

SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2021

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2021



Inhaltsverzeichnis

Lagebericht

Schlüsselzahlen	4
Bericht zum 1. Halbjahr.....	5
Vorwort des Verwaltungsrats	9
Wirtschaft und Konjunktur.....	10
Portfoliokennzahlen.....	12
Portfoliobericht.....	15
Sämtliche Liegenschaften	22
Entwicklungsliegenschaften	27

Finanzbericht

Kennzahlen per 30. Juni 2021.....	28
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	30
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)	37
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	78
EPRA Performancekennzahlen.....	84

Portfolio

Renditeliegenschaften.....	88
Entwicklungsliegenschaften	94
Kontakte & wichtige Daten.....	95

Quellenangaben zu den Bildern auf Seite 95

Schlüsselzahlen

Portfoliowert
Renditeliegenschaften

669.3 Mio. CHF

Der Portfoliowert stieg aufgrund von Zukäufen und Neubewertungsgewinnen im Vergleich zu Ende 2020 von CHF 638.3 Mio. auf CHF 669.3 Mio.

Liegenschaftsertrag

12.6 Mio. CHF

Die Mieterträge reduzieren sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 12.9 Mio. auf CHF 12.6 Mio. Diese Reduktion ist auf den Verkauf des 50%-Miteigentumsanteils der vier Liegenschaften an der Badenerstrasse 425-431 in Zürich per Ende August 2020 zurückzuführen.

EBIT

20.8 Mio. CHF

Das Betriebsergebnis beträgt CHF 20.8 Mio. im Vergleich zu CHF 8.6 Mio. in der Vorjahresperiode. Das Entwicklungsgeschäft und ein Zuwachs bei Neubewertungen aus Renditeliegenschaften trugen wesentlich zur Steigerung bei.

Eigenkapitalquote

44.7 %

Die Eigenkapitalquote sank von 46.5% auf 44.7%.

Aktienkurs
per Stichtag

103.00 CHF

Der Aktienkurs erhöhte sich während der Berichtsperiode von CHF 97.00 auf CHF 103.00.

Leerstandsquote
per Stichtag

2.6 %

Die Leerstandsquote per Stichtag blieb im Vergleich zum Jahresende 2020 stabil.

Bericht zum 1. Halbjahr

Meilensteine

Akquisitionen

In den vergangenen Monaten akquirierte die SF Urban Properties AG zwei Renditeliegenschaften: die Tramstrasse 53 in Münchenstein und die Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Basel. Die Liegenschaft in Münchenstein liegt in unmittelbarer Nähe zum Walzwerk-Areal und stellt eine strategische Akquisition für die weitere Arealentwicklung dar. Bei der Liegenschaft in der Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Kleinbasel handelt es sich um eine vollvermietete Liegenschaft mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Wohneinheiten in den darüber liegenden Etagen. Die Akquisition ermöglicht teilweise die Kompensation der Erträge des in der Vorjahresperiode getätigten Verkaufs der Badenerstrasse.

Des Weiteren erfolgte im ersten Quartal die Beurkundung einer Bestandesliegenschaft an der Hegenhaimerstrasse 62 in Basel. Die Wohnliegenschaft liegt in einer ruhigen Quartierstrasse in Basel und wird aktuell saniert. Die Eigentumsübertragung ist per Ende Jahr vorgesehen.

Im 1. Quartal 2021 investierte die Gesellschaft zudem rund CHF 4.0 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Minervastrasse 124 in Zürich. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von 8 Eigentumswohnungen an einer urbanen, verkehrsberuhigten Lage vor. Die Erarbeitung des Vorprojektes wurde Ende des 2. Quartals lanciert.

Devestitionen

Im 1. Halbjahr wurden keine Bestandesliegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet.

Abschluss neuer Mietverträge

Trotz der Corona-Pandemie konnte die Leerstandsquote per Stichtag 30. Juni 2021 erneut unter 3% gehalten werden. So wurden in der Berichtsperiode zahlreiche Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge und Neuabschlüsse von leerstehenden Flächen realisiert.

Für das ehemalige Restaurant «Birseckerhof» an der Binningerstrasse 15 in Basel konnte ein neuer Mieter gefunden werden. Das neue Konzept beinhaltet eine Kombination aus Produktionsstätte, klassischem Restaurantbetrieb und Take-Away-Möglichkeit.

An der Militärstrasse 114 in Zürich wurde im 1. Halbjahr ein Nachfolger für die Gastrofläche gefunden. Dieser übernimmt die Bar per 1. Juli 2021 vom bisherigen Mieter.

Bei der Gewerbefläche an der Asylstrasse 68 in Zürich hat sich die Gesellschaft dafür entschieden, das Mietverhältnis in gegenseitigem Einvernehmen aufzulösen und die Fläche an einen neuen Mieter, ein Fitnessstudio, zu übergeben.

Für die vormals als Naildesign-Studio genutzte Gewerbefläche an der Witikonstrasse 15 in Zürich, deren Betrieb in der Berichtsperiode eingestellt wurde, entschied sich die Gesellschaft für eine befristete Zwischenutzung durch die bereits vor Ort ansässige Apotheke. Die Fläche wird als temporäres COVID-19-Impfzentrum für die Zürcher Bevölkerung benutzt.

An der Rue de Lausanne 29/31 in Morges wurde im 1. Halbjahr ein Mietvertrag für die einzige leerstehende Gewerbefläche abgeschlossen. Der Mietvertrag mit einer Ärztepraxis versteht sich vorbehältlich der Erteilung der Betriebsbewilligung, die zum Stichtag 30. Juni 2021 noch nicht vorlag.

Entwicklungsprojekte

Der Vermarktungsstart der Wohnüberbauung «Sandreutergarten» am Sandreuterweg 39 in Riehen erfolgte im 2. Quartal 2020. Die Beurkundung aller Kaufverträge konnte Ende Januar 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Der Ende 2020 begonnene Neubau schreitet wie geplant voran.

Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung im 2. Halbjahr 2020 erfolgte der Vermarktungsstart für das Entwicklungsprojekt an der Klusstrasse 38 in Zürich. Die Beurkundung aller 13 Kaufverträge konnte Ende Januar 2021 erfolgreich abgeschlossen werden. Der 2020 ausgelöste Bau schreitet wie geplant voran und wird im Sommer 2022 fertiggestellt.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021.

Bei der 2019 zur Entwicklungsliegenschaft umklassierten Elsässerstrasse 1+3 in Basel hat die Gesellschaft im 2. Quartal 2021 den rechtskräftigen Bauentscheid erhalten und alle Einsprecher und Rekurrenten haben ihre Einwände zurückgezogen.

Einfluss von COVID-19 auf das Portfolio

Die Gesellschaft bot den von der behördlich angeordneten Schliessung betroffenen Mietern im ersten und zweiten Lockdown mit Stundungen und punktuellen Mietzinsreduktionen Hand. So wurden unter anderem die in Basel und Zürich angebotenen, städtischen und kantonalen Dreidrittel-Rettungspakete unterstützt.

Im Geschäftsjahr 2020 ging die Gesellschaft von einem direkt durch die behördlichen Schliessungen verursachten, mutmasslichen Minderertrag in der Höhe von max. CHF 0.87 Mio. (ca. 3.1% der Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen) aus. Der Betrag setzte sich wie folgt zusammen: CHF 0.76 Mio. für den ersten Lockdown, der in der Schweiz von März bis Mai dauerte. Der Kostenanteil von CHF 0.11 Mio. wurde als Risikovor-sorge für den zweiten Lockdown vorgesehen, der die früheren Betriebsschliessungen von Gastro- und Freizeitbetrieben in Basel-Stadt ab Ende November und den rund einen Monat später eingetretenen, schweizweiten Lockdown für Restaurants, Sport- und Freizeitbetriebe ab 22. Dezember 2020 umfasste, und zwar jeweils für die Dauer bis Stichtag 31. Dezember 2020. Die Kostenschätzungen basieren auf den effektiv von behördlichen Schliessungen betroffenen Mietflächen und deren Nettomieten, kombiniert mit den in Frage kommenden Hilfsmöglichkeiten und unter Berücksichtigung aller regional angebotenen Unterstützungspakete.

Im Geschäftsjahr 2021 setzte sich der schweizweite Lockdown der erwähnten Betriebe fort. Darüber hinaus wurden ab 18. Januar 2021, bis auf wenige Ausnahmen, alle Läden für Güter des nicht-täglichen Bedarfs geschlossen. Die Läden konnten per 1. März 2021 wieder geöffnet werden, ebenso Sport- und Freizeitanlagen. Ab 19. April 2021 durften dann auch die Terrassen und ab 31. Mai 2021 die Innenbereiche von Restaurants wieder öffnen, jedoch noch mit einer Personenbeschränkung. Diese wurde per 26. Juni 2021 vollumfänglich aufgehoben.

Das Total aller mutmasslichen Mietzinsreduktionen aufgrund von behördlichen Schliessungen 2020 und 2021 bis zum Stichtag 30. Juni 2021 wird auf max. CHF 1.89 Mio. geschätzt. Die bereits effektiv gewährten und erfolgswirksam verbuchten Mietminderungen seit Beginn der Coronakrise im März 2020 betragen per 30. Juni 2021 insgesamt CHF 1.25 Mio., wovon CHF 0.47 Mio. auf den ersten Lockdown (ca. 1.7% der Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2020) und CHF 0.78 Mio. auf den zweiten Lockdown (ca. 2.7% der annualisierten Nettojahres-Ist-Mieteinnahmen 2021) zurückzuführen sind. Die daraus resultierenden Rückstellungsanpassungen wurden per Stichtag 30. Juni 2021 vorgenommen, indem die bereits erfolgswirksam verbuchten Mietzinsreduktionen vom Total aller mutmasslichen Mietzinsreduktionen in Abzug gebracht wurden. Offene Rückstellungen werden weiterhin im Sinne einer Risikovorsorge benötigt werden.

Das Asset Management setzt während der Pandemie auf permanent enge Mieterbetreuung, die regelmässige Gespräche seitens der Eigentümerschaft auf Einzelmieterbasis beinhaltet. Es wird angestrebt, mit den von behördlichen Schliessungen betroffenen Mietern partnerschaftliche und nachhaltige Lösungen zu finden. Die Unterstützung der Mieter beschränkt sich auf die Dauer der behördlichen Einschränkung und sieht eine zeitnahe Rückkehr zum ordentlichen Alltagsbetrieb vor.

Trotz des schwierigen Marktumfelds ist es vereinzelt gelungen, aus Debitorenrisiken neue Chancen zu schaffen, indem einvernehmliche Vertragsumschreibungen und Flächenrückgaben vereinbart und parallel dazu neue Nutzer gefunden werden konnten, die zu einer nachhaltigen Verbesserung der Mieterqualität beitragen – bei gleichzeitiger Sicherung der bisherigen Mietzinshöhe und Begleichung der offenen Posten.



Vorwort des Verwaltungsrats

Die SF Urban Properties AG (SFUP) blickt trotz der Herausforderung im Zusammenhang mit der Pandemie auf ein erfreuliches erstes Halbjahr 2021 zurück. Neben dem nach wie vor tiefen Leerstand beeinflussen auch diverse Vermietungserfolge, die Neubewertungen, die Fortschritte bei den Entwicklungsliegenschaften und der tiefere Finanzaufwand das Geschäftsergebnis positiv.

Die COVID-19 Massnahmen forderten zusätzlich das ohnehin stets aktive Portfolio- und Asset-Management: von der behördlichen Schliessung stark betroffene Mieter wurden punktuell durch gewährte Mietzinsreduktionen oder Stundungen unterstützt; des Weiteren wurden städtische und kantonale Hilfsprogramme (bspw. Dreidrittels-Regelungen) in Anspruch genommen.

Die SFUP konnte in den letzten Monaten mehrere wichtige Vermietungserfolge erzielen. Unter anderem wurde die Gastrofläche an der Binnigerstrasse 15 in Basel an einen neuen Mieter übergeben.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Objektstrategien wurde die Planung von Renovationen und Modernisierungen sowie von Um- und Neubauten innerhalb des Portfolios vorangetrieben. Künftig wird der Gebäudepark mittels einer rollierenden Zehnjahresplanung unterhalten.

Im Entwicklungsbereich konnten wichtige Meilensteine erreicht werden. So konnten zum Beispiel alle Einheiten der Projekte «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich vermarktet und beurkundet werden. Beide Projekte befinden sich in der Ausführung. Ausserdem wurde beim Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1+3 in Basel das von Dritten angestrebte Rekursverfahren eingestellt, sodass in der Konsequenz die rechtskräftige Baubewilligung erteilt wurde. In den vergangenen Monaten akquirierte die SFUP zwei weitere Bestandsliegenschaften: die Tramstrasse 53 in Münchenstein und die Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Basel. Der Kauf dieser Immobilien folgt dem strategischen Investitionsansatz der SFUP. Im 1. Quartal investierte die Gesellschaft zudem

in ein Entwicklungsprojekt an der Minervastrasse 124 in Zürich, welches die Erstellung von acht Eigentumswohnungen an einer urbanen, verkehrsberuhigten Lage vorsieht.

Die SFUP prüft laufend neue Objekte. Primär wird der Fokus auf mögliche Arrondierungen von Liegenschaften mit Erweiterungspotenzial gelegt. Auf dem Transaktionsmarkt stellen wir keine grundlegenden Veränderungen fest. Der Markt zeigt nach wie vor einen grossen Nachfrageüberhang und die tieferen Renditeerwartungen lassen die Diskontierungssätze der Liegenschaftsbewertungen weiter sinken.

Die langfristigen Folgen der Coronakrise bleiben weiter schwer abschätzbar. Die SFUP erwartet aber, dass die starke wirtschaftliche Erholung für einen positiven Nachfrageeffekt sorgen wird.

Trotz dieses herausfordernden Marktumfelds strebt die Gesellschaft ein stabiles Unternehmensergebnis im Jahr 2021 an.

Im Fokus der SFUP bleibt nach wie vor die Beibehaltung eines aktiven Asset-Managements, um die stabil tiefe Leerstandsquote zu halten und nachhaltige Mieterträge zu sichern. Neben dem Vorantreiben der Entwicklungsprojekte wird der Fokus auch auf die Realisierung von Sanierungen und Umnutzungen ausgewählter Liegenschaften gelegt.



Alexander Vögele
Präsident des Verwaltungsrats

Wirtschaft und Konjunktur

Das erste halbe Jahr 2021 stand wie erwartet immer noch stark unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Trotz einer markanten Erholung der Weltwirtschaft und Fortschritten bei der Impfquote signalisieren zahlreiche lokale Neuausbrüche, dass der Weg hin zu einer Normalität wie vor Corona noch immer mit Stolpersteinen gepflastert ist. Der Dienstleistungsbereich, insbesondere der internationale Tourismus, leidet denn auch spürbar unter anhaltenden Einschränkungen.

In der Schweiz werden die Auswirkungen der Corona-Krise nach und nach immer kleiner. Natürlich leidet auch hierzulande der Dienstleistungssektor, aber die immer weiter voranschreitende, globale Normalisierung im produktiven Sektor hat viel zur Erholung der Schweizer Wirtschaft beigetragen. Gleichzeitig hat damit die Diskussion über den Abbau der im letzten Jahr aussergewöhnlich hohen Neuverschuldung eingesetzt. Da die Schweizer Nationalbank (SNB) die expansive Geldpolitik immer noch als unverzichtbar erachtet, sind dieser fiskalischen Debatte um anstehende Einsparungen ziemlich enge Grenzen gezogen.

Überhaupt ist das wirtschaftspolitische Vorgehen in den westlichen Industriestaaten sehr heterogen. Insbesondere die USA und die EU schwingen dabei oben aus. Nachdem die EU bereits letztes Jahr enorme Hilfspakete beschlossen hat, die jedoch erst jetzt fliessen, haben die USA Anfang Jahr zu noch nie dagewesenen Stützungsmaßnahmen zu Gunsten breiter Arbeitnehmerkreise gegriffen. Dies hat in den USA zu einer markanten Erholung geführt, deren positive Effekte in Form eines überdurchschnittlichen, realen Wirtschaftswachstums von rund 7% in diesem und knapp 4% im nächsten Jahr spürbar sein werden. Das Gleiche gilt für die nördlichen Länder in der EU und für einmal auch für Italien. Die Schweiz profitiert bereits heute und im kommenden Jahr von allen globalen Hilfspaketen, so dass in diesem Jahr auch hierzulande mit vergleichsweise starkem, realem Wirtschaftswachstum gerechnet werden kann, wohl knapp 4% in diesem und rund 3.5% im nächsten Jahr, dies bei einer prognostizierten Inflation von 0.5% bis 1%.

Diese zum Teil rasante Erholung in einzelnen Teilen der Wirtschaft hat erwartungsgemäss zu Lieferengpässen und teilweise markanten Preiserhöhungen geführt. Die Frage ist nun: Sind diese aktuell beobachteten Preiserhöhungen lediglich temporär, oder sind sie der Auftakt für eine neue Phase generell höherer Inflationsraten? Hier gehen die Meinungen auseinander, auch wenn die meisten Zentralbanken sich zunächst noch für ein Zuwarten in puncto restriktiverer Geldpolitik aussprechen. Die Zentralbanken betonen bei jeder Gelegenheit, dass sie mit Zinserhöhungen am kurzen Ende länger als sonst üblich zuwarten werden. Die Gegenseite verweist auf die deutlich gestiegenen Lebenshaltungskosten und die damit drastisch gesunkenen Reallöhne. Zudem können die aktuell stark negativen Realzinsen am langen Ende nicht mit den kräftigen realen Wachstumsraten der Wirtschaft in Einklang gebracht werden. Die langfristigen Realzinsen waren letztmals zu Zeiten der Euro-Krise 2012 auf einem vergleichbaren Niveau, dabei deutet aktuell nichts darauf hin, dass die konjunkturelle Lage heute genauso bedrohlich wäre wie damals. Zusammen genommen bedeutet dies, dass eine Veränderung der Zinslandschaft diesmal vom langen Ende ausgehen sollte und nicht wie gewöhnlich vom kurzen Ende.

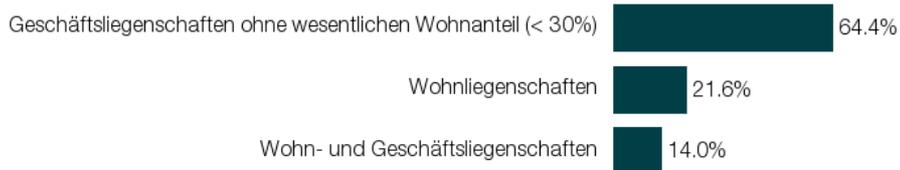
Wie dem auch sei, zahlreiche Marktteilnehmer nutzen diese Konstellation, kräftiges Wirtschaftswachstum bei extrem tiefen Zinsen, zum Erwerb von Liegenschaften. Nach wie vor sind zahlreiche institutionelle Anleger am Markt, die aufgrund fehlender Anlagealternativen auch bei weiter sinkenden Renditen Immobilien erwerben, obwohl die prognostizierten Mieten sowohl beim Wohnen als auch im kommerziellen Bereich auf stagnierende Erträge hindeuten. Die beobachtbare Bereitschaft von privaten Käufern, deutlich höhere Preise als gefordert zu zahlen, könnte jedoch als Indiz für eine erwartete baldige Änderung der Markt-Konstellation angesehen werden.

Inzwischen ist die Homeoffice-Pflicht gefallen, aber dennoch ist insbesondere in Grossbetrieben eine tendenziell steigende Bereitschaft zu beobachten, die Arbeit von zuhause aus dauerhaft in den unternehmerischen Arbeitsprozess zu integrieren. Damit kann eine strukturelle Veränderung der Nachfrage einhergehen, hin zu grösseren Wohnungen und einem grösseren Freizeitangebot bei hinreichend ausgewogener Infrastruktur. Gemeinden mit gutem Wohnraumangebot, attraktiver Umgebung und einer guten Versorgungslage werden weiterhin hoch im Kurs stehen.

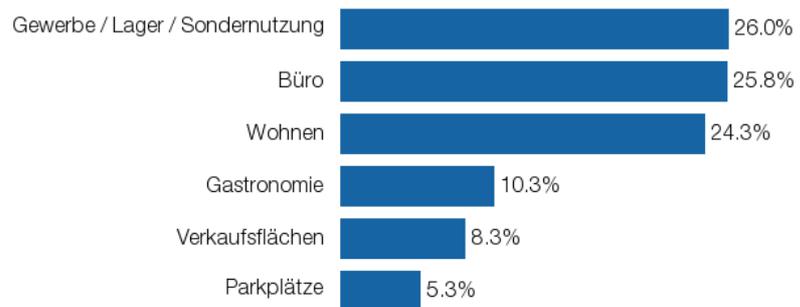
Portfoliokennzahlen

Per 30. Juni 2021

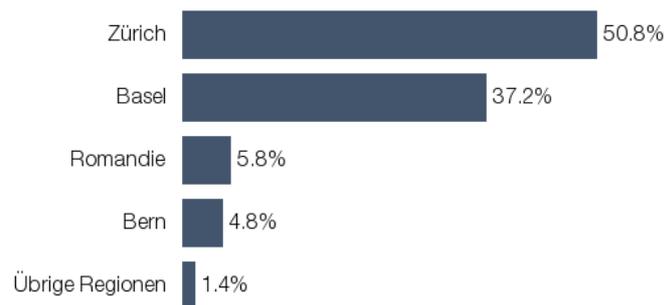
Soll-Nettomietertag nach Klassifizierung der Liegenschaften



Soll-Nettomietertag nach Nutzungsart



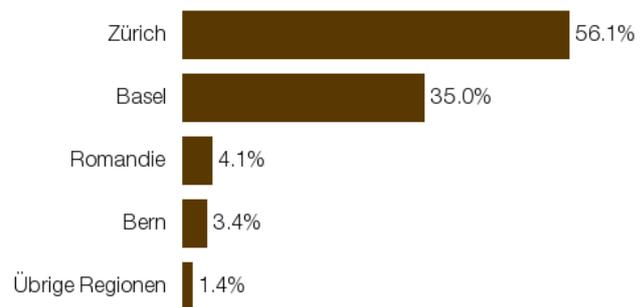
Soll-Nettomietertag nach Region



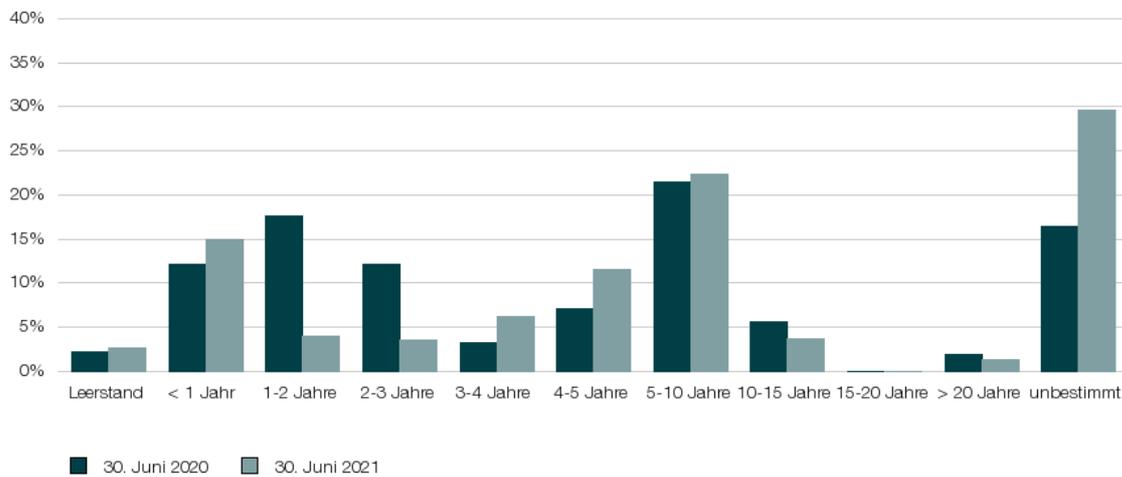
Marktwert nach Geschäftsbereich



Marktwert nach Region



Gewichtete Fälligkeit Mietverhältnisse Renditeliegenschaften¹



¹ Hinweise: Die unbestimmten Mietverhältnisse in der Berichtsperiode zugenommen, da mit der Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2a in Basel eine vornehmlich zum Wohnen genutzte Liegenschaft akquiriert wurde.

Portfoliobericht

Akquisitionen / Devestitionen

Akquisitionen

Die laufende Prüfung von Akquisitionsoportunitäten erfolgt im Einklang mit der Portfoliostrategie. Die Strategie der Gesellschaft konzentriert sich unverändert auf die Städte Zürich und Basel.

In den vergangenen Monaten akquirierte die SF Urban Properties AG zwei Renditeliegenschaften. Die Tramstrasse 53 in Münchenstein für CHF 1.28 Mio. und die Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A in Basel für CHF 18 Mio. Die Liegenschaft in Münchenstein liegt in unmittelbarer Nähe zum Walzwerk-Areal und stellt eine strategische Erweiterung für die Arealentwicklung dar. Die Liegenschaft in Basel ist etwa 100 Meter vom Wettsteinplatz entfernt und verfügt daher über eine optimale Anbindung an das öffentliche und private Verkehrssystem. Das Erdgeschoss dient als Verkaufsfläche, in den Obergeschossen befinden sich Wohneinheiten, mehrheitlich 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen.

Des Weiteren erfolgte im 1. Quartal die Beurkundung einer Bestandesliegenschaft an der Hegenheimerstrasse 62 in Basel. Die Wohnliegenschaft liegt in einer ruhigen Quartierstrasse in Basel und wird aktuell saniert. Die Eigentumsübertragung ist per Ende Jahr terminiert.

Im 1. Quartal 2021 investierte die Gesellschaft zusammen mit dem Kooperationspartner zudem rund CHF 4.0 Mio. in die Akquisition eines Entwicklungsprojektes an der Minervastrasse 124 in Zürich. Das Entwicklungsprojekt sieht die Erstellung von acht Eigentumswohnungen an einer innerstädtischen, verkehrsberuhigten Lage vor.

Devestitionen

Im 1. Halbjahr wurden keine Bestandsliegenschaften veräussert, jedoch hat die Gesellschaft sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten des Promotionsprojektes «Kluspark» in Zürich und «Sandreutergarten» in Riehen erfolgreich beurkundet.

Die SF Urban Properties AG hat im Jahr 2020 die beiden Entwicklungsprojekte nach rechtskräftiger Baubewilligung erfolgreich vermarktet. Beim Projekt «Kluspark» konnten die restlichen elf Wohnungen im Januar 2021 beurkundet werden. Beim Projekt «Sandreutergarten» wurde die letzte Einheit im Januar 2021 beurkundet. Damit wurden alle Einheiten beider Projekte verkauft.

Vermietung

Abschluss neuer Mietverträge

Während der Berichtsperiode konnten wichtige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen im Portfolio realisiert werden.

In Basel konnte für die Gastrofläche an der Binningerstrasse 15, ehemals bekannt unter dem Namen «Birseckerhof», ein Mieter gefunden werden. Die Betreiber des Gourmet-Burger-Restaurants «La Manufacture» haben per 1. Juni 2021 die Gastronomiefläche übernommen. Das Nutzungskonzept sieht eine Kombination aus Produktionsstätte, klassischem Restaurantbetrieb und Take-Away Möglichkeit vor.

Bei der Militärstrasse 114 in Zürich wurde im 1. Halbjahr ein Nachfolger für die Gastrofläche (192 m²) gefunden. Dieser übernimmt die Bar per 1. Juli 2021 und ergänzt das bestehende Angebot mit italienischen Spezialitäten. Es handelt sich hierbei um eine nahtlose Übergabe des bestehenden, bis 2024 laufenden Mietvertrages.

Für die vormals als Naildesign-Studio genutzte Gewerbefläche (154 m²) an der Witikonstrasse 15 in Zürich, deren Betrieb in der Berichtsperiode eingestellt wurde, entschied sich die Gesellschaft für eine befristete Zwischennutzung durch die bereits vor Ort ansässige Apotheke. Die Fläche wird als temporäres COVID-19-Impfzentrum für die Zürcher Bevölkerung benutzt.

Bei der Gewerbefläche an der Asylstrasse 68 in Zürich (142 m²) hat sich die Gesellschaft dafür entschieden, das Mietverhältnis im gegenseitigen Einvernehmen per 30. Juni 2021 aufzulösen und die Fläche per 16. Juli 2021 an einen neuen Mieter zu übergeben. Der Mietnachfolger ist ein auf Elektromuskelstimulation spezialisiertes Fitnesscenter, welches am Römerhof seinen zweiten Standort in Zürich eröffnet. Es handelt sich um ein neues, fünfjähriges Mietverhältnis.

An der Schaffhauserstrasse 6 im Zürcher Kreis 6 gab es im 1. Halbjahr zwei Mieterwechsel bei eingemieteten Dienstleistern (105 resp. 60 m²). Die bestehenden Einrichtungen wurden durch die neuen Mieter, die im selben Segment tätig sein werden, unverändert übernommen und die bestehenden Mietverhältnisse überschrieben.

An der Rue de Lausanne 29/31 in Morges wurde im 1. Halbjahr ein Mietvertrag für die leerstehende Gewerbefläche (187 m²) abgeschlossen. Der Mietvertrag mit einer Ärztin versteht sich vorbehaltlich der Erteilung der kantonalen Betriebsbewilligung, die zum Stichtag 30. Juni 2021 noch nicht vorlag.

Wesentliche Vertragsverlängerungen

Im 1. Halbjahr konnten mehrere, bereits bestehende Mietverhältnisse verlängert werden. Mietvertragsverlängerungen sprechen für den Erfolg eines Unternehmens an einem Standort und sind ein wichtiges Fundament für die Ertragsstabilität des Immobilienportfolios der SF Urban Properties AG.

Der Mietvertrag mit dem grössten Mieter des Portfolios hat sich per 30. Juni der Berichtsperiode um fünf weitere Jahre verlängert, und zwar bis zum 30. Juni 2027. Der Ankermieter der Rue de Lausanne 29/31, Morges mietet in der Liegenschaft insgesamt 3'949 m² Haupt- und Nebennutzfläche.

Ein an der Witikonstrasse 15 in Zürich ansässiges IT-Unternehmen hat sich für eine Vertragsverlängerung um fünf Jahre entschieden.

An der Zweierstrasse 25 in Zürich konnte der Mietvertrag mit einem Architekturbüro bis 2026 verlängert werden mit beidseitiger Kündigungsmöglichkeit per 2024. Das inhabergeführte Architekturbüro ist seit 2018 am Standort tätig und bietet Dienstleistungen für Umbau- und Neubauprojekte an. Im selben Haus konnte der Mietvertrag mit einer Designagentur um fünf Jahre bis 2026 verlängert werden. Das Unternehmen hat sich auf die Beratung von Unternehmen im Bereich des dynamischen Brandings, der Unternehmenskommunikation und der Gestaltung finanzieller Publikationen spezialisiert.

Auch in Basel wurden in der Berichtsperiode wesentliche Mietverträge verlängert. Darunter der Mietvertrag mit einem an der Binningerstrasse 11 nahe Heuwaage ansässigen Coiffeur. Der Vertrag wurde vorerst um ein weiteres Jahr verlängert.

In der Steinenvorstadt 67 in Basel verlängerte ein Treuhandbüro den bestehenden Vertrag. Die Vertragslaufzeit endet neu 2027 mit einer Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre. Die Vertragskonditionen wurden marktkonform angepasst.

Auf dem Walzwerk-Areal wurden in der Berichtsperiode mehrere gewerbliche Mietverträge um bis zu elf Jahre verlängert. Daneben wurde auf Anfrage von einigen Nutzern das Gastronomie- und Kulturangebot durch mehrere Neuvermietungen gefestigt und erweitert, unter anderem mit einem Event Space unter der neuen Marke «Walzhalle».

Veränderung der Restlaufzeiten

Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) entwickelt sich stabil und bleibt unverändert bei 4.4 Jahren per Stichtag 30. Juni 2021 (30. Juni 2020: 4.4 Jahre). Dies ist unter anderem dem aktiven Mietvertragsmanagement geschuldet.

Veränderung der Leerstandsstruktur

Während des 1. Halbjahres erhöhte sich der periodenbezogene Leerstand im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres von 2.5% auf 2.6%. Im Vergleich zur Vorjahresperiode nahm der stichtagsbezogene Leerstand von 2.3% auf 2.6% zu und blieb im Vergleich zum Jahresende 2020 stabil.

Die beiden leerstehenden Büroflächen am Zeltweg 67 in Zürich und am Picassoplatz 4 in Basel sind massgeblich für die genannte Leerstandsquote. Der übrige Leerstand des Portfolios besteht hauptsächlich aus Nebenobjekten wie Lagerräumen und Parkplätzen.

Renovationen, Umnutzungen und Vermietung

Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Das Areal Walzwerk ist das bedeutendste Projekt der Gesellschaft. Aufgrund der diversifizierten Mieterschaft und der stabilen Nachfrage nach dem bestehenden Angebot wird eine Entwicklungsvision verfolgt, welche die bestehende Nutzung fördert und weiterhin eine Grundlage für zusätzliche synergetische Mieter verschiedenster Nutzungen bildet. Auf den zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen sollen neue Gebäude entstehen, welche das Angebot für bestehende und neue Nutzungen vielfältig und flexibel erweitern und gleichzeitig die Infrastruktur optimieren.

Dadurch soll der über Jahre sorgfältig aufgebaute Charakter des Areals und dessen Bedeutung für die Umgebung gefördert und zugleich die finanzielle Basis für die Tragbarkeit der Investitionen gesichert werden. Das weltweit renommierte Architekturbüro Herzog & de Meuron wurde aufgrund der grossen Erfahrung in der Planung komplexer Areale als Partner für die langfristig angelegte Entwicklung gewählt. Herzog & de Meuron wurde beauftragt, Möglichkeiten für zusätzliche Flächen aufzuzeigen und dabei den wertvollen Charakter bestehender Bauten zu schonen und hervorzuheben. Im Zuge dessen wurde die Baueingabe der ersten Gesamtsanierung und Erneuerung eines historischen Gebäudes eingereicht.

Neptunstrasse 57 in Zürich

Die laufende Gesamtsanierung konnte im 1. und 2. Quartal vorangetrieben werden. Die Massnahmen der Sanierung umfassen wie bisher geplant eine energetisch optimierte Haustechnik, optimierte Grundrisse, eine geänderte Fassade und reduzierte Verkehrsflächen. Der Baustart konnte am 3. Mai 2021 erfolgen.

Die Sanierung wird in unbewohntem Zustand durchgeführt, davon ausgenommen sind das Restaurant im Erdgeschoss und die Bürofläche des Restaurants im 1. Obergeschoss.

Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil

Im Jahr 2016 wurde beim Kauf der Liegenschaft Chrummacherstrasse 2 in Geroldswil Bauland mit einer Fläche von 2 000 m² miterworben. Hierfür wurde ein Projekt ausgearbeitet. Im Hinblick auf die Portfoliostrategie wurde entschieden, vorerst mit der Umsetzung des Projektes abzuwarten. Bis dahin wird die Bestandesliegenschaft auf der Parzelle unverändert weiterbetrieben.

Entwicklungsprojekte

Sandreuterweg 39 in Riehen

Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von circa 4 000 m² in Riehen wurde nach Erhalt der Baubewilligung per 4. Januar 2019 definitiv ins Entwicklungsportfolio integriert. An idyllischer Wohnlage mitten im Villenviertel von Riehen realisiert die Gesellschaft die Wohnüberbauung «Sandreutergarten» mit insgesamt zehn Einheiten, davon vier freistehende Einfamilienhäuser und sechs Doppel-einfamilienhäuser, verbunden durch einen naturnah angelegten Garten. Das Bauvorhaben wird mit einer Totalunternehmerin erstellt. Alle Einheiten wurden innerhalb weniger Wochen nach Vermarktungsstart reserviert, die zehnte und letzte Einheit konnte im Januar des Berichtsjahres beurkundet werden. Der Baustart ist im vierten Quartal 2020 erfolgt, die Rohbauvollendung ist auf Ende des Berichtsjahres und die Fertigstellung ist auf Herbst 2022 terminiert.

Minervastrasse 124 in Zürich

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

Klusstrasse 38 in Zürich

Die im April 2019 gesicherte Liegenschaft an bester Lage im Züricher Kreis 7 mit einer Grundstücksfläche von rund 1 800 m² wurde per 27. Februar 2020 definitiv ins Entwicklungsportfolio integriert. Gemeinsam mit einem Entwicklungspartner wird das Promotionsobjekt «Kluspark» mit 13 Wohnungen und einer verkaufbaren Gesamtwohnfläche von rund 1 240 m², verteilt auf zwei Gebäudekörper, und einer Tiefgarage mit zwölf Einstellplätzen, geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2019. Die rechtskräftige Baubewilligung wurde anfangs des 3. Quartals 2020 erteilt. Nach erfolgreichem Vermarktungsstart im November 2020 konnten 12 von 13 Einheiten reserviert und im Dezember 2020 die Kaufverträge von 2 Einheiten beurkundet werden. Die Beurkundungen der restlichen Kaufverträge sind im Januar 2021 erfolgt. Der Baustart ist Ende 2020 erfolgt, die Rohbauvollendung ist auf Ende des Berichtsjahres und die Fertigstellung auf Sommer 2022 vorgesehen.

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

Für das im Oktober 2020 akquirierte Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus und einer Parzellen-grösse von 1 750 m² ist ebenfalls die Entwicklung eines Ersatzneubaus als Promotionsobjekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit zwölf Einstellplätzen geplant. Das Entwicklungsprojekt an präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner geplant und umgesetzt. Die Baueingabe erfolgte Ende des 2. Quartals 2021.

Elsässerstrasse 1+3 in Basel

Die Basler Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Elsässerstrasse 1+3 wurde 2019 als Entwicklungsliegenschaft umklassiert. An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht plant die Gesellschaft die Erstellung eines Ersatzneubaus mit circa 1 850 m² Nutzfläche und 14 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die rechtskräftige Baubewilligung ist im 2. Quartal erfolgt, nachdem alle Einsprecher und Rekurrenten ihre Einwände zurückgezogen haben. Im 1. Halbjahr 2021 wurde eine Totalunternehmenssubmission durchgeführt.

Konsolidiertes Ergebnis 1. Halbjahr 2021

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen sank 2021 im Vorjahresvergleich um CHF 0.3 Mio. oder 2.25% auf CHF 12.6 Mio. Die beiden Lockdowns im Frühling und Winter, aufgrund der COVID-19 Pandemie, haben den Mietertrag im Berichtsjahr negativ berührt. Die Reduktion des Liegenschaftsertrages ist aber auch auf den Verkauf des 50%-Miteigentumsanteils der vier Liegenschaften an der Badenerstrasse 425–431 in Zürich per Ende August 2020 zurückzuführen. Die Leerstandsquote per Stichtag blieb gegenüber Ende 2020 auf 2.6% stabil und konnte trotz der Corona-Krise unter der Zielgrösse von 3.0% gehalten werden.

Zugenommen haben die Aufwertungen durch Neubewertungen nach Jahren stark sinkender Ankaufsrenditen. Der Beitrag der Neubewertungen aus Renditeliegenschaften zur Gesamtperformance beträgt in der ersten Jahreshälfte 2021 CHF 10.0 Mio. gegenüber Wertsteigerungen in der Vorjahresperiode von CHF 0.8 Mio. Die aktuellen Aufwertungen sind Folge der Diskontsatzentwicklung, der erfolgten Mietvertragsverlängerungen, des Abschlusses neuer Mietverträge zu besseren Konditionen sowie der getätigten Investitionen. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich im letzten Jahr von 3.0% auf 2.9%.

Weitere Erträge von CHF 13.2 Mio. sind den Entwicklungsliegenschaften zuzuordnen.

Der Betriebsaufwand beträgt CHF 15.1 Mio. gegenüber CHF 5.1 Mio. in der Vorperiode. CHF 10.4 Mio. stammen aus den Entwicklungsliegenschaften. Bei den übrigen Positionen stehen 2021 höhere Unterhaltskosten von CHF 0.3 Mio. dem tieferen übrigen Betriebsaufwand von CHF 0.7 Mio. des Vorjahres gegenüber.

Die EBIT-Marge reduzierte sich entsprechend auf 57.8% (Vorjahresperiode 62.6%). Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF –2.5 Mio. unverändert gegenüber der Vorjahresperiode. Die durchschnittliche Zinsbelastung inklusive Absicherungsgeschäften beträgt 2021 1.42% (Vorjahr: 1.63%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 8.6 Jahren (Vorjahr: 8.8 Jahren). Nach Steuern resultiert im Jahr 2021 ein Reingewinn von CHF 15.4 Mio. (Vorjahr: 4.9 Mio.); davon sind CHF 1 Mio. den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (Vorjahr: –0.0 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von CHF 5.5 Mio. auf CHF 8.5 Mio. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 2.25, im Vorjahr betrug dieser CHF 1.64.

Ausblick auf das Jahr 2021

Akquisitionen / Devestitionen

Auf dem Transaktionsmarkt sind keine grundlegenden Veränderungen festzustellen. Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus und des nach wie vor grossen Nachfrageüberhangs erwartet die Gesellschaft auch im 2. Halbjahr 2021, dass der Transaktionsmarkt unverändert kompetitiv bleibt.

Um das Portfolio weiter auszubauen, fokussieren sich die Akquisitionstätigkeiten weiterhin auf die Wirtschaftsräume Zürich und Basel. Primär angestrebt werden dabei mögliche Arrondierungen.

Vermietung

Weiterhin bestehen aufgrund der Coronakrise erhebliche Unsicherheiten im Markt.

Die SF Urban Properties AG erwartet aber, dass die starke wirtschaftliche Erholung für einen positiven Nachfrageeffekt sorgen wird. Dank der zentralen und attraktiven Lagen und einer aktiven Vermarktung der Flächen ist die Gesellschaft zuversichtlich, auch im 2. Halbjahr 2021 Vermietungserfolge zu erzielen.

Sinnbildlich für das Portfolio der SF Urban Properties AG ist die im Marktvergleich nach wie vor tiefe Leerstandsquote von 2.6% per Stichtag 30. Juni 2021. Die Beibehaltung einer tiefen Leerstandsquote ist eines der Hauptziele der Gesellschaft.

Renovationen und Umnutzungen

Die Renovationen und Umnutzungen von ausgewählten Liegenschaften im Zuge der erarbeiteten Objektstrategien werden auch im 2. Halbjahr 2021 vorangetrieben.

Auf dem Walzwerk-Areal werden die Planungsarbeiten für die Sanierungen und Erweiterungen verschiedener Einheiten gestartet. Es erfolgen Baueingaben im 4. Quartal 2021 respektive 2. Quartal 2022, sodass die Flächen voraussichtlich im Jahr 2022 und 2023 fertiggestellt und vermietet werden. Im Hinblick auf die Eingabe eines Quartierplanes wird im 2. Halbjahr die Überarbeitung der Gesamtvision von den Planpartnern vorgestellt.

Der Baustart der Gesamtanierung der Liegenschaft Neptunstrasse 57 in Zürich konnte auf Mitte des

2. Quartals 2021 terminiert werden. Der festgelegte Baustart führt voraussichtlich zu einem geplanten Bauabschluss im 2. Quartal 2022. Seitens der Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass die neuen Wohnungen per Bauabschluss bezugsbereit und vermietet sind.

Entwicklungsprojekte

Die Fortführung der Projektentwicklungen wird zu wichtigen Meilensteinen im 2. Halbjahr 2021 führen.

Bei den sich in Ausführung befindenden Entwicklungsprojekten am Sandreuterweg 39 in Riehen sowie an der Klusstrasse 38 in Zürich ist vorgesehen, Ende 2021 die Rohbauarbeiten abzuschliessen.

Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung im Juni 2021 ist für das Neubauprojekt an der Elsässerstrasse 1+3 in Basel der Vermarktungsstart in der 2. Hälfte 2021 geplant.

Für das im Oktober 2020 akquirierte Entwicklungsprojekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg mit vorgesehenen 6 Eigentumswohnungen und Einstellhalle wird nach der erfolgten Baueingabe Ende des 1. Halbjahres der Baurechtsentscheid im 4. Quartal 2021 erwartet.

Die Projektierung wird für das neu akquirierte Entwicklungsprojekt an der Minervastrasse 124 in Zürich ausgelöst.



Adrian Schenker
Chief Executive Officer



Reto Schnabel
Chief Financial Officer

Sämtliche Liegenschaften

Renditeliegenschaften Region Zürich



Zürich, Asylstrasse 68



Zürich, Bäckerstrasse 62



Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2



Zürich, Brandschenkestrasse 171



Zürich, Bürglistrasse 6, 8, 10



Geroldswil, Chrummacherstrasse 2



Zürich, Klausstrasse 4



Zürich, Lagerstrasse 1



Zürich, Letziggraben 101 / Albisriederstrasse 170-172



Zürich, Limmatstrasse 65



Zürich, Militärstrasse 114



Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44



Zürich, Neptunstrasse 59



Zürich, Niederdorfstrasse 70,
Zähringerstrasse 33



Zürich, Schaffhauserstrasse 6



Schlieren, Uetikerstrasse 17



Zürich, Witikerstrasse 15



Zürich, Zähringerstrasse 37



Zürich, Zeltweg 67



Zürich, Zollikerstrasse 6



Zürich, Zweierstrasse 25

Renditeliegenschaften Region Basel



Basel, Binningerstrasse 9



Basel, Binningerstrasse 11



Basel, Binningerstrasse 15



Basel, Eisengasse 14, Fischmarkt 3,
Tanzgässlein 1



Basel, Gerbergasse 48, Gerbergässlein 1



Basel, Hochstrasse 56



Basel, Hutgasse 6



Basel, Picassoplatz 4



Basel, Rebgsasse 64



Basel, Riehenring 77



Basel, Riehenstrasse 157,
Rosentalstrasse 50-52



Basel, Riehenstrasse 163-165



Basel, Riehenstrasse 167



Basel, Riehentorstrasse 28,
Kirchgasse 2, 2A



Basel, Schwarzwaldallee 171,
Riehenstrasse 183



Basel, Schwarzwaldallee 175, 179 /
Rosentalstrasse 70



Basel, Steinenvorstadt 67



Münchenstein, Tramstrasse 53



Münchenstein/Arlenheim, Tramstrasse
56-66, Industriestrasse 62-64

Renditeliegenschaften Übrige Regionen



Bern, Aarberggasse 57



Morges, Rue de Lausanne 29/31



Köniz, Chasseralstrasse 156



St. Gallen, Bohl 4



Thun, Malerweg 4

Entwicklungsliegenschaften



Basel, Elsässerstrasse 1+3



Herrliberg, Fueederholzstrasse 8



Riehen, Sandreuterweg 39



Zürich, Klusstrasse 38



Zürich, Minervastrasse 124

Kennzahlen per 30. Juni 2021

Erfolgsrechnung (ungeprüft)	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	12 618	12 908
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	25 985	12 989
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	10 041	755
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	20 817	8 552
EBIT Marge	%	57.78	62.60
Reingewinn	CHF 1 000	15 346	4 825
Reingewinn, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	14 346	4 858
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	7 259	5 500

Bilanz (ungeprüft)		30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Bilanzsumme	CHF 1 000	750 543	705 016
Eigenkapital	CHF 1 000	335 393	327 386
Eigenkapitalquote	%	44.69	46.44
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	310 919	279 608
Fremdfinanzierungsquote	%	41.43	39.66
Fremdkapital	CHF 1 000	415 150	377 631
Fremdkapitalquote	%	55.31	53.56
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	45.00	43.10
Eigenkapitalrendite ³	%	9.26	7.06
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	4.38	7.40

Portfoliokennzahlen		30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	45	47
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	5	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	672 672	652 123
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	33 829	29 052
Bruttorendite ⁴	%	4.24	4.34
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.88	3.04
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.40	3.55
Leerstandsquote Periodenende	%	2.64	2.30
Laufender Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.59	2.50
Durchschnittlicher Zinssatz (exklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	0.57	0.66
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	%	1.42	1.63
Durchschnittliche Zinsbindung	Jahre	8.6	8.8

Kennzahlen pro Aktie (ungeprüft)		30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal	CHF	19.96	19.12
Net Asset Value (NAV) pro Aktie à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal	CHF	99.78	95.62
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal vor latenten Steuern	CHF	22.45	21.16
Net Asset Value (NAV) pro Aktien à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal vor latenten Steuern	CHF	112.25	105.82
Aktienkurs	CHF	103.00	87.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	3.23	-9.01
		1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal	in CHF	0.86	0.29
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal	in CHF	4.28	1.45
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 bzw. CHF 2.52 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	0.43	0.33
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 bzw. CHF 12.60 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	in CHF	2.17	1.64

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 29.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Wert der Renditeliegenschaften und bestimmter Entwicklungsliegenschaften - Vgl. Anhang 13.

³ Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital.

⁴ Bruttorendite entspricht dem Mietertrag (SOLL) in Prozent des Marktwertes (Fair Value).

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

Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)

Konsolidierte Bilanz (ungeprüft)

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		10 917	11 956	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 195	1 041	2
Steuerforderungen		6 213	6 404	3
Übrige Forderungen		7 838	6 923	4
Übrige Forderungen Nahestehende		0	844	11
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 048	1 125	5
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt inkl. Baurechte		25 649	25 430	6
Entwicklungsliegenschaften		33 829	30 154	7
Total Umlaufvermögen		99 689	83 878	
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		647 023	616 383	6
Langfristigen Forderungen		864	949	8
Latente Steuerforderungen		2 968	3 807	9
Total Anlagevermögen		650 854	621 139	
Total Aktiven		750 543	705 016	

Passiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 606	1 233	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		711	670	11
Leasingverbindlichkeiten		169	169	12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		186	158	
Hypothesen / Roll-over Kredite		99 669	65 805	13
Vorauszahlungen		14 216	8 058	14
Steuerverbindlichkeiten		483	341	3
Passive Rechnungsabgrenzungen		4 110	3 992	15
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende		548	304	11
Total kurzfristiges Fremdkapital		121 699	80 730	
Langfristiges Fremdkapital				
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		6 014	3 825	11
Leasingverbindlichkeit		3 387	3 435	12
Hypothesen / Roll-over Kredite		213 684	216 578	13
Hypothesen Amortised Costs Adjustment		-2 433	-2 775	13
Derivative Finanzinstrumente		28 018	34 290	16
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		44 773	41 540	9
Total langfristiges Fremdkapital		293 451	296 901	
Total Fremdkapital		415 150	377 631	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	17
Kapitalreserven		115 350	125 908	
Gewinnreserven		194 350	172 893	18
Periodenerfolg		14 346	22 966	18
Cash-Flow Hedge Reserven		-19 777	-24 505	18
Neubewertungsreserven		12	12	18
Minderheitsanteile am Eigenkapital		945	-55	
Total Eigenkapital		335 393	327 386	17
Total Passiven		750 543	705 016	

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

Konsolidierte Erfolgsrechnung (ungeprüft)

Betriebsertrag	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	Anhang
Liegenschaftsertrag		12 618	12 908	19
Übriger Ertrag		148	81	
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		13 219	0	20
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		25 985	12 989	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		10 041	755	6
Veränderung Baurecht		-81	-83	6
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		35 945	13 661	
Unterhalt und Reparaturen		-1 261	-962	21
Betriebsaufwand Liegenschaften		-790	-843	22
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-10 407	0	23
Personalaufwand		-35	-34	24
Verwaltungsaufwand		-2 557	-2 429	25
übriger Betriebsaufwand		-78	-841	26
Total Betriebsaufwand		-15 128	-5 110	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		20 817	8 552	
Finanzertrag		2 175	2 181	27
Finanzaufwand		-4 661	-4 703	27
Finanzergebnis		-2 486	-2 522	
Gewinn vor Steuern (EBT)		18 330	6 029	
Steuern		-2 984	-1 204	28
Reingewinn		15 346	4 825	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		14 346	4 858	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 001	-32	
Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)				
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominal		0.86	0.29	17
Reingewinn pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominal		4.28	1.45	17

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (ungeprüft)

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	Anhang
Reingewinn		15 346	4 825	
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:				
– Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹		6 015	-4 452	16
– Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹		-1 287	923	9
Gesamtergebnis		20 074	1 297	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		19 074	1 329	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 001	-32	

¹ Die Summe aus diesen Positionen ergibt die Veränderung der Cash-Flow Hedge Reserven in der Bilanz gegenüber dem Saldo des Vorjahres. Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung. Die in der Erfolgsrechnung, Bilanz und den Tabellen aufgeführten Beträge sind gerundet. Das Total kann deshalb von der Summe der einzelnen Werte abweichen.

Konsolidierte Geldflussrechnung (ungeprüft)

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	Anhang
Reingewinn		15 346	4 825	
Veränderung Baurecht		81	83	6
Finanzertrag		-2 175	-2 181	27
Finanzaufwand		4 661	4 703	27
Steuern		2 984	1 204	28
Neubewertung aus Renditeliegenschaften		-10 041	-755	6
Kauf von Entwicklungsliegenschaften ¹		-8 020	-9 000	7
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften ¹		-246	-64	7
Veränderung:				
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-13 154	-185	2
– Steuerforderungen		190	1 381	3
– Übrige Forderungen		-914	-523	4
– Übrige Forderungen Nahestehende		844	0	
– Aktive Rechnungsabgrenzungen		14	613	5
– Entwicklungsliegenschaften		5 069	-635	7
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		415	323	10
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		29	35	
– Vorauszahlungen		6 158	463	14
– Steuerverbindlichkeiten		142	-1 489	3
– Passive Rechnungsabgrenzungen		42	-1 273	15
– Abgrenzungen Kapitalsteuer		-44	567	26
– Bezahlte Steuern		179	-215	28
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit		1 561	-2 123	
Kauf von Renditeliegenschaften		-19 275	0	6
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		-661	0	6
Wertvermehrnde Investitionen		-963	-351	6
Veränderung langfristige Forderungen		85	82	8
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit		-20 814	-269	
Aufnahme Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		32 033	18 500	13
Aufnahme Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		0	5 850	13
Amortisation Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-1 065	-1 065	13
Rückzahlung Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	-18 000	13
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		2 189	1 139	11
Bezahlte Zinsen		-2 876	-2 498	27
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-10 559	0	
Dividendenzahlung		-1 508	0	
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit		18 214	3 926	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		-1 039	1 535	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020	Anhang
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		11 956	2 642	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		10 917	4 176	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		-1 039	1 535	1

¹ Siehe Anhang 34, Korrektur Geldflussrechnung

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 (ungeprüft)

Bilanzposition in 1 000 CHF	31. Dez 2020	Cash wirksame Veränderungen		Nicht Cash wirksame Veränderungen		30. Jun 2021
		Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amortisationen Agios/Disagios	Fair Value Veränderungen	
Finanzverbindlichkeiten	282 383	335 600	-304 631	0	0	313 352
Amortised Costs Hypotheken Adjustment	-2 775	0	0	342	0	-2 433
Leasing	3 604			-48		3 556
Finanzverbindlichkeiten Naheste- hende	3 825	2 189	0	0	0	6 014
Derivate Finanzierungs- Instrumente (Nettosition)	34 290	0	0	0	-6 272	28 018
Total	321 327	337 789	-304 631	294	-6 272	348 507

Bilanzposition in 1 000 CHF	31. Dez 2019	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amortisationen Agios/Disagios	Fair Value Veränderungen	31. Dez 2020
Fair Value Adjustment	-3 469	0	0	695	0	-2 775
Leasing	3 699			-95		3 604
Finanzverbindlichkeiten Naheste- hende ¹	641	3 184	0	0	0	3 825
Derivate Finanzierungs- Instrumente (Nettosition)	31 593	0	0	0	2 697	34 290
Total	316 618	32 384	-30 971	600	2 697	321 327

¹ Im Vorjahresausweis war diese Position nicht in dieser Überleitung enthalten und somit der Saldo mit TCHF 312 278 um TCHF 641 tiefer.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis (ungeprüft)

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Perioden- erfolg	M.A. ¹	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2021		30 167	125 908	195 859	-24 506	12	22 966	-55	327 387
Zuweisung an Gewinnre- serve				22 966			-22 966		0
Reingewinn					0		14 346	1 001	15 346
Zinsabsicherung					4 728				4 728
Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2021		0	0	0	4 728	0	14 346	1 001	20 074
Ausschüttung aus Kapital- / Gewinnreserven			-10 559	-1 508					-12 067
Bestand am 30. Jun. 2021		30 167	115 350	194 350	-19 778	12	14 346	946	335 393
	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Perioden- erfolg	M.A. ¹	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2020		42 234	125 402	154 850	-21 866	12	18 549	77	319 259
Zuweisung an Gewinnre- serve				18 549			-18 549		0
Reingewinn				0	0		22 966	-132	22 834
Zinsabsicherung					-2 640				-2 640
Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2020		0	0	0	-2 640	0	22 966	-132	20 195
Umgliederung infolge Fusion Tochter- gesellschaften			506	-506					0
Nennwertreduktion		-12 067	0						-12 067
Bestand am 31. Dez. 2020		30 167	125 908	172 893	-24 506	12	22 966	-55	327 387

¹ Minderheitsanteile.

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

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS (ungeprüft)

Der Anhang ist in die folgenden vier Abschnitte unterteilt:

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

A. Allgemeines

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

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Allgemeines

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

Der Verwaltungsrat genehmigte die Halbjahresrechnung am 25. August 2021.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Per 1. Januar 2021 traten keine wesentlichen/relevanten Änderungen bzw. Anpassungen in Kraft.

Nach dem Geschäftsjahr 2021 stehen für SF Urban Properties AG folgende neue oder überarbeitete IFRS – Standards / Interpretationen erstmals zur Einführung an:

Standard	Interpretation	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung ab
IFRS 3 (Änderungen)	Verweis auf Rahmenkonzept	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 16 (Änderungen)	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	mittel	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
Änderungen IFRSs 2018 - 2020	Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2018 - 2020	gering	1. Jan. 2022	Berichtsjahr 2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	gering	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2022
IAS 1 (Änderungen)	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	mittel	1. Jan. 2023	Berichtsjahr 2021

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind unverändert zum Vorjahr angewandt worden.

Wesentliche Schätzungen

Im Rahmen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management Schätzungen zur Bestimmung von Schlüsselannahmen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Unsicherheiten am Bilanzstichtag vorgenommen. Solche Schätzungen haben insbesondere einen wesentlichen Einfluss auf die Buchwerte bei der Ermittlung von Marktwerten der Renditeliegenschaften, wo die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden.

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 sowie bei der erforderlichen Überprüfung auf nachhaltige Wertminderung und bei der Überprüfung auf Werthaltigkeit der latenten Steueransprüche aus Verlustvorträgen im wesentlichen Umfang Schätzungen ein.

Bei der Berechnung der latenten Steuern, insbesondere für die Renditeliegenschaften und die Neubewertungsgewinne, wurden Schätzungen auf mehreren Stufen vorgenommen: der latente Steuersatz; die Entwicklung der Steuerfüsse in den Kantonen, die Haltedauer der einzelnen Liegenschaften; die Abschreibungssätze und Grossreparaturen pro Liegenschaft.

Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SF Urban Properties AG gehören folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Zweck der Gesellschaft	Höhe der Beteiligung	Aktien-/ Stammkapital in CHF	Erstmalige Konsolidierung
SFPI Management SA	Ascona	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften sowie Realisierung von Immobilienentwicklungsprojekten	100%	100 000	31.Dez.2013
SF Investment AG	Zürich	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften	50.5%	100 000	31.Dez.2019
SF Development AG	Zug	Entwicklung von Liegenschaften und Arealen	50.5%	100 000	31.Dez.2019

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

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

Fremdwährungen

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

Bereiche

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

Operative Segmente

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt

Im Gegensatz zu den Renditeliegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen, werden diese Liegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie innert zwölf Monaten veräußert werden sollen, weil sie nicht mehr strategiekonform ins Portfolio passen und/oder durch einen Verkauf Mehrwert generieren, der für Neuakquisitionen reinvestiert werden kann.

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

Entwicklungsliegenschaften

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

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

Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt

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

Leasingverbindlichkeiten

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

Hypotheken / Roll-over Kredite

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses keine marktkonformen Konditionen aufwies (Initialbewertung – siehe Anhang 13).

Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Die 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 Gesamtergebnis erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter dem Finanzertrag bzw. -aufwand ausgewiesen.

Reserven

Kapitalreserven stammen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

Gewinnreserven beinhalten zurückbehaltene Gewinne.

Die Position Cash-Flow Hedge Reserven umfasst die Wertveränderung der zu Zinsabsicherungszwecken gehaltenen derivativen Finanzinstrumente und deren latente Steuern.

Liegenschaftsertrag

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

Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

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

Unterhalt und Reparaturen

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen werden fallspezifisch im Aufwand verbucht und teilweise aktiviert. Bei Neubauprojekten werden die Investitionskosten zu 100% aktiviert.

Impairment (Wertminderungen von Vermögenswerten)

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

Mit Ausnahme der Mietzinsforderungen, auf welchen ein dem identifizierten Ausfallrisiko angemessenes Delkrederere gebildet wurde, bestehen per 30. Juni 2021 keine Bilanzpositionen, bei welchen ein Impairment-Bedarf besteht.

Verwaltungsaufwand

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

Finanzaufwand

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

Steuern

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Gesamtergebnis erfassten Transaktionen, wie z. B. 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 (OR-IFRS Überleitung). Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag in Kraft waren oder rechtskräftig verabschiedet worden sind und für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden. Latente Steuerguthaben werden im Anlagevermögen und latente Steuerverpflichtungen unter den langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert.

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

C. Risikomanagement

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

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

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

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiken

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

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten 30. Juni 2021	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 - 12 Monate	kurzfristig	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 606	0	1 606	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		711	0	711	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten		42	127	169	675	2 714	3 389
Hypotheken / Roll-over Kredite ¹		83 983	15 686	99 669	152 033	61 651	213 684
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	0	0	6 014	0	6 014
Mietverpflichtungen ²		5	16	21	13	0	13
Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite ²		364	1 039	1 403	4 290	1 965	6 254
Verzinsung Swaps		750	2 248	2 998	15 157	8 861	24 019
Total finanzielle Verbindlichkeiten		87 460	19 116	106 577	178 182	75 191	253 373

Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 - 12 Monate	kurzfristig	1 - 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 233	0	1 233	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		670	0	670	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten		42	127	169	675	2 761	3 435
Hypotheken / Roll-over Kredite ¹		63 033	2 772	65 805	136 253	80 325	216 578
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		0	0	0	3 825	0	3 825
Mietverpflichtungen ²		5	16	21	26	0	26
Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite ²		344	1 051	1 394	4 591	1 155	5 747
Verzinsung Swaps		894	2 839	3 733	20 583	15 021	35 603
Total finanzielle Verbindlichkeiten		66 220	6 805	73 025	165 953	99 262	265 214

¹ Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen.

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

Zinsrisiken

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

Die SF Urban Properties AG strebt eine durchschnittliche Fremdbelehungsquote von unter 50% an. Andererseits wird eine ausgewogene Finanzierung betreffend Fristigkeit und Zinssensitivität beabsichtigt. Die Zinsrisiken werden laufend mittels Sensitivitätsanalysen überwacht, wobei jeweils verschiedene Szenarien analysiert werden, welche die Refinanzierung, die Erneuerung der bestehenden Positionen und alternative Finanzierungen wie Absicherungsstrategien berücksichtigen.

Wenn am 30. Juni 2021 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 595 (Vorjahr: TCHF 3 704).

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 in der Regel nur mit Gegenparteien gehalten, die über ein Rating von mindestens «A» verfügen.

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

Forderungen gegenüber Bankinstituten		in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
UBS Switzerland AG	Rating S&P A+ / Fitch AA-		1 557	5 627
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P AAA / Moody's Aaa		653	968
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P A+ / Fitch A+		1 065	12
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P AA		44	64
Basler Kantonalbank	Rating S&P AA+		718	3 516
Raiffeisenbank Zürich	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		96	116
Neue Aargauer Bank/ Credit Suisse (Schweiz AG)	Rating S&P A+ / Fitch A+		178	39
St. Galler Kantonalbank	Moody's Aa1		4	4
Raiffeisenbank Basel	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		21	72
Raiffeisenbank Winterthur	Rating Moody's Aa3 (Raiffeisen Schweiz) / S&P A+		6 580	1 537
Luzerner Kantonalbank	Rating S&P AA		1	1
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			10 917	11 956

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 15 501 (Vorjahr: TCHF 14 787). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 30. Juni 2021 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Ecole de la transition (EdT)		3.49%	3.48%
Brunschwig & Cie. SA		3.19%	3.18%
Dipl. Ing. Fust AG		2.61%	2.60%
Swiss Capital Alternative Investments AG		2.17%	2.16%
Clear Channel Schweiz AG		2.14%	2.13%
Dorfburger AG		1.84%	1.83%
Witel AG		1.78%	1.78%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.71%	1.71%
Immobilien Basel-Stadt		1.61%	1.60%
SKV Immobilien AG		1.49%	1.48%
Total		22.04%	21.96%

Per 30. Juni 2021 ist die Liste der zehn grössten Mieter gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt eine Fremdfinanzierungsquote von maximal 55% an. Per 30. Juni 2021 war der Fremdbelehungsgrad 45.0% (Vorjahr 43.1%). Vergleiche Anhang 13.

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

Vermögenswerte 30. Juni 2021	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Renditeliegenschaften		0	0	669 253
Total Vermögenswerte		0	0	669 253

Vermögenswerte 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Renditeliegenschaften		0	0	638 313
Total Vermögenswerte		0	0	638 313

Verbindlichkeiten 30. Juni 2021	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	28 018	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	99 669	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		0	213 684	0
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		0	-2 433	0
Total Verbindlichkeiten		0	338 937	0

Verbindlichkeiten 31. Dezember 2020	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3
Derivative Finanzinstrumente		0	34 290	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		0	65 805	0
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		0	216 578	0
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		0	-2 775	0
Total Verbindlichkeiten		0	313 898	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). Die Wüest Partner AG bewertete die Immobilien der SF Urban Properties AG mit Hilfe der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten, Nettogeldflüsse bestimmt. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Renditeliegenschaften, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang 6 detailliert beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter Derivative Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 30. Juni 2021 TCHF 7 313 (Vorjahr: TCHF 10 476) gemäss Anhang 16.

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode berechnet. Künftigen Cash-Flows, werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 30. Juni 2021 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 324 283 (Vorjahr: TCHF 297 132).

Immobilienrisiken

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

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

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

Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 30. Juni 2021	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.18%	605 157	-64 096	-9.58%
3.08%	625 141	-44 112	-6.59%
2.98%	646 359	-22 894	-3.42%
2.88% - (Bewertung per 30. Juni 2021)	669 253	0	0.00%
2.78%	693 673	24 420	3.65%
2.68%	720 143	50 890	7.60%
2.58%	748 718	79 465	11.87%

Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dezember 2020	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.29%	579 308	-59 005	-9.24%
3.19%	597 695	-40 618	-6.36%
3.09%	617 331	-20 982	-3.29%
2.99% - (Bewertung per 31. Dezember 2020)	638 313	0	0.00%
2.89%	660 870	22 558	3.53%
2.79%	685 048	46 735	7.32%
2.69%	711 095	72 783	11.40%

Sensitivität struktureller Leerstand per 30. Juni 2021	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.87%	623 942	-45 311	-6.8%
50.0%	6.66%	643 628	-25 625	-3.8%
0.0% - (Bewertung per 30. Juni 2021)	4.44%	669 253	0	0.0%
-50.0%	2.22%	691 810	22 558	3.4%
-100.0%	0.00%	714 490	45 238	6.8%

Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2020	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.78%	597 205	-41 108	-6.4%
50.0%	6.58%	617 784	-20 529	-3.2%
0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2020)	4.39%	638 313	0	0.0%
-50.0%	2.19%	658 915	20 603	3.2%
-100.0%	0.00%	679 513	41 200	6.5%

Sensitivität Marktmiete per 30. Juni 2021	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	25.55	570 022	-99 231	-14.8%
-5.0%	26.97	619 647	-49 606	-7.4%
0.0% - (Bewertung per 30. Juni 2021)	28.40	669 253	0	0.0%
5.0%	29.80	718 733	49 480	7.4%
10.0%	31.23	768 393	99 140	14.8%

Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2020	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	24.89	545 374	-92 939	-14.6%
-5.0%	26.27	591 908	-46 405	-7.3%
0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2020)	27.65	638 313	0	0.0%
5.0%	29.04	684 845	46 533	7.3%
10.0%	30.42	731 265	92 953	14.6%

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Bilanz kommentiert.

1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Flüssige Mittel		10 917	11 956

Die Bankguthaben sanken im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 1 039 auf TCHF 10 917. Der gegenüber vom Verwaltungsrat festgelegten Minimum von CHF 3 Mio. höhere Bestand ist darauf zurückzuführen, dass für die gewährten Kredite im Entwicklungsgeschäft nachrangige Darlehen gewährt werden, die als Eigenmittel qualifizieren. Zwischen Darlehensauszahlung und Baubeginn liegen diese Mittel auf Bankkonten, die per 30. Juni 2021 TCHF 6 579 ausmachen.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		14 195	1 041
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		14 602	1 382
Debitoren Weiterverrechnung		-14	73
Übrige Debitoren		802	1 239
Wertberichtigungen		-1 195	-1 653

Die Forderungen aus Umsatzerfassung über die Zeit haben um TCHF 13 220 auf TCHF 14 602 zugenommen, siehe Anhang 7.

Die Debitoren Weiterverrechnungen und übrige Debitoren nahmen insgesamt ab, da COVID-19 bedingte Ausstände abgebaut werden konnten. Die Wertberichtigungen und Risikovorsorge COVID-19 nahmen ebenso um TCHF 458 auf TCHF 1 195 ab.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Nicht fällig		14 602	892
Bis 30 Tage überfällig		165	450
30-90 Tage überfällig		137	190
90-180 Tage überfällig		86	311
Über 180 Tage überfällig		400	851
Wertberichtigungen, bestehend aus:		-1 195	-1 653
– Delkredere		-552	-1 032
– COVID-19		-642	-621
Bestand		14 195	1 041

Die Veränderung der Wertberichtigung ist im Liegenschaftsertrag als Minderung enthalten. Die Wertberichtigung hat sich wie folgt entwickelt:

	in CHF 1 000	2021	2020
Bestand per 1. Januar		-1 653	-493
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)		0	-873
Auflösung zu Gunsten des Liegenschaftsertrages (Delkredere)		144	334
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages (COVID-19)		-21	-621
Benützung / Verrechnung mit offenen Debitoren		335	0
Bestand per 30. Juni / 31. Dezember		-1 195	-1 653

3. Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Steuerforderungen		6 213	6 404

Die Steuerforderungen enthalten vor allem Grundstücksgewinnsteuerdepots im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen. Diese kommen zur Rückzahlung resp. zur Auflösung, sobald die entsprechenden Steuerveranlagungen vorliegen. Der Bestand ist auf den Verkauf Badenerstrasse 425-431, Zürich (TCHF 5 811) und auf die Sicherstellung der verkauften Objekte bei Parco d'Oro, Ascona (TCHF 402) zurückzuführen.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Steuerverbindlichkeiten		483	341

Aufgrund der vorhandenen Verlustvträge sind keine weiteren Rückstellungen für Grundstücksgewinnsteuer notwendig. Die Steuerverbindlichkeiten umfassen Kapital- und Liegenschaftssteuern.

4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Übrige Forderungen, bestehend aus:		7 838	6 923
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		3 789	2 161
Mehrwertsteuer		145	71
Vorauszahlungen		2 342	0
Übrige kurzfristige Forderungen		1 561	4 691

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 915 auf TCHF 7 838 zugenommen.

Bei den geleisteten Vorauszahlungen geht es um Vorauszahlungen für Projekte sowie für einen Liegenschafts Kauf, der nach Umbaufertigstellung voraussichtlich im vierten Quartal 2021 vollzogen wird.

Die übrigen kurzfristigen Forderungen beinhalten Forderungen von TCHF 1 561 (Vorjahr: TCHF 4 691). Der Vorjahresbestand war unüblich hoch, da die Anzahlungen der neun beurkundeten Kaufverträge Sandreuterweg per Bilanzstichtag beim zuständigen Notar in Basel lagen (TCHF 3 419). Diese Forderung wurde per 12. Januar 2021 beglichen. Der Restbetrag betrifft das Bankkonto der MEG Klausstrasse, Zürich.

5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		1 048	1 125
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		631	647
Zinsertrag		204	342
Liegenschaftsverwaltung		200	111
Übrige		12	25

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 77 auf TCHF 1 048 abgenommen (Vorjahr: TCHF 1 125).

Gemäss IFRS 15 wird die mietzinsfreie Zeit oder Staffelung der Mietzinsen linear auf die gesamte Vertragslaufzeit verteilt. Für mietzinsfreie Perioden werden somit Erträge mit aktiven Rechnungsabgrenzungen als Gegenposition generiert. Letztere werden über die Vertragslaufzeit als Ertragsminderungen abgetragen.

Die in der Berichtsperiode neu gewährten Rabatte betragen TCHF 80, als Ertragsminderung wurden TCHF 96 verbucht. Daraus resultiert die Abnahme auf TCHF 631.

Der abgegrenzte Zinsertrag umfasst vor allem die aufgelaufenen Zinsen aus den Swap Positionen, die ohne Marchzinsen im Anhang 16 aufgeführt sind.

6. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus		672 672	641 813
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		25 649	25 430
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		647 023	616 383
Total Renditeliegenschaften		672 672	641 813
davon Baurechte		3 419	3 500

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

	in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
Anlagebestand OR 1. Januar 2021		101 264	73 155	300 734	475 153
Neubewertungen 1. Januar 2021		40 740	19 065	106 855	166 660
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2021 inkl. Baurechte		142 004	92 220	407 590	641 812
Investitionen		-120	0	1 083	963
Zukäufe		19 275	0	0	19 275
Transaktionskosten		661	0	0	661
Veränderung Baurecht		0	0	-81	-81
Positive Wertveränderungen		3 418	2 490	4 585	10 493
Negative Wertveränderungen		0	-90	-1 078	-1 168
Gewinn/Verluste Einkäufe		716	0	0	716
Anlagenbestand IFRS 30. Juni 2021		165 953	94 620	412 099	672 671
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt – inkl. Baurechte		0	0	25 649	25 649
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		0	0	22 230	22 230
Baurechte		0	0	3 419	3 419
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		165 953	94 620	386 450	647 022
Veränderung der nicht realisierten Bewer- tungsdifferenzen im Bestand per 30. Juni 2021; erfasst in der Erfolgsrechnung		4 134	2 400	3 507	10 041

	in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
Anlagebestand OR 1. Januar 2020		116 455	76 194	315 497	508 145
Neubewertungen 1. Januar 2020		34 671	15 666	92 964	143 301
Anlagebestand IFRS 1. Januar 2020 inkl. Baurechte		151 126	91 860	408 461	651 445
Umklassierungen		1 043	0	0	1 043
Investitionen		228	-1	432	659
Verkäufe		-22 920	0	-4 022	-26 942
Veränderung Baurecht		0	0	-165	-165
Realisierte Gewinne/Verluste		10 663	0	1 849	12 512
Positive Wertveränderungen		2 862	1 501	3 432	7 795
Negative Wertveränderungen		-998	-1 140	-2 396	-4 534
Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2020		142 004	92 220	407 590	641 812
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt – inkl. Baurechte		0	0	25 430	25 430
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		0	0	21 930	21 930
Baurechte		0	0	3 500	3 500
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		142 004	92 220	382 160	616 383
Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2020; erfasst in der Erfolgsrechnung		1 864	361	1 036	3 260

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

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode und werden erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 78 ff. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 30. Juni 2021 ein Bewertungserfolg von TCHF 10 041 (Vorjahr: per 31. Dezember TCHF 3 260). Bei den Renditeliegenschaften trugen 38 zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 10 493 (Vorjahr: TCHF 7 795) und 4 zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF -1 168 (Vorjahr: TCHF 4 534) bei. Bei einer Renditeliegenschaft blieb der Marktwert per 30. Juni unverändert (Vorjahr: zwei). Die Käufe führten zu Einwertungsgewinnen über TCHF 716 (Vorjahr: 0).

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		471 994	469 269
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		461 393	461 779
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		10 601	7 490

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften nahm aufgrund der Käufe um TCHF 2 725 zu.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 12 bis 13 sowie 88 bis 93. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

In der ersten Hälfte des Geschäftsjahrs 2021 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Münchenstein, Tramstrasse 53	100%	1. März 2021	1 275
Zürich, Minervastrasse 124	100%	30. März 2021	8 020
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2/2a	100%	1. Juni 2021	18 000
Total			27 295

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufpreis in CHF 1 000¹
Keine			0
Total			0

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

Im Geschäftsjahr 2020 wurden folgende Liegenschaften gekauft bzw. verkauft:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Zürich, Klusstrasse 38	100%	27. Februar 2020	9 000
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	100%	1. Oktober 2020	6 700
Total			15 700

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufpreis in CHF 1 000¹
Zürich, Badenerstrasse 425-431	50%	28. August 2020	27 250
Total			27 250

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

7. Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		33 829	30 154
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		0	0
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		18 541	17 434
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		15 288	12 720

Entwicklungsliegenschaften, fertiggestellt

Per 30. Juni 2021 besteht keine fertiggestellte Entwicklungsliegenschaft.

Entwicklungsliegenschaften, im Bau

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungs- zeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2021 in CHF 1 000
Basel, Elsässerstrasse 1 und 3	Die beiden Renditeliegenschaften in Basel wurden entmietet bzw. es wurden 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. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 866 m ² .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Realisierung ab 4.Quartal 2021	Herbst 2023	6 331
Riehen, Sandreuterweg 39	Auf dem erworbenen Grundstück werden 4 Einfamilienhäuser und 6 Doppel-Einfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Autoeinstellhalle realisiert. Die projektierte Wohnfläche beträgt 1 636 m ² .	Baustart im November 2020 erfolgt, Anfang Januar 2021 alle 10 Einheiten beurkundet.	Sommer 2022	5 830
Zürich, Klusstrasse 36/36A/38	Auf einer Grundstücksfläche von 1 802 m ² werden 13 Eigentumswohnungen mit einer Autoeinstellhalle erstellt. Die projektierte verkaufbare Wohnfläche beträgt rund 1 240 m ² .	Baueingabe 4. Quartal 2019, Vermarktungs- und Baustart November 2020, Ende Januar 2021 alle 13 Einheiten beurkundet. 2 Motorrad-PP noch nicht verkauft	Sommer 2022	6 379
			Total	18 541

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 – Elsässerstrasse

Im Rahmen der Anwendung der Percentage of Completion (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 Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Da der Verkauf erst im Q3 beginnt, ist der berechnete Anteil 0%. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 6% per 30. Juni 2021.

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- liegenschaften
	6 331	0	0	0	6 331

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Sandreuterweg

Im Rahmen der Anwendung der Percentage of Completion (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 Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 2021 100% der Entwicklungsliegenschaft Sandreuterweg dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechnen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 30% per 30. Juni 2021. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Sandreuterweg ein Ergebnis vom TCHF 294 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 75).

	Brutto-Erlös laufende Promotions- projekte	Zurechenbare Entwicklungs- kosten	Erfasste Wert- berichti- gungen	Promotions- ertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
in CHF 1 000						
1. Januar 2021	1 206	1 131	0	75	3 419	-2 213
Δ 2021	4 902	4 609	0	294	4 054	848
30. Juni 2021	6 109	5 740	0	369	7 473	-1 364

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- liegenschaften
	11 570	5 740	0	0	5 830

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15 - Klusstrasse

Im Rahmen der Anwendung der Percentage of Completion (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 Entwicklungsliegenschaften realisiert. Spätere Verzögerungen sowie nicht gedeckte Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft werden im Rahmen der laufenden Anwendung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit berücksichtigt und als Wertbeeinträchtigungen aus Verträgen unter IFRS 15 separat offengelegt. Gemessen an den Wertquoten waren per 30. Juni 2021 99.9% der Entwicklungsliegenschaft Klusstrasse dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Der Projektfortschritt, gemessen an den kumulierten Anlagekosten beträgt 32% per 30. Juni 2021. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt Klusstrasse ein Ergebnis vom TCHF 2 543 vor Steuern (Vorjahr: TCHF 53).

	Brutto-Erlös laufende Promotions- projekte	Zurechenbare Entwicklungs- kosten	Erfasste Wert- berichti- gungen	Promotions- ertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
in CHF 1 000						
1. Januar 2021	176	123	0	53	1 424	-1 248
Δ 2021	8 317	5 774	0	2 543	5 284	3 033
30. Juni 2021	8 493	5 897	0	2 596	6 708	1 785

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- liegenschaften
	12 276	5 897	0	0	6 379

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für Anwendung der POC-Methode (Percentage of Completion) pro verkaufte STWE-Einheit gegeben: Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der Umsatzerfassung über die Zeit werden die anteiligen Gewinne (Umsatz und Kosten) auf der berechtigten Einheit in der Erfolgsrechnung als Ertrag bzw. Aufwand erfasst. Die Zuteilung der gesamten Anlagekosten (Land, Baukosten und anrechenbare Gebühren und Nebenkosten) erfolgt nach der Wertquote; der Ertrag entspricht dem vertraglichen Verkaufspreis. Der Fertigungsgrad wird in Prozent der erfassten, gesamten Baukosten bestimmt.

- **Kostenüberschreitungen:** Allgemeine Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft und nicht durch zusätzliche Finanzierung gedeckte Änderungen der Spezifikationen werden im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit als Ereignis der Berichtsperiode erfasst. Falls diese Ereignisse zu einem gesamthaften Verlust des Projektes führen, wird ein entsprechendes Impairment auf den aktivierten Baukosten erfasst.
- **Etappierte Realisierung:** Bei der Realisierung einer Überbauung mit mehreren Einheiten in Etappen unter einem gesamten GU- / TU-Vertrag wird der Grad der Fertigung nach einem Faktor bestimmt, welcher die Kosten nach zeitbezogenem Fertigungsgrad und Wertquote auf die einzelnen Einheiten zuteilt. Mit der Gewichtung über die Wertquote wird berücksichtigt, dass Gewinne von Teilobjekten mit anteilmässig hoher Wertschöpfung zeitgerecht erfasst werden.

Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie und Projektierung

Entwicklungsliegenschaften werden gekauft bzw. gehalten, um durch entsprechende Projekte den Mehrwert zu realisieren. Neben den Akquisitionskosten bzw. den Marktwerten bei der Portfolioentnahme werden die Aufwände für Vorstudie, Projektierung sowie Ausschreibung und Realisierung aktiviert. Die aktivierten Werte werden einem Impairment Test unterzogen, um eine Aktivierung über den voraussichtlichen Marktwerten zu verhindern. Grundlage der Tests ist eine Einzelbewertung durch den externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG analog dem Vorgehen bei den Renditeliegenschaften.

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungs- zeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2021 in CHF 1 000
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2021.	Mitte 2023	7 022
Zürich, Minervastrasse 124	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe geplant 1. Quartal 2022, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2022.	Mitte 2024	8 266
			Total	15 288

8. Langfristige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Langfristige Forderungen, bestehend aus:		864	949
Erneuerungsfonds		690	770
Mieterausbauzuschüsse		174	179

Der Erneuerungsfonds von TCHF 690 (Vorperiode: TCHF 770) betrifft das Stockwerkeigentum Malerweg 4 in Thun und die Chasseralstrasse 156 in Köniz.

Die Mieterausbauzuschüsse haben sich wie folgt verändert:

	in CHF 1 000	Laufzeit	Zinssatz p.a.	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
A&J Hospitality AG, Bäckerstrasse 62, Zürich		30.09.2033	3.00%	174	179
Total Mieterausbauzuschüsse				174	179

9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die wesentliche latente Steuerforderung ergibt sich daraus, die nach dem OR-Abschluss bestehenden Verlustvorträge mit künftigen Gewinnen bzw. Grundstücksgewinnen zu verrechnen.

Die wesentliche latente Steuerverbindlichkeit ergibt sich aus der Marktwertbewertung der Renditeliegenschaften, die zur Anlage bestimmt sind, gegenüber den steuerlich massgeblichen Werten.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:		2 968	3 807
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		2 966	3 806
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:		-44 773	-41 540
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften		-38 830	-35 474
Entwicklungsliegenschaften Umsatzerfassung über die Zeit		-374	0
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-2 805	-2 465
Bewertungsdifferenzen Übrige		-1 311	-1 489
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		-1 452	-2 112
Total Latente Steuerverpflichtungen		-41 805	-37 733

Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2021	2020
Bilanzwert 1. Januar		-37 733	-33 468
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-2 411	-4 731
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		-1 287	466
Bilanzwert 30. Juni / 31. Dezember		-41 431	-37 733

Per 30. Juni 2021 hatte die Gruppe TCHF 14 290 (Vorjahr TCHF 18 263) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstücksgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2028 (Vorjahr: 2027) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstücksgewinnen der entsprechenden Aktiengesellschaft insbesondere bei den Entwicklungsprojekten Sandreuterweg und Elsässerstrasse verrechnet werden.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr:	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
2024		1 093	1 093
2025		1 734	1 734
2026		7 445	11 604
2027		3 832	3 832
2028		186	0
Total		14 290	18 263

10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		1 606	1 233

Per 30. Juni 2021 waren die Verbindlichkeiten mit TCHF 1 606 um TCHF 373 über dem Vorjahr.

11. Übrige Forderungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen & Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Übrige Forderungen Nahestehende:		0	844

Diese Forderungen standen im Zusammenhang mit den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende der untenstehenden Tabelle. Durch die vollständige Darlehensauszahlung ist der Saldo per 30. Juni 2021 TCHF 0.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende:		711	670
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende:		548	304
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende:		6 014	3 825

Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende handelt es sich um die Management Fee Akonto für Q2 2021 an die Swiss Finance & Property Funds AG.

In den passiven Rechnungsabgrenzungen Nahestehende per 30. Juni 2021 waren meilensteinbasierte Fees aus dem Entwicklungsgeschäft.

