁴ | AE | 100% | 1925 | 1 802 | 721 | 1 277 | 18.6 |
| Total Grundstücke | | | | 5 814 | 2 737 | 2 913 | 37.8 |

¹ AE=Alleineigentum, StWE=Stockwerkeigentum

² Elsässerstrasse und Klusstrasse: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Sandreuterweg: Basis Werkvertrag TU.

³ Die beiden Parzellen werden im Rahmen des Projekts zu einer zusammengelegt.

⁴ Der Eintrag in das Grundbuch erfolgte am 27. Februar 2020.

Kontakte & wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Investor Relations

Urs Kunz

Swiss Finance & Property AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 74 78

E-Mail kunz@sfp.ch

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2021

30. März 2021

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Ursula Maurer, Lorenzo Kettmeier,

Thomas Zwysig, Eva Feury, René Dür

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

Titelbild und Bild Seite 2: «Clipper» Lagerstrasse 1, Zürich

März 2020



Kontakt

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW