



SF Urban Properties AG

# SF Urban Properties AG

## Geschäftsbericht 2023

Lagebericht und geprüfte Jahresrechnung 2023





Binningerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 5

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Verwaltungsrats .....	4
Verwaltungsrat .....	5
Strategie .....	6
Geschäftsleitung .....	8
Konsolidiertes Ergebnis 2023.....	10
Ausblick auf das Jahr 2024.....	11
Marktumfeld.....	13
Portfoliobericht.....	17
Marktregionen.....	27
Fokusliegenschaften .....	28
Nachhaltigkeit .....	30
Aktie und beantragte Ausschüttung .....	45
Verhaltenskodex .....	46
Risikobericht .....	49
Investitions- und Auswahlprozess .....	50
Kennzahlen per 31. Dezember 2023 .....	52
Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS .....	54
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS .....	61
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	101
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung 2023 .....	107
EPRA Performancekennzahlen.....	115
Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR.....	119
Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR.....	122
Antrag zur Gewinnverwendung .....	128
Bericht der Revisionsstelle zur handelsrechtlichen Jahresrechnung 2023.....	129
Vergütungsbericht 2023.....	134
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht .....	139
Corporate Governance Bericht 2023.....	142
Übersicht Renditeliegenschaften .....	156
Übersicht Entwicklungliegenschaften.....	162
Kontakte & wichtige Daten .....	163

# Vorwort des Verwaltungsrats

Im vergangenen Jahr haben viele Investoren Stabilität gesucht und auf Signale für eine nachhaltige Prognostizierbarkeit des Leitzinses gehofft. In diesem Umfeld konnte die SF Urban Properties AG (SFUP) die Attraktivität ihres Portfolios an urbanen Lagen von Zürich und Basel unter Beweis stellen. Der Liegenschaftsertrag wurde wiederholt gesteigert bei gleichzeitig diszipliniertem Kostenmanagement.

Auch das abgelaufene Jahr 2023 wird uns bedauerlicherweise durch den anhaltenden Ukraine-Krieg sowie dem mittlerweile ausgeweiteten Nahost-Konflikt in Erinnerung bleiben. Aus volkswirtschaftlicher Perspektive beschäftigte die Nationalbanken vielerorts die Eindämmung der Teuerung. So ist der Leitzins in der Schweiz zwar unvorhergesehen schnell angehoben worden. Das erreichte Niveau von 1.75% definiert jedoch grundsätzlich gesunde Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Denn ein Nebeneffekt der Jahre des Negativzins war die schleichende Angleichung von Renditen verschiedener Immobiliennutzungsarten. Als Investmentmanager war es eine Herausforderung, die Renditeunterschiede zwischen Wohnen und kommerzieller Nutzung oder unrenovierten und ESG-konformen Liegenschaften aufzuzeigen. Dies hat sich seit der Zinswende grundlegend geändert. Damit gewinnt das Zusammenspiel von Lage-, Nutzungs- und Gebäudequalität wieder mehr an Bedeutung.

Von dieser Entwicklung profitiert das Portfolio der SFUP: Die Lagequalitäten mit ihrer Nutzungsvielfalt stärken die Attraktivität des Gebäudebestandes. Der historisch tiefe Leerstand per Jahresende belegt die hohe Nachfrage an den Liegenschaften der SFUP.

Darüber hinaus hat das Management den Fokus neben dem Leerstandsmanagement auf weitere Themen gerichtet: Steigerung der Mietzinserträge, Einhaltung der Investitionskosten gemäss Budget, Management der Passivseite, namentlich der Finanzierungskosten, sowie

planmässige Umsetzung der Promotionsobjekte. Der Geschäftsgang des Portfolios hat sich zusammengefasst positiv entwickelt und seine Robustheit in einem unsicherem Marktumfeld unter Beweis gestellt.

Mit der Definition einer Wesentlichkeitsmatrix und der Berechnung eines CO<sub>2</sub>-Absenkpfad hat das Management die Basis für eine strukturierte Integration verschiedener Nachhaltigkeitsthemen in das operative Geschäft der SFUP gelegt. Der dadurch definierte Kompass gibt vor, in welche Richtung das Management seine Nachhaltigkeitsziele verfolgen soll. Es ist besonders erfreulich, dass die SFUP in ihrer ersten offiziellen Berichtsperiode des GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Reports ein überzeugendes Resultat mit 4 von 5 Sternen erreicht hat. Im Dickicht einer Vielzahl von Ratingformen für ESG-Prinzipien hilft uns GRESB, das Portfolio der SFUP transparent und vergleichbar darzustellen. Über die konkreten Massnahmen und erreichten Ziele wird innerhalb des Geschäftsberichtes detailliert berichtet.



Alexander Vögele  
Präsident des Verwaltungsrats

# Verwaltungsrat



**Alexander Vögele**  
Präsident

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, Präsident des Verwaltungsrats, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2014, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024.



**Dr. Hans-Peter Bauer**  
Mitglied

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 30. Oktober 2002, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024.



**Andreas Hämmerli**  
Mitglied

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied seit 10. April 2019, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024.



**Dr. Anja Römer**  
Mitglied (seit GV 2023)

Rüschlikon, 1976, lic. iur., deutsch-schweizerische Doppelbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 5. April 2023, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024.



**Carolin Schmüser**  
Mitglied

Frankfurt, 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA (IMD), Deutsche Staatsbürgerin, nicht exekutives Mitglied seit 15. August 2007, exekutives Mitglied vom 1. Oktober 2009 bis 4. April 2012, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2024.



**Christian Perschak**  
Mitglied (bis zur GV 2023)

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied vom 27. Juni 2007 bis zur Generalversammlung 2023.

# Strategie

Die SFUP ist eine im Jahr 2001 gegründete Schweizer Immobilien-gesellschaft mit Sitz in Zürich. Sie investiert direkt in Wohn-, Geschäfts- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Die Strategie ist auf diese urbanen Wirtschaftsräume ausgerichtet, da sie aufgrund demographischer, regulatorischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen mehr Potenzial aufweisen als andere.



## Stabile Ausschüttung bei gleichzeitiger Wertsteigerung

Das Geschäftsmodell der Gesellschaft stützt sich auf zwei Pfeiler ab: Management von Anlageobjekten (70 – 80% Ertragsanteil) sowie Promotion von Stockwerkeigentum (20 – 30% Ertragsanteil). Mit dieser Ausrichtung verfolgt die Gesellschaft einen Core-/Satellite-Ansatz, welcher einen risikogewichtet attraktiven Ertrag bei gleichzeitig nachhaltiger Wertsteigerung des Anlageportfolios ermöglicht. Die Ertragskraft wird einerseits für eine stabile Ausschüttung aus dem operativen Ergebnis und andererseits für eine nachhaltige Reinvestition in das Anlageportfolio genutzt. Damit soll langfristig ein qualitatives Wachstum, d.h. eine Steigerung der Earnings-Per-Share erzielt werden.

## Urbane Lagen als Anlageschwerpunkt

Aufgrund des Fokus auf die wirtschaftsstarke Lagen von Zürich und Basel investiert die Gesellschaft bewusst in einen vielfältigen Nutzungsmix. Die Verteilung von Wohnen, Büro, Verkauf, Gastronomie und Gewerbe erhöht die Diversifikation. Das Anlageportfolio wird mittels eines aktiven Managementansatzes laufend optimiert durch:

- Arrondierungsakquisitionen mit dem Ziel der Erschliessung grösserer Ausnutzungspotenziale
- Akquisitionen von neuen Objekten, sofern sie die Performance des Portfolios langfristig verbessern
- Bestandesentwicklungen für die Realisierung von Ertragspotenzialen
- Vorausschauendes Leerstandsmanagement in Hinblick auf Wertsteigerung des Anlageportfolios
- Konsequentes Kostenmanagement durch aktive Steuerung von Dienstleistungspartnern

## Mehrwert dank Promotionsentwicklung

Die SFUP investiert auch in Projektentwicklungen von Stockwerkeigentum (Promotion). Stockwerkeigentumsprojekte sollen direkt in urbanen Zentren oder in angemessener Anbindung/Distanz zu urbanen Zentren liegen. Mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumsprojekten wird zusätzlicher Ertrag geschaffen, welcher zum einen in das bestehende Anlageportfolio reinvestiert wird und zum anderen die Ausschüttungskraft der Gesellschaft ermöglicht.

Die gesamte finanzielle Verpflichtung der Entwicklungsprojekte soll 15% des in der Bilanz der Gesellschaft ausgewiesenen Eigenkapitals als Richtgrösse nicht übersteigen.

## Verantwortungsvolles Investieren

Die Einhaltung ökologischer Standards und soziokultureller Aspekte sowie eine gute Lagequalität wird bei der Auswahl zu akquirierender Anlageobjekte angestrebt. Die SFUP übernimmt die Verantwortung für ihre Auswirkungen auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und wird ihren ökologischen Fussabdruck kontinuierlich reduzieren. Die nachhaltigkeitsfördernden Investitionen werden sowohl quantitativ als auch qualitativ evaluiert, verantwortungsvoll umgesetzt und transparent kommuniziert.

## Solide Finanzierung

Die SFUP kann kurz- und langfristig Fremdkapital aufnehmen, wobei sie eine langfristige Bindung einer kurzfristigen Optimierung des Fremdkapitals vorzieht. Der Loan-to-Value (LTV) soll 50% grundsätzlich nicht übersteigen. Die Equity-Ratio soll bei mindestens 40% liegen.

## Optimiertes Management

Die SFUP verfügt über die Geschäftsleitungsfunktionen CEO und CFO. Die Vermögensverwaltung ist an externe, best-in-class Dienstleister delegiert.

Die Gesellschaft hat mit einem umfassenden Dienstleistungsvertrag die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, mandatiert, die als FINMA regulierte Fondsleitung Teil der international tätigen SFP Gruppe ist. Insbesondere kümmert sich die Swiss Finance & Property Funds AG um das Asset Management – Akquisition, Halten und Verkaufen von Liegenschaften sowie Realisierung von Bauprojekten – und erbringt ergänzende Leistungen in den Bereichen Risiko-, Finanz- und Personalmanagement.

Zwischen der SFUP und den externen Dienstleistern bestehen langfristige Beziehungen mit klaren Kompetenzregelungen, vollständiger Transparenz, regelmässigen Reportings und schnellen Entscheidungsprozessen.

# Geschäftsleitung

«Unser operativer Fokus galt der Steigerung von Mietzinserträgen sowie dem Abschluss der Projekte in Zürich und Basel – beides haben wir erfolgreich umgesetzt. Trotz Bewertungskorrekturen behauptet sich unser Portfolio mit seinen urbanen Lagen und der diversifizierten Nutzungsstruktur im aktuellen Marktumfeld als attraktiv.»



**Bruno Kurz**  
CEO

Zürich, 1973, dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom, MRICS, Deutscher und Schweizer Staatsbürger



**Reto Schnabel**  
CFO (bis 31. Dezember 2023)

Erlenbach, 1973, lic. oec. publ. und eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger



**Sascha Küng**  
CFO (seit 1. Januar 2024)

Forch, 1985, BSc Betriebsökonomie, MSc Wirtschaftsinformatik und eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger

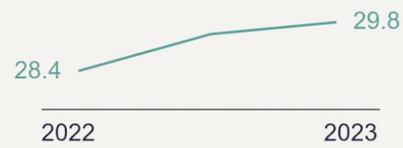
Portfoliowert  
Renditeliegenschaften

**745.6** Mio. CHF



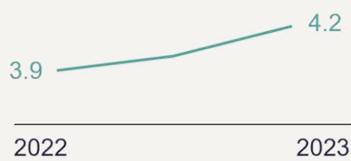
Liegenschaftsertrag

**29.8** Mio. CHF



Bruttorendite

**4.2** %



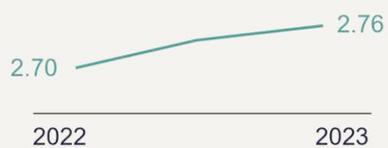
Reingewinn exkl.  
Neubewertungseffekte

**15.4** Mio. CHF



Realer Diskontsatz

**2.76** %



Aktienkurs

**93.00** CHF



# Konsolidiertes Ergebnis 2023

Im abgelaufenen Jahr konnte das Management den Liegenschaftsertrag gegenüber dem Vorjahr steigern und die Leerstandsquote weiter reduzieren. Im Bereich des Entwicklungsgeschäfts konnten die Marge trotz gestiegenen Baukosten stabil gehalten werden.

## Ertragssteigerung bei den Renditeliegenschaften und stabile Margen bei der Entwicklung

Der Liegenschaftsertrag inkl. Nebenerträgen stieg im Jahr 2023 im Vorjahresvergleich um CHF 1.4 Mio. oder 4.8% auf CHF 29.8 Mio. Dieses äusserst positive Ergebnis ist unter anderem auf die abgeschlossenen Erneuerungsprojekte, die Indexierung der Geschäftsmietverträge und auf die Reduktion der Leerstandsquote (Stichtag) zurückzuführen, welche im Vergleich zum Vorjahr um weitere 0.2 Prozentpunkte von 1.5% auf 1.3% reduziert werden konnte.

Der Projektfortschritt bei den Entwicklungsliegenschaften schlug sich positiv auf das Ergebnis nieder. Die Erträge betragen CHF 21.6 Mio. (im Vorjahr: CHF 35.3 Mio.) und die Aufwände CHF -16.5 Mio. (im Vorjahr CHF -26.7 Mio.). Daraus resultiert ein EBIT-Beitrag von CHF 5.1 Mio. (im Vorjahr: 8.6 Mio.) bei einer EBIT-Marge von 23.9% (Vorjahr: 23.5%).

## Steigerung der EBIT-Marge der Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte

Der Betriebsaufwand betrug insgesamt CHF -28.1 Mio. gegenüber CHF -37.7 Mio. in der Vorjahresperiode. CHF -16.5 Mio. stammen aus den Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr: CHF -26.7 Mio.). Bei den übrigen Positionen stehen 2023 um CHF 0.7 Mio. tiefere Unterhaltskosten, ein um je CHF -0.5 Mio. höherer Betriebsaufwand und Impairment und ein um zum Vorjahr CHF -0.3 Mio. höherer übriger Betriebsaufwand gegenüber.

Die EBIT-Marge der Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte sank auf 61.9% (Vorjahresperiode 62.7%). Das Finanzergebnis betrug in der Berichtsperiode CHF -7.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF -4.8 Mio.).

Der durchschnittliche Zinssatz inklusive Absicherungsgeschäfte per Stichtag betrug 2023 2.07% (Vorjahr: 2.01%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung von 6.2 Jahren (Vorjahr: 6.8 Jahre). Nach Steuern resultiert im Jahr 2023 ein Reingewinn von CHF 0.7 Mio. (Vorjahr: CHF 28.5 Mio.); davon sind CHF 0.4 Mio. den Minderheitsaktionären bzw. dem Entwicklungskooperationspartner zuzuschreiben (Vorjahr: CHF 1.7 Mio.). Der Reingewinn exklusive Neubewertungseffekte, der den Aktionären der SFUP zuzurechnen ist, stieg gegenüber dem Vorjahr von CHF 14.7 Mio. auf CHF 15.0 Mio. Der Gewinn pro Namenaktie exklusive Neubewertungseffekte beträgt CHF 4.47, im Vorjahr betrug dieser CHF 4.39.

## Leichte Reduktion des Marktwertes der Renditeliegenschaften durch negative Neubewertungseffekte

Der Marktwert der Renditeliegenschaften beläuft sich per Stichtag auf CHF 745.6 Mio. (Vorjahr: CHF 754.5 Mio.), was gegenüber dem Vorjahr einer Reduktion von CHF -8.9 Mio. oder -1.2% entspricht. Dies ist im Wesentlichen auf die Erhöhung des durchschnittlichen, realen Diskontsatzes um sechs Basispunkte von 2.70% auf 2.76% zurückzuführen. Nach Berücksichtigung der Investitionen von CHF 9.8 Mio. beläuft sich der Neubewertungseffekt vor Steuern auf CHF -18.7 Mio. bzw. -2.5%. Das Portfolio umfasst per Stichtag 47 Liegenschaften (Vorjahr: 48 Liegenschaften) mit einer Bruttorendite von 4.20% (Vorjahr: 3.94%).

## Stabile Ausschüttung für das Jahr 2023

Der Verwaltungsrat beantragt eine stabile Ausschüttung von CHF 3.60 pro Namensaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.72 pro Stimmrechtsaktie à CHF 1.80, woraus eine Ausschüttungsrendite von 3.9% (Vorjahr 4.0%) resultiert.

# Ausblick auf das Jahr 2024

Das Zinsumfeld bietet Chancen, die Fremdfinanzierungen zu optimieren. Für das laufende Jahr werden leichte Ertragssteigerungen erwartet. Des Weiteren ist es das Ziel, neue Baulandparzellen für neue Promotionsentwicklungen zu akquirieren.

## Mögliche Richtungsänderung der Leitzinsen

Durch die abflachende Inflation und das zuletzt unveränderte Zinsumfeld im Jahr 2024 sieht die Gesellschaft eine Richtungsänderung der Leitzinsen als wahrscheinlich an. Ausschlaggebend hierfür wird sein, ob sich die Prognose einer gemässigten, stabilen Inflation bestätigt und der Preisdruck generell nachlässt.

Es bleibt abzuwarten, ob und wie sich 2024 das erwartungsgemäss sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. Das Management geht davon aus, dass es interessante Möglichkeiten für den Abschluss neuer Fremdfinanzierungsverträge bis zum Jahresende geben wird.

## Leicht steigende Erträge erwartet

Die anhaltende Wohnungsknappheit ist im Schweizer Immobilienmarkt ein zentrales Thema. Das knappe Angebot im Zusammenspiel mit der hohen Zuwanderung und einer tiefen Bautätigkeit dürfte zu weiterhin steigenden Angebotsmieten für Mietwohnungen führen. Aufgrund dessen schätzt das Management das Leerstandsrisiko für Wohnen gerade an städtischen Lagen wie im Portfolio der SFUP als sehr gering ein.

Die Mietzinserhöhungen der Bestandesmieten infolge des im Dezember 2023 erneut angestiegenen Referenzzinssatzes treten per 1. April 2024 in Kraft und steigern den Ertrag für 2024 um annähernd TCHF 200. Für den weiteren Verlauf des Jahres erwartet die Gesellschaft keine weiteren Anpassungen des Referenzzinssatzes.

Zweifellos kann die SFUP auch bei ihren Geschäftsliegenschaften von der hervorragenden Lagequalität

profitieren. In Zeiten hybrider Arbeitsformen gewinnt die Erreichbarkeit und Lage von Büros sowie die Funktionalität der Flächen weiterhin an Bedeutung. Durch die bestehende Indexierung der kommerziellen Mietverträge wird das Management auch 2024 eine inflationsbedingte Erhöhung der Mietzinseinnahmen realisieren können.

Die Gesellschaft wird im Jahr 2024 von den im Berichtsjahr fertiggestellten Bauprojekten an der Zollikerstrasse 6 in Zürich sowie auf dem Walzwerk Areal von einem Mehrertrag im Vergleich zum Jahr 2023 von rund TCHF 700 profitieren. Im Weiteren hat die Gesellschaft zum Beispiel bei den Liegenschaften an der Bürglistrasse 6, 8, 10 und an der Birmensdorferstrasse 20, Grüngasse 2 in Zürich Potenziale identifiziert und entsprechende Studien in Auftrag gegeben. Zusätzlich werden weitere Baufelder auf dem Walzwerk Areal im Jahr 2024 entwickelt.

Der Fokus der SFUP richtet sich grundsätzlich auf den Kauf von Liegenschaften im direkten Umfeld der Bestandesliegenschaften und Promotionsobjekte. Verkäufe von nicht strategiekonformen Liegenschaften werden opportunistisch geprüft.

## Fertigstellung und Anstoss neuer Promotionsentwicklungen

In Hinblick auf die Entwicklungsprojekte wird die Gesellschaft im April das Neubauprojekt «maison johann» an der Elsässerstrasse 1 in Basel fertigstellen und an die neuen Stockwerkeigentümer übergeben. Für das Entwicklungsprojekt in Rüschiikon wird die Vermarktung der vier Eigentumswohnungen im Frühling beginnen. Zudem wird angestrebt, 1–2 weitere Entwicklungsliegenschaften anzubinden.

### **Nachhaltigkeitsaspekte rücken weiter in den Vordergrund**

Die urbanen Lagen des Anlageportfolios bringen hinsichtlich von Nachhaltigkeitsaspekten einige Herausforderungen mit sich. Nichtsdestotrotz hat die SFUP bereits konkrete Massnahmen zur Senkung des Absenkpads in Umsetzung. Nach Lieferverzögerungen werden

die PV-Anlagen an der Witikonerstrasse 15 sowie Klausstrasse 4 in Zürich im ersten Halbjahr 2024 fertiggestellt. Ebenfalls wird die SFUP im Jahr 2024 zwei fossile Heizungen im Portfolio stilllegen und durch den Anschluss an ein neues Fernwärmenetz ersetzen. Darüber hinaus stehen einige Gebäudehüllensanierungen an.

# Marktumfeld

Die Schweizer Wirtschaft präsentierte sich im vergangenen Jahr als stabil und wachstumsorientiert, wobei eine ausgewogene Geldpolitik und eine gezielte Förderung der Beschäftigung dazu beitrugen, die wirtschaftliche Resilienz des Landes zu stärken. Der private Konsum zeigte sich trotz einer sich verschlechternden Konsumentenstimmung robust. Insbesondere im Wohnsegment ist die Nachfrage nach Renditeliegenschaften intakt und bekräftigt zusammen mit dem guten Inflationsschutz die Attraktivität der Anlageklasse.

## Wirtschaftliche Lage

Der Start in das Jahr 2023 war geprägt vom Kampf gegen die für Schweizer Verhältnisse ausserordentlich hohe Inflation von 2.8% im Vorjahr. Die damit einhergehenden Zinssteigerungen in der Schweiz sowie in den wichtigen Absatzmärkten Europa und den USA führten zu hoher wirtschaftlicher Unsicherheit. Im Laufe des Berichtsjahres wurde jedoch immer klarer, dass den Notenbanken das angestrebte «Soft Landing» gelingen könnte. Das BIP-Wachstum in der Schweiz war 2023 mit prognostizierten 1.3% robust und die befürchtete Rezession konnte vermieden werden. Für 2024 wird mit einem BIP-Wachstum von 1.1% gerechnet, wodurch die Schweizer Wirtschaft zwei Jahre in Folge unterdurchschnittlich wachsen dürfte.

Die SNB prognostiziert für 2024 eine durchschnittliche Inflationsrate von 1.6%, was zwar innerhalb der angestrebten Bandbreite von 0% bis 2.0% liegt, jedoch ist dieser Wert weiterhin hoch im Vergleich zu den letzten Jahren. Der Markt erwartet aufgrund der sinkenden Inflation bereits für 2024 Zinssenkungen durch die SNB, welche sich wiederum stimulierend auf die Wirtschaft auswirken dürften, jedoch hat die SNB klargemacht, dass sie die Inflationsrate weiterhin genau im Blick behalten wird.

Die robuste wirtschaftliche Entwicklung spiegelte sich auch im Arbeitsmarkt wider: Im Februar 2023 erreichte die Arbeitslosenquote ihren bisherigen Tiefststand von 1.9%. Diese stieg im Verlauf des Jahres um moderate 0.2 Prozentpunkte an und lag somit Ende Oktober bei 2.1%. Neben der stabilen wirtschaftlichen Lage ist besonders der nach wie vor herrschende Fachkräftemangel

ein bestimmender Faktor am Arbeitsmarkt. Im November 2023 waren in der Schweiz insgesamt 114 200 Stellen unbesetzt<sup>1</sup>, was einem Rückgang von rund 8.1% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Auch im Vergleich zum Jahresanfang hat sich die Anzahl der offenen Stellen um 9.8% reduziert. Der intakte Arbeitsmarkt und die stabile wirtschaftliche Lage sorgten für eine weiter steigende Zuwanderung. So lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung im ersten Halbjahr 2023 bei rund 47 200 Personen<sup>2</sup>, verglichen mit rund 37 800 Personen in der Vorjahresperiode.

Die Schweizer Baubranche war im ersten Halbjahr 2023 weiterhin mit höheren Finanzierungskosten konfrontiert, welche dann aber gegen Ende des Jahres etwas zurückgegangen sind. Die Materialpreise sind hingegen seit Ende 2022 gefallen und auch der Anstieg der Energiepreise hat sich zwischenzeitlich deutlich verlangsamt. Insgesamt liegen die Baupreise für Hochbau im Oktober 2023 1.4% über dem Stand vom Oktober 2022 und 0.4% über dem Stand per April 2023. Damit dürfte der Höhepunkt nun erreicht sein, wobei mittelfristig die realen Bauinvestitionen aufgrund der Forcierung nachhaltiger Bauweisen wie hochstehender Wärmedämmung und klimaneutraler Wärmezeugung sowie steigender Ansprüche der Nutzer in allen Segmenten ansteigen dürften.

Was das Jahr 2024 betrifft, hat sich der Konjunkturausblick für die Schweiz etwas eingetrübt. Gründe dafür sind die anhaltenden geopolitischen Risiken, welche sich mit dem bewaffneten Konflikt im Nahen Osten und der Bedrohung des internationalen Handels im Roten Meer weiter akzentuiert haben. Das schwache und teils rückläufige Wirtschaftswachstum in Europa und China

sowie der starke Schweizer Franken stellen weitere Herausforderungen für die exportorientierte Schweizer Wirtschaft dar. Dank einer Fokussierung auf spezialisierte sowie qualitativ hochwertige Produkte und Dienstleistungen ist die Schweizer Wirtschaft jedoch gut positioniert.

## Zinsumfeld

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen, aber sich abschwächenden Inflation hat sich die Schweizerische Nationalbank dazu entschieden, den Leitzins auf dem seit Juni 2023 gültigen Niveau von 1.75% zu belassen<sup>3</sup>. Der Zinsgipfel scheint damit erreicht zu sein.

Der Markt antizipiert bereits eine mögliche Richtungsänderung für 2024. So sind die Zinsen für mehrjährige Festhypotheken ab Ende Q2 2023 auf Basis dieser Erwartungshaltung stetig gesunken. Erste Zinssenkungen werden bereits für das erste Halbjahr 2024 prognostiziert, jedoch hängen diese Entscheidungen neben der Inflationsentwicklung auch von der wirtschaftlichen Entwicklung ab.

## Immobilienanlagemarkt

Der Markt für Renditeliegenschaften war 2023 von steigenden Zinsen, wirtschaftlicher Unsicherheit und von weiterhin an Bedeutung gewinnenden Nachhaltigkeitsfaktoren geprägt. Der Markt als Ganzes präsentierte sich insbesondere im Wohnsegment weiterhin als liquid. Im gewerblichen Immobilienmarkt zeigte sich jedoch mit Ausnahme des Logistikbereichs, dass die Investoren zurückhaltender geworden sind.

Für 2024 bleibt abzuwarten, ob und wie sich das erwartete sinkende Zinsniveau auf Liegenschaftspreise auswirkt. In jedem Fall wird die weiterhin vorherrschende Wohnungsknappheit besonders bei Mehrfamilienhäusern mit hohen Nachhaltigkeitsstandards preistreibend wirken, wohingegen mit höheren Mieten aufgrund von Änderungen beim Referenzzinssatz ab der zweiten Jahreshälfte nicht mehr zu rechnen ist<sup>4</sup>.

## Mietwohnungsmarkt

Die in der Schweiz vorherrschende Wohnungsknappheit entwickelt sich zu einem immer grossflächigeren Phänomen. Mitte 2023 betrug die Leerwohnungsziffer in der Schweiz lediglich 1.15%<sup>5</sup>. Damit ist diese Kennzahl in- nert Jahresfrist um 0.16 Prozentpunkte gesunken. Die-

ser Rückgang ist in allen sieben Grossregionen feststellbar. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 10.9% weniger Wohnungen leer.

Die Gründe für den tiefen Leerstand sind sowohl beim Angebot als auch bei der Nachfrage zu finden. Nachfrageseitig ist die anhaltend hohe und weiterhin steigende Netto-Zuwanderung der grösste Treiber, insbesondere in den Ballungszentren. Der in den vergangenen Jahren beobachtbare Trend hin zu Kleinhaushalten scheint sich hingegen zu ändern. Seit 2020 steigt die Anzahl der zusätzlichen Einwohner pro Haushalt stetig an. 2022 war der grösste Zuwachs bei Haushalten mit drei oder mehr Personen feststellbar<sup>4</sup>.

Auf der Angebotsseite hingegen wirken sich die gestiegenen Finanzierungskosten negativ auf die Bautätigkeit aus. Weiterhin hat sich das Bewilligungsrisiko in den vergangenen Jahren erhöht. Für Bauherren dauert es mittlerweile länger, eine Baubewilligung zu erhalten und Einsprachen und Rekurse wirken zusätzlich hemmend<sup>6</sup>.

Aufgrund der gestiegenen Nachfrage und dem knappen Angebot stiegen die Angebotsmieten im abgelaufenen Jahr deutlich an. Anhand des Swiss Real Estate Offer Index konnte ein Anstieg von ca. 5.5% zwischen Januar 2023 und Dezember 2023 beobachtet werden<sup>7</sup>. Im Vergleich zu November 2022 beträgt der Anstieg ebenfalls 4.5%. Auch die Bestandsmieten sind im vergangenen Jahr angestiegen und dürften aufgrund der bereits kommunizierten Referenzzinserhöhung auch weiter steigen. Ob sämtliche rechtlich erlaubten Mietzinserhöhungen auch tatsächlich umsetzbar sind, muss sich allerdings zeigen: Zwar sind die Kosten für Energie 2023 zurückgegangen, jedoch dürfte die Kaufkraft der Schweizer Haushalte aufgrund der erhöhten Konsumentenpreise leicht abnehmen.

Vor allem in den Schweizer Grosszentren sind freie Mietwohnungen bei einer durchschnittlichen Leerwohnungsziffer von 0.61% ein zunehmend rares Gut. Auch im weiteren Verlauf des Jahres sind angebotsseitig nur schwache Impulse zu erwarten: Von Januar 2023 bis November 2023 fiel in der gesamten Schweiz die auf Basis von Gesuchen für Mehrfamilienhäuser ermittelte Hochbausumme um 0.6%. Besonders schwach im Vergleich zum Vorjahresmonat war der November. In diesem Monat betrug der Rückgang 20.1%. Aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberschusses bleiben gerade an städtischen Lagen die Leerstandrisiken auch weiterhin sehr gering und der Aufwärtsdruck bei den Mieten hoch. So dürfte es dort im kommenden Jahr im Vergleich zum

gesamtschweizerischen Durchschnitt nochmals zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Damit wird dem Thema des bezahlbaren Wohnraums gerade in den Grosszentren weiterhin besonderes Augenmerk zukommen. In Basel sind diesbezüglich bereits neue Wohnschutzbestimmungen in Kraft getreten, welche Mietanstiege bei Sanierungen und Ersatzneubauten regulieren. Es ist damit zu rechnen, dass ähnliche Regulierungen in weiteren Grosszentren eingeführt werden.

Auch das Thema Nachhaltigkeit rückt bei Eigentümern auf Grund strengerer gesetzlicher Vorgaben zunehmend in den Vordergrund. Das im Juni 2023 vom Stimmvolk angenommene Klima- und Innovationsgesetz (KIG) hat nun in der Verfassung das Ziel verankert, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um dieses Ziel zu erreichen, plant der Bund insbesondere den Ersatz fossiler Heizungen mit ca. CHF 2.0 Milliarden zu unterstützen. Trotz dieser Unterstützung werden eigentümergeitig weitere Aufwände entstehen, welche sich in längeren Umsetzungszeiträumen und höheren Kosten niederschlagen werden.

## Büroflächenmarkt

Das 2022 erreichte hohe Beschäftigungsniveau konnte 2023 weiter gesteigert werden. So konnte die Anzahl der Vollzeitäquivalenten im dritten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um ca. 1.6% gesteigert werden. Der Dienstleistungssektor hat sich dabei mit einem Anstieg der Vollzeitäquivalenten von ca. 1.8% im Vergleich zum Vorjahresquartal besonders gut entwickelt. Dies hat sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen ausgewirkt – trotz vermehrtem Homeoffice und steigender Flächeneffizienz.

Insgesamt besteht bei Büroflächen eine rege Nachfrage, insbesondere Coworking-Anbieter haben ihr Flächenangebot seit 2018 um das 2.5-Fache gesteigert. Die Bautätigkeit in diesem Segment ist jedoch seit 2020 rückläufig und wird voraussichtlich 2024 ihren Tiefpunkt erreichen.

Trotz der abnehmenden Bautätigkeit ist beim Flächenangebot und auch bei der Angebotsquote in den fünf grössten Schweizer Städten seit 2021 eine Stagnation feststellbar. Per Ende 2023 ist die Angebotsquote leicht um 0.1% im Vergleich zu Vorjahr auf 4.6% gestiegen. Regional fällt insbesondere Zürich auf mit einem Anstieg der verfügbaren Fläche um 9% und einem Anstieg der Angebotsquote um 0.3% im Vergleich zum Vorjahr. Anders verhält es sich in Lausanne, wo das Flächenangebot um 7% abgenommen hat, was wiederum zu einem

Rückgang der Angebotsquote um 0.3% geführt hat. Wegen der starken Nutzernachfrage und des damit einhergehenden Angebotsschwunds haben sich die Mietpreise in neu abgeschlossenen Verträgen erhöht. So belief sich 2023 der Anstieg der Spitzenmieten für Büroflächen innert Jahresfrist auf 6.0% in Genf und Zug und auf 4.0% in Lausanne<sup>8</sup>. Eine Ausnahme bei der Angebotsentwicklung sowie bei der Entwicklung der Spitzenmiete ist in Basel feststellbar. Hier hat sich das verfügbare Flächenangebot seit 2019 in etwa verdoppelt, was wiederum zu einer steigenden Angebotsquote und sinkenden Mieten geführt hat. Im Jahresvergleich sind die Spitzenmieten in Basel um ca. 7% gesunken. Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist unter anderem die Fertigstellung der Bürotürme von Roche, welche dadurch über die Stadt verteilte Standorte am Hauptsitz konsolidieren konnte. Die bisher gemieteten Flächen müssen nun vom Markt absorbiert werden.

Im laufenden Jahr ist aufgrund der sich abschwächenden Arbeitsmarktdynamik von weniger hohen Wachstumsraten bei den Mietabschlüssen auszugehen. Es ist aber weiterhin mit einer intakten Büroflächennachfrage zu rechnen, da das Homeoffice das klassische Büro vor allem bei mittelständischen Unternehmen nicht ablösen wird. Viele Unternehmen haben mittlerweile eine hybride Arbeitsform implementiert oder planen diese zumindest. Dies führt nicht zwingend zu weniger Flächennachfrage, denn das Büro der Zukunft soll sowohl genügend Platz für den informellen Austausch als auch Fokusräume für produktives Arbeiten bieten.

## Verkaufsflächenmarkt

Der Einzelhandel konnte sich 2023 trotz eines herausfordernden Umfeld gut behaupten. Die anhaltende Inflation beeinträchtigte die Kaufkraft der Haushalte, insbesondere die gestiegenen Wohn- und Energiekosten sowie die Ausgaben für Nahrungsmittel und alkoholische Getränke und Tabak. Die Preise für Verkehr und Gesundheitsprodukte sind hingegen im Vergleich zum Vorjahresmonat gesunken<sup>9</sup>. Dennoch verzeichnete der Schweizer Einzelhandel per Oktober 2023 im Vergleich zum Vorjahr eine annähernd gleichbleibende Umsatzentwicklung. Die Gründe dafür waren das dynamische Bevölkerungswachstum sowie der weiterhin leicht steigende private Konsum. Der erneut erstarkte Tourismus aus dem Ausland trug ebenfalls positiv zu den Konsumausgaben bei.

Der Druck durch den E-Commerce bleibt weiterhin bestehen, aber die Marktanteile des Onlinehandels am Schweizer Einzelhandel haben sich insgesamt stabilisiert. Im Jahr 2023 gab es in der Schweiz im Non-Food-Bereich nur noch eine leichte Zunahme der Umsätze im E-Commerce gegenüber 2022<sup>10</sup>. Gegenüber 2021 ist sogar eine Abnahme des Anteils feststellbar. Im Jahr 2023 wurden in diesem Segment etwa 15.7% der Einkäufe online getätigt gegenüber 15.5% im Vorjahr. Im Lebensmittelbereich betrug der Anteil des Onlinehandels hingegen nur ca. 3.6% (2022: 3.3%)<sup>11</sup>.

Auf dem Flächenmarkt für den Einzelhandel lässt sich schweizweit eine rückläufige Neubautätigkeit sowie ein sinkendes Angebot feststellen. Selbst an besten Lagen gehen Eigentümer nun dazu über, Einzelhandelsflächen in den oberen Stockwerken in Büroflächen umzuwandeln. Beispiele hierfür sind der Brannhof an der Bahnhofstrasse in Zürich (ehemals Manor) und die angekündigte Umgestaltung des Jelmoli-Hauses.

Die Mieten für Verkaufsflächen werden sich aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Konsumentenstimung abhängig von der Attraktivität der Lage und der Mieterstruktur unterschiedlich entwickeln, jedoch ist grundsätzlich von abnehmenden Angebotsmieten auszugehen. Dabei ist zu beachten, dass sich die Polarisierung zwischen den Grosszentren und der Peripherie akzentuiert. Die Leerstände an Toplagen dürften weiterhin tief bleiben, während an Standorten ausserhalb der Zentren und ohne bonitätsstarke Hauptmieter eine tendenziell steigende Leerstandsziffer erwartet wird. Diese Polarisierung zeigt sich auch bei der Höhe der Mieten.

## Markt für Logistik-, Industrie- und Gewerbeflächen

In den vergangenen zehn Jahren wurden in der Schweiz erhebliche Investitionen in Industrie- und Lagerräume

getätigt. Bezogen auf die jeweilige Beschäftigtenzahl wurde dabei ein grösserer Anteil in den Bau von Industrieflächen als in den Bau von Dienstleistungsimmobilien investiert.

Innerhalb des Gesamtmarktes für Industrie- und Logistikflächen spielt der E-Commerce-Sektor eine entscheidende Rolle bei der Steigerung der Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen. Standorte, die gut erreichbar an den Hauptverkehrsachsen liegen und sich in der Nähe der grossen Agglomerationen befinden, sind besonders stark nachgefragt. Angesichts der steigenden Anforderungen an Lieferservice und -geschwindigkeit hat die «Last-Mile-Logistik» eine enorme Bedeutung für die Belieferung der Endverbraucher. Infolgedessen werden stadtnahe Standorte für den Bau von Verteilzentren immer attraktiver.

Erfreulich ist die beobachtbare Entwicklung bei der Nachfrage nach Industrieflächen. Insbesondere in den Jahren zwischen 2018 bis 2020 hatte dieses Flächensegment mit steigenden Leerständen zu rechnen. Dieser Trend hat sich seither umgekehrt, wodurch die Leerstandsrate nun unterhalb des Niveaus von 2018 liegt. Zurückzuführen ist dies auf ein starkes Wachstum in den Branchen «Elektronik/Uhren» sowie im Maschinenbau.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien hat sich im Jahr 2023 weiterhin verstärkt. Das anhaltende Wachstum des Online-Shoppings wird in den kommenden Jahren voraussichtlich zu einem steigenden Bedarf an Logistik- und Lagerflächen führen. Insbesondere wird eine hohe Nachfrage nach massgeschneiderten Flächen mit fortschrittlicher Automatisierung erwartet. Gleichzeitig bleibt auch die Nachfrage nach einfachen und grossflächigen Lagerhallen bestehen. Aufgrund des stabilen Wirtschaftswachstums dürften auch Flächen für Gewerbebetriebe weiterhin einer robusten Nachfrage unterliegen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Offene Stellen nach ausgewählten Wirtschaftsabteilungen und Grossregionen, 12.01.2024

<sup>2</sup> Staatssekretariat für Migration, Statistik Zuwanderung, 12.01.2024

<sup>3</sup> Schweizerische Nationalbank, Geldpolitische Lagebeurteilung vom 22.06.2023

<sup>4</sup> Wüest Partner Immo Monitoring 2023

<sup>5</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Entwicklung leerstehende Wohnungen, 01.06.2023

<sup>6</sup> Schweizer Baublatt, Infodienst

<sup>7</sup> IAZI AG, Swiss Real Estate Offer Index, 12.01.2024

<sup>8</sup> JLL Büromarkt 2023/24

<sup>9</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Landesindex der Konsumentenpreise im Juni 2023, Medienmitteilung 03.07.2023

<sup>10</sup> Bundesamt für Statistik BFS, Detailhandelsumsatzstatistik, Juni 2023

<sup>11</sup> CBRE, Retail Switzerland Report, Q3 2023

# Portfoliobericht



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

<sup>3</sup> (IST gem. alter Berechnungsmethode)

<sup>2</sup> Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt. <sup>4</sup> (IST gem. REIDA Berechnungsmethode)

## Transaktionen

### Akquisitionen

Im Sinne der Arrondierungsstrategie konnte die Gesellschaft zu Beginn des Jahres die Parzelle 818 in Arlesheim sowie kurz vor Jahresende die Liegenschaft an der Rosentalstrasse 42 / 44 in Basel erwerben.

Die Parzelle in Arlesheim, angrenzend an das Walzwerk-Areal, dient als strategische Landreserve in Hinblick auf die Arealentwicklung. Der Kaufpreis des 10 313 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks beträgt CHF 5.2 Mio. und der Antritt erfolgte per 9. Januar 2023.

Die Wohnliegenschaft an der Rosentalstrasse 42 / 44 in Basel befindet sich im Stockwerkeigentum (Wertquote 50/100) und wurde für CHF 4.0 Mio. akquiriert. Der Antritt erfolgte per 15. Dezember 2023. Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bestandesliegenschaft Riehenstrasse 157/ Rosentalstrasse 50-52 und ist damit eine optimale Arrondierung für die Gesellschaft, die bereits fünf weitere Liegenschaften am Badischen Bahnhof besitzt.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1000	Ertrag p.a. in CHF
Parzelle 818, Arlesheim	9. Januar 2023	5 230	114 509 <sup>1</sup>
Rosentalstrasse 42/44, Basel	15. Dezember 2023	4 028	190 512
<b>Total</b>		<b>9 258</b>	<b>305 021</b>

<sup>1</sup> Vermietung BLT bis 30.09.2023, danach Teilvermietung Zwischennutzung.

### Devestitionen

Im Zuge einer strategischen Portfoliobereinigung hat die Gesellschaft in der zweiten Jahreshälfte zwei Bestandesliegenschaften veräussert.

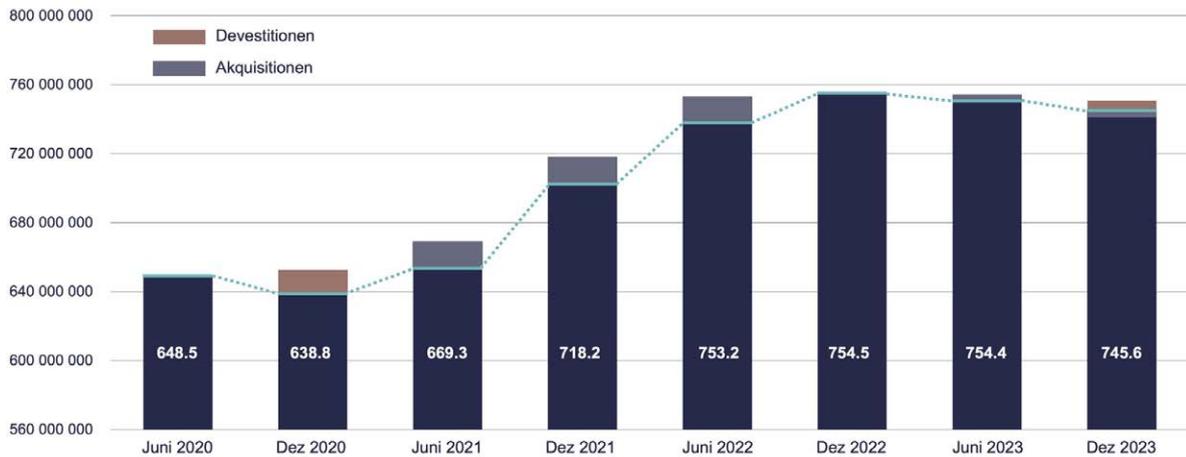
Die Aarberggasse 57 in Bern, welche aufgrund ihres Standortes nicht strategiekonform war, wurde im August für einen Wert von CHF 6.0 Mio. veräussert. Aufgrund des erhöhten Gastroanteils, der zwei Drittel der Liegenschaft ausmacht, konnte durch den Verkauf eine Risikoreduktion erzielt werden.

Die Gesellschaft hat zudem entschieden, die Rebgasse 64 in Basel aufgrund der anstehenden Gesamtanierung und der Gastrofläche in Erdgeschoss zu veräussern. Die Liegenschaft wurde für CHF 3.4 Mio. verkauft.

Die Gesellschaft konnte weitere Stockwerkeigentums-einheiten ihrer verschiedenen Promotionsobjekte verkaufen bzw. beurkunden. Nach erfolgreichem Vermarktungsstart anfangs des 3. Quartals konnten für das Entwicklungsprojekt «Minerva» im Kreis 7 in Zürich sechs von acht Einheiten verkauft und beurkundet werden. Ebenfalls konnte die Gesellschaft bei dem Promotionsobjekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg die fünfte von sechs Einheiten veräussern. Bei dem Entwicklungsprojekt «maison johann» in Basel wurde gegen Jahresende zusätzlich noch die letzte von 16 Einheiten beurkundet.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF 1000	Ertrag p.a. in CHF
Aarberggasse 57, Bern	2. August 2023	6 000	225 408
Rebgasse 64, Basel	29. Dezember 2023	3 400	134 340
<b>Total</b>		<b>9 400</b>	<b>359 748</b>

### Portfoliowert Renditeliegenschaften



### Marktwert nach Geschäftsbereich<sup>1</sup>



Wohnliegenschaften  
(Wohnen > 80%)



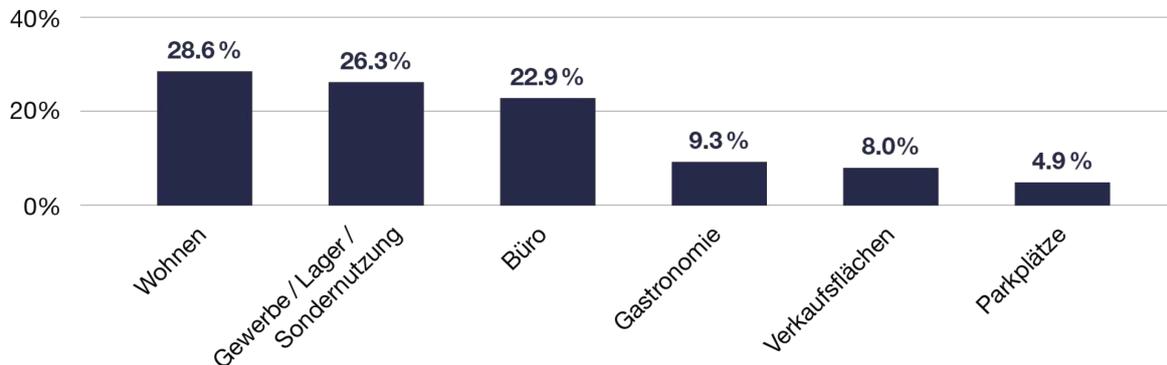
Geschäftsliegenschaften  
(Wohnen < 20%)



Wohn- und Geschäftsliegenschaften  
(Wohnen 20–80%)

<sup>1</sup> Per Stichtag 31.12.2023 fand eine Umklassierung von Liegenschaften statt.

## Liegenschaftsertrag - Soll-Miete netto nach Nutzung



### Abschluss neuer Mietverträge

Im Laufe der Berichtsperiode 2023 konnten wiederum einige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen, insbesondere in Basel, abgeschlossen werden:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF	Kommentar
Gewerbe	3 297	402 224	} 2.5% Anteil am annualisierten Gesamtertrag
Büro	967	252 019	
Gastronomie	330	57 300	
Verkauf	118	59 944	
<b>Total</b>	<b>4 712</b>	<b>771 487</b>	

Im Folgenden sind ausgewählte Vertragsabschlüsse der zweiten Jahreshälfte 2023 aufgelistet.

Erfreulicherweise konnte in der gemischt genutzten Liegenschaft in der Steinenvorstadt 67 in Basel für die Bürofläche im 3. Obergeschoss ein Mieter gefunden werden. Die Fläche wurde im aktuellen Zustand vermietet und wird als Zwischennutzung für ein Jahr mit der Option um eine Verlängerung gemietet. Bei dem Mieter handelt es sich um ein Start-Up-Unternehmen, das innovative Mietkonzepte für die Parkplatzanmietung anbietet.

Am Badischen Bahnhof in Basel in der Schwarzwaldallee 179 wurde für die Gewerbefläche mit ca. 670 m<sup>2</sup> eine kulturelle Institution gefunden, die sich auf Veranstaltungen fokussiert. Die Fläche wurde ohne bauliche Investitionen bis 2028 wiedervermietet. Vertraglich wurde ein Optionsrecht um weitere fünf Jahre bis 2033 vereinbart.

Die Ladenfläche in der Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2 in Basel wurde auf fünf Jahre an ein internationales Franchiseunternehmen im Gesundheitsbereich vermietet. Die Fläche umfasst ca. 60 m<sup>2</sup> und verfügt über eine repräsentative Ladenfront.

Am Picassoplatz 4 in Basel vergrösserte sich ein bestehender Mieter durch die Übernahme zusätzlicher Flächen im 3. Obergeschoss. Der Vertrag wurde vorerst bis 2024 befristet. Die Anmietung weiterer Flächen auf der gleichen Etage wird aktuell abgeklärt.

Auf dem Walzwerk-Areal konnten auf der per Anfang Jahr erworbenen Parzelle 818 Arlesheim nach Ablauf des befristeten Mietverhältnisses, Mietverträge für 1 415 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Lagerflächen auf zwei Jahre abgeschlossen werden.

### Wesentliche Vertragsverlängerungen

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

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Mietertrag p.a. in CHF	Kommentar
Gewerbe	2 609	686 556	} 5.3% Anteil am annualisierten Gesamtertrag
Büro	1 823	548 952	
Gastronomie	442	66 002	
Verkauf	914	354 404	
<b>Total</b>	<b>5 788</b>	<b>1 655 914</b>	

An der Niederdorfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33 in Zürich wird der Betrieb des ansässigen Hotels bis mindestens 2028 erhalten bleiben, die Vertragslaufzeit wurde frühzeitig an diejenige des Gastronomiebetriebes angeglichen.

In der Liegenschaft Witikonstrasse 15 in Zürich konnte der Mietvertrag mit einem der grössten Büromieter um fünf weitere Jahre bis 2029 verlängert werden.

Eine weitere Vertragsverlängerung konnte mit dem Restaurantmieter in der sich im Baurecht befindenden Liegenschaft an der Chasseralstrasse 156 in Spiegel bei Bern vereinbart werden. Der Mietvertrag läuft nun bis 2029 und beinhaltet keine vorzeitigen Kündigungsmöglichkeiten, jedoch eine Option zur erneuten Verlängerung um weitere fünf Jahre.

Ebenfalls wurde der Mietvertrag vom Detailhändler am Malerweg 4 in Thun bis 2029 verlängert.

Über die Abschlüsse im ersten Halbjahr 2023 wurde bereits berichtet.

### Veränderung der Restlaufzeit der Mietverträge

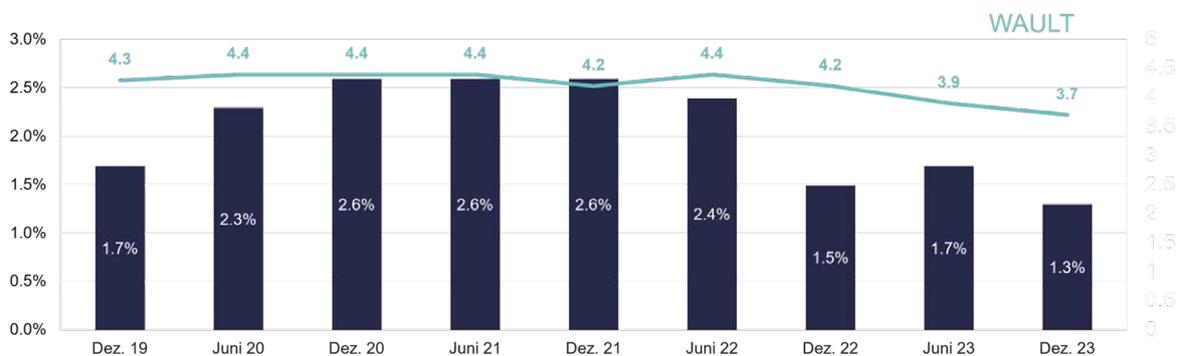
Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) beträgt 3.7 Jahre per Stichtag 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 4.2 Jahre).

### Veränderung der Leerstandsstruktur

Erfreulicherweise konnte der Leerstand im Portfolio erneut signifikant reduziert werden. Der periodenbezogene Leerstand beträgt im Geschäftsjahr 2023 lediglich 1.7% (Vorjahr: 2.4%). Stichtagsbezogen reduzierte sich die bereits sehr tiefe Quote von 1.5% (31. Dezember 2022) auf rekordtiefe 1.3% (31. Dezember 2023). Dies bestätigt einmal mehr die hervorragende Lagequalität des Portfolios.

Der Leerstand setzt sich massgeblich aus der Bürofläche am Picassoplatz 4 in Basel, vier Wohnungen in der Binnerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6 in Basel und einer Ladenfläche an der Rue de Lausanne 29-31 in Morges zusammen.

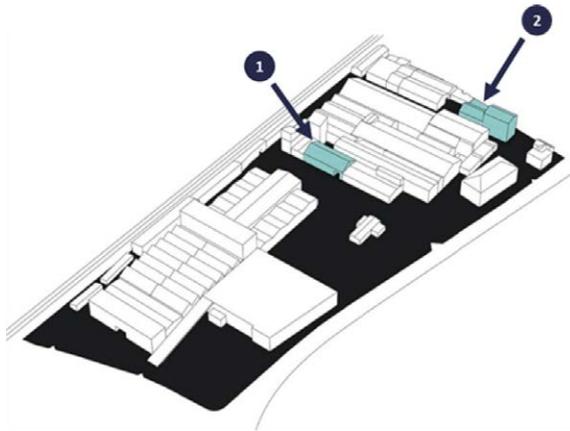
## Entwicklung WAULT und Leerstand



## Sanierungen und Ersatzneubauten

### Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim

Mit der Weiterentwicklung des Gewerbequartiers wird seit jeher die Vision verfolgt, die Vielfalt der angesiedelten Unternehmen zu stärken und – im Zuge baulichen Erweiterungen und Umgestaltungen – diese mit neuen Betrieben zusammenzubringen.



Grundausbau abgeschlossen: Sanierung (1) und Aufstockung (2)

Die Umsetzung eines Sanierungsprojekts (1) im Kern des Areals zeigt auf, wie der historischen Gebäudetypologie Sorge getragen wird. Das sanierte Gebäude wird die Qualität des Hauptplatzes erhöhen und ergänzt das synergetische Angebot durch publikumswirksame Gastronomie, Verkauf und Dienstleistung. Der Grundausbau wurde bereits fertiggestellt.



Sanierung Gebäude J 3  
© Tobias Sutter Photography

#### Eckdaten Sanierung

Baukosten	CHF 3.6 Mio.
SIA-Phase	Inbetriebsetzung, Abschluss
Baustart	August 2022
Bauende	Dezember 2023
Vermietungsgrad	66%

Im Gebäude gegenüber am selben Platz wurde nach einer energetischen Sanierung und Umnutzung ein senegalesisches Restaurant eröffnet, welches über Mittag und am Abend sowie auch am Wochenende für einen verstärkt belebten Arealern sorgt. Diese öffentlichen Nutzungen haben zur Aufenthaltsqualität und -vielfalt auf dem Areal beigetragen und die Attraktivität der Lage gesteigert.



Restaurant Avant-Gouz Gebäude K 03  
© Tobias Sutter Photography

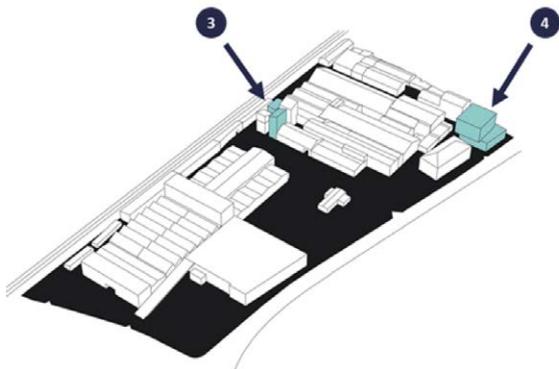
Zusätzlich wurde der Grundausbau der vorfabrizierten Holzbauaufstockung (2) erfolgreich dem Mieter der unteren Stockwerke übergeben. Die enge Zusammenarbeit mit dem Mieter erlaubte die Instandhaltung des Betriebs während der gesamten Bauphase. Es konnte durch die Instandhaltung der Küche, dem Aufbau eines Zelts im Aussenraum, den Anbau einer Elektroladestation und einer freien Mietfläche genügend Raum angeboten werden, um den langjährigen Mieter auf dem Areal halten zu können. Im gleichen Zug wurde eine andere Mietfläche auf dem Areal geräumt, wofür zeitgerecht eine Machbarkeitsstudie durchgeführt wurde.



Aufstockung Gebäude C  
© Tobias Sutter Photography

**Eckdaten Sanierung**

Baukosten	CHF 2.1 Mio.
SIA-Phasen	Inbetriebsetzung, Abschluss
Baustart	Juni 2023
Bauende	Dezember 2023
Vermietung	100%



Zunächst geplante Projekte: Mischintervention (3) und Ersatzneubau (4)

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wurde die Realisierung einer weiteren Bestandesentwicklung (3) geprüft. Durch den erweiterten Planungssperimeter sollen neue Volumen entstehen, bestehende Flächen nutzbar gemacht oder energetisch saniert, Erschliessungswege entflechtet, lange Fluchtwege gegen mehr Nutzfläche aufgelöst, sowie einige gefangene Flächen an den Hauptplatz erschlossen werden.

Ebenfalls wurde ein Vorprojekt für einen Ersatzneubau (4) an der Nord-Ost-Ecke des Areals beauftragt. Das bestehende Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand mit hohen Unterhaltskosten und Risiken. Der Standort ist am Rand des Areals und soll im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten möglichst mehr Fläche für Gewerbenutzung und Büro bieten. Am Rand des Areals und kurz von der «Walzwerk»-Tramhaltestelle entfernt soll ein praktisches und flexibles Leuchtturmprojekt entstehen. In diesem Gebäude sollen Flächen realisiert werden, welche aktuell in Zusammenarbeit mit bestehenden Mietern geplant werden. Einen zusammenhängenden Umzug in das neue Gebäude würde die verlassene Fläche, welche sich langsam dem Ende des Sanierungszyklus nähert, für eine zeitgerechte Sanierung verfügbar machen.

Wie in den letzten Jahren bewiesen, soll ein proaktiver und partnerschaftlicher Dialog mit den bestehenden Mietern dazu führen, neue, nachgefragte Flächen zu entwickeln, um nachhaltige Erträge zu erzielen und bestehenden und neuen Mietern gerecht zu werden.

Im Zuge der nachgewiesenen kompetenten Projektumsetzungen unter laufendem Arealbetrieb sowie dem Ausbau des Angebots konnte die «Walzwerk» Marke überregional auf diversen Kanälen und in positivem Licht verbreitet werden. Die Investitionen in den Bestand und den Aussenraum ermöglichen eine Strategie, welche den Charakter des Areals zukunftssicher erhält und schrittweise weiterentwickelt.

**Zollikerstrasse 6 in Zürich**



© Nighthurse Images AG

**Eckdaten Totalsanierung**

Baukosten	CHF 6.0 Mio.
SIA-Phasen	Bewirtschaftung
Baustart	August 2022
Bauende	November 2023
Vermietung	10/12 Einheiten

Wie bereits ausführlich berichtet, wurde das Gebäude im Zürcher Seefeld totalsaniert und umgenutzt. Im Laufe der Berichtsperiode konnte dieses Projekt erfolgreich abgeschlossen werden. Mehr dazu erfahren Sie in der Rubrik «Fokusliegenschaften».

## Entwicklungsliegenschaften

### Elsässerstrasse 1 in Basel



© obra visual AG

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	15 WHG + 1 Gewerbeeinheit
BWF	1 866 m <sup>2</sup> inkl. Gewerbe
Anlagekosten	CHF 19.1 Mio.
Realisierung	2022 – 2024
Vermarktung	16/16 Einheiten

An bester Lage in der St. Johannis-Vorstadt mit Park- und Rheinsicht realisiert die Gesellschaft einen Ersatzneubau im Stockwerkeigentum mit 15 Wohnungen sowie einem gewerblich genutzten Erdgeschoss. Die letzte Einheit und somit alle Wohnungen und Gewerbeflächen konnten bis zum 4. Quartal 2023 beurkundet werden. Die Fertigstellung ist auf April 2024 terminiert.

### Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg



© obra visual AG

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	1 225 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 18.1 Mio.
Realisierung	2022 – 2025
Vermarktung	5/6 Einheiten

An präferierter Lage mit Seesicht wird gemeinsam mit einem Entwicklungspartner ein Neubauprojekt mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt 15 Parkplätzen umgesetzt. Für das sich in den Rohbauarbeiten befindende Projekt konnte im 4. Quartal die fünfte von sechs Einheiten beurkundet werden.

### Minervastrasse 124 in Zürich



© obra visual AG

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	8 WHG
BWF	856 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 17.3 Mio.
Realisierung	2023 – 2025
Vermarktung	6/8 Einheiten

Auf der 508 m<sup>2</sup> grossen Parzelle an innerstädtischer Lage im Kreis 7 werden gemeinsam mit einem Entwicklungspartner acht Wohnungen und eine Tiefgarage mit sieben Parkplätzen erstellt. Die rechtskräftige Abänderungseingabe im Zuge der Projektoptimierung sowie die vorzeitige Abbruchbewilligung konnten beide Ende des 3. Quartals erwirkt werden. Die Abbrucharbeiten und Vorbereitungen zur Baugrubensicherung wurden bis zum Jahresende durchgeführt. Aufgrund der erfolgreichen Vermarktung bis Ende des 4. Quartals konnten bereits sechs von acht Einheiten beurkundet werden.

### Seefeldstrasse 186 in Zürich



© Atelier für Architekturfotografie René Dürr

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	4 WHG + 1 Gewerbe
BWF	580 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 14.9 Mio.
Realisierung	2025 – 2026
Vermarktung	folgt

Auf dem im Juni 2022 akquirierten Grundstück im beliebten Zürcher Seefeld, auf dem sich derzeit auf einer Parzellengrösse von 179 m<sup>2</sup> ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude befindet, ist die Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Vollgeschossen und einer Attika mit insgesamt rund fünf Stockwerkeigentumseinheiten vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbefläche angedacht, in den Obergeschossen und der Attika sollen Wohnungen mit überdurchschnittlich grosszügigen Raumhöhen auf leicht versetzten Niveaus umgesetzt werden. Eine exklusive Dachterrasse, die der obersten zweigeschossigen Wohnung zugeordnet ist, ergänzt das architektonisch spannende Raumkonzept. Die Realisierung ist in einer vorfabrizierten Holzmodulbauweise geplant.

### Alte Landstrasse 26 in Rüslikon



© obra visual AG

#### Eckdaten

Produkt / Verkaufsobjekte	4 WHG
BWF	818 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 15.4 Mio.
Realisierung	2024 – 2025
Vermarktung	folgt

Für das im Juni 2022 akquirierte Grundstück an bevorzugter Lage mit Seesicht in der Gemeinde Rüslikon ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus mit vier Wohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt zehn Einstellplätzen geplant. Die im 1. Halbjahr erteilte Baubewilligung ist nach erfolgreicher Beseitigung des eingegangenen Rekurses zu Beginn des 4. Quartals rechtskräftig geworden. Der Vermarktungsstart der vier grosszügig konzipierten Wohnungen ist auf Frühling 2024 angesetzt.

### Ruchenacher 17 in Zumikon



© Atelier für Architekturfotografie René Dürr

#### Eckdaten

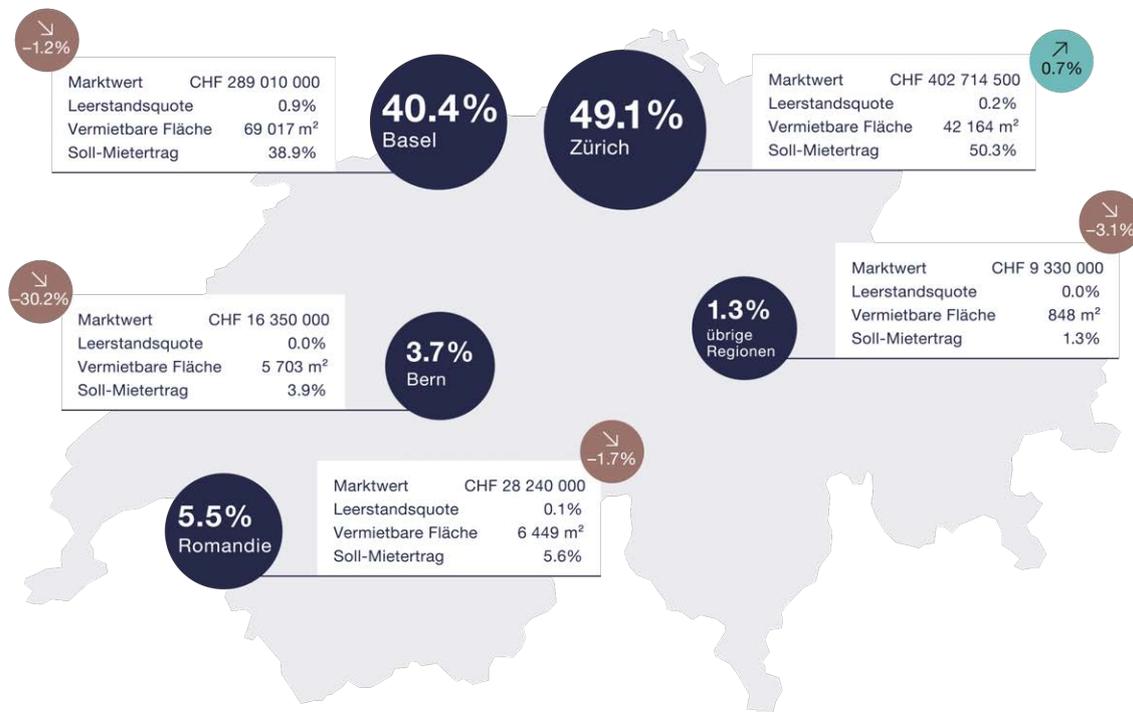
Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG
BWF	1 122 m <sup>2</sup>
Anlagekosten	CHF 21.5 Mio.
Realisierung	2024 – 2026
Vermarktung	folgt

Für das im November 2022 akquirierte, 2 344 m<sup>2</sup> grosse Grundstück mit bestehendem Einfamilienhaus ist die Entwicklung eines Ersatzneubaus mit zwei Gebäudekörpern und insgesamt sechs Wohneinheiten geplant. Diese werden der Charakteristik eines Einfamilienhauses mit eigenem Eingang, hochwertig gestaltetem Garten und höchster Privatsphäre entsprechen. In einer an die Gebäudekörper angegliederte Tiefgarage werden insgesamt zwölf Einstellplätze geplant. Die Baueingabe erfolgte Ende des 4. Quartals.



Zollikerstrasse 6, Zürich

# Marktregionen



Das gemischt genutzte Portfolio der SFUP umfasst per 31. Dezember 2023 47 Renditeliegenschaften (Vorjahr: 48 Liegenschaften).

In der Berichtsperiode erfolgten folgende Akquisitionen:

- Parzelle 818, Arlesheim (Arrondierung)
- Rosentalstrasse 42/44, Basel

Folgende Verkaufstransaktionen sind erfolgt:

- Rebgasse 64, Basel
- Aarberggasse 57, Bern

Der Marktwert der Zürcher Liegenschaften nimmt im Vorjahresvergleich um CHF 2.7 Mio. (+0.7%) zu. Die Aufwertung ist massgeblich auf die Aufwertung der Liegenschaft Zollikerstrasse 6 in Zürich zurückzuführen, die in der Berichtsperiode totalsaniert wurde.

Der Wert der Region «Basel» nahm in der Berichtsperiode um CHF 3.6 Mio. (-1.2%) ab. In Basel erfolgte in der 2. Jahreshälfte 2023 der Verkauf der Liegenschaft Rebgasse 64 und die Akquisition der Wohnliegenschaft Rosentalstrasse 42/44.

Im Sinne der Fortsetzung der Strategieschärfung erfolgte die Devestition am Standort Bern mit dem Verkauf der Liegenschaft Aarberggasse 57. Damit konnte gleichzeitig der Gastronomieanteil im Portfolio reduziert werden. Der Marktwert nahm daher um CHF 7.1 Mio. ab, was einer prozentualen Veränderung um -30.2% entspricht.

Der Marktwert von «Romandie» und «Übrige Regionen» reduzierte sich aufgrund der Neubewertungseffekte um CHF 0.8 Mio. (-2.0%).

# Fokusliegenschaften

## Zollikerstrasse 6 in Zürich

Das Projekt an der Zollikerstrasse: Eine Erfolgsgeschichte. Durch die Totalsanierung mit Umnutzung konnte eine Ertragssteigerung bei gleichzeitiger Risikominimierung erzielt und der portfolioübergreifende Wohnanteil der Gesellschaft strategiekonform erhöht werden.

Das Gebäude an der Zollikerstrasse 6 in Zürich wurde im Jahre 1931 erstellt und 1991 saniert. Die Liegenschaft ist seit 2011 im Besitz der SFUP. Obwohl ursprünglich als Wohnliegenschaft erbaut, wurde das Haus in den letzten Jahrzehnten mit einem Restaurant im Erdgeschoss und Büroflächen in den Obergeschossen ausschliesslich gewerblich genutzt. Aufgrund der hervorragenden Mikrolage und des daraus resultierenden Mietzinspotenzials hat die Gesellschaft Wohnen als optimale Nutzung erkannt. Als sich mit der fast zeitgleichen Ankündigung des Auszuges der beiden Geschäftsmieter die Möglichkeit einer Totalsanierung mit Umnutzung ergab, wurde ein dementsprechendes Bauprojekt ausgearbeitet. Basierend auf einer Machbarkeitsstudie und der darauffolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnung folgte der Entscheid, das Projekt weiter zu verfolgen.

Im August 2022 erfolgte der Baustart. Nach rund 15 Monaten intensiver Bauzeit konnte das Bauprojekt Ende November 2023 erfolgreich abgeschlossen werden und die Liegenschaft im Zürcher Seefeld präsentiert sich in frischer Optik.



Über mehrere Geschosse: 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnung  
© Andreas Zimmermann Fotografie, Münchenstein

Im Erdgeschoss befinden sich seit neustem strassen-seitig zwei kleine Ateliers und zum Innenhof ausgerichtet je eine 1.5- und 2.5-Zimmer-Wohnung. In den Obergeschossen befinden sich jeweils zwei 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen und das Highlight bilden im Dachgeschoss zwei Maisonette-Wohnungen mit jeweils eigener Dachterrasse und eindrücklicher Weit-sicht über die Stadt Zürich. Die Mietobjekte überzeugen allesamt durch stilvolle Innenausbauten, durch-dachte Grundrisse und grosszügige Aussenflächen.



Vermarktung: Das Projekt stiess auf eine hohe Nachfrage -  
© Andreas Zimmermann Fotografie, Münchenstein

Durch die hervorzuhebende Produktqualität stiess das Projekt im Rahmen der Vermarktung auf eine hohe Nachfrage und der neue Standard widerspiegelt sich auch in den Mieterträgen: Diese sind gegenüber dem Niveau vor der Totalsanierung um rund 35% angestiegen. Bezogen auf den Ertrag pro m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche hat sich dieser von rund CHF 365/m<sup>2</sup> vor der Sanierung auf heute rund CHF 600/m<sup>2</sup> erhöht, womit eine Marktwertsteigerung von CHF 9.2 Mio. erzielt wurde. Diese setzt sich zusammen aus CHF 6 Mio. Investitionen und weitere CHF 3.2 Mio. durch die risikominimierende Umnutzung. Dadurch konnten die generell marktüblichen, leichten Abwertungen über das Portfolio aufgefangen werden.

Selbstverständlich wurden bei der Umsetzung des Bauprojektes auch nachhaltige Aspekte berücksichtigt. Diesbezüglich verweisen wir auf die Rubrik «Nachhaltigkeit».

## Binnergerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6 in Basel

Die Sanierung und der Ausbau der Gewerbefläche in der Binnergerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6 in Basel wurde in der Berichtsperiode abgeschlossen. Die Gesellschaft durfte die neue Mieterschaft «Musik Hug» per November 2023 begrüßen.

Unmittelbar nach dem Erwerb der Liegenschaft im Rahmen des Konkursverfahren im Jahr 2021 (Kaufpreis CHF 11.3 Mio.) wurde für die Liegenschaft ein Gesamtkonzept ausgearbeitet, das die Repositionierung der Gewerbefläche vorsah. Nun konnten in der Berichtsperiode die umfassenden Sanierungs- und Ausbauarbeiten in der Binnergerstrasse 7 und Inneren Margarethenstrasse 6 in Basel abgeschlossen werden. Die ausgebaute Mietfläche erstreckt sich über insgesamt drei Etagen und wurde vollständig modernisiert.

Die gesamte Gewerbefläche wird von dem renommierten Schweizer Unternehmen «Musik Hug» angemietet. Als Familienunternehmen mit Wurzeln, die bis ins Jahr 1807 zurückreichen, repräsentiert «Musik Hug» eine lange Geschichte des Engagements für Musikliebhaber in der Schweiz.

«Musik Hug» eröffnete die Verkaufsfläche von rund 900 m<sup>2</sup> im November 2023. Genutzt wird die Fläche zum Verkauf, als Werkstatt und als Konzertlokalität. Die revitalisierte Gewerbefläche bietet nicht nur ein modernes und ansprechendes Ambiente, sondern auch optimale Bedingungen für das Engagement von «Musik Hug» in der Musik- und Kulturszene.

Die erfolgreiche Zusammenarbeit der Gesellschaft mit «Musik Hug» markiert nicht nur einen Meilenstein in der Entwicklung dieser Immobilie, sondern trägt auch zur kulturellen Vielfalt und Dynamik der Umgebung bei.



Fensterfront Musik Hug Innere Margarethenstrasse 6 - © Andreas Zimmermann Fotografie, Münchenstein



Verkaufsfläche Musik Hug Innere Margarethenstrasse 6 - © Andreas Zimmermann Fotografie, Münchenstein

Durch die Sanierung und den Ausbau wurde neben den Gewerbeflächen auch die unmittelbare Umgebung aufgewertet. Dazu gehören die Liegenschaften Binnergerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, Binnergerstrasse 9, 11 und 15, die sich ebenso im Eigentum der Gesellschaft befinden. Namentlich tragen die Massnahmen zu einer Steigerung des Standorts Heuwaage bei.



Verkaufsfläche Musik Hug, Seite Binnergerstrasse 7 - © Andreas Zimmermann Fotografie, Münchenstein

Diese erfolgreiche Sanierung und Vermietung unterstreichen das Engagement für Qualität und Fortschritt der Gesellschaft und zeigen die nachhaltige Entwicklung des Liegenschaftsportfolios der SFUP im Sinne der Fortführung der Arrondierungsstrategie.

# Nachhaltigkeit

Das 2023 zum ersten Mal erhaltene GREBS Resultat mit 4 von 5 möglichen Sternen unterstreicht unseren Anspruch, einen positiven Beitrag für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft zu leisten.

## Ziele der Gesellschaft

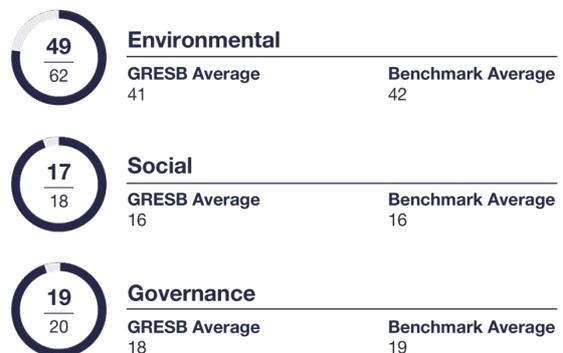
Der Gebäudebereich ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Die Schweiz hat sich hierbei im Rahmen des Pariser Klimaschutzabkommens dazu bekannt, ihre Treibhausgasemissionen bis 2030 gegenüber 1990 zu halbieren und bis 2050 keine Treibhausgasemissionen mehr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



Langfristige Ziele der Gesellschaft

## GRESB-Rating

Die SFUP stellt sich dem Vergleich auf Peer-Ebene und nimmt an dem international anerkannten GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment 2023 teil. Die SFUP erreichte 85 von 100 Punkten, 4 Sterne im Rating der Bestandesliegenschaften und Platz 3 im direkten Peervergleich (Western Europe, Diversified, Listed). In allen drei Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» lag die SFUP gleich oder über dem Benchmark-Durchschnitt.



Damit die Integration des Klimaschutzes und der weiteren Nachhaltigkeitsziele über alle Dimensionen Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance auf allen unternehmerischen Ebenen sichergestellt wird, verfolgt die SFUP die Nachhaltigkeitsstrategie für ihr Immobilienportfolio weiter. Mit der Einbindung von ESG-Kriterien in allen Management-Prozessen will die SFUP langfristig ihren Beitrag gegenüber Gesellschaft und Umwelt schaffen.

### Nachhaltigkeit bei der SFUP

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

Die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögenverwalterin, als 100% Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG («SFP Gruppe»), treibt die Integration von ESG-Aspekten in ihren Investitions- und Entscheidungsprozessen verstärkt voran. Die SFP Gruppe erstellt jährlich einen [ESG Bericht](#).

Ein umfassendes ESG-Management strebt eine ausgewogene Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen (Wirtschaft, Umwelt, Gesellschaft und Governance)

durch eine multikriterielle Auswahl und Planung der Optimierungsmassnahmen an.

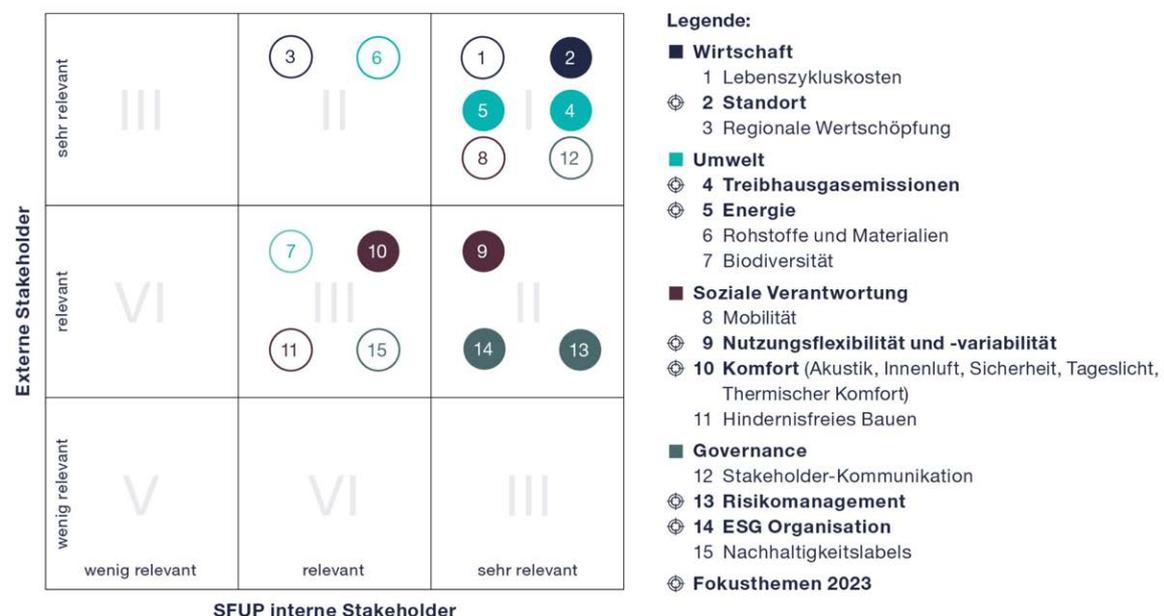
### Wesentlichkeit

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und Nachhaltigkeitsziele priorisiert. Mit dieser Methode wird eine umfassende Liste von Nachhaltigkeitsaspekten von unterschiedlichen Stakeholdergruppen anhand ihrer Wichtigkeit beurteilt. Im Sinne der doppelten Wesentlichkeit wurden die Auswirkungen der SFUP auf die Umwelt sowie die Einwirkungen des ESG-Umfeldes auf die Organisation erfasst.

Als Grundlage für die Erstellung der Liste der Nachhaltigkeitsaspekte (Longlist) wurden unterschiedliche Quellen beigezogen. Kern bildete die KBOB Liste der Nachhaltigkeitsaspekte (Nachhaltiges Immobilienmanagement), welche um weitere Aspekte aus dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Kriterienkatalog, den Anforderungen aus Principle Responsible Investment (PRI), Global Reporting Initiative (GRI) und Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ergänzt.

Die 15 priorisierten Nachhaltigkeitsthemen sind folgendermassen in der Wesentlichkeitsmatrix der SFUP abgebildet:

### Wesentlichkeitsmatrix inkl. Fokusthemen der SFUP



In der Wesentlichkeitsmatrix zeigt die x-Achse die Bewertung der internen und die y-Achse die der externen Stakeholders in Bezug auf die Wichtigkeit der Aspekte mit einer Skala von wenig relevant bis sehr relevant an. Die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte sind gleichmässig über die Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Umwelt, soziale Verantwortung und Governance verteilt. Im Jahr 2023 wurde ein Fokus auf die Themen Standort, Treibhausgasemissionen, Energie, Nutzungsflexibilität und -variabilität, Komfort, Risikomanagement und ESG Organisation gelegt.

### Ziele und Verpflichtungen

Eine nachhaltige Immobilienentwicklung zu betreiben bedeutet, sich der Zielkonflikte zwischen der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension der Nachhaltigkeit bewusst zu sein und diese bei Investitionsentscheidungen gegeneinander abzuwägen.

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

- Key Performance Indikatoren (KPIs) für 2025, 2030, 2040 und 2050 wurden für Neubau-/ Erneuerungsprojekte und Bestandesliegenschaften definiert.
- Massnahmen für alle Nachhaltigkeitsziele wurden festgelegt.
- Prüfung der Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen mittels Monitoring; anschliessende Dokumentation.
- Ein spezialisierter Partner berechnet jährliche Treibhausgasemissionen aller Immobilien.
- Seit 2019 verfolgt die SFUP eine Strategie zur Senkung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen ihrer Immobilien.
- Absenkpfade für Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen zeigen die geplanten Massnahmen und die Zielerreichung für das gesamte Portfolio bis 2050 auf.



Die SFUP wird die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit in diesem Bericht jährlich kommunizieren. Der Bericht zum Vorjahr ist unter folgendem [Link](#) verfügbar.

## Wirtschaft

Die SFUP kann nur dann nachhaltig wirken, wenn sie eine stabile und für ihre Aktionäre zufriedenstellende Rendite erwirtschaftet. Wir sehen deshalb einen direkten Zusammenhang zwischen Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit.

Wirtschaftlich gut zu arbeiten und die Profitabilität zu steigern, sind nicht nur für die Gesellschaft relevant, sondern auch für unsere Aktionäre, unsere Kunden, unsere Geschäftspartner und die Nutzenden unserer Immobilien.

### Lebenszykluskosten

Für die SFUP ist es von fundamentaler Bedeutung, für die Aktionäre über die gesamte Lebensdauer der Investitionen nachhaltige Erträge zu erwirtschaften.

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

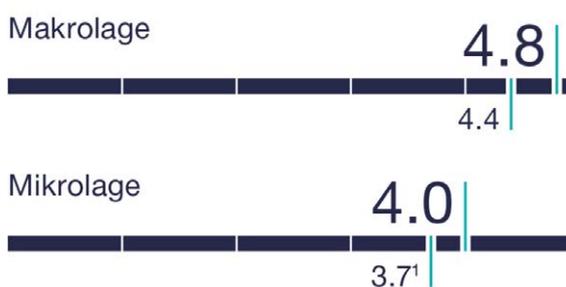
- Die Lebensdauer der Materialien und Bauteile wird aufeinander abgestimmt
- Der Einsatz hochwertiger und langlebiger Materialien erhöht die Lebensdauer des Gebäudes (Bausubstanz) und senkt Betriebs- und Instandhaltungskosten
- Regelmässige Überprüfungen des Gebäudezustandes erlauben eine langfristige,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

## Standort

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

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

Bei Bestandesliegenschaften werden die Makro- und Mikrolage halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungsexperten, namentlich Wüest Partner AG, beurteilt. Per Stichtag 31. Dezember 2023 lagen das Makro- und Mikrolage Rating des Portfolios mit 4.8 bzw. 4.0 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.4 und 3.7 Punkten (per 31.12.2022) auf einer Skala von 1 bis 5.



<sup>1</sup> Daten per 31.12.2022

Die SFUP bietet ein breites Angebot an Mietobjekten an. Bei den Wohnimmobilien orientieren wir unser Angebot an den Marktbedürfnissen und können den Mieterinnen und Mietern für sie passende Wohnungen zur Verfügung stellen. Bei den Kommerzielliegenschaften greifen wir Markttrends auf und bieten Flächen an, die den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter optimal gerecht werden.

Das Sanierungsprojekt an der Zollikerstrasse in Zürich steht sinnbildlich für eine Sanierung und Umnutzung vor dem Hintergrund veränderte Marktbedürfnisse. Das Projekt konnte Ende 2023 erfolgreich abgeschlossen und die neuen Mietobjekte bezogen werden. Die Vermarktung bestätigte die hohe Nachfrage nach Wohnraum an idealer Mikrolage.

Weiter wurde auf dem Walzwerk Areal ein Bestandsgebäude saniert und die Nutzung in diesem Zuge angepasst: Um dem Bedürfnis der bestehenden Arealmieter nach einem grösseren Gastro- und Verpflegungsangebot nachzukommen, wurde das unbeheizte Werkstattgebäude zu einem beheizten Büro-/Gewerbegebäude umgenutzt. Die Fläche konnte zwischenzeitlich als Gastronomie- und Retailfläche an bestehende Arealmieter vermietet werden. Daneben wurde auf dem Areal eine Gewerbefläche zu einer Gastrofläche neu ausgebaut.

### **Regionale Wertschöpfung**

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

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

## **Umwelt**

### **Energie und Treibhausgasemissionen**

Die SFUP legt grossen Wert auf den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und auf energieeffiziente Gebäude. So können wir auch bei Bestandsliegenschaften den CO<sub>2</sub>-Ausstoss verringern und zum Klimaschutz beitragen.

Die Dringlichkeit aufgrund der negativen Auswirkungen des Klimawandels sowie die gesellschaftliche Verantwortung, durch eine Verringerung des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen zum Klimaschutz beizutragen, sind der SFUP bewusst.

Die SFUP nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung wahr, bereitet sich aktiv auf gesetzliche Änderungen vor und betreibt ein gezieltes Risiko- und Transformationsmanagement hinsichtlich Treibhausgasemissionen und Energie, um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundesrats zu erreichen.

Um eine stetige Optimierung sicherzustellen, analysiert und überwacht die SFUP mit einem spezialisierten Partner die Treibhausgasemissionen jährlich und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab. In einem Nachhaltigkeitscockpit werden die Erreichung der Ziele des Bundes mittels Energie- und CO<sub>2</sub>-Absenkpfeilen bis 2050 abgebildet und auch die damit verbundenen finanziellen Aufwände berechnet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

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

- Reduktion des Energieverbrauchs und die Reduktion der Treibhausgase für Wärme (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb – SFUP fokussiert sich auf die systematische Senkung des Energiebedarfs ihrer Liegenschaften über die nächsten 30 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungsersatz und dem Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie beispielsweise LED
- Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen
- Falls keine weitere Reduktion der Treibhausgase mehr möglich sein sollte, wird der Einsatz von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten geprüft

#### Nachfolgend aufgeführt sind die aktuellen Projekte:

Status	Bereich	Standort	Massnahmen
<b>Realisiert</b>	Wärme	Walzwerkareal (J03), BL	Dachsanierung
		Walzwerkareal (K03), BL	Erweiterung Fassadenisolation
	Wärme / Elektrizität	Zollikerstrasse 6, Zürich	Optimierung der Gebäudehülle / Dachsanierung
		Zollikerstrasse 6, Zürich	Einsatz erneuerbarer Heizträger
		Walzwerkareal (Haus C), BL	Aufstockung / PV-Anlage
<b>Geplant 2024</b>	Wärme	Rosentalstrasse 50, Basel	Dachsanierung
		Bohl 4, St. Gallen	Anschluss an Fernwärme
		Bäckerstrasse 62, Zürich	Anschluss an Fernwärme
	Elektrizität	Witikonerstrasse 15, Zürich	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien / PV-Anlage
		Klausstrasse 4, Zürich	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien / PV-Anlage
		Klausstrasse 4, Zürich	Installation von E-Ladestationen

Für die Weiterentwicklung des Walzwerk-Areals wurde zusätzlich mittelfristig wirksam die bestehende Grundwasserkonzession neu beantragt und erteilt. Bis anhin wurde das Grundwasser für die Kühlung von industriellen Prozessen genutzt. Neu ist es der SFUP gelungen, die Konzession so zu erweitern, dass das Grundwasser für eine nachhaltige, energieeffiziente und CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme- und Kälteversorgung für Wohnen und Dienstleistungen verwendbar wird.

Nachfolgend sind einige wichtige Kennwerte des Portfolios dargestellt, um die später dargelegten Ergebnisse besser einordnen zu können. Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2022 durchgeführt. Gesamterneuerungen, Entwicklungsliegenschaften, (Ersatz)-Neubauten und unterjährige Ankäufe werden nicht berücksichtigt, sodass gesamthaft 44 Liegenschaften in die Analyse aufgenommen werden konnten. Folgende drei Liegenschaften wurden nicht berücksichtigt: Binnigerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 6, Basel (Sanierung Gewerbe / Wohnen), Zollikerstrasse 6, Zürich (Totalsanierung) und Binnigerstrasse 5, Basel (Ankauf).

Im vorliegenden Bericht werden die Kennzahlen zum ersten Mal in Analogie zu REIDA publiziert<sup>1)</sup>, das in der Schweiz dominierenden CO<sub>2</sub>-Benchmark-Reporting. Entsprechend unterscheiden sich Nutzungstypen, die Klassifizierung der Baujahre sowie die Aufteilung der Wärmeträger und sind nicht direkt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Um die Vergleichbarkeit zu den Verbrauchswerten 2021, die im Geschäftsbericht 2022 ausgewiesen wurden, und den Vorjahren zu gewährleisten, werden nachfolgend alte und neue Emissionsfaktoren gegenübergestellt. Anschliessend wird gezeigt, wie sich die Werte für Energie- und der CO<sub>2</sub>-Intensität des Geschäftsberichts 2022 verändern, wenn die REIDA-Methode auf sie angewendet wird.

#### Vergleich der Berechnungsart (anhand der Verbrauchsdaten 2021)

	Energieverbrauch 2021	CO <sub>2</sub> -Emissionsfaktor alt	CO <sub>2</sub> -Emissionsfaktor REIDA
	kWh	kgCO <sub>2</sub> /kWh	kgCO <sub>2</sub> /kWh
<b>Allgemeinstrom</b>	3 359 451	0.1497	0.0179
<b>Fernwärme</b>	3 125 964	0.1153	0.0988
<b>Gas</b>	5 696 003	0.2044	0.1823
<b>Heizmaterial Strom</b>	8 827	0.1497	0.0179
<b>Heizöl</b>	1 444 314	0.294	0.2518
<b>Wärmepumpe Strom</b>	203 271	0.1497	0.0179
<b>Wärme nicht differenzierbar</b>	111 134	0.2044	0.1823
<b>Biomasse</b>	0	0.013	0.0025
<b>Gesamt</b>	13 948 965		
<b>Gesamt ohne Allgemestrom</b>	10 589 514		

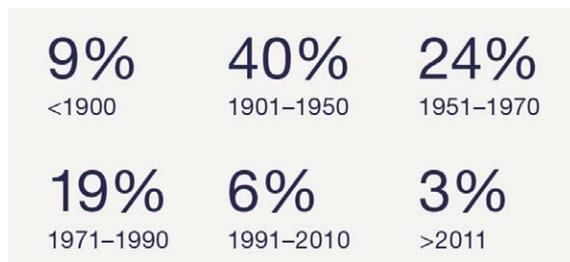
#### Vergleich der Berechnungsart (anhand der Verbrauchsdaten 2021)

EBF alt (m <sup>2</sup> )	EBF REIDA (m <sup>2</sup> )
160 022	132 178
Energieintensität alt (kWh/m <sup>2</sup> EBF)	Energieintensität_REIDA (kWh/m <sup>2</sup> EBF)
87.2	105.5
CO <sub>2</sub> -Intensität alt (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF)	CO <sub>2</sub> -Intensität_REIDA (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> EBF)
15.7	13.6

<sup>1</sup> Quelle: REIDA CO<sub>2</sub>-Report, Methodische Grundlagen 2023.

**EBF nach Nutzungstyp**

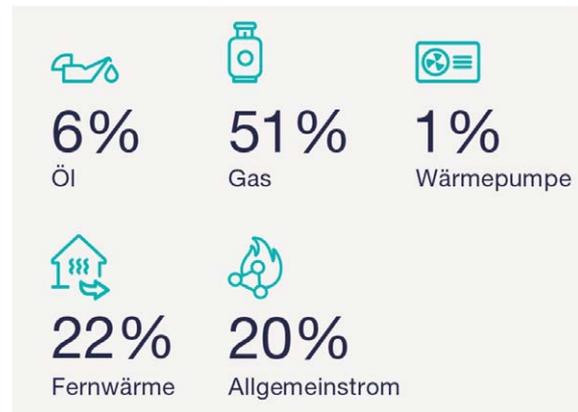
Die Wohnnutzung umfasst 21% und die Büronutzung 22% der EBF. Der grösste Teil der Liegenschaften wurde vor 1970 erbaut. Eine Vielzahl der Liegenschaften wurde aber im Laufe der Jahre energetisch saniert (u.a. Heizung, Fassade, Dach).

**Baujahr bezogen auf EBF**

Das SFUP-Portfolio weist mit 90.8 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr eine niedrigere Energieintensität auf als der Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 93.8 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr<sup>2</sup>. Die Treibhausgasintensität des Portfolios beträgt 12.8 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr und liegt damit leicht über dem Schweizer Durchschnitt für vergleichbar genutzte Liegenschaften von 12.7 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF/Jahr<sup>2</sup>.

Der Anteil an rein fossilen Heizträgern wie Gas und Heizöl am Gesamtenergiemix ist mit 58% relativ hoch.

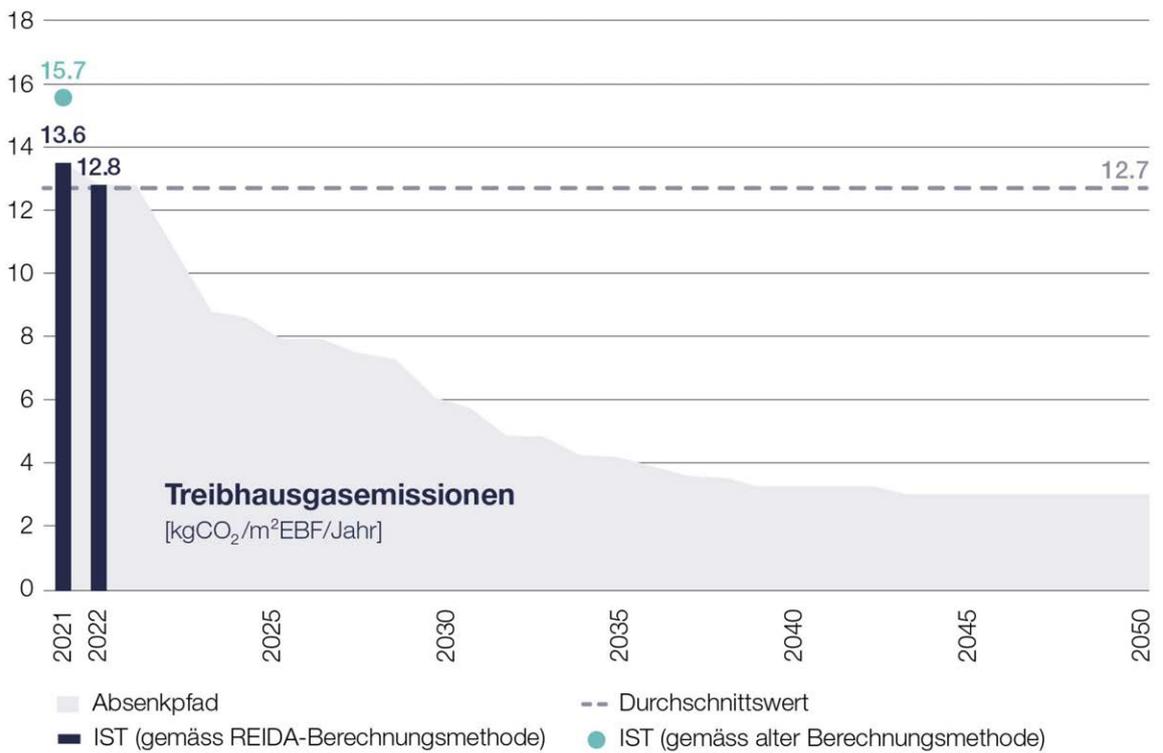
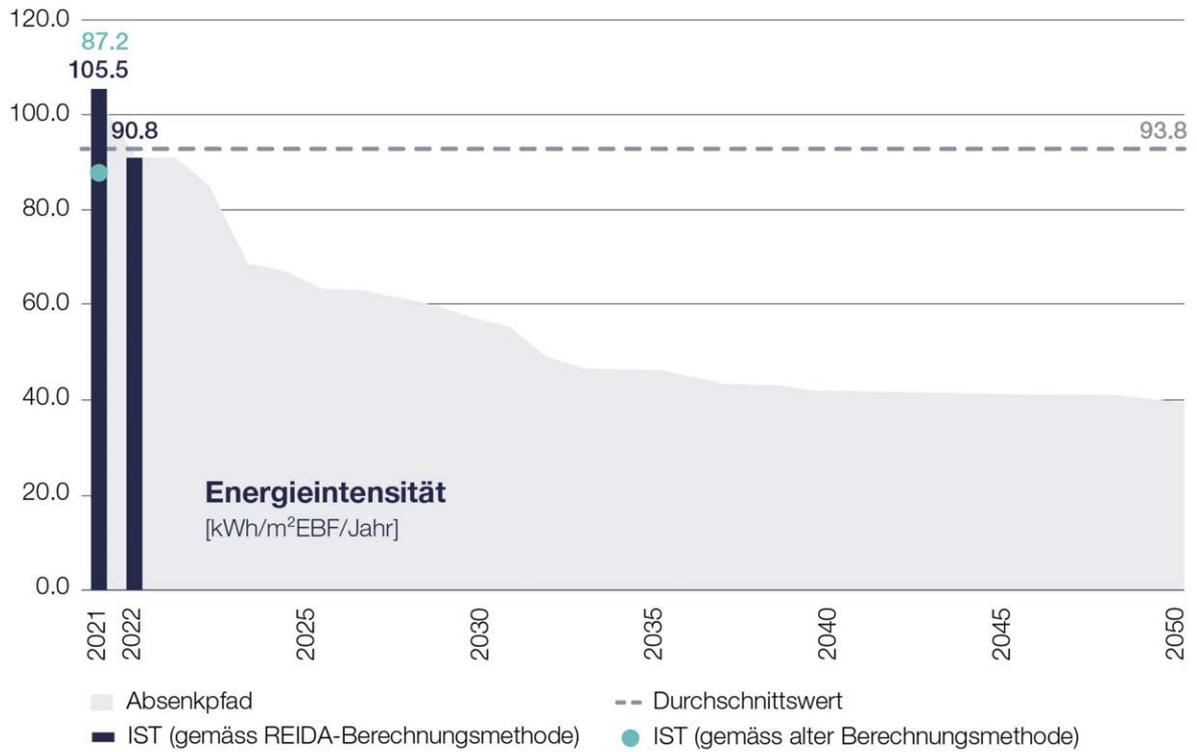
Betrachtet man den Wärmemix (ohne Allgemiestrom), beträgt der Anteil der Fernwärme 26.5%.

**Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch**

Auf Basis der Ist-Verbrauchswerte 2022 und der Mehrjahresplanung werden für jede Liegenschaft und für das Gesamtportfolio Absenkpfade erstellt. Sie bilden folgendes Szenario ab: Massnahmen der CAPEX-Planung und nach Lebensdauer werden durch zusätzliche PV-Anlagen ergänzt. Gebäudehüllen entsprechen dem Niveau «Minergie». Ausserdem wird, wo es möglich ist, auf Fernwärme umgestellt sowie Ökostrom eingesetzt.

In Einklang mit dem übergeordneten Ziel «klimaneutraler Betrieb 2050» plant die SFUP, die vorgesehenen Massnahmen schrittweise umzusetzen. Bis 2050 kann die Energieintensität auf 40.1 kWh/m<sup>2</sup>EBF/Jahr gesenkt werden. Die Treibhausgasintensität wird durch den zusätzlichen Einkauf von Ökostrom und den höheren Sanierungstiefen auf 3.0 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr reduziert. Insgesamt kommt der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad dem Ziel «klimaneutraler Betrieb» sehr nahe.

<sup>2</sup> Quelle: REIDA CO<sub>2</sub>-Report, Methodische Grundlagen 2023



Da die Heizperiode 2022 auf dem Hintergrund der globalen Energieversorgungskrise zu sehen ist und davon ausgegangen werden kann, dass die Sparaufrufe des Bundesrates Folgen gezeigt haben, ist die hohe Differenz zum Vorjahreswert nachvollziehbar. Gleichzeitig zeigt der Absenkpfad, dass der Handlungsbedarf bei vielen Liegenschaften weiterhin hoch ist. Mit Blick auf die bereits getätigten und noch geplanten Investitionen werden mittel- bis langfristig jedoch erhebliche Fortschritte erzielt werden.

Insgesamt weist das SFUP-Portfolio gute Optimierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren auf, um die Bundesziele 2050 zu erfüllen. Durch das Baualter der Liegenschaften und die anstehenden Sanierungen bieten sich grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der geplanten Investitionen.

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

Der Unterschied zum Netto-Null-Ziel von rund 3.0 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>EBF/Jahr muss analysiert werden. Durch weitere GAP-Analysen kann eruiert werden, was für Möglichkeiten bestehen, um diese Lücke zu schliessen und ab wann diese zusätzlichen und jetzt noch unbekannt Optimierungsmaßnahmen spätestens umgesetzt werden müssten. Für den «Restbetrag» an benötigten Treibhausgasemissionen, für welche keine Massnahmen gefunden werden können, wird eine Kompensation im Rahmen von CO<sub>2</sub>-Sequestration und Speicher-Projekte als Überbrückungsmassnahme vorgesehen, bis das Netto-Null-Ziel erreicht wird.

## Rohstoffe und Materialien

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

Der Gebäudebereich ist weltweit einer der grössten Ressourcenverbraucher. Besonders Rohstoffe wie Wasser und Sand, die im Zuge der Betonproduktion benötigt werden, sind endliche Ressourcen. Zudem verursacht die Zement-Herstellung für den Bau von Immobilien hohe CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Unser Ziel ist es, negative ökologische und soziale Auswirkungen durch eine überlegte Auswahl der Rohstoffe und der Materialienproduktion möglichst zu reduzieren und den Nutzungskomfort durch den Einsatz hochwertiger Materialien zu steigern. Durch die Förderung der Kreislaufwirtschaft kann die SFUP einen Beitrag zur Reduktion des Ressourcen- und Materialverbrauchs leisten, Abfall reduzieren und so die Umwelt schützen. Eine Optimierung über den gesamten Lebenszyklus (Life Cycle Assessment, Ökobilanz) wird dabei angestrebt.

## Biodiversität

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

## Soziale Verantwortung

### Mobilität

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

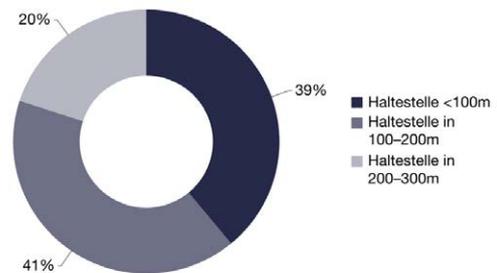
- Berücksichtigung einer Anbindung an den öffentlichen Verkehr (ÖV), Förderung der Nutzung von Velos und für Fussgänger mittels Mobilitätskonzepten
- Schaffung von Ladestationen für E-Mobilität, abhängig von der Nachfrage (in Absprache mit den Mietern)

Hierfür konnte die Gesellschaft Ende des Geschäftsjahres einen Rahmenvertrag mit einem externen Partner betreffend Installation und Betrieb von Ladestationen für E-Fahrzeuge unterzeichnen. Basierend auf der Strategie zur Ausrüstung ausgewählter Liegenschaften mit Ladelösungen sollen Projekte schrittweise geprüft und realisiert werden. Der externe Partner wird mit der Planung sowie Umsetzung und dem Betrieb der sukzessiven Ausrüstung dieser Liegenschaften für die E-Mobilität mit skalierbaren Ladelösungen beauftragt. Ziel ist es, mithilfe dieses Rahmenvertrages die Prozesse weitgehend zu standardisieren und effizient zu gestalten. Als eine der ersten Liegenschaften wird 2024 beispielsweise die Klausstrasse 4 in Zürich erschlossen. Eine entsprechende Bedarfsabfrage bei den Geschäftsmietern hat ergeben, dass die Nachfrage vorhanden und Ladelösungen vor Ort gewünscht werden.

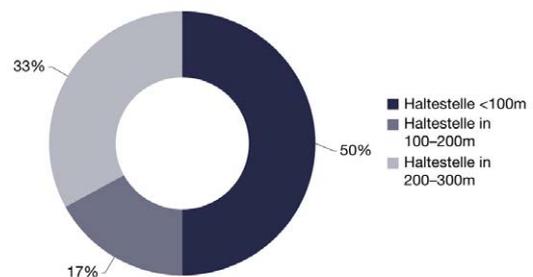
Die Bewertung der ÖV-Gütekategorie, die von Wüest Partner AG durchgeführt wurde, ergibt folgendes Ergebnis: 43 Liegenschaften fallen in die ÖV-Gütekategorie A (sehr gute Erschliessung) und 5 Liegenschaften in die ÖV-Gütekategorie B (gute Erschliessung). Eine Skala von A (beste) bis D (schlechteste) kommt zur Anwendung.

Durchschnittlich sind unsere Liegenschaften lediglich 129 Meter von der nächsten Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel entfernt. Dabei ist keine Liegenschaft mehr als 270 Meter von der nächsten Haltestelle distanziert und insgesamt verfügen sogar 41% sämtlicher Liegenschaften über eine Anbindung in weniger als 100 Metern Entfernung. Auch die wenigen Liegenschaften, welche sich nicht direkt in den Grosszentren befinden, bilden hierbei keine Ausnahme. Wie in den folgenden Grafiken ersichtlich, profitieren sogar 50% dieser Gebäude von einer direkten Anbindung innerhalb von weniger als 100 Metern. Dies stellt die optimale Verkehrsanbindung sämtlicher Liegenschaften unter Beweis.

### Zentrums Lage



### Lage ausserhalb Zentrum



### Nutzungsflexibilität und -variabilität

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

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten achten wir auf flexible Grundrisse, zusätzlich mietbare Nutzflächen und halböffentliche oder öffentliche Begegnungsräume. Gemeinschaftsräume und Begegnungsorte fördern die Mieterinteraktionen und damit den Zusammenhalt unter den Mietern. Durch flexible Grundrisse und zumietbare Wohn-/Gewerberäume können wir rasch und flexibel auf veränderte Nutzungsbedürfnisse eingehen.

Ziel ist es, durch Nutzungsflexibilität auf sich ändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse ohne grossen Aufwand reagieren zu können und somit immer optimale Gebäude für die Mieter bereitzustellen.

Dabei setzen wir vermehrt nicht nur auf den Dialog zwischen uns und unseren Mietern, sondern fördern auch den Austausch von Mietern untereinander. So werden beispielsweise Bedürfnisse erkannt, die bei der gezielten Vermarktung freier Flächen helfen, die Mieterstruktur zu optimieren, indem allenfalls fehlende Dienstleistungen abgedeckt werden. Gleichzeitig sind die Mieter informiert, dass vor Ort eine Zusammenarbeit möglich ist. Durch diese Synergien kann der Ort für bestehende und neue Mieter attraktiver werden.

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

Seit 2020 steht die SFUP in direktem Austausch mit der bestehenden Mieterschaft des Walzwerk Areals, damit deren diverse Bedürfnisse in Bezug auf die Mietflächen identifiziert werden können. Das Zusammenleben wird durch vielfältige Initiativen und gemeinnützige Infrastrukturen unterstützt. Beispielsweise wurden Parkplätze auf dem Walzwerk gratis für einen Bauwagen des kantonalen Brückenangebots zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug konnten die Teilnehmenden den Spielplatz auf dem Areal erneuern. Das teilweise wiederverwendete Material wurde von der SFUP eingekauft. Ebenso wurden mehrere Terrassen und Sitzplätze für das gemeinschaftliche Zusammenleben geschaffen.

Mieter werden in die Entwicklungsprojekte miteinbezogen, um möglichst positive und langfristige Beziehungen auf dem Areal zu pflegen und so die Kontinuität der Arealgemeinschaft zu gewährleisten. Nur so kann das Verdichtungspotenzial unter laufendem Betrieb ausgeschöpft und produktiv genutzt werden. Zum Beispiel konnte die unauffällige Aufstockung des Haus C auf dem Walzwerk durch eine enge Zusammenarbeit mit dem geschätzten Mieter, welcher im sozialen Bereich tätig ist, umgesetzt werden. Dafür wurden während den verschiedenen Bauphasen des Umbaus diverse Flächen und ein entsprechend reduzierten Mietzins auf dem Areal zur Verfügung gestellt, um die Weiterführung der verschiedenen Teilbetriebe zu erlauben. Insbesondere wurde darauf geachtet, dass der Betrieb der Küche, eine zentrale Infrastruktur für den Nutzer, während des gesamten Bauprozesses aufrechterhalten werden konnte. Dazu wurden Elektroladestationen, welche während des Umbaus nicht zugänglich waren, vor dem Büroprovisorium errichtet, welche nach der Bauzeit für eine öffentliche Nutzung umgerüstet werden. Durch den Einzug des Mieters wurde ihr Betrieb in ein Gebäude konsolidiert und die ehemalige Fläche für ein neues Projekt befreit, ohne eine Kündigung auszusprechen.



Aufstockung Gebäude C -  
© Tobias Sutter Photography, Münchenstein

Ebenso wurden mehrere Terrassen und Sitzplätze für das gemeinschaftliche Zusammenleben geschaffen. Die Totalsanierung und Umnutzung des historischen Gebäude J 03 von einem Werkstattgebäude zu einem gemischt genutzten Büro-, Gastro- und Verkaufsgebäude erweitert die Synergien auf dem Areal durch gefragte Angebote. Die Angebote wurden in Umfragen und Gesprächen von Mietern und Besucher gewünscht und sollen von bestehenden Arealmietern umgesetzt werden. Die Eröffnungen sind im ersten Halbjahr 2024 geplant.

### Komfort

Bei Bau- und Erneuerungsprojekten legt die Gesellschaft viel Wert auf einen möglichst hohen Innenraumkomfort. Hierbei sind Sicherheit, viel Tageslicht und hoher thermischer Komfort von besonderer Bedeutung. Ziel ist es, Mietern Räumlichkeiten mit hohem Komfort bereitzustellen.

Unzufriedene Mieter oder gar Mieterwechsel sind in der Regel mit bedeutenden Aufwänden verbunden, insbesondere bei Geschäftsimmobilien. Im Gegenzug sind zufriedene Mieter die besten Botschafter und können helfen, Leerstände zu vermindern. Deshalb ist uns viel an zufriedenen Mietern sowie stabilen Mietverhältnissen gelegen. Das Wohlbefinden der Mieter ist hierfür ein entscheidender Faktor. Dieses können wir unter anderem durch den Innenraumkomfort beeinflussen.

Auf dem Walzwerk Areal konnten bei dem ehemaligen Werkstattgebäude K durch eine Erneuerung der Fassade inklusive Vergrößerung der Fensterflächen sowohl die Energieeffizienz als auch die Lichtverhältnisse für die neuen Gastronomie- und Büroflächen verbessert werden. Dazu tragen ebenso die Sonnenstoren bei, die den Gästen an heißen Sommertagen Blend- und Wärmeschutz bieten.



Sanierung / Nutzungsänderung Gebäude K 03 -  
© Tobias Sutter Photography, Münchenstein

### Barrierefreies Bauen

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

## Governance

### Stakeholderkommunikation

Die Interessen der Investoren, Kunden und Mieter stehen für die SFUP im Zentrum aller Aktivitäten. Nur wenn wir unsere Anspruchsgruppen zufriedenstellen, Wertschöpfung gewährleisten und Mehrwert bieten, bauen wir nachhaltige Beziehungen auf und behaupten uns langfristig erfolgreich im Wettbewerb. Einen regelmässigen Austausch mit den relevanten Stakeholdern und eine sorgfältige Bedürfnisklärung erachtet die SFUP als zentral.

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

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

### Aktionäre

Die SFUP organisiert über das Jahr verteilt verschiedene Kommunikationsplattformen für bestehende und zukünftige Aktionäre. Halbjährlich finden sowohl Investorenpräsentationen als auch Roadshows in der Regel an den Standorten Zürich und Basel statt. Darüber hinaus organisiert die SFUP alternierend einmal pro Jahr eine Property Tour und einen Investment Day.

### Mieter

Die Gesellschaft strebt einen offenen und lösungsorientierten Dialog mit den Mietern an. So haben wir 2023 erneut zu einer Mieterumfrage eingeladen. Mit dieser Umfrage können wir aktiv die Anliegen unserer Mieterinnen und Mieter abholen sowie einen noch besseren Eindruck über Zufriedenheit und Wohlbefinden in den jeweiligen Mietobjekten gewinnen. Das Ergebnis der Umfrage wird zwischen Gesellschaft und externer Bewirtschaftung bearbeitet und entsprechende Massnahmen umgesetzt.

In der Berichtsperiode wurden Mietzinsanpassungen aufgrund von Referenzzinssteigerungen bei Wohnen und Indexänderungen im Gewerbe vorgenommen. Die Dialogkultur und die offene Kommunikationspolitik waren daher einmal mehr von Bedeutung.

## Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden. Ein ausführlicher Risikobericht ist im Kapitel «Corporate Governance» zu finden.

### ESG Organisation

Das Thema Nachhaltigkeit geniesst hohe Priorität und wird vom gesamten Unternehmen getragen.

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

Im Jahr 2023 hat der Verwaltungsrat entschieden, ein ESG-Committee aus zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates zu gründen. Siehe Corporate Governance 3.6.2 ESG-Committee (EC).

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

### Nachhaltigkeitslabels

Die SFUP möchte ihr Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit systematisch optimieren. Hierbei plant die SFUP kurz-, mittel- und langfristige Optimierungsmassnahmen («Plan»), setzt diese konsequent um («Do»), überprüft die Wirksamkeit («Check») und passt gegebenenfalls die Massnahmen an bzw. definiert weitere Massnahmen («Act»). Um diese stetige Optimierung hinsichtlich Nachhaltigkeit zu unterstützen, wurden im Zuge der Nachhaltigkeitsstrategie Gebäudezertifizierungen als wichtiges Thema identifiziert. Damit lässt sich strukturiert die Nachhaltigkeit verbessern und qualitätsgeprüft durch eine externe Perspektive die Nachhaltigkeitsbestrebungen der SFUP sicherstellen sowie auch weiteres Optimierungspotenzial identifizieren. Das Gebäudezertifizierungssystem «Gebäude im Betrieb» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft («SGNI») bietet den richtigen Rahmen für weitergehende Optimierungen hinsichtlich Nachhaltigkeit mittels externem Review.

**Hintergrund Zertifizierung «Gebäude im Betrieb»**

Die «Gebäude im Betrieb» Zertifizierung von SGNi dient dazu, die Nachhaltigkeit des Portfoliobestands zu prüfen und konkrete Optimierungsfelder zu identifizieren. Basierend auf der Grundidee «Plan-Do-Check-Act»

werden die ökologische, ökonomische, und soziokulturelle und funktionale Qualität auf Liegenschaftsebene bewertet. Diese Kriterien befassen sich unter anderem mit folgenden Aspekten der Immobilien und deren Management:



Abbildung 1: Qualitätsaspekte «Gebäude im Betrieb» (Quelle: <https://sgni.ch>)

Als Ergebnis wird die Gesamtnachhaltigkeit auf Basis des Gesamterfüllungsgrades (% aller möglicher Punkte) eingeschätzt und entsprechend in das Zertifizierungsergebnis «Bronze», «Silber», «Gold» und «Platin» eingestuft. Bei den Erstzertifizierungen 2022 des SFUP-Portfolios wurden liegenschaftsübergreifende

Themen in einem «Basiszertifikat» beantwortet, welches pro Liegenschaft durch ein «Folgezertifikat» ergänzt wird. Das Folgezertifikat wird in einem Dreijahres-Zyklus erneuert, um allfällig Optimierungen und Verbesserungsmassnahmen nachzuverfolgen.



Abbildung 2: Zertifikatstypen «Gebäude im Betrieb» (Quelle: <https://www.dgnb-system.de>)

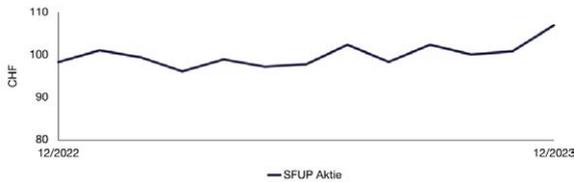
**GIB – Umsetzung Plan-Do-Check-Act**

Die Umsetzung des Plan-Do-Check-Act GIB-Prozesses wird nun auf die im Vorjahr erstmalig zertifizierten

17 Liegenschaften, mehr als 50% der Gesamtenergiebezugsfläche des Portfolios, anvisiert. Die Liegenschaften können dem Nachhaltigkeitsbericht 2022 entnommen werden.

# Aktie und beantragte Ausschüttung

## Kursverlauf der Aktie der SFUP im Jahr 2023



## Ausschüttungspolitik

Die SFUP ist bestrebt, eine nachhaltige Ausschüttung sicherzustellen. Diese orientiert sich an der Rendite der Bestandesliegenschaften ohne Neubewertungseffekte und einem angemessenen Anteil der Entwicklungliegenschaften.

## Aktienkursentwicklung

Der Kurs der Aktie erhöhte sich im Berichtsjahr 2023 um CHF 4.00 von CHF 89.00 auf CHF 93.00. Das Eigenkapital pro Namenaktie (Net Asset Value bzw. NAV) betrug am 31. Dezember 2023 CHF 113.17. Somit wurde die Aktie per 31. Dezember 2023 mit einem Discount von -17.82% gehandelt.

## Beantragte Ausschüttung

Gemäss Schweizerischem Obligationenrecht müssen mindestens 5% des Jahresgewinns der Gesellschaft der allgemeinen gesetzlichen Reserve zugewiesen werden, bis diese 20% des einbezahlten Aktienkapitals der Gesellschaft erreicht. Zu diesen 20% zählen auch die einbezahlten Kapitalreserven. Der verbleibende Gewinn steht grundsätzlich der Generalversammlung zur Ausschüttung zur Verfügung. Die Generalversammlung beschliesst über die Dividenden.

Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.70 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.14 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal sowie eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 2.90 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.58 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal.

Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.9%, bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2023.

# Verhaltenskodex

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 5. Juni 2023 den überarbeiteten Verhaltenskodex der SFUP und ihrer Tochtergesellschaften in Kraft gesetzt. Der Verhaltenskodex ist für alle Mitglieder der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats der SFUP verbindlich und bestimmt das jederzeit erwartete Verhalten. Darüber hinaus wird insbesondere vom Asset Manager des Portfolios sowie dessen Mitarbeitenden, aber auch von weiteren Service Providern und Lieferanten erwartet, dass sie sich an den definierten Regeln orientieren.

Folgend wird der Verhaltenskodex auszugsweise in seiner originalen Textform wiedergegeben. Den vollständigen Verhaltenskodex finden Sie unter <https://www.sfurban.ch/corporate-governance>.

## 1. Interessenskonflikte

Ein Interessenskonflikt liegt dann vor, wenn wir aufgrund gegensätzlicher Interessen nicht im besten Interesse unserer Investoren/Aktionäre handeln oder diese ungleich behandeln, beispielsweise aufgrund privater Beziehungen, eigener finanzieller wie auch nicht finanzieller Vorteile oder externer Aktivitäten sowie Interessen nahestehender Unternehmen oder Personen.

Wir agieren stets im Interesse unserer Stakeholder (insb. Aktionäre, Service Provider, Mieter, Vertragspartner und Behörden) und richten unsere Interessen so aus, dass deren Interessen nicht beeinträchtigt werden. Wir vermeiden Situationen, welche zu einem Interessenskonflikt führen oder den Anschein eines Interessenskonflikts erwecken können. Sofern ein Interessenskonflikt nicht verhindert werden kann, melden wir diesen unverzüglich und kommunizieren diesen transparent gegenüber den betroffenen Stakeholdern.

## 2. Bestechung und Korruption

Als Bestechung gelten Vorteile von oder an Geschäftspartner, bei denen bei objektiver Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass sie geschäftliche Entscheidungen oder Transaktionen beeinflussen könnten, beispielsweise die Annahme oder das Angebot von Zahlungen, Geschenken, Einladungen, Gefälligkeiten oder sonstigen (geldwerten) Vorteilen. Als Korruption gilt Bestechung von Beamten oder Mitarbeitenden der öffentlichen Hand.

Wir dulden keine Form der Bestechung und Korruption. Es liegt in unserer aller Verantwortung, bereits Handlungen, welche auch nur den Anschein von Bestechung oder Korruption erwecken, zu unterbinden oder diese zu melden.

## 3. Geschenke, Einladungen und sonstige geldwerte Zuwendungen

Um den Anschein eines Interessenskonflikts oder von Korruption bzw. Bestechung zu vermeiden, melden wir sofort (sofern möglich vorgängig) sämtliche Geschenke, Einladungen und sonstige geldwerte Zuwendungen (nachfolgend «geldwerte Zuwendungen»), die wir im Rahmen unserer Tätigkeit für SFUP erhalten oder anbieten, an Compliance.

Wir nehmen geldwerte Zuwendungen nur entgegen, wenn diese Bagatelldarstellung aufweisen und übliche Gelegenheitsgeschenke darstellen.

#### 4. Insidergeschäfte

Es ist uns grundsätzlich erlaubt, Eigengeschäfte zu tätigen, sofern wir die Marktverhaltensregeln und die Mindesthaltedauer einhalten. Wir tätigen keine Eigengeschäfte aufgrund wesentlicher, nicht öffentlicher Informationen und geben dieselben zum gleichen Zweck nicht an Dritte weiter. Für Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie für Mitarbeitende des Asset Managers gilt eine generelle Handelssperrezeit im Zeitraum vom Erhalt der ersten provisorischen Liegenschaftsbewertungen bis zur Veröffentlichung der Jahres- oder Halbjahreszahlen, in welcher der Handel mit Effekten der Gesellschaft untersagt ist.

Wir nutzen vertrauliche Informationen ausschliesslich für geschäftliche Zwecke und akzeptieren das Tätigen von Insidergeschäften oder das absichtliche Verbreiten von Falschinformationen oder Gerüchten zur Beeinflussung des Marktes nicht.

#### 5. Nebenberufliche Tätigkeiten

Als nebenberufliche Tätigkeit gilt beispielsweise die Annahme eines öffentlichen Amtes oder die Übernahme einer privaten nebenamtlichen Funktion (wie bspw. Einsitz in Organen von Handelsgesellschaften, Genossenschaften, Stiftungen).

Wir üben keine nebenberuflichen Tätigkeiten aus, die in Konkurrenz zum Erfolg der SFUP und/oder unserer Tätigkeit für die SFUP stehen oder stehen könnten und/oder den Interessen der SFUP zuwiderlaufen oder zuwiderlaufen könnten. Nehmen wir nebenberufliche Tätigkeiten auf, werden diese sowie mögliche Interessenkonflikte vorab offengelegt und gegenüber den relevanten Stakeholdern adressiert.

#### 6. Gesetze

Wir handeln in Übereinstimmung mit Recht und Gesetz. Das Weisungswesen ist das zentrale Instrument für die Umsetzung der rechtlichen und gesetzlichen Anforderungen. Wir alle haben die persönliche Verpflichtung, das geltende Recht und Gesetz sowie das Weisungswesen zu kennen und uns daran zu halten.

#### 7. Berichterstattung

Wir verpflichten uns zur exakten Buchführung und Rechnungslegung. In Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen berichten wir transparent über unsere Geschäftstätigkeit und garantieren die Vollständigkeit der Geschäftsdokumente. Wir alle sind für eine vollständige, korrekte und verständliche Berichterstattung mitverantwortlich. Wir gestalten unsere Kommunikation mit Stakeholdern transparent und fair.

#### 8. Schutz vertraulicher Daten

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit erhaltene Informationen (unabhängig davon, ob sie intern geschaffen oder von extern erhalten wurden) sind grundsätzlich vertraulich zu behandeln. Wir behandeln vertrauliche Daten im Einklang mit dem Gesetz, nutzen sie ausschliesslich für ihren ursprünglichen Zweck und schützen sie vor unbefugtem Zugriff.

## 9. Schutz von Personendaten

Als Personendaten gelten sämtliche Daten, die sich auf eine bestimmte oder eine bestimmbar natürliche Person beziehen. Wir erheben Personendaten ausschliesslich in Übereinstimmung mit dem Datenschutzgesetz und behandeln diese stets vertraulich. Wir verwenden Personendaten nur für ihren ursprünglichen Zweck und schützen diese adäquat mit technischen und organisatorischen Massnahmen.

Die SFUP verpflichtet sich zur Wahrung von Persönlichkeitsrechten. Sollte es zu Datenschutzverletzungen kommen, werden die Betroffenen unverzüglich proaktiv und transparent informiert. Die SFUP ermutigt zur jederzeitigen Kontaktaufnahme für Auskünfte über erhobene Personendaten und deren Schutz.

## 10. Nachhaltigkeit

Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt bewusst. Wir sehen unseren Zweck darin, ein rechtmässiges, rentables und nachhaltiges Geschäft in Einklang mit unseren treuhänderischen Pflichten zu betreiben, um unseren Erfolg zu sichern und unseren Unternehmenswert langfristig zu steigern. Nachhaltigkeit bildet dabei die Basis unserer Geschäftstätigkeit. Der Fokus der Nachhaltigkeitsstrategie liegt bei umweltrelevanten Themen, wie beispielsweise der Reduktion der Treibhausgasemissionen und dem Energieverbrauch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Aspekte. Wir sind uns zudem auch unserer sozialen Verantwortung, den Governance-Aspekten und dem ethischen Verhalten als Unternehmen bewusst. Darunter verstehen wir unter anderem die Einhaltung der Menschenrechte; auch entlang der Lieferketten.

Um dem Klimaschutz Rechnung zu tragen, streben wir die Erreichung der Klimaziele 2030 und 2050 des Schweizerischen Bundesrats, mit denen eine langfristige Reduzierung der Treibhausgasemissionen gemäss Pariser Klimaabkommen angestrebt wird, an und achten auf einen schonenden Umgang mit den Ressourcen.

## 11. Fairer Wettbewerb

Freier und fairer Wettbewerb führt zu einer Erhöhung der Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen. Deshalb setzen wir uns ein für die Chancengleichheit gegenüber Dritten wie Service Providern und Mietern. Wir basieren einen Zuschlag oder eine Absage auf objektiv nachvollziehbaren Kriterien, insbesondere der Wirtschaftlichkeit und der Regionalität. Wir unterlassen Handlungen, welche den Wettbewerb beschneiden, wie beispielsweise Absprachen bezüglich Preisen oder Kunden.

## 12. Antidiskriminierung und Achtung unserer Mitmenschen

Die Gleichwertigkeit aller Mitmenschen ohne Unterschied steht für uns im Zentrum des zwischenmenschlichen Handelns. Ein offener, respektvoller und fortschrittlicher Umgang untereinander und gegenüber Dritten ermöglicht uns ein vertrauensgeprägtes Zusammenarbeiten. Unter keinen Umständen tolerieren wir Verletzungen der Persönlichkeit oder menschliche Herabwürdigungen, insbesondere sexuelle Belästigung, Mobbing oder Diskriminierung aufgrund ethnischer Zugehörigkeit, Hautfarbe, Geschlecht, sexueller Orientierung, Religion, Alter oder Gesundheitszustand.

# Risikobericht

Der Verwaltungsrat der SFUP ist verantwortlich für die Risikopolitik und legt die Organisation und Prozesse des Risikomanagements fest. Er nimmt dafür jährlich eine Risikoanalyse vor.



Das Risikomanagement umfasst die Prozesse der Identifikation, Quantifizierung und Überwachung der Risiken, welche mit den Tätigkeiten der Unternehmung verbunden sind. Risiken bestehen und entstehen durch die festgelegte Geschäftsstrategie, die Organisation, die Abläufe in der Unternehmung, die Unternehmenskultur und die Veränderungen am Markt sowie durch politische und regulatorische Einflüsse. Der vorliegende Bericht beschreibt die mit dem Risikomanagement verbundenen Strukturen und Verantwortlichkeiten.

## Risikomanagementprozess

Der Prozess der Risikoanalyse und -identifikation, der Risikozuordnung und -priorisierung, der Festlegung und Umsetzung der Risikomanagement-Massnahmen und der Berichterstattung an die Geschäftsleitung findet laufend statt. Die Berichterstattung an den Verwaltungsrat erfolgt mindestens einmal jährlich.

Ein Risiko ist ein potenzielles Ereignis, welches interne oder externe Ursachen haben kann und das mit einer Schadensauswirkung verbunden ist, welche die Umsetzung einer Strategie oder die Erreichung von Zielsetzungen beeinträchtigen könnte. Ein Risiko kann positive oder negative Auswirkungen haben. Allerdings liegt der

Schwerpunkt des Risikomanagements auf der Behandlung der negativen Ereignisse. Dabei werden auch Ereignisse mit geringer Eintrittswahrscheinlichkeit berücksichtigt, falls die mit ihnen verbundenen Auswirkungen gross sind.

## Governance und Organisation

Das Risikomanagement wird durch die Swiss Finance & Property Funds AG (SFPF AG) wahrgenommen. Die SFPF AG ist der Asset Manager der SFUP. Das Dienstleistungsverhältnis ist in einem umfassenden Dienstleistungsvertrag festgehalten.

Der Verwaltungsrat der SFUP ist verantwortlich für die Risikopolitik und legt die Organisation und Prozesse des Risikomanagements fest. Er nimmt dafür jährlich eine Risikoanalyse vor.

Das Risikomanagement bzw. die Funktion der Risikokontrolle identifiziert, bewertet und überwacht alle wesentlichen Risiken. Es erstellt jährlich einen Risikobericht zuhanden des Verwaltungsrats und der Geschäftsführung. Grundlage seines Risikoberichts ist u. a. die Risikoanalyse der Prüfgesellschaft.

Die Geschäftsführung stellt sicher, dass die operative Ausführung sowie Entscheidung und die Kontrolle bzw. das Risikomanagement und die Funktion der Risikokontrolle jeweils personell getrennt werden (keine Eigenkontrolle).

Weitere Angaben zu den Aufgaben des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung finden sich unter Corporate Governance 3.6 Kompetenzregelung.

# Investitions- und Auswahlprozess

Im Kern der geprüften und getätigten Akquisitionen steht ein strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess, der stabile und wettbewerbsfähige Resultate sicherstellt.

Bei der Auswahl von neuen Investitionsobjekten folgt die SFUP einem klar strukturierten Prozess. Alle potenziellen Objekte werden umfassend analysiert, um das Risiko von langfristigen Ertragsausfällen durch Leerstand so tief wie möglich zu halten. Dazu müssen die potenziellen Objekte über eine qualitativ sehr gute Makro- und Mikrolage verfügen, welche zur aktuellen oder beabsichtigten Nutzung des Objektes passt. Jedes Gebäude wird zudem bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert. Dazu werden folgende Schritte durchgeführt:

- Anwendung einer Matrix, welche die Kosten, Erträge, physische und lageorientierte Elemente und Entwicklungen berücksichtigt
- Berechnung der erzielbaren Cashflows und Renditen und Vergleich mit ortsüblichen Werten
- Berechnung von Entwicklungsszenarien zur Identifikation von ungenutzten Wertpotenzialen
- Erstellung einer Stärken-, Schwächen-, Chancen- und Risikoanalyse für jedes Objekt
- Analyse der Wirkung auf das gesamte Portfolio

Jedes Gebäude wird bezüglich des Potenzials auf Wertsteigerungen analysiert.

Neue Objekte werden durch das Netzwerk der SFUP identifiziert. Dies beinhaltet Beziehungen zu Brokern, Architekten und Eigentümern. Je nach Gegebenheit werden auch Eigentümer besonders interessanter Objekte direkt angesprochen. Die identifizierten Objekte werden in einem Phasenmodell analysiert. Dies garantiert eine erste schnelle Selektion von Objekten sowie einen effizienten und zielgerichteten Einsatz der Ressourcen.

Vor der Akquisition werden grundsätzlich alle Objekte durch externe Schätzungsexperten bewertet. Fallweise werden auch bautechnische Gutachten erstellt, um den mittel- bis langfristigen Unterhaltsbedarf korrekt zu erfassen. Die SFUP ist überzeugt, dass ein gründlicher und strukturierter Auswahl- und Beurteilungsprozess langfristig stabile und wettbewerbsfähige Resultate sicherstellt.



Walzwerk Avant Gouz, Basel

# Kennzahlen per 31. Dezember 2023

<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>Einheit</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	<b>29 763</b>	28 390
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	<b>51 870</b>	63 987
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	<b>-18 606</b>	15 236
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	<b>4 984</b>	41 322
EBIT Marge	%	<b>15.06</b>	52.29
EBIT Marge Renditeliegenschaften	%	<b>-1.59</b>	75.57
EBIT Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	<b>61.90</b>	62.72
Reingewinn	CHF 1 000	<b>696</b>	28 490
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	<b>320</b>	26 814
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	<b>14 988</b>	14 718
<b>Bilanz</b>		<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Bilanzsumme	CHF 1 000	<b>836 464</b>	861 380
Eigenkapital	CHF 1 000	<b>379 967</b>	406 420
Eigenkapitalquote	%	<b>45.43</b>	47.18
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	<b>370 535</b>	358 183
Fremdfinanzierungsquote	%	<b>44.30</b>	41.58
Fremdkapital	CHF 1 000	<b>456 496</b>	454 960
Fremdkapitalquote	%	<b>54.57</b>	52.82
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) <sup>2</sup>	%	<b>45.96</b>	44.60
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	%	<b>0.08</b>	6.96
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	%	<b>3.81</b>	3.82
<b>Portfoliokennzahlen</b>		<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	<b>47</b>	48
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	<b>6</b>	6
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	<b>748 610</b>	757 600
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	<b>37 928</b>	44 092
Bruttorendite <sup>4</sup>	%	<b>4.20</b>	3.94
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	<b>2.76</b>	2.70
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	<b>4.05</b>	3.72
Leerstandsquote Stichtag	%	<b>1.26</b>	1.51
Leerstand Berichtsperiode <sup>5</sup>	%	<b>1.71</b>	2.37
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	<b>2.07</b>	2.01
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	<b>6.22</b>	6.81

<b>Kennzahlen pro Aktie</b>		<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal	CHF	<b>22.63</b>	24.07
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	<b>25.67</b>	27.46
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal	CHF	<b>113.17</b>	120.36
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	<b>128.33</b>	137.32
Aktienkurs	CHF	<b>93.00</b>	89.00
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	<b>-17.82</b>	-26.06
		<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	CHF	<b>0.02</b>	1.60
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF	<b>0.89</b>	0.88
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	<b>0.10</b>	8.00
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF	<b>4.47</b>	4.39

<sup>1</sup> Siehe Anhang 27. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte.

<sup>2</sup> Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungliegenschaften - Siehe Anhang 14. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite).

<sup>3</sup> Den SFUP Aktionären zuzurechnender Reingewinn im Verhältnis zum durchschnittlichen Eigenkapital.

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

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

# Konsolidierte Jahresrechnung nach IFRS

## Konsolidierte Bilanz

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Anhang
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		7 325	16 892	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		21 058	6 433	2
Steuerforderungen		5 627	5 380	3
Übrige Forderungen		4 949	4 214	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 629	1 364	5
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		121	-	11
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		-	3 290	6
Entwicklungsliegenschaften		37 928	44 092	7
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>78 637</b>	<b>81 665</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
Wertschriften		2	1	
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte		748 610	754 310	6
Langfristige Forderungen		255	907	8
Derivative Finanzinstrumente		3 853	18 846	17
Latente Steuerforderungen		5 107	5 651	9
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>757 826</b>	<b>779 714</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>836 464</b>	<b>861 380</b>	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Anhang
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 794	2 244	10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		928	151	11
Leasingverbindlichkeiten		186	186	12
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 973	2 957	13
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		706	-	11
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		121 200	123 822	14
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-	2 401	11
Vorauszahlungen		-	100	15
Passive Rechnungsabgrenzungen		6 763	8 264	16
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		-	433	11
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>134 550</b>	<b>140 558</b>	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Unverzinsliche Verbindlichkeiten		228	358	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		3 650	3 614	11
Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		226	226	11
Leasingverbindlichkeiten		3 085	3 178	12
Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		249 335	234 361	14
Derivative Finanzinstrumente		9 498	10 172	17
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		55 918	62 487	9
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>321 946</b>	<b>314 402</b>	
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>456 496</b>	<b>454 960</b>	
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		30 167	30 167	18
Kapitalreserven		90 710	102 777	
Gewinnreserven		262 204	235 390	
Periodenerfolg		320	26 814	
Cash-Flow Hedge Reserven		-4 072	8 287	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital		626	2 973	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>379 967</b>	<b>406 420</b>	<b>18</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>836 464</b>	<b>861 380</b>	

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

**Konsolidierte Erfolgsrechnung****Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung**

<b>Betriebsbeitrag</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>	<b>Anhang</b>
Liegenschaftsertrag		29 763	28 390	19
Übriger Ertrag		435	300	
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		30	-	6
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		21 642	35 298	20
<b>Total Betriebsbeitrag vor Neubewertungen</b>		<b>51 870</b>	<b>63 987</b>	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-18 606	15 236	6
Veränderung Baurecht		-169	-203	6
<b>Total Betriebsbeitrag nach Neubewertungen</b>		<b>33 095</b>	<b>79 019</b>	
Unterhalt und Reparaturen		-3 583	-4 233	21
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 742	-1 286	22
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-16 477	-26 731	20
Impairment		-787	-287	7
Personalaufwand		-73	-69	
Verwaltungsaufwand		-5 085	-5 036	23
übriger Betriebsaufwand		-364	-55	24
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-28 111</b>	<b>-37 697</b>	
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>4 984</b>	<b>41 322</b>	
Finanzertrag		2 720	2 689	25
Finanzaufwand		-9 927	-7 530	25
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-7 208</b>	<b>-4 841</b>	
<b>Verlust (-) / Gewinn (+) vor Steuern (EBT)</b>		<b>-2 224</b>	<b>36 481</b>	
Steuern		2 920	-7 991	26
<b>Reingewinn</b>		<b>696</b>	<b>28 490</b>	
<b>davon den Aktionären der SFUP zuzurechnen</b>		<b>320</b>	<b>26 814</b>	
<b>davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen</b>		<b>376</b>	<b>1 675</b>	
<b>Reingewinn pro Aktie nominal (verwässert/unverwässert)</b>				
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) (EPS) à CHF 1.80 nominal		0.02	1.60	18
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>		0.89	0.88	18
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Namenaktie (EPS) à CHF 9.00 nominal		0.10	8.00	18
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Namenaktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>		4.47	4.39	18

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

**Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung**

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	Anhang
<b>Reingewinn</b>		<b>696</b>	<b>28 490</b>	
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:				
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen <sup>1</sup>		-15 440	31 912	17
- Steuereffekt Zinsabsicherungen <sup>1</sup>		3 082	-6 425	9
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-11 662</b>	<b>53 977</b>	
<b>davon den Aktionären der SFUP zuzurechnen</b>		<b>-12 038</b>	<b>52 302</b>	
<b>davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen</b>		<b>376</b>	<b>1 675</b>	

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

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

**Konsolidierte Geldflussrechnung**

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	Anhang
<b>Reinverlust (-) / -gewinn (+)</b>		<b>696</b>	<b>28 490</b>	
Veränderung Baurecht		169	203	6
Finanzertrag		-2 720	-2 689	25
Finanzaufwand		9 927	7 530	25
Steuern		-2 920	7 991	26
Neubewertung aus Renditeliegenschaften abzgl. Impairment		19 393	-14 949	6
Kauf von Entwicklungsliegenschaften		-	-22 320	7
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften		-	-474	
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		-30	-	
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-14 625	7 719	2
- Steuerforderungen		-247	6	
- Übrige Forderungen		-735	-22	4
- Aktive Rechnungsabgrenzungen inkl. Nahestehenden		-385	-710	5
- Entwicklungsliegenschaften		6 164	9 625	7
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		326	2 093	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		16	2 734	13
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden		706	-	11
- Vorauszahlungen		-100	-3 657	15
- Passive Rechnungsabgrenzungen (kurzfristig) inkl. Steuern inkl. Nahestehenden		-1 933	-2 749	16
- Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		-	226	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		-	-190	
- Bezahlte Steuern		-1 585	-1 675	26
<b>Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit</b>		<b>12 116</b>	<b>17 182</b>	
Kauf von Wertschriften		-2	-1	
Kauf von Renditeliegenschaften		-9 040	-18 160	6
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		-278	-317	6
Wertvermehrende Investitionen		-9 567	-2 573	6
Verkauf von Renditeliegenschaften		9 400	-	
Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften		-268	-	
Erneuerungsfonds		652	-19	8
<b>Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-9 104</b>	<b>-21 069</b>	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-2 622	6 652	14
Amortisation Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		14 974	24 055	14
Auf- (+) / Abnahme (-) Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-2 365	-	11
Auf- (+) / Abnahme (-) langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		-130	-143	
Bezahlte Zinsen		-7 648	-5 266	25
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-12 067	-12 573	
Dividendenzahlung		-2 723	-	
<b>Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-12 580</b>	<b>12 726</b>	
<b>Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>-9 567</b>	<b>8 839</b>	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode		16 892	8 053	
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode		7 325	16 892	
<b>Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>		<b>-9 567</b>	<b>8 839</b>	<b>1</b>

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

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. <sup>1</sup>	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Jan. 2023</b>		<b>30 167</b>	<b>102 777</b>	<b>235 390</b>	<b>26 814</b>	<b>8 287</b>	<b>12</b>	<b>2 973</b>	<b>406 420</b>
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	26 814	-26 814	-	-	-	-
Reingewinn		-	-	-	320	-	-	376	696
Zinsabsicherung <sup>2</sup>		-	-	-	-	-15 440	-	-	-15 440
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		-	-	-	-	3 082	-	-	3 082
<b>Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2023</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>320</b>	<b>-12 358</b>	<b>-</b>	<b>376</b>	<b>-11 662</b>
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 067	-	-	-	-	-	-12 067
Dividende		-	-	-	-	-	-	-2 723	-2 723
<b>Bestand am 31. Dez. 2023</b>		<b>30 167</b>	<b>90 710</b>	<b>262 204</b>	<b>320</b>	<b>-4 072</b>	<b>12</b>	<b>626</b>	<b>379 967</b>
	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	M.A. <sup>1</sup>	Total Eigen- kapital
<b>Bestand am 1. Jan. 2022</b>		<b>30 167</b>	<b>115 350</b>	<b>194 350</b>	<b>40 534</b>	<b>-17 200</b>	<b>12</b>	<b>1 298</b>	<b>364 511</b>
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	40 534	-40 534	-	-	-	-
Reingewinn		-	-	-	26 814	-	-	1 675	28 489
Zinsabsicherung <sup>2</sup>		-	-	-	-	31 912	-	-	31 912
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		-	-	-	-	-6 425	-	-	-6 425
<b>Total im Eigenkapital erfasste Gewinne / Verluste GJ 2022</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 814</b>	<b>25 487</b>	<b>-</b>	<b>1 675</b>	<b>53 976</b>
Umgliederung infolge Fusion		-	-506	506	-	-	-	-	-
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 067	-	-	-	-	-	-12 067
<b>Bestand am 31. Dez. 2022</b>		<b>30 167</b>	<b>102 777</b>	<b>235 390</b>	<b>26 814</b>	<b>8 287</b>	<b>12</b>	<b>2 973</b>	<b>406 420</b>

<sup>1</sup> Minderheitsanteile.

<sup>2</sup> Neubewertungen der Derivativen Finanzinstrumente, aus Recycling geschlossener Swaps stammend - Anhang 17. Derivative Finanzinstrumente.

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

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung nach IFRS

Der Anhang ist in die folgenden vier Abschnitte unterteilt:

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

## A. Allgemeines

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

## B. Rechnungslegungsgrundsätze

### Allgemeines

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

Der Verwaltungsrat genehmigte die Jahresrechnung am 7. März 2024.

### Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Folgende Änderungen traten per 1. Januar 2023 in Kraft bzw. wurden per dann angepasst und sofern relevant, von SFUP entsprechend im Abschluss 2023 angewandt:

- IAS 1: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (ohne wesentliche Auswirkungen)
- IAS 12: Latente Steuern auf Vermögenswerte und Schulden einer einzigen Transaktion (ohne wesentliche Auswirkungen)
- IAS 12: Internationale Steuerreform in Bezug auf Mindestbesteuerungsregime (ohne wesentliche Auswirkungen)
- IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen (ohne wesentliche Auswirkungen)
- IFRS 17: Versicherungsverträge (ohne wesentliche Auswirkungen)

Nach dem Geschäftsjahr 2023 stehen für SFUP folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards bzw. Interpretationen erstmals zur Einführung an:

Standard	Interpretation	Auswirkung	Inkraftsetzung	Anwendung ab
IAS 1	Klassifizierung von Schulden (kurz- / langfristig)	gering	1. Jan. 2024	Berichtsjahr 2024
IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einer Sale- und Leaseback Transaktion	gering	1. Jan. 2024	Berichtsjahr 2024
IAS 7 / IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	gering	1. Jan. 2024	Berichtsjahr 2024
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Fremdwährung	gering	1. Jan. 2025	Berichtsjahr 2025

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

### Wesentliche Schätzungen

Im Rahmen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management Schätzungen zur Bestimmung von Schlüsselannahmen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Unsicherheiten am Bilanzstichtag vorgenommen. Solche Schätzungen haben insbesondere einen wesentlichen Einfluss auf die Buchwerte bei der Ermittlung von Marktwerten der Renditeliegenschaften, wo die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden. Siehe dazu Anhang 6. Renditeliegenschaften.

Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Durchführung von Schätzungen. Siehe dazu Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften.

Bei der Berechnung der latenten Steuern, insbesondere für die Renditeliegenschaften und die Neubewertungen, wurden Schätzungen auf mehreren Stufen vorgenommen: der latente Steuersatz, die Entwicklung der Steuerfüsse in den Kantonen, die Haltedauer der einzelnen Liegenschaften, die Abschreibungssätze und Grossreparaturen pro Liegenschaft. Siehe dazu Anhang 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten sowie 26. Steuern.

### Gruppengesellschaften

Zum Konsolidierungskreis der SFUP gehören folgende Gesellschaften:

Gesellschaft	Sitz	Zweck der Gesellschaft	Höhe der Beteiligung	Aktien-/Stammkapital in CHF	Erstmalige Konsolidierung
SF Investment AG	Zürich	Handel mit und die Verwaltung von Liegenschaften	50.5%	100 000	31. Dez. 2019
SF Development AG	Baar	Entwicklung von Liegenschaften und Arealen	50.5%	100 000	31. Dez. 2019

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

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

### Fremdwährungen

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

## Bereiche

Die Bereiche, nach denen das Portfolio strukturiert wird, sind gegliedert nach Nutzungsarten der Immobilien. Dabei werden die Kategorien Wohnliegenschaften, Wohn- und Geschäftsliegenschaften und Geschäftsliegenschaften unterschieden. Liegt der Wohn- resp. Gewerbeanteil in einer gemischten Liegenschaft über 80%, wird die Liegenschaft dieser Nutzung zugeordnet. Zudem erfolgt eine Gliederung nach geographischen Kriterien. Die Gesellschaft unterscheidet die geographischen Schwerpunkte der gehaltenen Immobilien in Zürich, Basel, Bern, Romandie und Übrige. Die einzelnen Objekte werden den Bereichen gesamthaft zugewiesen. Die Allokation der Kosten und Erträge zwischen den Bereichen erfolgt objektbezogen.

## Operative Segmente

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

## Flüssige Mittel

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

## Forderungen

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

## Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt

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

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

## Entwicklungsliegenschaften

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

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

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

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

### **Leasingverbindlichkeiten**

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

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

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses keine markt-konformen Konditionen aufwies (Initialbewertung – siehe Anhang 14. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten).

### **Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten**

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

### **Derivative Finanzinstrumente**

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Die SFUP setzt seit 2010 derivative Finanzinstrumente ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Dabei wird für einen Teil (siehe Anhang 17. Derivative Finanzinstrumente) «Hedge Accounting» nach IFRS 9 angewandt, d. h. es wird eine Hedge Dokumentation erstellt und die Übereinstimmung bei den Critical Terms zwischen Grundgeschäft (Bankfinanzierung) und Swap überprüft. Sind die Anforderungen gemäss Hedge Accounting erfüllt, werden Marktwertveränderungen des für das Absicherungsgeschäft im Gesamtergebnis erfasst. Ein allfälliger unwirksamer Anteil wird in der Erfolgsrechnung unter dem Finanzertrag bzw. -aufwand ausgewiesen. Gegenüber dem früher angewendeten Standard (IAS 39) erübrigen sich damit die alljährlich wiederkehrenden Berechnungen, sofern die Rahmenbedingungen sich nicht wesentlich verändert haben.

Aufgrund angepasster Regularien werden die Swaps pro Fälligkeitsjahr zusammengefasst und je nach Saldo zu den aktiven oder zu den passiven Wertabgrenzungen zugeschlagen. Forward Swaps werden zudem separat ausgewiesen.

### **Reserven**

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

**Liegenschaftsertrag**

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

**Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften**

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

**Verkaufserfolg aus Entwicklungsliegenschaften**

Bei den Entwicklungsliegenschaften wird der Erfolg aus dem Verkauf der Stockwerkeigentumseinheiten mittels Umsatzerfassung über die Zeit (IFRS 15) erfasst.

Pro Projekt wird zuerst für die Einheiten, für die beurkundete Kaufverträge und unwiderrufliche Zahlungsverprechen vorliegen, der Anteil am Projektumsatz ermittelt. Separat pro Projekt wird der Fortschritt anhand der schon erfolgten Bauausgaben (ohne Land) in Prozent berechnet.

Dem Baufortschritt entsprechend werden für die bereits verkauften Einheiten Umsätze sowie Kosten (inkl. Land) über die Zeit der Erfolgsrechnung gutgeschrieben bzw. belastet. Die zu erwartenden Steuern werden ebenso dem Baufortschritt entsprechend erfolgswirksam verbucht. Liegt für ein Projekt kein Steuerruling vor, wird der latente Steuersatz gemäss Anhang 26. Steuern angewendet.

Ab dem Zeitpunkt eines vollständigen Projektverkaufs wird der Projekterfolg über die Zeit ganz realisiert, so dass bei Eigentumsübertrag der Erfolg schon vollumfänglich verbucht wurde. Die Umsatzerfassung über die Zeit erfolgt auf Basis von Plankosten und Erträgen. Ergeben sich Kostenüber- oder -unterschreitungen im Projektverlauf, die den Projekterfolg negativ erscheinen lassen, werden diese laufend der Erfolgsrechnung belastet.

**Unterhalt und Reparaturen**

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Gemischte Aufwendungen wurden bis 30. Juni 2023 in der Regel zu zwei Drittel im Aufwand verbucht und zu einem Drittel aktiviert. Ausnahmen wurden vom Verwaltungsrat genehmigt. Seit dem 1. Juli 2023 gilt eine neue Richtlinie, wonach der Aktivierungsgrad sich an einem Katalog von Baumassnahmen orientiert. Bei Neubauprojekten werden die Investitionskosten unverändert zu 100% aktiviert.

**Impairment (Wertminderungen von Vermögenswerten)**

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

**Verwaltungsaufwand**

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

## Finanzaufwand

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

## Steuern

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

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

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

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

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

## C. Risikomanagement

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

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

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

## Finanzielle Risiken

### Liquiditätsrisiken

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

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

<b>Finanzielle Verbindlichkeiten 31. Dezember 2023</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>&lt; 3 Monate</b>	<b>3–12 Monate</b>	<b>kurzfristig</b>	<b>1–5 Jahre</b>	<b>&gt; 5 Jahre</b>	<b>langfristig</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1 794	-	<b>1 794</b>	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		928	-	<b>928</b>	-	-	-
Leasingverbindlichkeiten		47	140	<b>186</b>	745	2 340	<b>3 085</b>
Hypotheken / Roll-over Kredite <sup>1</sup>		109 835	11 365	<b>121 200</b>	200 063	50 000	<b>250 063</b>
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-	-	-	3 650	-	<b>3 650</b>
Verzinsung Hypotheken / Roll-over Kredite <sup>2</sup>		4 151	10 653	<b>14 804</b>	28 994	6 365	<b>35 359</b>
Verzinsung Swaps		581	759	<b>1 340</b>	6 143	-770	<b>5 373</b>
<b>Total finanzielle Verbindlichkeiten</b>		<b>117 336</b>	<b>22 917</b>	<b>140 253</b>	<b>239 594</b>	<b>57 935</b>	<b>297 529</b>

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

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

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

### Zinsrisiken

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

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

Wenn am 31. Dezember 2023 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 5 478 (Vorjahr: TCHF 5 677).

### Fremdwährungsrisiken

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

<b>Forderungen gegenüber Bankinstituten</b>		<b>in CHF 1 000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
UBS Switzerland AG	Rating S&P 19		<b>3 449</b>	2 655
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P 23		<b>97</b>	668
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rating S&P 17 (Rating UBS Group)		<b>1</b>	10
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P 21		<b>11</b>	43
Basler Kantonalbank	Rating S&P 22		<b>19</b>	25
Raiffeisenbank Zürich	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		<b>17</b>	375
St. Galler Kantonalbank	Moody's 21		-	4
Raiffeisenbank Basel	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		<b>19</b>	7
Raiffeisenbank Winterthur	(Raiffeisen Schweiz) Rating S&P 19		<b>3 712</b>	13 105
<b>Total Forderungen gegenüber Bankinstituten</b>			<b>7 325</b>	<b>16 892</b>

### Bonitätsrisiken

Die Bonität der Mieter wird vorgängig zur Vertragsunterzeichnung geprüft. Zudem werden die Mieten in der Regel monatlich bzw. quartalsweise im Voraus bezahlt. Im Weiteren bestehen üblicherweise Mietzinsdepots oder Bankgarantien zur Sicherstellung der Mietvertraglichen Verpflichtungen. Der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots und Bankgarantien am Bilanzstichtag betrug TCHF 13 208 (Vorjahr: TCHF 13 582). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 31. Dezember 2023 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

<b>Grösste Mieter</b>	<b>in %</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Etat de Vaud / EdT		<b>3.55%</b>	3.47%
Brunschwig & Cie. SA		<b>3.43%</b>	3.35%
Dipl. Ing. Fust		<b>2.74%</b>	2.67%
Swiss Capital Alternative Investments AG		<b>n.a.</b>	2.13%
Goldbach Neo OOH AG		<b>2.15%</b>	2.10%
Dorfburger AG		<b>1.86%</b>	1.74%
Liwet Holding AG		<b>n.a.</b>	1.74%
Immobilien Basel-Stadt		<b>1.61%</b>	1.52%
SKV Immobilien AG		<b>1.47%</b>	1.44%
Remimag AG		<b>1.45%</b>	n.a.
Verein für Sozialpsychiatrie BL		<b>1.42%</b>	n.a.
2B-Visions AG		<b>1.39%</b>	n.a.
Houlihan Lokey Switzerland AG		<b>n.a.</b>	1.37%
<b>Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen</b>		<b>21.06%</b>	<b>21.52%</b>

### Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von maximal 50% an. Per 31. Dezember 2023 betrug der Fremdbelehungsgrad 46.0% (Vorjahr 44.6%). Vergleiche Anhang 14. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten.

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

<b>Vermögenswerte 31. Dezember 2023</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>
Derivative Finanzinstrumente		-	3 853	-
Renditeliegenschaften <sup>1</sup>		-	-	745 645
<b>Total Vermögenswerte</b>		<b>-</b>	<b>3 853</b>	<b>745 645</b>

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

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

<b>Verbindlichkeiten 31. Dezember 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>
Derivative Finanzinstrumente		-	10 172	-
Hypotheken / Roll-over Kredite (kurzfristig)		-	123 822	-
Hypotheken / Roll-over Kredite (langfristig)		-	235 747	-
<b>Total Verbindlichkeiten</b>		<b>-</b>	<b>369 741</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 965.– siehe Anhang 6. Renditeliegenschaften.

<sup>2</sup> Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 3 135 – siehe Anhang 6. Renditeliegenschaften.

### Fair Value Risiken

Gemäss den International Financial Reporting Standards (IFRS) werden Fair Value Risiken folgendermassen ermittelt:

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

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

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

Bei den Swaps, welche unter Derivativen Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 31. Dezember 2023 TCHF 3 853 (Vorjahr: TCHF 18 846) gemäss Anhang 17. Derivative Finanzinstrumente.

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over-Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode berechnet. Künftige Cashflows werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 31. Dezember 2023 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 374 615 (Vorjahr: TCHF 360 131). Vergleiche Anhang 29. Finanzinstrumente.

### **Immobilienrisiken**

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

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

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

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

Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dezember 2022	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.00%	677 575	-76 891	-10.19%
2.90%	701 349	-53 117	-7.04%
2.80%	726 951	-27 515	-3.65%
<b>2.70% - (Bewertung per 31. Dezember 2022)</b>	<b>754 465</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
2.60%	784 245	29 780	3.95%
2.50%	816 445	61 980	8.22%
2.40%	851 573	97 108	12.87%

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

Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dezember 2022	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	8.46%	696 165	-58 300	-7.7%
50.0%	6.34%	725 327	-29 139	-3.9%
<b>0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2022)</b>	<b>4.23%</b>	<b>754 465</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
-50.0%	2.11%	783 668	29 203	3.9%
-100.0%	0.00%	812 770	58 305	7.7%

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

Sensitivität Marktmiete per 31. Dezember 2022	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	34.48	619 227	-135 238	-17.9%
-5.0%	36.39	686 858	-67 608	-9.0%
<b>0.0% - (Bewertung per 31. Dezember 2022)</b>	<b>38.31</b>	<b>754 465</b>	<b>-</b>	<b>0.0%</b>
5.0%	40.22	882 113	127 648	16.9%
10.0%	42.14	889 750	135 285	17.9%

Untenstehend werden die wesentlichen Entwicklungen der Bilanz kommentiert.

## 1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>7 325</b>	<b>16 892</b>

Die Bankguthaben reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF -9 567 auf TCHF 7 325. Davon sind TCHF 3 619 für die Projekte Fuederholzstrasse 8, Herrliberg und Minervastrasse 124, Zürich reserviert (Käuferanzahlungen).

## 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:</b>		<b>21 058</b>	<b>6 433</b>
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		<b>20 476</b>	6 031
Debitoren Mietausstände		<b>460</b>	419
Debitoren Weiterverrechnung		<b>266</b>	131
Übrige Debitoren		-	146
Wertberichtigungen		<b>-143</b>	-295

Massgeblich für die Zunahme der Forderungen sind die Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen. Diese haben Netto um TCHF 14 445 auf TCHF 20 476 zugenommen – siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften und 20. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften. Den Umsätzen in der Höhe von TCHF 21 636 standen Anzahlungen von TCHF 7 192 gegenüber.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Nicht fällig		<b>20 476</b>	6 031
Bis 30 Tage überfällig		<b>227</b>	134
30-90 Tage überfällig		<b>228</b>	200
90-180 Tage überfällig		<b>97</b>	86
Über 180 Tage überfällig		<b>172</b>	276
Wertberichtigungen		<b>-143</b>	-295
<b>Bestand</b>		<b>21 058</b>	<b>6 433</b>

Die Veränderung der Wertberichtigung ist im Liegenschaftsertrag enthalten – siehe Anhang 19. Liegenschaftsertrag.

<b>Wertberichtigungen Forderungen</b>	in CHF 1 000	2023	2022
<b>Bestand per 1. Januar</b>		<b>-295</b>	<b>-312</b>
Neubildung zu Lasten des Liegenschaftsertrages		-	-14
Auflösung zugunsten des Liegenschaftsertrages		<b>97</b>	134
Benützung / Verrechnung mit offenen Debitoren		<b>55</b>	-102
<b>Bestand per 31. Dezember</b>		<b>-143</b>	<b>-295</b>

### 3. Steuerforderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Steuerforderungen</b>		<b>5 627</b>	<b>5 380</b>

Die Steuerforderungen enthalten zwei Sicherstellungen für Grundstücksgewinnsteuern im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen an der Badenerstrasse, Zürich und Aarbergerasse 57, Bern. Diese kommen zur Rückzahlung resp. zur Auflösung, sobald die zuständige Stadtzürcher Kommission das Geschäft behandelt hat bzw. die definitive Steuerveranlagung für das Jahr 2023 vorliegt. Alle Steuerjahre bis und mit 2021 sind per Ende 2023 definitiv veranlagt. Aus der definitiven Veranlagung 2018 des Kantons Basel Stadt hat sich eine interkantonale Doppelbesteuerung ergeben, die den dritten Bestandteil der Steuerforderungen bildet. Die nötigen Rekurse und Revisionsanträge wurden in die Wege geleitet.

Im Saldo per 31. Dezember 2022 wurde zudem eine Umgliederung vorgenommen: TCHF 700 werden neu unter Aktive Rechnungsabgrenzungen geführt. Weiter werden die Steuerverbindlichkeiten von TCHF 3 155 neu unter Anhang 16. Passive Rechnungsabgrenzungen geführt – siehe Anhang 34. Umgliederungen.

### 4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Übrige Forderungen, bestehend aus:</b>		<b>4 949</b>	<b>4 214</b>
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		<b>2 525</b>	2 489
Mehrwertsteuer		<b>100</b>	119
Vorauszahlungen		-	256
Übrige kurzfristige Forderungen		<b>2 324</b>	1 350

Insgesamt haben die übrigen Forderungen um TCHF 735 auf TCHF 4 949 zugenommen. In den übrigen kurzfristigen Forderungen sind TCHF 660 Anzahlungen Elsässerstrasse 1, Basel, die sich per Bilanzstichtag beim Notar in Basel befanden. Der Betrag wurde am 3. Januar 2024 überwiesen.

### 5. Aktive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:</b>		<b>1 629</b>	<b>1 364</b>
Steuern		<b>880</b>	700
Mietzinsrabatte (IFRS 15)		<b>690</b>	606
Liegenschaftsverwaltung		<b>59</b>	59

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen haben um TCHF 265 auf TCHF 1 629 zugenommen (Vorjahr: TCHF 1 364, TCHF 700 Steuern vom Vorjahr wurden hier umgliedert – siehe Anhang 34. Umgliederungen).

Gemäss IFRS 16 wird die mietzinsfreie Zeit oder Staffelung der Mietzinsen linear auf die gesamte Vertragslaufzeit verteilt. Für mietzinsfreie Perioden werden somit Erträge mit aktiven Rechnungsabgrenzungen als Gegenposition generiert. Letztere werden über die Vertragslaufzeit als Ertragsminderungen abgetragen.

## 6. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus</b>		<b>748 610</b>	<b>757 600</b>
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		-	3 290
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		<b>748 610</b>	754 310
Total Renditeliegenschaften		<b>748 610</b>	757 600
davon Baurechte		<b>2 965</b>	3 135

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		<b>508 259</b>	500 897
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		<b>497 006</b>	485 715
Brandversicherungswert der Entwicklungsliegenschaften		<b>11 253</b>	15 182

Der Brandversicherungswert aller Liegenschaften nahm aufgrund der Portfolioinvestitionen um TCHF 7 362 zu.

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
<b>Kumulierte Anlagekosten per 1. Januar 2023</b>	<b>140 435</b>	<b>90 046</b>	<b>90 046</b>	<b>308 834</b>	<b>539 315</b>
<b>Kumulierte Neubewertungen per 1. Januar 2023</b>	<b>57 909</b>	<b>26 293</b>	<b>26 293</b>	<b>134 083</b>	<b>218 285</b>
Baurechte	-	-	-	-	-
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2023</b>	<b>198 344</b>	<b>116 339</b>	<b>116 339</b>	<b>442 917</b>	<b>757 600</b>
Umklassierungen Anlagekosten	-50 222	83 390	83 390	34 504	67 672
Umklassierungen Neubewertungen	-14 131	23 704	23 704	-79 590	-70 017
Erneuerungsfonds		-103	-103	-686	-789
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2023</b>	<b>133 990</b>	<b>223 330</b>	<b>223 330</b>	<b>397 145</b>	<b>754 465</b>
Baurechte	-	-	-	3 135	3 135
Veränderung Baurecht	-	-	-	-169	-169
Investitionen	3 972	1 852	1 852	3 743	9 567
Zukäufe	4 020	-	-	5 020	9 040
Transaktionskosten der Zukäufe	68	-	-	210	278
Gewinn/Verluste Einkäufe	262	-	-	3	265
Verkäufe	-	-2 044	-2 044	-5 102	-7 146
Realisierte Gewinne (-)/Verluste (+)	-	-1 246	-1 246	-708	-1 954
Positive Wertveränderungen	2 225	540	540	158	2 923
Negative Wertveränderungen	-2 097	-5 392	-5 392	-14 305	-21 794
<b>Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2023</b>	<b>142 440</b>	<b>217 040</b>	<b>217 040</b>	<b>389 131</b>	<b>748 610</b>
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	142 440	217 040	217 040	386 165	745 645
Davon Baurechte	-	-	-	2 965	2 965
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen im Bestand per 31. Dezember 2023; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>	<b>390</b>	<b>-4 852</b>	<b>-4 852</b>	<b>-14 144</b>	<b>-18 606</b>

in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
<b>Anlagebestand OR 1. Januar 2022</b>	<b>142 576</b>	<b>73 155</b>	<b>302 534</b>	<b>518 265</b>
<b>Neubewertungen 1. Januar 2022</b>	<b>53 588</b>	<b>24 045</b>	<b>125 620</b>	<b>203 253</b>
<b>Anlagebestand IFRS 1. Januar 2022 inkl. Baurechte</b>	<b>196 164</b>	<b>97 200</b>	<b>428 155</b>	<b>721 518</b>
Umklassierungen	-4 290	16 750	-12 460	-
Investitionen	2 149	141	283	2 573
Zukäufe	-	-	18 160	18 160
Transaktionskosten	-	-	317	317
Veränderung Baurecht	-	-	-203	-203
Positive Wertveränderungen	6 172	2 489	13 740	22 401
Negative Wertveränderungen	-1 850	-241	-3 806	-5 897
Gewinn/Verluste Einkäufe	-	-	-1 268	-1 268
<b>Anlagenbestand IFRS 31. Dezember 2022</b>	<b>198 344</b>	<b>116 339</b>	<b>442 918</b>	<b>757 600</b>
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	-	3 290	-	3 290
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	198 344	113 049	442 918	754 310
<b>Veränderung der nicht realisierten Bewertungs- differenzen im Bestand per 31. Dezember 2022; erfasst in der Erfolgsrechnung</b>	<b>4 321</b>	<b>2 248</b>	<b>8 666</b>	<b>15 236</b>

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Bei der Bewertung der Renditeliegenschaften ergab sich per 31. Dezember 2023 ein Bewertungserfolg von TCHF -18 606 (Vorjahr: TCHF 15 236). Bei den bestehenden Renditeliegenschaften trugen 8 Liegenschaften zu einem positiven Bewertungserfolg von TCHF 2 923 (Vorjahr: TCHF 22 401) und 38 Liegenschaften zu einem negativen Bewertungserfolg von TCHF -21 794 (Vorjahr: TCHF -5 897) bei. Bei einer Renditeliegenschaft blieb der Marktwert per 31. Dezember 2023 unverändert.

Bei den Zuordnungen zu Geschäfts- oder Wohnliegenschaften wurde der Mindestanteil von 80% überall verifiziert und appliziert. Im Zuge dieser Überprüfungen wurden zudem Anlagekosten und Neubewertungen mit der Buchhaltung abgestimmt, was eine Umklassierung notwendig machte.

Im Portfolio wurden im vergangenen Geschäftsjahr TCHF 9 567 investiert, wobei die Projekte Zollikerstrasse 6, Zürich, Binnerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2, Basel und das Areal Walzwerk insgesamt 92% davon beanspruchten.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 17 bis 29 sowie 156 bis 162 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden zwei Renditeliegenschaften gekauft, wovon eine als Arrondierung in das Walzwerk Areal integriert wurde. Darüber hinaus wurden zwei Liegenschaften verkauft (im Vorjahr: keine Verkäufe). Damit sinkt die Anzahl der gehaltenen Renditeliegenschaften um 1 auf 47 Liegenschaften.

<b>Käufe</b>	<b>Eigentumsan- teil</b>	<b>Eigentums- übertragung</b>	<b>Kaufpreis in CHF 1 000<sup>1</sup></b>
Grundstück Nummer 818, Arlesheim (Arrondierung)	100%	9. Januar 2023	5 020
Rosentalstrasse 42/44, Basel	50%	15. Dezember 2023	4 020
<b>Total</b>			<b>9 040</b>

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

<b>Verkäufe</b>	<b>Eigentumsan- teil</b>	<b>Eigentums- übertragung</b>	<b>Verkaufspreis in CHF 1 000<sup>1</sup></b>
Aarberggasse 57, Bern	100%	2. August 2023	6 000
Rebgasse 64, Basel	100%	29. Dezember 2023	3 400
<b>Total</b>			<b>9 400</b>

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

Bei den Verkäufen wurden neben TCHF 1 954 realisierten Bewertungsgewinnen zusätzlich TCHF 300 Gewinne vor Transaktionskosten von TCHF 270 erzielt. Daraus resultieren zusätzlich TCHF 30 Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften.

## 7. Entwicklungsliegenschaften

	<b>in CHF 1 000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
<b>Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>37 928</b>	<b>44 092</b>
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		-	-
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		<b>13 788</b>	20 639
Entwicklungsliegenschaften, kundenindividuelle Ausbauten im Bau		<b>92</b>	-
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie und Projektierung		<b>24 048</b>	23 453

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

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

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

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

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

**Entwicklungsliegenschaften, fertiggestellt**

Per 31. Dezember 2023 besteht keine fertiggestellte Entwicklungsliegenschaft.

**Entwicklungsliegenschaften, im Bau****Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften nach IFRS 15**

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

	<b>Beschreibung Projekt</b>	<b>Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)</b>	<b>Fertigstellungszeitpunkt</b>	<b>Bilanzwerte 31. Dez. 2023 in CHF 1 000</b>	<b>Bilanzwerte 31. Dez. 2022 in CHF 1 000</b>
<b>Elsässerstrasse 1, Basel</b>	Auf den beiden zusammengelegten Parzellen ist ein Neubau mit 15 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und einer Autoeinstellhalle mit Autolift geplant. Die projektierte Verkaufsfläche beträgt 1 866 m <sup>2</sup> .	Baueingabe Ende 2019, Vermarktung 2. Halbjahr 2021, Start Rückbauarbeiten im Mai 2022 erfolgt, Baustart im Juli 2022 erfolgt. Verkauf aller Einheiten erfolgt.	Frühling 2024	<b>686</b>	3 744
<b>Fuederholzstrasse 8, Herrliberg</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022.	Frühling 2025	<b>5 341</b>	8 068
<b>Minervastrasse 124, Zürich</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 8 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktung ab 3. Quartal 2023, Baustart im 4. Quartal erfolgt.	Herbst / Winter 2025	<b>7 761</b>	8 827
<b>Total</b>				<b>13 788</b>	<b>20 639</b>

**Elsässerstrasse 1 in Basel**

Gemessen an den Wertquoten waren per 31. Dezember 2023 100% der Entwicklungsliegenschaft Elsässerstrasse 1, Basel dahingehend verkauft, dass die Erträge zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigen. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2023 beträgt der Projektfortschritt 85.7%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 3 387 vor Steuern (Vorjahr kumuliert per 31. Dezember 2022: TCHF 3 236).

<b>in CHF 1 000</b>	<b>Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte</b>	<b>Zurechenbare Entwicklungskosten</b>	<b>Erfasste Wertberichtigungen</b>	<b>Promotionsertrag laufende Projekte</b>	<b>erhaltene Anzahlungen</b>	<b>Netto Forderungen</b>
<b>1. Januar 2023</b>	<b>10 794</b>	<b>7 559</b>	-	<b>3 236</b>	<b>4 763</b>	<b>6 031</b>
Δ 2023	12 199	8 812	-	3 387	976	11 224
<b>31. Dezember 2023</b>	<b>22 994</b>	<b>16 371</b>	-	<b>6 622</b>	<b>5 739</b>	<b>17 255</b>

<b>in CHF 1 000</b>	<b>Bisher angefallene Kosten</b>	<b>Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15</b>	<b>Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15</b>	<b>Erfasste Wertberichtigungen</b>	<b>Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften</b>
31. Dez. 2023	17 057	16 371	-	-	686

**Fuederholzstrasse 6 in Herrliberg**

Per 31. Dezember 2023 waren fünf Einheiten der Entwicklungsliegenschaft Fuederholzstrasse 6, Herrliberg verkauft, so dass 83.1% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2023 beträgt der Projektfortschritt 38.6%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 1 181 vor Steuern (per 31. Dezember 2022 kumuliert: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
<b>1. Januar 2023</b>	-	-	-	-	-	-
Δ 2023	6 948	5 767	-	1 181	3 672	3 276
<b>31. Dezember 2023</b>	<b>6 948</b>	<b>5 767</b>	-	<b>1 181</b>	<b>3 672</b>	<b>3 276</b>

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
31. Dez. 2023	11 108	5 767	-	-	5 341

**Minervastrasse 124 in Zürich**

Per 31. Dezember 2023 waren sechs Einheiten der Entwicklungsliegenschaft Minervastrasse 124, Zürich verkauft, so dass 60.5% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 31. Dezember 2023 beträgt der Projektfortschritt 19.6%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis vom TCHF 488 vor Steuern (per 31. Dezember 2022 kumuliert: TCHF 0).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
<b>1. Januar 2023</b>	-	-	-	-	-	-
Δ 2023	2 495	2 001	-	494	2 544	-49
<b>31. Dezember 2023</b>	<b>2 495</b>	<b>2 001</b>	-	<b>494</b>	<b>2 544</b>	<b>-49</b>

in CHF 1 000	Bisher angefallene Kosten	Abgerechnete Projektkosten nach IFRS 15	Abgerechnete Projektkosten out of Scope IFRS 15	Erfasste Wertberichtigungen	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
31. Dez. 2023	9 762	2 001	-	-	7 761

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit pro verkaufte Stockwerk-Einheit (STWE): Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der Umsatzerfassung über die Zeit gemäss IFRS 15.9 werden die anteiligen Gewinne (Umsatz und Kosten) auf der berechtigten Einheit in der Erfolgsrechnung als Ertrag bzw. Aufwand erfasst. Die Zuteilung der gesamten Anlagekosten (Land, Baukosten und anrechenbare Gebühren und Nebenkosten) erfolgt nach der Wertquote; der Ertrag entspricht dem vertraglichen Verkaufspreis. Der Fertigungsgrad wird in Prozent der erfassten, gesamten Baukosten bestimmt.
- **Kostenüberschreitungen:** Allgemeine Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft und nicht durch zusätzliche Finanzierung gedeckte Änderungen der Spezifikationen werden im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit als Ereignis der Berichtsperiode erfasst. Falls

diese Ereignisse zu einem gesamthaften Verlust des Projektes führen, wird ein entsprechendes Impairment auf den aktivierten Baukosten erfasst.