Bei den Finanzverbindlichkeiten Nahestehende handelt es sich um die nachrangigen Darlehen des Kooperationspartners an die SF Investment AG und die SF Development AG im Rahmen der 49.5% Beteiligung. Die Gruppendarlehen an die Tochtergesellschaften werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. Die Zunahme ist auf den Kauf der Liegenschaft an der Minervastrasse 124, Zürich zurückzuführen.

12. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
< 3 Monate		42	42
3 bis 12 Monate		127	127
Kurzfristig		169	169
> 1 bis 5 Jahre		675	675
> 5 Jahre		2 712	2 761
Langfristig		2 387	3 436
Total		3 556	3 605

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Baurecht Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156		3 556	3 605
Total		3 556	3 605

Gemäss IFRS16 werden die langfristigen Verpflichtungen aus Mietverhältnissen, Baurechten und Leasing bewertet und bilanziert. Der für die Barwertberechnung angewendete Zinssatz beträgt 2%. Der per 30. Juni 2021 ausgewiesene Barwert-Saldo von TCHF 3 419 betrifft ein Baurecht in Bern, siehe Anhang 6.

13. Finanzverbindlichkeiten

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 30. Juni beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 2 433 (im Vorjahr: TCHF 2 775) und wird im Rahmen der Restlaufzeit abgeschrieben.

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
< 3 Monate (Bankverbindlichkeiten)		84 007	63 033
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over Kredite)		15 663	2 772
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		152 033	136 253
> 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over Kredite)		61 650	80 325
Total Finanzverbindlichkeiten		313 352	282 383

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
UBS		116 600	111 000
Raiffeisen Winterthur		15 935	10 700
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		19 553	19 718
Credit Suisse		44 800	37 800
Basler Kantonalbank		80 915	73 915
Basellandschaftliche Kantonalbank		18 000	18 000
Zürcher Kantonalbank		8 600	2 300
Total Banken		312 152	281 183
Zurich Versicherung		1 200	1 200
Total Versicherungen		1 200	1 200
Total Finanzverbindlichkeiten		313 352	282 383

Die Positionen < 3 Monate, 3 bis 12 Monate und 1 bis 5 Jahre beinhalten anteilmässig allfällige (Teil-) Amortisationsverpflichtungen.

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
< 3 Monate		136 674	115 700
3 bis 12 Monate		13 390	2 101
> 1 bis 5 Jahre		157 158	146 506
> 5 Jahre		6 130	18 075
Total Finanzverbindlichkeiten		313 352	282 383

Zinssätze	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2020
Durchschnittlicher Zinssatz (exkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	0.57%	0.56%
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	1.42%	1.62%
Verzinsungsbandbreite	-0.04% bis 2.03%	-0.55% bis 2.13%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	8.58	8.02

Ein relativ hoher Anteil an langfristig vereinbarten Verträgen ist so ausgestaltet, dass der gewährte Kredit langfristig zur Verfügung steht (mindestens fünf Jahre: TCHF 61 650), doch die Zinskonditionen an die kurzfristige Zinsentwicklung angebunden sind. So sind TCHF 136 674 oder 43% der Finanzverbindlichkeiten derzeit zu kurzfristigen Konditionen von maximal drei Monaten finanziert.

Angaben zu den verpfändeten Aktiven		in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Marktwert Renditeliegenschaften			669 253	638 313
Anschaffungswert Klusstrasse und Minervastrasse Zürich und Herrliberg			27 564	16 952
Wert der verpfändeten Aktiven			696 817	655 265
Darauf lastende Schuldbriefe			375 578	375 758
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe			364 502	364 502
Beanspruchung			313 352	282 383
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)			45.0%	43.1%
UBS	Rahmenkreditvereinbarung		139 000	140 500
	Beanspruchung		116 600	111 000
	hinterlegte Schuldbriefe		145 502	145 502
Raiffeisen Winterthur	Rahmenkreditlimite		24 010	29 250
	Beanspruchung		15 935	10 700
	hinterlegte Schuldbriefe		23 550	23 550
Raiffeisen Zürich	Rahmenkreditlimite		50 000	50 000
	Beanspruchung		7 750	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe		9 450	9 450
Raiffeisen Basel	Rahmenkreditlimite		19 718	19 718
	Beanspruchung		19 553	19 718
	hinterlegte Schuldbriefe		22 000	22 000
Credit Suisse	Rahmenkreditlimite		45 400	45 400
	Beanspruchung		44 800	37 800
	hinterlegte Schuldbriefe		47 800	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		100 000	100 000
	Beanspruchung		80 915	73 915
	hinterlegte Schuldbriefe		84 500	84 500
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		30 000	18 000
	Beanspruchung		18 000	18 000
	hinterlegte Schuldbriefe		21 000	21 000
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		20 000	50 000
	Beanspruchung		8 600	2 300
	hinterlegte Schuldbriefe		9 500	9 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite		1 200	1 200
	Beanspruchung		1 200	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe		1 200	1 200

Der Kreditvertrag mit UBS AG sieht als Covenants vor, dass die jährlichen Netto-Mietzinserträge mindestens TCHF 11 943 und mindestens 8.5% der Kreditlimite betragen. Zudem darf die Belehnungsquote maximal 60% erreichen.

Ein maximaler Wert für die Belehnungsquote von 60% ist auch in den Financial Covenants der Basler Kantonalbank.

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

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

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr eingehalten.

14. Vorauszahlungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Vorauszahlungen, bestehend aus:		14 216	8 058
Vorauszahlungen Verkauf STWE		9 338	4 843
Vorausbezahlte Mieten		1 692	1 142
Vorausbezahlte Akonto Heiz-/Nebenkosten		3 186	2 073

Die grösste Position über TCHF 9 338 betrifft die 20% Anzahlungen des Kaufpreises bei den Entwicklungsliegenschaften Sandreuterweg und Klusstrasse, wofür 100% bzw. 99.9% der Kaufverträge beurkundet wurden,

Die vorausbezahlten Mieten sind per 30. Juni 2021 im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 550 auf TCHF 1 692 gestiegen (Vorjahr: TCHF 1 142). Auf TCHF 3 186 um TCHF 1 113 auch gestiegen sind die Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten (Vorjahr: TCHF 2 073).

15. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		4 110	3 992
Zinsaufwand		1 409	1 720
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		530	896
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		270	246
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		255	209
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		1 646	919

Mit TCHF 4 110 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF 118 zugenommen (Vorjahr: TCHF 3 992).

Analog zu den aufgelaufenen Zinserträgen haben die aufgelaufenen Zinsaufwände abgenommen. Die derivativen Finanzinstrumente werden ohne Marchzinsen im Anhang 16 aufgeführt.

Die übrigen passiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 727 aufgrund der Abgrenzungen im Entwicklungsgeschäft zugenommen.

16. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen die folgenden Zinsderivate:

Stichtag:	31. Jun. 2021	Volumen	Wiederbeschaffungswert ¹		Zinssatz in %		Laufzeiten	
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000		Negativ	Positiv	Payer	Receiver	Payer	Receiver
2025	-90 000			2 555	0.12	-0.80	10J	1M
2027	-20 000			406	-0.04	-0.75	12J	3M
2027	20 000	-1 890			1.21	-0.79	15J	3M
2027	15 000	-1 828			1.55	-0.81	9 J	1M
2027	-15 000			630	0.26	-0.81	9 J	1M
2028	15 000	-2 392			1.87	-0.79	15J	1M
2028	-15 000			442	0.08	-0.80	14J	1M
2028	-15 000			448	0.09	-0.79	14J	1M
2028	15 000	-2 528			1.97	-0.82	15J	1M
2028	15 000	-938			0.53	-0.79	8J	1M
2028	50 000	-7 470			1.83	-0.79	11J	1M
2028	-50 000			1 905	0.20	-0.80	11J	1M
2029	28 000	-2 816			0.95	-0.80	15J	1M
2029	-28 000			927	0.16	-0.79	15J	1M
2030	90 000	-5 564			0.49	-0.82	15J	1M
2033	30 000	-2 549			0.69	-0.79	15J	1M
Subtotal	45 000	-27 976		7 313				
Subtotal netto			-20 663					
Forwards								
2031	37 800	-1 508			0.75	n/a	6J	1M
2032	28 000	-2 788			1.06	n/a	10J	1M
2033	20 000	-2 031			1.15	n/a	10J	3M
2035	7 040	-1 029			1.25	n/a	13J	1M
Subtotal	92 840	-7 355		0				
Subtotal netto			-7 355					
Total inkl. Forward	137 840	-35 331		7 313				
Total netto			-28 018					

¹ exkl. Marchzins.

Dank abnehmender Restlaufzeit der laufenden Zinsswaps und günstiger Zinssatzentwicklung haben die negativen Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps mit TCHF -28 018 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF -34 290) um 18.3% abgenommen. Die Veränderung der Derivative vor latenten Steuern um TCHF 6 272 teilt sich folgendermassen auf: TCHF 5 212 wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 1 060 im Finanzertrag.

Stichtag:	31. Dez. 2020	Volumen	Wiederbeschaffungswert ¹		Zinssatz in %		Laufzeiten	
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000		Negativ	Positiv	Payer	Receiver	Payer	Receiver
2021	5 000		-30		2.13	-0.72	10J	3M
2021	-5 000			3	-0.55	-0.72	6J	3M
2025	-90 000			3 223	0.12	-0.82	10J	1M
2027	20 000		-2 253		1.21	-0.79	15J	3M
2027	-20 000			661	-0.04	-0.79	12J	3M
2027	15 000		-2 165		1.55	-0.81	9 J	1M
2027	-15 000			857	0.26	-0.81	9 J	1M
2028	15 000		-2 818		1.87	-0.79	15J	1M
2028	-15 000			705	0.08	-0.79	14J	1M
2028	-15 000			720	0.09	-0.82	14J	1M
2028	15 000		-2 985		1.97	-0.82	15J	1M
2028	50 000		-8 638		1.83	-0.79	11J	1M
2028	-50 000			2 740	0.20	-0.79	11J	1M
2029	28 000		-3 590		0.95	-0.80	15J	1M
2029	-28 000			1 567	0.16	-0.80	15J	1M
2030	90 000		-7 828		0.49	-0.82	15J	1M
2033	30 000		-3 914		0.69	-0.79	15J	1M
Subtotal	30 000		-34 221	10 476				
Subtotal netto			-23 745					
Forwards								
2028	15 000		-1 252		0.53	n/a	8J	1M
2029	28 000		-3 229		0.81	n/a	9J	1M
2030	20 000		-2 352		0.90	n/a	9J	3M
2031	37 800		-2 369		0.75	n/a	15J	1M
2035	7 040		-1 342		1.25	n/a	13J	1M
Subtotal	107 840		-10 545	0				
Subtotal netto			-10 545					
Total inkl. Forward	137 840		-44 766	10 476				
Total netto			-34 290					

¹ exkl. Marchzins.

17. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2021	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Januar 2021	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Januar 2021	2 729 551	9.00	24 566
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 30. Juni 2021	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 30. Juni 2021	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Juni 2021	5 841 446		30 167

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2020	5 841 446		42 234
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 2.52 CHF per 1. Januar 2020	3 111 895	2.52	7 842
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-0.72	-2 241
Ausstehende Namenaktien à 12.60 CHF per 1. Januar 2020	2 729 551	12.60	34 392
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-3.60	-9 826
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2020	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2020	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2020	5 841 446		30 167

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 145 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 7.6% der Stimmen und 13.2% des Kapitals entspricht. Zudem hält der Ausgleichsfonds AHV/IV/EO mit 161 870 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.8% der Stimmen und 4.8% des Kapitals.

Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

		30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	14 346	4 858
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	7 259	5 500
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 bzw. CHF 2.52	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80 bzw. CHF 2.52	CHF	0.86	0.29
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80 bzw. CHF 2.52	CHF	0.43	0.33
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00 bzw. CHF 12.60	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00 bzw. CHF 12.60	CHF	4.28	1.45
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00 bzw. CHF 12.60	CHF	2.17	1.64

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weitere Steuereffekte - Vgl. Anhang 29.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Eigenkapital den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	CHF 1 000	334 447	327 441
Latente Steuern	CHF 1 000	41 805	37 733
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 bzw. 2.52	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 bzw. 2.52	CHF	19.96	19.54
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 bzw. 2.52 vor latenten Steuern	CHF	22.45	21.79
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00 bzw. 12.60	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 bzw. 12.60	CHF	99.78	97.69
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 bzw. 12.60 vor latenten Steuern	CHF	112.25	108.94

18. Gewinnreserven und Cash-Flow Hedge Reserven, den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen

	in CHF 1 000	Gewinn- reserven inkl. Periodenerfolg	Neubewertung der Zinsab- sicherungen	Steuereffekt Zinsab- sicherungen	Personal- vorsorge	Latente Steuern auf Personal- vorsorge	Gesamt- summe
Bestand am 1. Jan. 2021		195 859	-30 693	6 188	15	-3	171 366
Veränderung im GJ		12 837	6 015	-1 287			17 565
Bestand am 30. Jun. 2021		208 696	-24 678	4 901	15	-3	188 931

	in CHF 1 000	Gewinn- reserven inkl. Periodenerfolg	Neubewertung der Zinsab- sicherungen	Steuereffekt Zinsab- sicherungen	Personal- vorsorge	Latente Steuern auf Personal- vorsorge	Gesamt- summe
Bestand am 1. Jan. 2020		173 399	-27 587	5 722	15	-3	151 545
Umgliederung in Kapitalreserven		-506					-506
Veränderung 2020		22 966	-3 106	466			20 327
Bestand am 31. Dez. 2020		195 859	-30 693	6 188	15	-3	171 366

¹ Gewinnreserven enthalten die Bilanzpositionen Gewinnreserven und Periodenerfolg.

Erfolgsneutral über Cash-Flow Hedge Reserven wurden im 1. Halbjahr 2021 Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente von TCHF 6 015, davon TCHF 803 aus Amortised Costs bewerteten Swaps stammend, und latenten Steuerverpflichtungen über TCHF -1 287 verbucht. Siehe Anhang 16.

Gewinnreserven und Periodenerfolg werden in der Bilanz einzeln ausgewiesen, Die Neubewertung der Zinsabsicherungen inkl. Steuereffekt werden als Cash-Flow Hedge Reserven und die Personalvorsorge inkl. Steuereffekt als Neubewertungsreserven ausgewiesen.

Nachfolgend werden ausgewählte Positionen der Erfolgsrechnung kommentiert.

19. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:		12 618	12 908
Mietzinsertag Wohnen		3 360	3 605
Mietzinsertag Gewerbe		9 904	9 962
Übriger Mietzinsertag		776	780
Nebenkostenpauschalen		40	55
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		14 080	14 402
Debitorenverluste		53	-988
Leerstand		-375	-369
Inkonvenienzen		-1 161	-138
Erhaltene Umsatzmieten		22	0
Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten		-1 462	-1 495

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 inkl. Risikovorsorge haben in der Berichtsperiode auf TCHF -1 462 abgenommen. Praktisch konstant blieb der Leerstand. Die Leerstandsquote beträgt per Stichtag 30. Juni 2021 2.6% (Vorjahr: 2.3%).

Die Inkonvenienzen nahmen in der Berichtsperiode um TCHF -1 023 auf TCHF -1 161 (Vorjahr TCHF -138) zu, da die meisten COVID-19 Fälle mit verbindlichen Vereinbarungen abgeschlossen werden konnten.

Frühzeitige Vertragserneuerungen konnten nicht im gleichen Umfang wie per 30. Juni 2020 erzielt werden. Mit TCHF 104 004 konnte der Wert per 31. Dezember 2020 (TCHF 108 300) gehalten und derjenige per 30. Juni 2019 (TCHF 104 300) egalisiert werden.

Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen (exkl. Umsatzmieten und Gastrorückvergütungen)	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		18 317	19 441
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		55 323	59 316
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		30 364	38 321
Total		104 004	117 078

20. Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		13 219	0

Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Erlös Klusstrasse 38 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen (TCHF 13 219). Im Vorjahr waren beide Projekte noch nicht dazu berechtigt, da die Beurkundungen erst ab Dezember 2020 erfolgten.

Bis auf zwei Motorradparkplätze in der Tiefgarage an der Klusstrasse 38 in Zürich sind alle Einheiten beider Projekte verkauft, beurkundet und mit einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen abgesichert.

21. Unterhalt und Reparaturen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:		-1 261	-962
Unterhalt Gebäude		-1 149	-887
Unterhalt Mietobjekte		-112	-75

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

In der Berichtsperiode nahm der Unterhalt und Reparaturaufwand um TCHF -299 auf TCHF -1 261 (Vorjahr TCHF -962) zu. Der Unterhalt Gebäude bewegt sich im Rahmen der Zehnjahresplanung.

22. Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:		-790	-843
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen		-311	-500
Total mieterbezogener Betriebsaufwand		-311	-500
Versicherungen		-153	-117
Promotionsaufwand		-13	-78
Miet- und Baurechtszinsen		-58	-38
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen		-254	-110
Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand		-479	-343

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF -189 tiefer ausgefallen, weil Abgrenzungen für Heiz- und Nebenkosten zulasten des Eigentümers im Vorjahr teilweise zwei statt nur ein Jahr umfassten.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand erhöhte sich um TCHF -136, um an einer Liegenschaft entstandene Schäden zu beheben.

23. Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-10 407	0

Der Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit aus dem anteiligen Aufwand Klusstrasse 38 in Zürich und Sandreuterweg 39 in Riehen (TCHF 10 407).

24. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Personalaufwand, bestehend aus		-35	-34
Löhne und Gehälter		-29	-29
Sozialaufwand		-3	-2
Personalvorsorge		-3	-3
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.

25. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-2 557	-2 429
Liegenschaftenverwaltung		-377	-434
Buchführung		-55	-92
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-166	-240
Entschädigung Swiss Finance & Property Funds AG (ab 2021)		-1 190	0
Entschädigung Swiss Finance & Property AG (bis 2020)		0	-1 217
Beratung		-359	-158
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-324	-192
Investor Relations, Spesen und amtliche Gebühren		-36	-69
Übriger Verwaltungsaufwand		-51	-27

Der Verwaltungsaufwand stieg in der Berichtsperiode um TCHF 128 auf TCHF -2 557 (Vorjahr TCHF -2 429). Die grösste Position ist die Entschädigung an die Swiss Finance & Property Funds AG.

Im Jahr 2021 ermittelt sich die Management Fee mit 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet.

Für die meisten Positionen wurden erst Abgrenzungen vorgenommen, da der Kostenanfall sehr unregelmässig ist, einige fallen nur ein oder zweimal jährlich an (zum Beispiel Revisionsarbeiten), wofür Erfahrungswerte herangezogen wurden.

26. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:		-78	-841
Vorstudienkosten		-5	-150
Kapital- und Liegenschaftssteuern		-73	-686
Übriger Betriebsaufwand		0	-6

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -763 auf TCHF -78 (Vorjahr: TCHF -841) abgenommen.

Im Vorjahr fielen Abgrenzungen für Liquidationssteuern der Liegenschaften Badenerstrasse 427-431 in Zürich an, die per 30. Juni 2020 umklassiert wurden.

27. Finanzergebnis

Die Darstellung und Detaillierung des Finanzergebnisses wurde angepasst, um die Interpretation des Ergebnisses der SF Urban Properties AG zu erleichtern. Neben Bankspesen werden der effektive Zinsertrag und Zinsaufwand, der Zinsertrag und Zinsaufwand aus Swap-Geschäften sowie Neubewertungen und Abschreibungen von Swaps und zu Amortised Costs bewerteten Hypotheken ausgewiesen.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Finanzertrag, bestehend aus:		2 175	2 181
Zinsertrag		2	4
Zinsertrag Swaps		1 113	1 163
Neubewertungen Swaps		1 060	1 012
übriger Finanzertrag		0	3
Finanzaufwand, bestehend aus:		-4 661	-4 703
Zinsaufwand		-951	-946
Zinsaufwand Swaps		-2 525	-2 546
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-1 147	-1 206
Übriger Finanzaufwand		-25	0
Bankspesen		-14	-5
Finanzergebnis, bestehend aus:		-2 486	-2 522
Zinsergebnis		-949	-942
Zinsergebnis Swaps		-1 412	-1 383
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-87	-194
übriges Finanzergebnis		-25	3
Bankspesen		-14	-5

Das Finanzergebnis hat sich um TCHF 36 verbessert, wobei der Finanzertrag mit TCHF -6 und der Finanzaufwand mit TCHF 42 dazu beigetragen haben.

Der Finanzertrag der Berichtsperiode resultiert aus einer Abnahme der Zinserträge durch die abgeschlossenen Zinsswaps um TCHF 50 auf TCHF 1 113 sowie dem Bewertungserfolg der vom Hedge Accounting ausgeschlossenen Zinsswaps, der zum Vorjahr um TCHF 48 auf TCHF 1 060 zugenommen hat. Übrige haben um TCHF -5 abgenommen.

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Berichtsjahr um TCHF 42 auf TCHF -4 661 (Vorjahr: TCHF -4 703): Einem um TCHF 16 tieferen Zinsaufwand inkl. Swaps und einer um TCHF 59 tieferen Neubewertung Swaps stehen um TCHF 33 höhere Bankspesen und Negativzinsen gegenüber. Wie im Vorjahr sind in den Neubewertungen TCHF -802 für die Anpassung der Amortised Costs Hypotheken enthalten.

28. Steuern

Analog zum Finanzergebnis wurde eine Neugliederung und Bündelung der verschiedenen Steuerkomponenten vorgenommen. Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF -198) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF -2 296), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF -2 234) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF -144) ausgewiesen. Die übrigen latenten Steuern wechseln von CHF -1 384 nach TCHF +1 889, was mit den latenten Steuern im Hedge Accounting umgekehrt korreliert. Insgesamt ergibt dies eine Belastung aus latenten Steuern von TCHF -2 785 (Vorjahr; TCHF -1 171).

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Ertragssteuern, bestehend aus:		-2 984	-1 204
Ertragssteuern der Berichtsperiode		-198	-33
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		-2 007	-164
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten		17	-32
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		68	72
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften (Umsatzerfassung über die Zeit)		-374	0
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)		-2 296	-124
Latente Steuern aus Abschreibungen		-1 858	-734
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-376	85
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		0	552
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)		-2 234	-98
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		-795	435
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		651	0
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)		-144	435
Latente Steuern aus Renditeliegenschaftsverkäufen		0	0
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		1 808	-1 390
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen		74	0
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		7	7
Übrige latente Steuern (D)		1 889	-1 384
Total latente Steuern (A-D)		-2 785	-1 171

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 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Gewinn vor Steuern		18 330	6 029
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		19.86%	20.74%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-3 640	-1 250
Veränderung Steuersätze		651	0
Übrige		6	46
Ertragsteuern effektiv		-2 984	-1 204
Effektive Steuerquote		16.28%	19.97%

Der anwendbare Steuersatz veränderte sich aufgrund von Investitionen, vom Entwicklungsliegenschafts Kauf an der Minervastrasse in Zürich und durch Neugewichtung der jeweiligen lokalen Steuersätze aufgrund der Käufe in Basel, und zwar von 20.74% auf 19.86%.

29. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

Der Reingewinn exkl. Neubewertungen, deren Steuereffekte sowie weiterer Steuereffekte (kurz: Neubewertungseffekte) bildet bei der SF Urban Properties AG die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre. Auch diesbezüglich wurde eine Neugliederung vorgenommen, wobei jeweils die Aufrechnung mit den entgegengesetzten Steuerauswirkungen paarweise ausgewiesen werden.

Das Ziel dieser Aufrechnungen ist, nicht cash-wirksame Gewinne nach Steuern vom Reingewinn in Abzug zu bringen bzw. nicht cash-wirksame Verluste nach Steuern dem Reingewinn hinzuzuaddieren.

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2021	1. Jan. bis 30. Jun. 2020
Reingewinn (A):		15 346	4 825
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-10 041	-755
- abzgl. latente Steuern		2 007	164
Neubewertungen aus den Zinsabsicherungen		-257	-154
- abzgl. latente Steuern		51	32
Abschreibung Amortised Costs Hypotheken		344	347
- abzgl. latente Steuern		-68	-72
Bewertungseffekte aus Umsatzerlösen (IFRS 15)		14	33
- abzgl. latente Steuern		-7	-7
Bewertungseffekte aus IFRS 9 Wertberichtigung Forderungen		374	0
- abzgl. latente Steuern		-75	0
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		-1 808	1 390
Subtotal Aufrechnungen aus Neubewertungen (B):		-9 465	979
Latente Steuern aus Abschreibungsaufrechnung (OR - IFRS Überleitung)		1 858	734
Latente Steuern aus Grossreparaturen- Aufrechnung (OR-IFRS Überleitung)		376	-85
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften (Konsolidierung)		0	-552
Subtotal Aufrechnungen aus Rechnungslegungsüberleitung (C):		2 234	98
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		795	-435
Latente Steuergutschrift aus Steuersatzänderung		-651	0
Subtotal Aufrechnungen aus steuerlichen Gründen (D):		144	-435
Subtotal Übrige (Steuern aus Liegenschaftsverkäufen) (E):		0	0
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte (A - E):		8 260	5 467
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		7 259	5 500
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 001	-32

Der positiven Aufrechnung aus Neubewertungen von TCHF 979 des Vorjahres steht im Berichtsjahr eine negative von TCHF -9 465 gegenüber. Haupttreiber dafür sind die höhere Neubewertung der Renditeliegenschaften.

Bei der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss gibt es 2021 eine deutlich grössere positive Aufrechnung, da die latenten Steuerverpflichtungen aufgrund der höheren Abschreibungen und Rückstellungen für Grossreparaturen mit TCHF 2 234 geschätzt wurden.

Die Steuerfolgen aus tieferen Verlustvorträgen werden im Wesentlichen durch einen tieferen latenten Steuersatz kompensiert.

War im Vorjahr die Folge der Aufrechnungen mit TCHF 642 positiv, ist diese in der ersten Jahreshälfte 2021 mit TCHF -7 087 negativ.

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

30. Bereichsinformationen

Geschäftsbereiche 1.H 2021	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Corporate²	Total
Liegenschaftsertrag		2 703	1 875	7 940	79	21	12 618
Übriger Ertrag		6	2	123	17	0	148
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Ertrag aus Entwicklungs-Liegenschaften		0	0	0	13 219	0	13 219
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		2 709	1 878	8 062	13 315	21	25 985
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		4 134	2 400	3 507	0	0	10 041
Veränderung Baurechte		0	0	-81	0	0	-81
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		6 843	4 278	11 489	13 315	21	35 945
Unterhalt und Reparaturen		-518	-268	-443	-33	0	-1 261
Betriebsaufwand Liegenschaften		-137	-113	-537	-2	0	-790
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		0	0	0	-10 407	0	-10 407
Personalaufwand		-4	-3	-11	-18	0	-35
Verwaltungsaufwand		-319	-230	-906	-1 102	0	-2 557
Übriger Betriebsaufwand		-16	64	-90	-35	0	-78
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		5 849	3 727	9 501	1 718	21	20 816
Finanzertrag						2 175	2 175
Finanzaufwand						-4 661	-4 661
Finanzergebnis						-2 486	-2 486
Gewinn vor Steuern (EBT)		5 849	3 727	9 501	1 718	-2 465	18 330
Steueraufwand						-2 984	-2 984
Reingewinn		5 849	3 727	9 501	1 718	-5 449	15 346

Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Basel	Bern	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		6 465	3 323	294	794	1 741	12 618
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Neubewertungen Renditeliegenschaften		6 908	2 766	30	360	-23	10 041
Bereichsvermögen ¹		404 869	188 060	12 835	27 622	107 111	740 498

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

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

Geschäftsbereiche 1. HJ 2020	in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Corporate²	Total
Liegenschaftsertrag		2 911	1 905	8 732	100	-740	12 908
Übriger Ertrag		1	1	73	5	0	81
Ertrag aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungs- Liegenschaften		0	0	0	0	0	0
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Projektertrag		0	0	0	0	0	0
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		2 912	1 907	8 804	105	-740	12 989
Neubewertungen Rendite- liegenschaften		755	-29	29	0	0	755
Veränderung Baurechte		0	0	-83	0	0	-83
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		3 668	1 877	8 751	105	-740	13 661
Unterhalt und Reparaturen		-188	-224	-538	-12	0	-962
Impairment-Belastung aus dem Verkauf von Entwick- lungsliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Betriebsaufwand Liegenschaften		-99	-137	-567	-40	0	-843
Personalaufwand		-7	-5	-22	-0	0	-34
Verwaltungsaufwand		-487	-334	-1 459	-150	0	-2 429
Übriger Betriebsaufwand		-177	-99	-534	-32	0	-841
Projektaufwand		0	0	0	0	0	0
Abschreibungen		0	0	0	0	0	0
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		2 710	1 079	5 631	-129	-740	8 552
Finanzertrag						2 181	2 181
Finanzaufwand						-4 703	-4 703
Finanzergebnis						-2 522	-2 522
Steueraufwand						-1 204	-1 204
Reingewinn		2 710	1 079	5 631	-129	-4 466	4 825
Regionen	in 1 000 CHF	Zürich	Bern	Basel	Romandie	übrige	Total
Liegenschaftsertrag		7 228	327	3 429	797	1 127	12 908
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		0	0	0	0	0	0
Neubewertungen Renditeliegenschaften		892	-105	408	-240	-200	755
Bereichsvermögen ¹		389 387	13 124	173 809	27 130	88 888	692 337

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 Geschäftsliegenschaften», «Geschäftsliegenschaften» sowie «Entwicklungsliegenschaften».

31. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 30. Jun.2021	Marktwert 30. Jun.2021	Buchwert 31. Dez. 2020	Marktwert 31. Dez. 2020
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
– Flüssige Mittel		10 917	10 917	11 956	11 956
– Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 195	14 195	1 041	1 041
– Übrige Forderungen Nahestehenden		0	0	844	844
– Übrige Forderungen		7 838	7 838	6 923	6 923
– Langfristige Forderungen		864	864	949	949
Total Finanzaktiven		33 814	33 814	21 714	21 714
Total Finanzaktiven - Fair Value		0	0	0	0
Total Finanzaktiven		33 814	33 814	21 714	21 714
Passiven					
Fair Value - Absicherung					
– Derivative Finanzinstrumente		28 018	28 018	34 290	34 290
Total Fair Value - Absicherung		28 018	28 018	34 290	34 290
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 606	1 606	1 233	1 233
– Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		711	711	670	670
– Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		99 669	99 920	65 805	65 137
– Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		186	186	158	158
– Vorauszahlungen		14 216	14 216	8 058	8 058
– Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		6 014	6 014	3 825	3 825
– Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		211 251	224 362	213 803	231 995
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		333 654	347 017	293 551	311 076
Total Finanzpassiven		361 672	375 035	327 841	345 366

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

32. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

30. Jun. 2021	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		10 917	0	10 917	-10 912	5
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		7 313	-7 313	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14 195	0	14 195	0	14 195
Total		32 425	-7 313	25 112	-10 912	14 200
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-35 331	7 313	-28 018	1 371	-26 647
Hypothesen / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-99 669	0	-99 669	0	-99 669
Hypothesen / Roll-over Kredite (langfristig)		-213 684	0	-213 684	11 974	-201 710
Hypothesen Amortised Costs Adjustments		2 433	0	2 433	-2 433	0
Total		-346 251	7 313	-338 938	10 912	-328 026
Netto		-313 826	0	-313 826	0	-313 826

31. Dez. 2020	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		11 956	0	11 956	-11 920	37
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		10 476	-10 476	0	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 041	0	1 041	0	1 041
Total		23 474	-10 476	12 998	-11 920	1 078
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-44 766	10 476	-34 290	2 845	-31 445
Hypothesen / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-65 805	0	-65 805	951	-64 854
Hypothesen / Roll-over Kredite (langfristig)		-216 578	0	-216 578	3 466	-213 112
Hypothesen Amortised Costs Adjustments		2 775	0	2 775	-3 122	-347
Total		-324 374	10 476	-313 898	4 140	-309 758
Netto		-300 900	0	-300 900	-7 780	-308 680

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.

33. Mietverpflichtungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2021	31. Dez. 2020
Aufwendungen für Mieten 1-12 Monate		21	21
Kurzfristig (ohne Vorsteuer)		21	21
Verpflichtungen aus unkündbaren Mietverträgen			
Aufwendungen für Mieten 1-2 Jahre		13	26
Aufwendungen für Mieten 2-5 Jahre		0	0
Langfristig (ohne Vorsteuer)		13	26
Total (ohne Vorsteuer)		34	47

Bei den Mietverpflichtungen handelt es sich um Mieten für elf Parkplätze in der Einstellhalle der Lagerstrasse 1 in Zürich. Die Verträge laufen noch bis 31. März 2023, somit noch 1 3/4 Jahre.

34. Korrektur Geldflussrechnungen

Investitionen in Objekte in Entwicklung gem. IAS 2 wurden bisher im Geldfluss aus Investitionstätigkeit gezeigt. Hier gilt es, den operativen Charakter zu betonen. Neu ergibt sich für die Vorjahresperiode ein Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit von TCHF -2 123 (alter Betrag: TCHF 6 941) und ein Geldfluss auf Investitionstätigkeit von TCHF -269 (alter Betrag: TCHF -9 333).

35. Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Tochtergesellschaften

Gegenüber der SF Development AG weist die SF Urban Properties AG nachrangige Darlehen in der Höhe von TCHF 1 328 (Vorjahr: TCHF 960) zzgl. Zinsforderungen aus. Sie dienen zur Finanzierung des Umlaufvermögens in den Vorstudienphasen der geplanten Entwicklungsprojekte. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Development AG in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Kooperationspartner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

Gegenüber der SF Investment AG weist die SF Urban Properties AG nachrangige Darlehen in der Höhe von TCHF 4 808 (Vorjahr: TCHF 2 939) zzgl. Zinsforderungen. Sie dienen zur Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften Klusstrasse 36/36a/38, und Minervastrasse 124 Zürich sowie Fuederholzstrasse 8, Herrliberg. Das entspricht 50.5% des ausstehenden Darlehens der SF Investment AG in Übereinstimmung mit der Beteiligungsquote. Die restlichen 49.5% werden vom Kooperationspartner gehalten und als langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende ausgewiesen.

36. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (VR Mitglied), Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property Funds AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Christian Perschak, Carolin Schmäuser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 31. Dezember 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 Schmäuser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00, Adrian Schenker hält 5 000 Namenaktien à nominal CHF 9.00.

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

Verwaltungsvertrag

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Management Vertrag vom 10. März 2021 festgehalten.