- **Etappierte Realisierung:** Bei der Realisierung einer Überbauung mit mehreren Einheiten in Etappen unter einem gesamten GU- / TU-Vertrag wird der Grad der Fertigung nach einem Faktor bestimmt, welcher die Kosten nach zeitbezogenem Fertigungsgrad und Wertquote auf die einzelnen Einheiten zuteilt. Mit der Gewichtung über die Wertquote wird berücksichtigt, dass Gewinne von Teilobjekten mit anteilmässig hoher Wertschöpfung zeitgerecht erfasst werden.

### Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie und Projektierung

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

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 31. Dez. 2023 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2022 in CHF 1 000
<b>Alte Landstrasse 26, Rüschlikon</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 4 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe im 4. Quartal 2022, Vermarktungsstart geplant im 1. Quartal 2024, Realisierung geplant ab 1. Quartal 2024	Winter 2025	<b>6 773</b>	6 422
<b>Seefeldstrasse 186, Zürich</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH mit Gewerbe im Erdgeschoss wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit einem Wohnatelier und 4-5 Wohnungen geplant.	Baueingabe geplant im 1. Quartal 2024, Realisierung geplant ab 1. Quartal 2025	Herbst 2026	<b>8 310</b>	8 234
<b>Ruchenacher 17, Zumikon</b>	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im November 2022 angetreten. Auf dem Grundstück sind insgesamt 6 EFH geplant.	Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2023, Realisierung geplant ab 4. Quartal 2024	Herbst 2026	<b>8 965</b>	8 797
<b>Total</b>				<b>24 048</b>	<b>23 453</b>

## 8. Langfristige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Langfristige Forderungen, bestehend aus:</b>		<b>255</b>	<b>907</b>
Erneuerungsfonds		-	747
Mieterausbauzuschüsse		<b>255</b>	159

Die Erneuerungsfonds (Vorperiode: TCHF 747) betreffen das Stockwerkeigentum Malerweg 4 in Thun und die Chasseralstrasse 156 in Köniz. Sie wurden per 31. Dezember 2023 zu den Renditeliegenschaften umgegliedert, damit die Darstellung mit dem Vorgehen des Immobilienexperten bei den Bewertungen übereinstimmt.

Bei den Mieterausbauzuschüssen kamen zwei neu hinzu:

	in CHF 1 000	Laufzeit	Zinssatz p.a.	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
A&J Hospitality AG, Bäckerstrasse 62, Zürich		30. September 2033	3.00%	<b>146</b>	159
Allianz Versicherungen, Binningerstrasse 7, Basel		30. Juni 2028	3.00%	<b>63</b>	n.a.
Best Smile AG, Gerbergasse 48, Basel		31. März 2027	3.00%	<b>46</b>	n.a.
<b>Total Mieterausbauzuschüsse</b>				<b>255</b>	<b>159</b>

## 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

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

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

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Latente Steuerforderungen, bestehend aus:</b>		<b>5 107</b>	<b>5 651</b>
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		3 666	3 584
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		1 439	2 066
<b>Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>-55 918</b>	<b>-62 487</b>
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften		-50 265	-53 737
Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit		-1 610	-657
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-3 746	-3 824
Bewertungsdifferenzen Übrige		-334	-441
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		37	-3 828
<b>Total Latente Steuerverpflichtungen</b>		<b>-50 811</b>	<b>-56 835</b>

Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2023	2022
<b>Bilanzwert 1. Januar</b>		<b>-56 835</b>	<b>-44 093</b>
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		81	-6 316
Veränderung des latenten Steuersatzes		2 860	-
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		3 135	-6 425
Veränderung des latenten Steuersatzes		-52	-
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>-50 811</b>	<b>-56 835</b>

Per 31. Dezember 2023 hatte die SFUP TCHF 19 045 (Vorjahr TCHF 17 645) steuerliche Verlustvorträge, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstücksgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Die steuerlichen Verlustvorträge können bis 2030 (Vorjahr: 2029) mit jährlichen steuerlichen Gewinnen und/oder Grundstücksgewinnen der entsprechenden Aktiengesellschaft, insbesondere bei den Entwicklungsprojekten Sandreuterweg 39 in Riehen und Elsässerstrasse 1 in Basel verrechnet werden. Die Verlustvorträge der SF Investment AG und SF Development AG sind bei der Berechnung der latenten Steuern der Entwicklungsprojekte Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg und Minervastrasse 124 in Zürich entsprechend berücksichtigt.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
2027		1 520	1 996
2028		9 512	9 512
2029		6 137	6 137
2030		1 876	-
<b>Total</b>		<b>19 045</b>	<b>17 645</b>

## 10. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:</b>		<b>1 794</b>	<b>2 244</b>

Diese Position besteht aus vorausbezahlten Mieten TCHF 1 435 (Vorjahr: TCHF 1 417) und Kreditorenrechnungen TCHF 358 (Vorjahr: TCHF 760).

## 11. Aktive Rechnungsabgrenzungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, verzinsliche Finanzverbindlichkeiten, übrige kurzfristige Verbindlichkeiten, Rückstellungen sowie Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):</b>		<b>121</b>	<b>-</b>

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden:</b>		<b>928</b>	<b>151</b>

<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden:</b>		<b>706</b>	<b>-</b>
---	--	------------	----------

<b>Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):</b>		<b>-</b>	<b>2 401</b>
--	--	----------	--------------

<b>Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden (kurzfristig):</b>		<b>-</b>	<b>433</b>
---	--	----------	------------

<b>Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig):</b>		<b>3 650</b>	<b>3 614</b>
--	--	--------------	--------------

<b>Rückstellungen gegenüber Nahestehenden (langfristig):</b>		<b>226</b>	<b>226</b>
--	--	------------	------------

Bei den Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden 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 aktiven Rechnungsabgrenzungen (für die Management Fee 2023), die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die Rückstellungen gegenüber Nahestehenden betreffen Aktivitäten mit der Swiss Finance & Property Funds AG.

## 12. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
< 3 Monate		47	47
3 bis 12 Monate		140	140
<b>Kurzfristig</b>		<b>186</b>	<b>186</b>
> 1 bis 5 Jahre		745	745
> 5 Jahre		2 340	2 433
<b>Langfristig</b>		<b>3 085</b>	<b>3 178</b>
<b>Total</b>		<b>3 271</b>	<b>3 364</b>

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156		3 271	3 364
<b>Total</b>		<b>3 271</b>	<b>3 364</b>

### 13. Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2 973</b>	<b>2 957</b>

TCHF 2 330 stammen aus vorausbezahlten HK & NK Akontozahlungen, TCHF 411 aus Kaufpreistrückbehalten und TCHF 247 aus MWSt-Verbindlichkeiten.

### 14. Verzinliche Finanzverbindlichkeiten (Hypothesen / Roll-over-Kredite)

Die untenstehenden Werte der Hypothesen / Roll-over-Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 31. Dezember 2023 beträgt das Hypothesen Amortised Costs Adjustment TCHF 729 (im Vorjahr: TCHF 1 404) und wird im Rahmen der Restlaufzeit bis 31. Januar 2025 abgeschrieben.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:</b>		<b>370 535</b>	<b>358 183</b>
Hypothesen / Roll-over-Kredite		<b>371 263</b>	359 587
Hypothesen Amortised Costs Adjustment		<b>-729</b>	-1 404

Nach vertraglicher Laufzeit	In CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
< 3 Monate <sup>1</sup>		<b>109 835</b>	117 135
3 bis 12 Monate (Hypothesen / Roll-over-Kredite) <sup>1</sup>		<b>11 365</b>	6 705
> 1 bis 5 Jahre (Hypothesen / Roll-over-Kredite) <sup>1</sup>		<b>200 063</b>	170 747
> 5 Jahre (Hypothesen)		<b>50 000</b>	65 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>371 263</b>	<b>359 587</b>

Nach Gläubiger	In CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
UBS		<b>128 100</b>	133 250
Raiffeisen Winterthur		<b>18 650</b>	18 668
Raiffeisen Zürich		<b>7 750</b>	7 750
Raiffeisen Basel		<b>27 228</b>	19 057
Credit Suisse		<b>37 800</b>	37 800
Basler Kantonalbank		<b>132 040</b>	128 425
Basellandschaftliche Kantonalbank		<b>9 828</b>	4 770
Zürcher Kantonalbank		<b>8 667</b>	8 667
<b>Total Banken</b>		<b>370 063</b>	<b>358 387</b>
Zürich Versicherung		<b>1 200</b>	1 200
<b>Total Versicherungen</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>371 263</b>	<b>359 587</b>

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

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
< 3 Monate		<b>44 335</b>	117 135
3 bis 12 Monate		<b>5 210</b>	4 350
> 1 bis 5 Jahre		<b>68 878</b>	173 102
> 5 Jahre		<b>252 840</b>	65 000
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>371 263</b>	<b>359 587</b>

<b>Zinssätze</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten	<b>2.07%</b>	2.01%
Verzinsungsbandbreite	<b>-0.03% bis 2.70%</b>	-0.32% bis 2.65%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	<b>6.22</b>	6.81

<b>Angaben zu den verpfändeten Aktiven</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>		<b>745 645</b>	<b>754 465</b>
<b>Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen</b>		<b>62 067</b>	<b>51 861</b>
<b>Wert der verpfändeten Aktiven</b>		<b>807 712</b>	<b>806 326</b>
<b>Darauf lastende Schuldbriefe</b>		<b>448 818</b>	<b>447 418</b>
<b>Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe</b>		<b>443 022</b>	<b>436 622</b>
<b>Beanspruchung</b>		<b>371 263</b>	<b>359 587</b>
<b>Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)</b>		<b>45.96%</b>	<b>44.60%</b>
UBS Switzerland AG	Rahmenkreditvereinbarung	<b>155 000</b>	155 000
	Beanspruchung	<b>128 100</b>	133 250
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>151 902</b>	145 502
Raiffeisenbank Winterthur	Rahmenkreditlimite	<b>30 730</b>	33 610
	Beanspruchung	<b>18 650</b>	18 668
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>40 970</b>	40 970
Raiffeisenbank Zürich	Rahmenkreditlimite	<b>50 000</b>	50 000
	Beanspruchung	<b>7 750</b>	7 750
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>9 450</b>	9 450
Raiffeisenbank Basel	Rahmenkreditlimite	<b>27 310</b>	19 305
	Beanspruchung	<b>27 228</b>	19 057
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>22 000</b>	22 000
Credit Suisse (Schweiz) AG	Rahmenkreditlimite	<b>43 900</b>	43 900
	Beanspruchung	<b>37 800</b>	37 800
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>47 800</b>	47 800
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite	<b>150 000</b>	150 000
	Beanspruchung	<b>132 040</b>	128 425
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>103 000</b>	103 000
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rahmenkreditlimite	<b>14 200</b>	14 200
	Beanspruchung	<b>9 828</b>	4 770
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>57 200</b>	57 200
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag	<b>20 000</b>	20 000
	Beanspruchung	<b>8 667</b>	8 667
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>9 500</b>	9 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite	<b>1 200</b>	1 200
	Beanspruchung	<b>1 200</b>	1 200
	hinterlegte Schuldbriefe	<b>1 200</b>	1 200

Der Kreditvertrag mit UBS Switzerland AG sieht als Covenants vor, dass die Fremdbelehungsquote (LTV) maximal 60% erreichen darf.

Mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) besteht zusätzlich ein OTC-Rahmenvertrag. Die Kreditverträge sowie der OTC-Rahmenvertrag mit der ZKB beinhalten Covenants, die sich auf den Zinsdeckungsfaktor und den Eigenfinanzierungsgrad beziehen. Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr eingehalten.

Mit Raiffeisenbank Winterthur sind im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsliegenschaften Minervastrasse 124, Zürich sowie Fuederholzstrasse 8, Herrliberg nachrangige Aktionärsdarlehen an die SF Investment AG und die SF Development AG zu gewähren. Diese werden als Eigenmittel bei der Kreditvergabe angerechnet.

Von den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten per 31. Dezember 2023 waren TCHF 182 938 zu einem im Voraus fest vereinbarten Zinssatz finanziert (durchschnittlicher gewichteter Zinssatz: 1.17%). TCHF 130 327 davon werden bis Ende 2025 zur Rückzahlung fällig. In der Höhe von TCHF 127 800 sind nahtlose Anschlussfinanzierung mit Swaps bis im Jahr 2035 abgeschlossen worden (Zinssätze: 0.54% und 0.80%).

TCHF 66 190 sind mittels langfristiger Finanzierungen zu variablen SARON Zinssätzen finanziert, wobei zwei Swaps (TCHF 30 000 zu 1.39% und TCHF 15 000 zu 1.39%) langfristige fixe Zinssätze ermöglichen.

TCHF 132 457 sind zu SARON Konditionen finanziert. Für TCHF 93 040 wurden Zins-Swaps abgeschlossen, so dass langfristige Konditionen angebunden wurden (durchschnittlicher gewichteter Zinssatz: 0.95%). Die verbleibenden TCHF 39 471 sind zu variablen Konditionen finanziert (derzeitiger durchschnittlicher Zinssatz: 2.14%).

Für die TCHF 233 000 an Reversed Swaps fallen fixe Finanzierungskosten an, die in den kommenden fünf Jahren laufend abnehmen werden. Bezogen auf das derzeitige Finanzierungsportfolio wird der Zinszuschlag für die ersten drei Jahre ca. 0.75% betragen, im vierten Jahr ca. 0.53%. Im fünften und sechsten Jahr ist der Zuschlag nur noch 0.02%.

## 15. Vorauszahlungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Vorauszahlungen, bestehend aus:</b>		-	<b>100</b>
Reservationen Verkauf STWE		-	100

Die Anzahlungen für das Stockwerkeigentum der Entwicklungsliegenschaften wurden gegen die bestehenden Forderungen verrechnet. Siehe dazu auch den Ausweis pro Projekt im Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften sowie Anhang 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Für die derzeit drei noch nicht verkauften Wohnungen sind noch keine Reservationszahlungen geleistet worden.

## 16. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:</b>		<b>6 763</b>	<b>8 265</b>
Steuern		1 295	3 155
Zinsen		1 962	1 675
Entwicklungsprojekte (Bauausführungen)		2 169	970
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		577	787
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		423	463
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		167	224
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		170	992

Mit TCHF 6 763 haben die passiven Rechnungsabgrenzungen um TCHF -1 502 abgenommen (Vorjahr: TCHF 8 265). Für diese Abnahme hauptsächlich verantwortlich sind die passiven Rechnungsabgrenzungen für Steuern, da bis und mit das Steuerjahr 2021 die Kantone Zürich, Basel Stadt und Basel Land die definitiven Veranlagungen vorgelegt haben.

Zudem wurden TCHF -700 im Jahr 2022 von Steuerverbindlichkeiten hierher umgegliedert, siehe Anhang 34. Umgliederungen.

## 17. Derivative Finanzinstrumente

Zurzeit bestehen folgende Zinsderivate:

Stichtag: 31. Dez. 2023	Volumen		WBW <sup>12</sup>	
	in CHF 1 000	Negativ	Positiv	
Aktive Swaps	155 790	-2 021	3 853	
<b>Total aktive Swaps</b>	<b>155 790</b>	<b>-2 021</b>	<b>3 853</b>	
Reversed Swaps <sup>3</sup>	-	-7 477		
<b>Total Swaps Liabilities (-) / Assets (+)</b>	<b>155 790</b>	<b>-9 498</b>	<b>3 853</b>	

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

<sup>2</sup> Wiederbeschaffungswert.

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

Per 31. Dezember 2023 wurden zehn Zinsswaps unter Hedge Accounting nach IFRS 9 geführt. Alle zehn Swaps erfüllten die Anforderungen des Hedge Accounting, weil deren Critical Terms (Betrag, Währung, Fälligkeitsdatum, Referenz/Index Zinssatz und Zinsfälligkeitfrequenz) mit einem entsprechenden Finanzierungsgeschäft kongruent waren. Alle übrigen, reversierten Swaps unterliegen nicht dem Hedge Accounting.

Durch die zum Bilanzstichtag des Vorjahres tiefer liegende Zinskurve haben sich die Wiederbeschaffungswerte stark verändert. Die positiven Wiederbeschaffungswerte der Zinsswaps sind auf TCHF 3 853 im Vergleich zum Vorjahr (TCHF 18 846) gesunken. Die im Vorjahr nicht vorhandenen negativen Bewertungen nahmen auf TCHF -9 498 zu.

Die Veränderung der Derivativen Finanzinstrumente vor latenten Steuern um TCHF -14 320 teilt sich folgendermassen auf: TCHF -17 015 wurden insgesamt im Gesamtergebnis berücksichtigt; TCHF 2 695 im Finanzertrag, siehe Anhang 25. Finanzergebnis.

Stichtag: 31. Dez. 2022	Volumen		WBW <sup>12</sup>
Fälligkeitsjahr	in CHF 1 000	Negativ	Positiv
Aktive Swaps mit insgesamt positivem WBW <sup>2</sup>	73 000		13 415
Forwards Swaps	64 840		5 432
<b>Total Swaps Assets</b>	<b>137 840</b>		<b>18 846</b>
Reversed Swaps mit insgesamt negativem WBW <sup>2 3</sup>	-	-10 172	
<b>Total Swaps Liabilities (-) / Assets (+)</b>	<b>137 840</b>	<b>-10 172</b>	<b>18 846</b>

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

<sup>2</sup> Wiederbeschaffungswert.

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

## 18. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Januar 2023</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Januar 2023</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Januar 2023</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2023</b>	<b>3 111 895</b>	<b>1.80</b>	<b>5 601</b>
<b>Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2023</b>	<b>2 729 551</b>	<b>9.00</b>	<b>24 566</b>
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2023</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>

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

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 175 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 439 615 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 7.5% der Stimmen und 13.1% des Kapitals entspricht. Zudem hält compenswiss (AVS/AI/APG) mit 119 435 Namenaktien à nominal CHF 9.00 einen Anteil von 2.0% der Stimmen und 3.6% des Kapitals. CPVAL (Caisse de Prévoyance du Personel de l'Etat du Valais) hält 113 458 Namenaktien à je nominal CHF 9.00, was einem Anteil von 1.9% der Stimmen und 3.4% des Kapitals entspricht.

Auf Aktien umgerechnet ergeben sich folgende Zahlen:

		<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	<b>320</b>	26 814
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte <sup>1</sup>	CHF 1 000	<b>14 988</b>	14 718
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	<b>3 351 930</b>	3 351 930
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	<b>3 111 895</b>	3 111 895
<b>Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>0.02</b>	<b>1.60</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte<sup>1</sup> pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>0.89</b>	<b>0.88</b>
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	<b>2 729 551</b>	2 729 551
<b>Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>0.10</b>	<b>8.00</b>
<b>Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte<sup>1</sup> pro Aktie à nominal CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>4.47</b>	<b>4.39</b>

<sup>1</sup> Siehe Anhang 27. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Eigenkapital, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	<b>379 340</b>	403 447
Latente Steuern <sup>1</sup>	CHF 1 000	<b>50 811</b>	56 835
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	<b>3 111 895</b>	3 111 895
<b>Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80</b>	<b>CHF</b>	<b>22.63</b>	<b>24.07</b>
<b>Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>25.67</b>	<b>27.46</b>
<hr/>			
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	<b>2 729 551</b>	2 729 551
<b>Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00</b>	<b>CHF</b>	<b>113.17</b>	<b>120.36</b>
<b>Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>128.33</b>	<b>137.32</b>

<sup>1</sup> Siehe Anhang 9. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten.

## 19. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Liegenschaftsertrag, bestehend aus:</b>		<b>29 763</b>	<b>28 390</b>
Mietzinssertrag Wohnen		8 219	7 751
Mietzinssertrag Gewerbe		20 690	19 888
Übriger Mietzinssertrag		1 568	1 555
IFRS15 - Mietzinsrabatte		85	18
Nebenkostenpauschalen		97	67
<b>Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung</b>		<b>30 659</b>	<b>29 278</b>
Debitorenverluste bzw. Delkredere-Bildung (-) und -Auflösung (+)		-97	-14
Leerstand		-518	-688
Inkonvenienzen		-376	-408
Erhaltene Umsatzmieten		57	42
Baurechte und Einnahmen aus Weiterverrechnungen		38	179
<b>Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten</b>		<b>-896</b>	<b>-889</b>

Die Soll-Nettomieten nahmen um TCHF 1 381 oder 4.5% zu. Durch Veränderungen im Portfolio nahmen diese um TCHF 148 zu, aufgrund von Umbauten in Liegenschaften um weitere TCHF 553. Die Entnahme als Entwicklungsliegenschaften reduzierte die Soll-Nettomieten um TCHF 52. Nebenkostenpauschale und Mietzinsrabatte erhöhten die Soll-Nettomieten um weitere TCHF 97. Auf Like-4-like Basis nahmen die Soll-Nettomieten um TCHF 633 bzw. 2.1% zu. Davon stammen TCHF 505 aus indexierten Mietzinsverträgen.

Die Abzüge blieben dafür praktisch konstant und nahmen um TCHF -6 oder 0.7% zu.

<b>Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen</b>	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		18 348	20 065
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		51 045	61 190
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		20 044	23 664
<b>Total</b>		<b>89 437</b>	<b>104 919</b>

Die Abnahme korreliert mit der Abnahme im WAULT – siehe dazu Seite 21.

## 20. Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus</b>		<b>21 642</b>	<b>35 298</b>
Ertrag aus Umsatzerfassung über die Zeit		21 642	33 773
Ertrag aus kundenindividuellen Ausbauten		-	1 525
<b>Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften</b>		<b>-16 477</b>	<b>-26 731</b>
Aufwand aus Umsatzerfassung über die Zeit		-16 580	-25 361
Aufwand aus kundenindividuellen Ausbauten		103	-1 370

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

Die Projekte qualifizieren zu 100%, 83.1% bzw. 60.5% für die Umsatzerfassung über die Zeit – siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften.

Die nach IFRS abgerechneten Projektkosten reduzieren die aktivierten Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften aufwandswirksam. Sie betragen zum Bilanzstichtag TCHF 37 928 (Vorjahr: TCHF 44 092), siehe Anhang 7. Entwicklungsliegenschaften. Im Anhang 14. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten werden zur Berechnung des Fremdbelehungsgrads die Anschaffungswerte vor abgerechneten Projektkosten ausgewiesen. Diese betragen am 31. Dezember 2023 TCHF 62 067 (Vorjahr: TCHF 51 861).

## 21. Unterhalt und Reparaturen

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Unterhalt und Reparaturen, bestehend aus:</b>		<b>-3 583</b>	<b>-4 233</b>
Unterhalt Gebäude		-3 155	-3 746
Unterhalt Mietobjekte		-428	-487

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 sowie Gastrobetrieben und durch notwendige Massnahmen zur fortwährenden Erfüllung behördlicher Auflagen an.

In der Berichtsperiode nahm der Unterhalt und Reparaturaufwand um TCHF -650 auf TCHF -3 583 (Vorjahr TCHF -4 233) ab. Der Unterhalt der Gebäude bewegt sich wie im Vorjahr im Rahmen der Zehnjahresplanung.

## 22. Betriebsaufwand Liegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Betriebsaufwand Liegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>-1 742</b>	<b>-1 286</b>
Übriger Betriebsaufwand mieterbezogen		-930	-556
<b>Total mieterbezogener Betriebsaufwand</b>		<b>-930</b>	<b>-556</b>
Versicherungen		-322	-297
Promotionsaufwand		-145	-126
Miet- und Baurechtszinsen		-110	-59
Übriger Betriebsaufwand eigentümerbezogen		-235	-249
<b>Total eigentümerbezogener Betriebsaufwand</b>		<b>-812</b>	<b>-730</b>

Der übrige mieterbezogene Betriebsaufwand ist gegenüber dem Vorjahr um TCHF 374 höher ausgefallen, was auf die Heiz- und Nebenkosten zulasten des Eigentümers zurückgeht.

Der eigentümerbezogene Betriebsaufwand veränderte sich um CHF -82 auf TCHF -812 (Vorjahr: TCHF -730).

## 23. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Verwaltungsaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-5 085</b>	<b>-5 036</b>
Liegenschaftenverwaltung		-906	-906
Buchführung		-158	-138
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-264	-359
Entschädigung Swiss Finance & Property Funds AG		-2 829	-2 719
Beratung		-166	-282
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-626	-502
Investor Relations und Spesen		-102	-41
Übriger Verwaltungsaufwand inkl. amtliche Gebühren		-33	-89

Der Verwaltungsaufwand stieg in der Berichtsperiode um TCHF -49 auf TCHF -5 085 (Vorjahr TCHF -5 036). Die grösste Position ist die Entschädigung an die Vermögensverwalterin Swiss Finance & Property Funds AG, die insgesamt um TCHF -110 zunahm, da der durchschnittliche Wert vom NAV der letzten zwei Jahre, die Berechnungsbasis der Entschädigung, gestiegen ist.

Die Beratungsaufwände nahmen um TCHF 116 ab, die Position Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung um TCHF -124 zu.

## 24. Übriger Betriebsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Übriger Betriebsaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-364</b>	<b>-55</b>
Vorstudienkosten		-235	-76
Kapital- und Liegenschaftssteuern		17	53
ESG Aufwände		-105	-
Übriger Betriebsaufwand		-41	-32

Der übrige Betriebsaufwand hat gegenüber dem Vorjahr um TCHF -309 auf TCHF -364 (Vorjahr: TCHF -55) zugenommen. Die Vorstudiekosten inkl. abgebrochene Transaktionen / Due Diligence wie auch die Aufwände für ESG nahmen zu.

## 25. Finanzergebnis

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Finanzertrag, bestehend aus:</b>		<b>2 720</b>	<b>2 689</b>
Zinsertrag		20	5
Neubewertungen Swaps		2 695	2 685
übriger Finanzertrag		4	-
<b>Finanzaufwand, bestehend aus:</b>		<b>-9 927</b>	<b>-7 530</b>
Zinsaufwand		-5 835	-3 159
Zinsaufwand Swaps		-1 791	-2 088
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-2 254	-2 260
Bankspesen		-47	-24
<b>Finanzergebnis, bestehend aus:</b>		<b>-7 208</b>	<b>-4 841</b>
Zinsergebnis		-5 815	-3 154
Zinsergebnis Swaps		-1 791	-2 088
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		441	425
übriges Finanzergebnis		4	-
Bankspesen		-47	-24

Das Finanzergebnis nahm im Vergleich zum Vorjahr um TCHF -2 367 auf TCHF -7 208 ab (Vorjahr: TCHF -4 841).

Einem um TCHF -2 661 tieferen Zinsergebnis standen ein um TCHF - 297 besseres Zinsergebnis Swaps und eine um TCHF 16 höhere Neubewertung Swaps gegenüber. Wie im Vorjahr sind in den Neubewertungen TCHF -675 für die Anpassung der Amortised Costs Hypotheken enthalten.

Der höhere Finanzaufwand des vergangenen Geschäftsjahres lässt sich darauf zurückzuführen, einerseits dass Finanzierungen seit Mitte 2022 relativ konstant bei TCHF 370 000 liegen, in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2022 hatten sie noch um TCHF 50 000 zugenommen. Zudem lag seit Mitte 2022 der SARON Zinssatz deutlich höher.

Andererseits waren per 30. Juni 2022 TCHF 188 742 bzw. 50% zu kurzfristigen (bis zu 3 Monaten) Konditionen finanziert. Per 31. Dezember 2023 waren nur noch TCHF 44 335 bzw. 11.9% zu kurzfristigen (bis zu 3 Monaten) Konditionen finanziert. Die langfristige Zinsanbindung erfolgte zu Konditionen, die deutlich unterhalb von SARON lagen.

Die Exposure zu kurzfristigen Zinsbewegungen konnte dadurch wesentlich verkleinert werden, siehe dazu auch Anhang 14. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten.

## 26. Steuern

Neben den Ertragssteuern aus der Berichtsperiode (TCHF -20) werden die Steuerauswirkungen aus Neubewertungen (TCHF 3 560), aus der Überleitung vom OR- in den IFRS-Abschluss (TCHF -3 428) sowie aus steuerrechtlichen Anpassungen (TCHF 3 148) ausgewiesen. Die übrigen latenten Steuerentlastungen ermässigten sich von CHF 307 auf TCHF -340. Insgesamt ergibt dies eine um TCHF -9 257 tiefere Belastung aus latenten Steuern von TCHF 2 941 (Vorjahr; TCHF -6 316).