Die Management Fee beträgt 0.75% per annum auf dem durchschnittlichen Net Asset Value (Assets minus Fremdkapital) bis zu einem Betrag von CHF 250 Mio. pro Kalenderjahr. Der übersteigende Betrag wird mit einer Basisentschädigung von 0.50% vergütet. Per 30. Juni 2021 wurden aufgrund der Vorjahreswerte Akonto-Rechnungen in der Höhe von TCHF 1 190 (Vorjahr: TCHF 1 217) ausgestellt. Zur Abrechnung des Vorjahrs wurde eine Gutschrift über TCHF 24 im zweiten Quartal 2021 ausgestellt.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungsliegenschaften wurden Corporate Services Fees sowie meilenstein-basierte Fees mit der Swiss Finance Property Funds AG vereinbart. Für die Berichtsperiode betragen diese Fees TCHF 220 (Vorjahr: 0, da erst ab der zweiten Jahreshälfte verrechnet).

Kooperationspartner

An der SF Development AG und der SF Investment AG ist derselbe Kooperationspartner zu 49.5% beteiligt. Gemäss dieser Quote werden Darlehen und Eigenkapital zur Verfügung gestellt. Diese 2019 neu eingegangene Kooperation erklärt den Ausweis von Minderheitsanteilen im Eigenkapital sowie in der Erfolgsrechnung.

Managemententschädigung

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

Wertschriften von Nahestehenden

Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr 2021 keine Wertschriften von Nahestehenden.

37. Eventualverbindlichkeiten

Aus der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung mit der SFPI Management SA in Ascona besteht eine solidarische Haftung für die von der Mehrwertsteuergruppe geschuldeten Steuern zugunsten der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

38. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine.

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten



Zürich, 19. Juli 2021

SF Urban Properties AG
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Auftrag

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2021 bewertet.

Referenz-Nummer
102453.2101

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des «Fair Value»

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

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

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vor-
teilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilien-
bewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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

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

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

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

Infolge der dritten Welle der COVID-19-Pandemie sind in vielen Ländern Gegenmassnahmen in Kraft gesetzt worden. Die Folgen der Massnahmen für den Immobilienmarkt sind noch nicht vollständig absehbar und im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch wenige aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit den Randbedingungen der dritten Welle vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

COVID-19-Pandemie

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

Bewertungsverfahren

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 30. Juni 2021 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

- Lagerstrasse 1, Zürich;
- Uitikonerstrasse 17, Schlieren;
- Riehenring 77, Basel;
- Rebgasse 64, Basel;
- Hochstrasse 56, Basel;
- Hutgasse 6, Basel;
- Riehenstrasse 167, Basel;
- Riehenstrasse 163/165, Basel;
- Riehenstr. 157, Rosentalstrasse 50/52, Basel.

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2017 und 2021 besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2021 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 45 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 669'252'500 geschätzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden die Liegenschaften an der Minervastrasse 124 in Zürich (Entwicklungsliegenschaft), Tramstrasse 53 in Münchenstein und Kirchgasse 2-2A/Riehentorstrasse 28 in Basel (Renditeliegenschaften) erworben

In derselben Berichtsperiode wurden folgende Liegenschaften veräussert:

- Klusstrasse 38, Zürich (Entwicklungsliegenschaft);
- Sandreuterweg 39, Riehen (Entwicklungsliegenschaft).

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, 19. Juli 2021

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Ivan Anton
Partner

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.50	3.60	2.98
Bern	2.85	3.95	3.31
Romandie	3.70	3.70	3.70
Zürich	2.30	3.50	2.73
Übrige Regionen	3.10	3.25	3.19
Alle Regionen	2.30	3.95	2.88

* 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 p.Mt.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / m ² p.a.
Basel	243	499	88	146	52	237
Bern	-	225	100	53	15	227
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	404	379	103	202	135	375
Übrige Regionen	185	155	95	125	100	195
Alle Regionen	325	368	97	143	79	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	4.6	4.3	5.6	13.9	4.9	2.9
Bern	-	5.0	4.4	4.0	2.0	3.5
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.2	4.7	11.8	19.3	8.1	2.5
Übrige Regionen	4.0	5.0	4.1	2.0	3.0	3.5
Alle Regionen	4.4	4.6	9.0	14.3	6.7	2.7

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Juli 2021.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 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	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		15 346	4 825
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		-10 041	-755
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		0	0
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-2 812	0
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		0	0
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		87	194
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		2 535	116
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-1 002	32
EPRA Gewinn		4 113	4 412
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
EPRA Gewinn je Aktie		1.23	1.32

EPRA Netto Wiederherstellungswert	in CHF 1000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		334 318	320 511
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		334 318	320 511
inklusive:			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		19 111	12 136
Verwässerter NAV zu Fair Value		353 429	320 511

Exklusive:			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		38 830	33 532
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		28 018	35 891
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
inklusive:			
(ix) Revaluation of intangibles to fair value		n/a	n/a
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
EPRA NRV		420 277	392 159
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NRV je Aktie		125.38	116.99

EPRA Netto Sachanlagevermögen	in CHF 1000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		334 448	320 511
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		334 448	320 511
inklusive:			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		19 111	12 136
Verwässerter NAV zu Fair Value		353 559	320 511
Exklusive:			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		38 830	33 532
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		28 018	35 891
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
(viii.a) Immaterielle Vermögenswerte gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
inklusive:			
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
EPRA NTA		420 407	392 159
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NTA je Aktie		125.42	116.99

EPRA Nettoveräußerungswert	in CHF 1000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen		334 448	320 511
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten		334 448	320 511
inklusive:			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		19 111	12 136
Verwässerter NAV zu Fair Value		353 559	320 511
Exklusive:			
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
inklusive:			
(viii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		-14 749	-12 650
EPRA NDV		338 810	307 861
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
EPRA NDV je Aktie		101.08	94.69

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	in CHF 1000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Anlageliegenschaft Eigentum		718 490	681 174
Anlageliegenschaften-Joint Ventures / Funds		0	0
Promotionen		0	0
Abzüglich Entwicklungen		-45 818	-29 052
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften		672 672	652 122
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften		672 672	652 122
Annualisierter SOLL-Mietertrag		28 358	28 706
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften		-2 051	-1 805
Annualisierter Netto-Mietertrag		26 307	26 901
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		0	0
Topped-up Netto-Mietertrag		26 307	26 901
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.91%	4.13%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		3.91%	4.13%

EPRA Leerstandsquote	in CHF 1000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		1 337	1 330
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		30 117	30 328
EPRA Leerstandsquote (A/B)		4.4%	4.4%

EPRA Kostenkennzahlen	in CHF 1000	30. Jun. 2021	30. Jun. 2020
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		4 722	5 110
Baurechtszinsen		-37	-37
EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)		4 685	5 073
Direkte Leerstandskosten		-34	-38
EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)		4 650	5 035
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstücksmiete		14 371	14 402
Brutto Mieteinnahmen (C)		14 371	14 402
EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)		32.6%	35.2%
EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)		32.4%	35.0%

Portfolio

Renditeliegenschaften

Bis auf die Liegenschaft Asylstrasse 68 in Zürich, die von der SFPI Management SA gehalten wird, werden alle übrigen Renditeliegenschaften von der SF Urban Properties AG gehalten.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Geschäftsliegenschaft						
Bern						
Bern, Aarberggasse 57	AE	100%	1900	136	2008	–
Köniz, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	5 306	–	2014
Total Bern						
Genfersee						
Morges, Rue de Lausanne 29-31	AE	100%	1988	3 661	–	2013
Total Genfersee						
Region Basel						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1	AE	100%	1909	618	–	–
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, Steinenvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	–	1987
Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15	AE	100%	1865	165	–	2000
Münchenstein, Tramstrasse 56–66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	–	2007
Total Region Basel						
Ostschweiz						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	–
Total Ostschweiz						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2021	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2021	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2021 in %
327	–	–	172	58	557	–	225 408	97 313	94 238	0.0%
122	–	1 193	442	203	1 960	133	435 941	211 103	202 501	0.4%
449	–	1 193	614	261	2 517	133	661 349	308 416	296 739	0.3%
90	1 348	392	–	4 607	6 437	102	1 653 132	819 850	793 688	3.1%
90	1 348	392	–	4 607	6 437	102	1 653 132	819 850	793 688	3.1%
–	–	–	–	2 578	2 578	–	900 000	450 000	450 000	0.0%
262	356	–	217	147	982	–	234 896	106 056	103 664	0.0%
610	363	–	991	904	2 868	–	842 960	237 852	222 232	0.0%
–	1 694	318	–	648	2 660	1	562 576	279 611	228 389	18.9%
–	413	317	–	95	825	–	-355 500	167 983	167 982	0.0%
103	–	–	–	28 039	28 142	323	2 829 259	1 296 566	1 285 989	1.5%
975	2 826	635	1 208	32 411	38 055	324	5 725 191	2 538 068	2 458 256	2.6%
395	–	–	310	143	848	–	389 976	103 946	103 946	0.0%
395	–	–	310	143	848	–	389 976	103 946	103 946	0.0%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Region Zürich						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	2 400	–	–
Zürich, Niederdorfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33	AE	100%	1899	394	1985	2012
Zürich, Witikonstrasse 15	AE	100%	1973	1 972	2015	–
Zürich, Lagerstrasse 1	AE	100%	1951	459	–	2004
Zürich, Zähringerstrasse 37	AE	100%	1880	72	–	2005
Zürich, Limmatstrasse 65	AE	100%	1917	596	–	1989
Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2	AE	100%	1957	1 535	–	–
Zürich, Klausstrasse 4	ME	75%	1972	3 720	2013	–
Zürich, Zweierstrasse 25	AE	100%	1957	255	–	–
Zürich, Zollikerstrasse 6	AE	100%	1931	550	1991	2012
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2013	–
Total Region Zürich						
Total Geschäftsliegenschaft						
Wohn-/Geschäftsliegenschaft						
Bern						
Thun, Malerweg 4	AE	100%	1992	1 156	–	2012
Total Bern						
Region Basel						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	–	2012
Basel, Rebgasse 64	AE	100%	1905	142	–	2012
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	2007	2002
Basel, Schwarzwaldallee 175-179 / Rosentalstrasse 70	AE	100%	1914	1 321	–	2012
Basel, Binnigerstrasse 9	AE	100%	1903	199	–	1997
Basel, Binnigerstrasse 11	AE	100%	1903	279	–	2005
Basel, Binnigerstrasse 15	AE	100%	1902	635	–	–
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a	AE	100%	1963		–	–
Total Region Basel						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2021	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2021	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2021 in %
–	494	–	–	3 426	3 920	39	602 688	301 344	301 344	0.0%
121	–	–	703	293	1 117	–	736 860	283 437	283 437	0.0%
511	2 966	257	240	1 572	5 546	98	2 016 349	987 589	914 760	2.3%
56	1 320	132	409	450	2 367	11	1 134 053	348 912	489 419	2.0%
–	–	141	–	10	151	–	38 400	19 200	19 200	0.0%
–	2 073	–	–	364	2 438	7	883 433	414 350	414 350	0.0%
1 106	220	2 092	–	363	3 780	18	987 859	393 471	391 471	2.4%
–	4 276	–	–	158	4 434	49	2 082 559	1 030 742	1 022 079	0.6%
–	1 075	196	–	138	1 409	–	377 304	181 945	181 945	0.0%
–	913	–	122	136	1 170	11	415 000	190 000	190 000	0.0%
151	688	180	–	148	1 167	18	578 870	283 437	146 378	47.5%
1 944	14 024	2 999	1 474	7 058	27 499	251	9 853 374	4 434 425	4 354 382	3.6%
3 853	18 199	5 219	3 606	44 480	75 356	810	18 283 022	8 204 705	8 007 011	3.1%
1 327	1 254	780	–	148	3 509	51	694 482	344 716	343 006	0.0%
1 327	1 254	780	–	148	3 509	51	694 482	344 716	343 006	0.0%
664	–	–	246	149	1 059	–	224 604	101 710	101 710	0.0%
372	–	–	122	83	577	–	149 484	66 867	78 334	0.0%
285	137	–	152	116	690	–	185 196	102 852	102 852	0.0%
–	194	27	330	4 043	4 594	–	807 103	387 983	385 013	0.0%
452	–	–	255	–	707	–	222 960	82 209	91 724	0.0%
448	155	119	–	96	818	–	185 784	93 355	93 355	0.0%
740	130	–	266	311	1 447	4	265 028	154 514	103 154	0.0%
2 051	–	472	–	57	2 579	–	602 652	50 221	50 221	0.0%
5 012	616	618	1 370	4 854	12 470	4	2 642 810	1 039 710	1 006 362	0.0%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Region Zürich						
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	–	2000
Schlieren, Utikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	–	–
Total Region Zürich						
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft						
Wohnliegenschaft						
Region Basel						
Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183	AE	100%	1908	464	2012	–
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	–	2012
Basel, Riehenstrasse 163-165	AE	100%	1953/1958	2 287	–	2012
Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50-52	AE	100%	1968	1 805	–	–
Münchenstein, Tramstrasse 53 ⁴	AE	100%	1906		–	2021
Total Region Basel						
Region Zürich						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	–
Zürich, Bürglistrasse 6-10	AE	100%	1900/1981	2 452	–	2013
Zürich, Letzigraben 101 / Albisriederstrasse 170-172	AE	100%	1901/2013	2 264	2013	–
Zürich, Brandschenkestrasse 171	AE	100%	1931	509	1994	2012
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	–	–
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 445	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	–
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	–	–
Total Region Zürich						
Total Wohnliegenschaft						
Total						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. M2	Total m ²	Anzahl Parkplätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2021	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2021	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2021 in %
782	105	210	–	210	1 307	6	448 320	218 345	218 345	0.0%
930	–	–	1 768	283	2 981	21	427 530	182 020	156 975	0.0%
1 712	105	210	1 768	493	4 288	27	875 850	400 365	375 320	0.0%
8 051	1 975	1 608	3 138	5 495	20 267	82	4 213 142	1 784 791	1 724 688	0.0%
1 200	–	308	–	115	1 623	–	369 440	180 874	180 874	0.0%
659	–	–	–	510	1 169	–	157 584	74 002	71 382	0.0%
2 538	–	95	–	1 122	3 755	85	806 646	406 068	396 335	2.0%
3 791	164	–	–	762	4 717	94	847 158	419 349	403 409	3.0%
125	–	–	–	–	125	1	0			0.0%
8 313	164	403	-	2 509	11 389	180	2 180 828	1 080 293	1 051 999	1.9%
589	–	–	111	82	782	–	296 896	148 098	171 900	0.0%
2 240	442	–	–	375	3 057	35	1 055 824	523 561	494 201	10.8%
2 628	–	181	133	92	3 034	39	1 162 971	578 131	572 776	0.7%
470	–	–	–	–	470	2	147 720	75 120	75 120	0.0%
725	49	–	122	64	960	–	382 596	173 798	173 798	0.0%
419	87	–	117	73	696	2	103'216	43 180	42 360	0.0%
250	–	–	–	–	250	–	162 480	84 960	81 750	0.0%
1 070	–	223	–	–	1 293	1	369 757	185 978	185 978	0.0%
8 391	578	404	483	686	10 541	79	3 681 460	1 812 827	1 797 883	3.3%
16 704	742	807	483	3 194	21 929	259	5 862 289	2 893 119	2 849 883	2.8%
28 608	20 915	7 633	7 227	53 170	117 553	1151	28 358 453	12 882 615	12 581 582	2.6%

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

² Annualisiert.

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

⁴ Die Liegenschaft Tramstrasse 53 in Münchenstein wurde als strategischen Gründen akquiriert, saniert und wird ab 01. Juli als Wohnraum vermietet.

⁵ Die Liegenschaft Neptunstrasse 57/Klosbachstrasse 44, Zürich wurde mit Ausnahme des Restaurants und der Büroräume vollständig entmietet und befindet sich im Bau (Bauabschluss und Erstvermietung der Wohnungen per Frühling 2022 geplant).

Entwicklungsliegenschaften

Die SF Urban Properties AG hält die Entwicklungsliegenschaften Elsässerstrasse 1, Basel und Sandreuterweg 39, Riehen.

Die SF Investment AG hält die Entwicklungsliegenschaften Fuederholzstrasse 8, Herrliberg sowie Minervastrasse 124 und Klusstrasse 38, Zürich.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Neubau GF oi m ²	Neubau GF ui m ²	Neubau WF/HNF m ²	Anlage- kosten in Mio. CHF ²
Basel								
Basel, Elsässerstrasse 1 ³	AE	100%	1877/ 1879	536	2 485	491	1 866	18.5
Riehen, Sandreuterweg 39	AE	100%	1929	4 012	2 026	1 640	1 636	19.3
Total Basel					4 511	2 131	3 502	37.8
Zürich								
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1750	1 782	411	1 309	16.4
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	1911	508	1 074	360	872	14.9
Zürich, Klusstrasse 38	AE	100%	1925	1 802	1 534	848	1 236	18.8
Total Zürich					4 390	1 619	3 417	50.1

¹ AE=Alleineigentum.

² Elsässerstrasse 1 und Klusstrasse 38: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Sandreuterweg 39: Basis Werkvertrag TU; Fuederholzstrasse 8 und Minervastrasse 124: Basis Kostenvoranschlag +/- 20%.

³ Elsässerstrasse 1 und 3 wurden 2020 zusammengelegt.

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 2022

12. April 2022

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: René Dürr

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

September 2021



SF Urban Properties AG

Kontakt:

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon + 41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: SFPN.S

Bloomberg: SFPN SW