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Ertragssteuern, bestehend aus:</b>		<b>2 920</b>	<b>-7 991</b>
<b>Ertragssteuern der Berichtsperiode</b>		<b>-20</b>	<b>-1 675</b>
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		3 939	-3 139
Latente Steuern aus Renditeliegenschaften - Verkäufe		727	-
Latente Steuern aus Neubewertungen Derivative Finanzinstrumenten		-227	-225
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		138	139
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften - Umsatzerfassung über die Zeit		-1 016	115
<b>Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)</b>		<b>3 561</b>	<b>-3 110</b>
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		708	-180
Latente Steuern aus Abschreibungen		-3 943	-4 091
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-129	-289
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		-65	98
<b>Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)</b>		<b>-3 428</b>	<b>-4 462</b>
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		288	910
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		2 860	39
<b>Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)</b>		<b>3 148</b>	<b>949</b>
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus Derivaten Finanzinstrumenten		-314	187
Latente Steuern aus Wertberichtigungen Forderungen / Covid-19 Risikovorsorge		-	125
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		-26	-5
<b>Übrige latente Steuern (D)</b>		<b>-340</b>	<b>307</b>
<b>Total latente Steuern (A-D)</b>		<b>2 941</b>	<b>-6 316</b>

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

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
Verlust (-) / Gewinn (+) vor Steuern		-2 224	36 481
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		19.25%	20.31%
<b>Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz</b>		<b>428</b>	<b>-7 409</b>
<hr/>			
Verbuchter Gewinnsteueraufwand Vorjahre			
Veränderung Steuersätze		2 860	39
Übrige		-368	-621
<b>Ertragsteuern effektiv</b>		<b>2 920</b>	<b>-7 991</b>
<hr/>			
<b>Effektive Steuerquote</b>		<b>131.31%</b>	<b>21.90%</b>

Massgeblich für die Steuerentlastung neben dem negativen Abschluss im statutarischen Abschluss ist der tiefere latente Steuersatz.

Der anwendbare kalkulatorischen Steuersatz sank auf 19.25 %, da einerseits die Neubewertungsreserven auf Renditeliegenschaften abnahmen und andererseits die Gewichtung der Abschreibungen darin zunahm.

Gegenüber den kalkulatorischen Ertragssteuern von TCHF 428 liegen die effektiven mit TCHF 2 920 höher, da einerseits Grundstücksgewinne aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften dank Verlustverrechnung steuerfrei realisiert werden konnten. Andererseits durch die steuerliche Aufrechnung der Swaps-Wertberichtigungen im handelsrechtlichen Abschluss entfallen latenten Steuern im IFRS Abschluss.

Die Ausschöpfung vom steuerrechtlichen Spielraum wurde durch die definitive Veranlagung bis und mit Steuerjahr 2022 des SFUP Sitzkantons amtlich bestätigt.

## 27. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

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

		1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022
<b>Reingewinn:</b>	<b>CHF 1000</b>	<b>696</b>	<b>28 490</b>
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1000	18 606	-15 236
- abzgl. latente Steuern	CHF 1000	-3 939	3 139
<b>Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte</b>	<b>CHF 1000</b>	<b>15 364</b>	<b>16 393</b>
davon den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1000	14 988	14 718
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen	CHF 1000	376	1 675
<b>Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) (EPS) à CHF 1.80 nominal</b>	<b>CHF</b>	<b>0.89</b>	<b>0.88</b>
<b>Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Namenaktie (EPS) à CHF 9.00 nominal</b>	<b>CHF</b>	<b>4.47</b>	<b>4.39</b>

Gegenüber der Vorjahresperiode veränderte sich der Neubewertungseffekt von TCHF -15 236 um TCHF -33 842 auf CHF 18 606. Exklusive Neubewertungseffekte nahm der Reingewinn auf TCHF 15 364 ab, was einer Abnahme von TCHF -1 029 entspricht. Da der Anteil der Minderheitsaktionäre daran um TCHF 1 299 abnahm, nahm der Gewinn der Aktionäre der SFUP auf 14 988 zu.

## 28. Bereichsinformationen

<b>Geschäftsbereiche 2023</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Wohn- liegenschaften</b>	<b>Wohn- und Geschäfts- liegenschaften</b>	<b>Geschäfts- liegenschaften</b>	<b>Entwicklungs- liegenschaften</b>	<b>Corporate<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		4 153	8 502	17 108	-	-	29 763
Übriger Ertrag		6	373	56	-	-	435
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		-	-56	86	-	-	30
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften		-	-	-	21 642	-	21 642
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>4 159</b>	<b>8 819</b>	<b>17 250</b>	<b>21 642</b>	<b>-</b>	<b>51 870</b>
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		390	-4 852	-14 144	-	-	-18 606
Veränderung Baurechte		-	-	-169	-	-	-169
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>4 549</b>	<b>3 967</b>	<b>2 937</b>	<b>21 642</b>	<b>-</b>	<b>33 095</b>
Unterhalt und Reparaturen		-889	-1 161	-1 533	-	-	-3 583
Betriebsaufwand Liegenschaften		-121	-834	-893	106	-	-1 742
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften		-	-	-	-16 477	-	-16 477
Impairment		-	-101	-686	-	-	-787
Personalaufwand		-10	-21	-42	-	-	-73
Verwaltungsaufwand		-710	-1 453	-2 923	-	-	-5 085
Übriger Betriebsaufwand		-51	-104	-209	-	-	-364
<b>Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>2 769</b>	<b>293</b>	<b>-3 349</b>	<b>5 271</b>	<b>-</b>	<b>4 984</b>
Finanzertrag						2 720	2 720
Finanzaufwand						-9 927	-9 927
<b>Finanzergebnis</b>						<b>-7 208</b>	<b>-7 208</b>
<b>Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern (EBT)</b>		<b>2 769</b>	<b>293</b>	<b>-3 349</b>	<b>5 271</b>	<b>-7 208</b>	<b>-2 224</b>
Steueraufwand						2 920	2 920
<b>Reingewinn (+) / -verlust (-)</b>		<b>2 769</b>	<b>293</b>	<b>-3 349</b>	<b>5 271</b>	<b>-4 288</b>	<b>696</b>
davon den Aktionären der SFUP zuzurechnen		2 769	293	-3 349	4 894	-4 288	320
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		-	-	-	376	-	376
<b>Regionen</b>	<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Zürich</b>	<b>Basel</b>	<b>Bern</b>	<b>Romandie</b>	<b>übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		15 097	11 414	1 176	1 672	404	29 763
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		-	-56	86	-	-	30
Neubewertungen Renditeliegenschaften		-2 350	-14 278	-1 280	-480	-218	-18 606
Bereichsvermögen		454 953	322 031	17 197	34 457	7 827	836 464

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

<b>Geschäftsbereiche 2022</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>Wohn- liegenschaften</b>	<b>Wohn- und Geschäfts- liegenschaften</b>	<b>Geschäfts- liegenschaften</b>	<b>Entwick- lungs- liegenschaften</b>	<b>Corporate<sup>1</sup></b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		5 826	4 906	17 567	91	-	28 390
Übriger Ertrag		22	34	214	29	-	300
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		-	-	-	35 298	-	35 298
<b>Total Betriebsertrag vor Neubewertungen</b>		<b>5 847</b>	<b>4 940</b>	<b>17 781</b>	<b>35 419</b>	<b>-</b>	<b>63 987</b>
Neubewertungen aus Rendite- liegenschaften		4 321	2 489	8 425	-	-	15 236
Veränderung Baurechte		-	-	-203	-	-	-203
<b>Total Betriebsertrag nach Neubewertungen</b>		<b>10 169</b>	<b>7 429</b>	<b>26 003</b>	<b>35 419</b>	<b>-</b>	<b>79 019</b>
Unterhalt und Reparaturen		-1 497	-388	-2 343	-5	-	-4 233
Betriebsaufwand Liegenschaften		-193	-153	-883	-56	-	-1 286
Aufwand aus Entwicklungs- liegenschaften		-	-	-	-26 731	-	-26 731
Impairment		-	-	-	-287	-	-287
Personalaufwand		-14	-12	-43	-0	-	-69
Verwaltungsaufwand		-995	-936	-2 860	-245	-	-5 036
Übriger Betriebsaufwand		-703	2 584	-3 433	1 497	-	-55
<b>Betriebsergebnis vor Finan- zergebnis, Steuern (EBIT)</b>		<b>6 767</b>	<b>8 524</b>	<b>16 440</b>	<b>9 591</b>	<b>-</b>	<b>41 322</b>
Finanzertrag		-	-	-	-	2 689	2 689
Finanzaufwand		-	-	-	-	-7 530	-7 530
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-4 841</b>	<b>-4 841</b>
<b>Gewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>6 767</b>	<b>8 524</b>	<b>16 440</b>	<b>9 591</b>	<b>-4 841</b>	<b>36 481</b>
Steueraufwand						-7 991	-7 991
<b>Reingewinn</b>		<b>6 767</b>	<b>8 524</b>	<b>16 440</b>	<b>9 591</b>	<b>-12 832</b>	<b>28 490</b>
davon den Aktionären der SFUP zuzurechnen		6 767	8 524	16 440	7 916	-12 832	26 815
davon den Minderheitsaktionä- ren zuzurechnen		-	-	-	1 675	-	1 675
<b>Regionen</b>	<b>in 1 000 CHF</b>	<b>Zürich</b>	<b>Basel</b>	<b>Bern</b>	<b>Romandie</b>	<b>übrige</b>	<b>Total</b>
Liegenschaftsertrag		13 967	8 332	647	1 613	3 831	28 390
Neubewertungen Renditeliegen- schaften		9 595	1 300	130	160	4 050	15 236
Bereichsvermögen		420 116	228 370	13 043	29 069	170 782	861 380

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

## Operative Segmente

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

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

## 29. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 31. Dez. 2023	Marktwert 31. Dez. 2023	Buchwert 31. Dez. 2022	Marktwert 31. Dez. 2022
<b>Finanzaktiven zu amortisierten Kosten</b>					
- Flüssige Mittel		7 325	7 325	16 892	16 892
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		21 058	21 058	6 433	6 433
- Übrige Forderungen		4 949	4 949	4 214	4 214
- Langfristige Forderungen		255	255	907	907
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>33 587</b>	<b>33 587</b>	<b>28 446</b>	<b>28 446</b>
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Derivative Finanzinstrumente		3 853	3 853	18 846	18 846
<b>Total Finanzaktiven - Fair Value</b>		<b>3 853</b>	<b>3 853</b>	<b>18 846</b>	<b>18 846</b>
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>37 440</b>	<b>37 440</b>	<b>47 292</b>	<b>47 292</b>
<b>Passiven</b>					
<b>Fair Value - Absicherung</b>					
- Derivative Finanzinstrumente		9 498	9 498	10 172	10 172
<b>Total Fair Value - Absicherung</b>		<b>9 498</b>	<b>9 498</b>	<b>10 172</b>	<b>10 172</b>
<b>Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten</b>					
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 794	1 794	2 244	2 244
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende		928	928	151	151
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		2 973	2 973	2 957	2 957
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		121 200	121 438	123 822	121 500
- Vorauszahlungen		-	-	100	100
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		-	-	2 401	2 401
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende		3 650	3 650	3 614	3 614
- Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		228	228	358	358
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		249 335	253 177	234 361	238 423
<b>Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten</b>		<b>380 106</b>	<b>384 186</b>	<b>370 007</b>	<b>371 747</b>
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>389 604</b>	<b>393 684</b>	<b>380 179</b>	<b>381 919</b>

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

### 30. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

31. Dez. 2023	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
<b>Finanzinstrumente Aktiven</b>						
Flüssige Mittel		7 325	-	7 325	-	7 325
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		3 853	-	3 853	-	3 853
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		21 058	-	21 058	-	21 058
<b>Total</b>		<b>32 236</b>	<b>-</b>	<b>32 236</b>	<b>-</b>	<b>32 236</b>
<b>Finanzinstrumente Passiven</b>						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-9 498	-	-9 498	-	-9 498
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-121 200	-	-121 200	-	-121 200
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-249 335	-	-249 335	-	-249 335
<b>Total</b>		<b>-380 033</b>	<b>-</b>	<b>-380 033</b>	<b>-</b>	<b>-380 033</b>
<b>Netto</b>		<b>-347 796</b>	<b>-</b>	<b>-347 796</b>	<b>-</b>	<b>-347 796</b>
<b>31. Dez. 2022</b>						
	in CHF 1 000	Brutto- Position	in der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
<b>Finanzinstrumente Aktiven</b>						
Flüssige Mittel		16 892	-	16 892	-	16 892
Derivative Finanzinstrumente (Positive Wiederbeschaffungswerte)		18 846	-	18 846	-	18 846
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6 433	-	6 433	-	6 433
<b>Total</b>		<b>42 172</b>	<b>-</b>	<b>42 172</b>	<b>-</b>	<b>42 172</b>
<b>Finanzinstrumente Passiven</b>						
Derivative Finanzinstrumente (Negative Wiederbeschaffungswerte)		-10 172	-	-10 172	-	-10 172
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		-123 822	-	-123 822	-	-123 822
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		-234 361	-	-234 361	-	-234 361
<b>Total</b>		<b>-368 355</b>	<b>-</b>	<b>-368 355</b>	<b>-</b>	<b>-368 355</b>
<b>Netto</b>		<b>-326 183</b>	<b>-</b>	<b>-326 183</b>	<b>-</b>	<b>-326 183</b>

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

### 31. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		31. Dez. 2023
	1. Jan. 2023	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	358 183	17 378	-4 350	-676	-	370 535
Leasing	3 365	-	-94	-	-	3 271
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	6 014	27	-2 391	-	-	3 650
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	-8 675	-	-	-	14 320	5 645
<b>Total</b>	<b>358 887</b>	<b>17 405</b>	<b>-6 835</b>	<b>-676</b>	<b>14 320</b>	<b>383 101</b>

Bilanzposition in 1 000 CHF	Cash wirksame Veränderungen			Nicht Cash wirksame Veränderungen		31. Dez. 2022
	1. Jan. 2022	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	327 475	116 647	-86 622	683	-	358 183
Leasing	3 508	-	-169	70	-44	3 365
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	6 014	-	-	-	-	6 014
Derivate Finanz- Instrumente (Nettoposition)	24 346	-	-	-	-33 021	-8 675
<b>Total</b>	<b>361 343</b>	<b>116 647</b>	<b>-86 791</b>	<b>753</b>	<b>-33 065</b>	<b>358 887</b>

### 32. Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 11. April 2024 eine Dividendenausschüttung von CHF 0.70 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.14 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal sowie eine Ausschüttung aus Kapitalreserven von CHF 2.90 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.58 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.9% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2023.

### 33. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (Verwaltungsrat), Bruno Kurz (CEO), Reto Schnabel (CFO), die Swiss Finance & Property Funds AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, die Swiss Finance & Property AG sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Christian Perschak (bis zur GV 2023), Dr. Anja Römer (ab GV 2023), Carolin Schmäuser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 31. Dezember 2023 insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals. Er hatte somit während der gesamten Berichtsperiode die letztendliche Kontrolle über die Gesellschaft im Sinne von IAS 24.12. Alexander Vögele hält 2 550 Namenaktien à nominal CHF 9.00; Carolin Schmäuser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00.

Weiter als Nahestehend gilt Emanuel Schiwow, Verwaltungsrat der SF Investment AG und wie Alexander Vögele Partner der Anwaltskanzlei Ruoss Vögele.

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

#### Dienstleistungsvertrag mit dem Vermögensverwalter und dessen Entschädigung

Die SFUP hat Swiss Finance & Property Funds AG im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages mit dem Management der Gesellschaft und ihres Liegenschaftsportfolios beauftragt. Die Entschädigung des Asset Managers ist im Dienstleistungsvertrag vom 1. März 2021 geregelt.

Die Management Fee beträgt 0.75 % per annum auf dem durchschnittlichen NAV von TCHF 250 000 pro Kalenderjahr. Ab einem durchschnittlichen NAV von über TCHF 250 000 beträgt die Management Fee auf dem TCHF 250 000 übersteigenden Teil 0.5% per annum. Die Management Fee ist in vier Raten quartalsweise am letzten Arbeitstag des Quartals fällig. Die SFUP bezahlt am letzten Arbeitstag des Quartals jeweils ein Viertel der Management Fee basierend auf dem NAV per letztem Arbeitstag des Vorjahres an Swiss Finance & Property Funds AG aus; die Parteien rechnen innert zehn Tagen nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses endgültig über die Management Fee des Jahres ab; die Ausgleichszahlung wird sofort fällig.

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

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

Für die Unterstützung Corporate Services der Tochtergesellschaften SF Investment AG sowie SF Development AG wurden TCHF 134 verrechnet (Vorjahr: TCHF 206).

Im Geschäftsbereich Entwicklungsliegenschaften sind meilensteinbasierte sowie projektbezogene Fees vereinbart (Development Fees). Diese betragen für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 TCHF 280 (Vorjahr: TCHF 1 008). Als Zielbereiche wurden der Verkaufserfolg, Finanz- und Terminziele sowie Qualitätsziele definiert. Gegenüber dem Vorjahr geht die Differenz auf weniger erreichte Meilensteine zurück, die erst im Q1 und Q2 2024 erreicht werden dürfen.

Weitere TCHF 107 waren auf die Verkaufsunterstützung der Renditeliegenschaft Aarberggasse, in Bern sowie auf Vorbereitungen für Entwicklungsszenarien einer Renditeliegenschaft im Portfolio.

<b>Vergütung an den Asset Manager</b>	<b>in 1000 CHF</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Akonto Management Fee:		<b>2 862</b>	2 636
Ausgleichszahlung:		<b>-121</b>	40
Performance Fee:		-	-
Corporate Services Fees:		<b>134</b>	206
<b>Total Vergütung an den Asset Manager zulasten Erfolgsrechnung</b>		<b>2 875</b>	<b>2 882</b>
Meilensteinbasierte Entwicklungsliegenschaften Fees <sup>1</sup>		<b>280</b>	1 008
Weitere Fees		<b>107</b>	-
<b>Total Vergütung an den Asset Manager inkl. Abgrenzungen</b>		<b>3 262</b>	<b>3 890</b>

<sup>1</sup> Diese Fees sind Bestandteil der Gestehungskosten der Entwicklungsliegenschaften und werden aktiviert.

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

- ein Property Manager für das Walzwerk Areal, von der Swiss Finance & Property Funds AG gestellt und verrechnet. Die Kosten dafür beliefen sich auf TCHF 154 (Vorjahr: TCHF 154) und werden teilweise den Mietern weiterbelastet, teilweise unter Nebenkosten selbst getragen.

Aus dem Vorjahr ist bei der Endabrechnung der Management Fee 2022 noch eine Differenz zugunsten der SFUP in der Höhe von TCHF 46 angefallen und im Geschäftsjahr aufwandmindernd verbucht worden.

### **Kooperationspartner**

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

### **Verwaltungsratsmandat und -entschädigung**

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

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der SF Investment AG hat zudem die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele Dienstleistungen im Bereich Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 18 erbracht (Vorjahr: TCHF 3).

### **Managemententschädigung**

Die Gesellschaft wird durch Bruno Kurz (CEO) und Reto Schnabel (CFO, bis 31. Dezember 2023) bzw. Sascha Küng (CFO, seit 1. Januar 2024) vertreten. Beide Geschäftsleitungsmitglieder waren während der Berichtsperiode mit einem Teilzeitpensum bei der Gesellschaft angestellt und bezogen ein fixes Gehalt. Die Immobilienvermögensverwaltung ist durch den Dienstleistungsvertrag mit der Swiss Finance & Property Funds AG geregelt.

### **Wertschriften von Nahestehenden**

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

## **34. Umgliederungen**

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

Entsprechend sanken die ausgewiesenen Steuerforderungen per 31. Dezember 2022 um TCHF 700 und die aktiven Rechnungsabgrenzungen stiegen um TCHF 700. Die Steuerverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 3 154 wurden per 31. Dezember 2022 bei den passiven Rechnungsabgrenzungen integriert. Diese wiesen per 31. Dezember 2022 einen Saldo von TCHF 8 265 aus.

## **35. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Seit 1. Januar 2024 ist Sascha Küng CFO der SFUP.



Zürich, 16. Januar 2024

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 31. Dezember 2023 bewertet.

Referenz-Nummer  
102453.2302

**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 vorteilhaftester Markt

#### Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

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

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

Bewertungsverfahren

#### **Bewertungsmethode**

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

#### **Grundlagen der Bewertung**

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

Anlässlich der Bewertung per Stichtag 31. Dezember 2023 wurden die folgenden Liegenschaften besichtigt:

- 4505 Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1
- 4580 Basel, Picassoplatz 4
- 4585 Basel, Gerbergasse 48 / Gräblein 15
- 4589 Basel, Binningerstrasse 9
- 4590 Basel, Binningerstrasse 11
- 4591 Basel, Binningerstrasse 15
- 4790 Morges, Rue de Lausanne 29-31

Alle Liegenschaften wurden zwischen 2020 und 2023 besichtigt.

#### **Ergebnisse**

Per 31. Dezember 2023 ermittelte Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 47 Anlageliegenschaften. Der «Fair Value» dieser Liegenschaften nach IFRS 13 wird von Wüest Partner per Stichtag auf total CHF 745'644'500 geschätzt.

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

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden folgende Liegenschaften erworben bzw. verkauft:

Zukauf: Basel, Rosentalstrasse 42, 44  
Verkäufe: Bern, Aarberggasse 57  
Basel, Rebgasse 64

#### **Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)<sup>1</sup>**

Per Stichtag 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 bewerteten und nicht den Anlagen im Bau zugeordneten Liegenschaften («like-for-like») 741'294'500 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2023 bei brutto rund -0.56% (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund -0.59% (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

#### **Unabhängigkeit und Vertraulichkeit**

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

Zürich, 16. Januar 2024

Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS  
Partner



Zafer Köroğlu  
Director

– Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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

**Anhang: Bewertungsannahmen und –hinweise**

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.50	3.30	2.84
Bern	3.20	3.85	3.32
Romandie	3.60	3.60	3.60
Zürich	2.30	3.35	2.62
Ostschweiz	3.05	3.05	3.05
Alle Regionen	2.30	3.85	2.76

\* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	aussen Ø	Ø
	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / m <sup>2</sup> p.a.	CHF / Stück	CHF / Stück	CHF / m <sup>2</sup> p.a.
				p.Mt.	p.Mt.	
Basel	247	394	82	187	53	262
Bern	185	177	84	74	29	194
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	414	376	106	198	136	421
Ostschweiz	-	-	110	-	-	225
Alle Regionen	320	333	94	153	77	321

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	aussen Ø	Ø
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Basel	4.4	4.5	5.2	8.7	3.0	2.4
Bern	4.0	5.0	5.0	3.0	2.6	3.8
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.1	4.7	7.8	15.3	7.2	2.3
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.3	4.6	6.6	10.5	5.2	2.4

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Gribi Bewirtschaftung AG per 1. Januar 2024.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 100 Prozent gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

# SF Urban Properties AG

## Zürich

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zur konsolidierten Jahresrechnung 2023



# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

### Zürich

#### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der SF Urban Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2023, der konsolidierten Erfolgsrechnung, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis und der konsolidierten Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigegefügte konsolidierte Jahresrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

##### Unser Prüfungsansatz

---

###### Überblick

Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 3'799'671

Wir haben bei einer Konzerngesellschaft Prüfungen (Full Scope Audit) und bei zwei Konzerngesellschaften eine prüferische Durchsicht (Review) durchgeführt.

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

---

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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



Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Liegenschaften
- Berechnung latenter Steuerverbindlichkeiten
- Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

### Wesentlichkeit

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

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

<b>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</b>	CHF 3'799'671
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 370'967 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

### Umfang der Prüfung

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



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

#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

#### Bewertung der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftsportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume der Geschäftsleitung, welche Bewertungsmodelle, wie die Discounted Cash Flow Methode (DCF), beinhalten.</p> <p>Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (insbesondere künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen und verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen am Bilanzstichtag führen.</p> <p>Der Konzern hält per 31. Dezember 2023 ein Liegenschaftsportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 748.6 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 37.9 Mio.) besteht (Total CHF 786.5 Mio. oder 94.0 % der Bilanzsumme).</p> <p>Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt grösstenteils zum Fair Value. Die Veränderungen der Fair Values werden erfolgswirksam erfasst.</p> <p>Der Fair Value wird gemäss den entsprechenden Anforderungen der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange halbjährlich durch einen externen, unabhängigen Immobilienbewerter als Sachverständiger mittels DCF-Methode ermittelt. Die DCF-Bewertungen dienen zudem als Basis für die Ermittlung von Wertbeeinträchtigungen für die zu Anschaffungskosten bilanzierten, zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekte.</p> <p>Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Anhänge 6 und 7 sowie Immobilienbewertungsbericht des externen Bewertungsexperten.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft.</p> <p>Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wir haben die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den externen Bewertungsexperten sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch den Konzern geprüft;</li> <li>• Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Partner des externen Bewertungsexperten;</li> <li>• Mithilfe unserer Bewertungsexperten haben wir die generelle Wertentwicklung des Portfolios analysiert und mit der Marktentwicklung in der Schweiz verglichen. Ebenso wurden die Höhe bzw. Veränderung des durchschnittlichen Diskontsatzes, welcher für die DCF-Bewertungen verwendet wurde, analysiert und beurteilt;</li> <li>• Unterstützt durch unsere Bewertungsexperten haben wir stichprobenweise eine Überprüfung der Bewertung vorgenommen. Dabei wurden das Bewertungsverfahren und die verwendeten Annahmen (insb. Diskontierungssatz, Leerstand, Ertrags- und Aufwandsseite) beurteilt. Die Stichprobenauswahl basierte auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert);</li> <li>• Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Financial Officer (CFO) sowie der Einsichtnahme in Protokolle des Verwaltungsrats überprüft, ob die Liegenschaften entsprechend deren geplantem Verwendungszweck gemäss den IFRS-Anforderungen klassifiziert und bilanziert sind;</li> </ul>



- Wir haben die Wertbeeinträchtigungstests für zu Anschaffungskosten bilanzierte zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte hinsichtlich der verwendeten Daten überprüft.

Wir erachten das Bewertungsverfahren als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung des in der konsolidierten Jahresrechnung bilanzierten Liegenschaftsportfolios.

## Berechnung latenter Steuerverbindlichkeiten

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften stellen mit rund 12.2 % des Fremdkapitals des Konzerns eine bedeutende Bilanzposition dar. Zudem beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung, unter anderem hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

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

Die latenten Steuerverbindlichkeiten des Konzerns für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften betragen per 31. Dezember 2023 rund CHF 50.3 Mio. Sie basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value.

Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 9 und 26.

### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben mit der Unterstützung unserer Steuerexperten die latenten Steuern auf Renditeliegenschaften einer Nachberechnung unterzogen;
- Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung plausibilisiert (u.a. Haltedauer, Abzüge, Verlustverrechnung);
- Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen;
- Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwächse und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.

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

## Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten den Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften stellt mit rund 41.7 % des Betriebsertrags vor Neubewertungen eine bedeutende Erfolgsposition dar. Dies gilt auch für den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften, welcher 60.3 % vom Betriebsaufwand ausmacht. Weiter beinhaltet die Beurteilung, ob die Kriterien von IFRS 15 zur Umsatzerfassung über die Zeit erfüllt sind, erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung.

Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Beurteilung der Kriterien können einen erheblichen Einfluss auf die

### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Wir haben die Gesamtkosten der Entwicklungsobjekte einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen;
- Wir haben die Erfüllung der Kriterien zur Umsatzerfassung über die Zeit überprüft. Die Einsichtnahme in Verträge hat uns zudem die Validierung der Verkaufserlöse erlaubt;
- Wir haben die Korrektheit der Berechnung des erfassten Ertrags und Aufwands aus Entwicklungsliegenschaften nachvollzogen.



Höhe der erfassten Erträge und Aufwendungen aus Entwicklungsliegenschaften haben.	Wir erachten die Ergebnisse unserer Prüfungen als angemessene und ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Erfassung von Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften.
Wie verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 7 und 20.	

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die konsolidierte Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

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

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



## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Nicolas Memmishofer  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2024





Binningerstrasse 7 / Innere Margarethenstrasse 5

# EPRA Performancekennzahlen

<b>EPRA-Gewinn &amp; EPRA-Gewinn je Aktie</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung		696	28 490
(i) Erfolg aus Neubewertungen von Anlageliegenschaften		18 606	-15 236
(ii) Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		-30	-
(iii) Erfolg aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		-4 680	-6 737
(iv) Anteilige Gewinnsteuer auf Verkäufen		-	-
(v) Negativer Goodwill / Wertberichtigung auf Goodwill		n/a	n/a
(vi) Veränderungen des Marktwerts von Finanzinstrumenten		-442	-425
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Gesellschaften und assoziierten Unternehmungen		n/a	n/a
(viii) Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen		-2 656	4 889
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen		n/a	n/a
(x) Minderheitsanteile auf obenstehende Positionen		-376	-1 675
<b>EPRA Gewinn</b>		<b>11 119</b>	<b>9 306</b>
Durchschnittliche Anzahl Aktien (gewichtet)		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA Gewinn je Aktie</b>		<b>3.32</b>	<b>2.78</b>
<b>EPRA Netto Wiederherstellungswert</b>			
	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>379 340</b>	<b>403 447</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>379 340</b>	<b>403 447</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		24 345	28 249
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>403 685</b>	<b>431 696</b>
<b>Exklusive:</b>			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		50 265	62 487
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		5 645	-8 675
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(ix) Marktbewertung von immateriellen Vermögenswerten		n/a	n/a
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
<b>EPRA NRV</b>		<b>459 594</b>	<b>485 508</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NRV je Aktie</b>		<b>137.11</b>	<b>144.84</b>

<b>EPRA Netto Sachanlagevermögen</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>379 340</b>	<b>403 447</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>379 340</b>	<b>403 447</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		24 345	28 249
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>403 685</b>	<b>431 696</b>
<b>Exklusive:</b>			
(v) Latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften		50 265	62 487
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente		5 645	-8 675
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
(viii.a) Immaterielle Vermögenswerte gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(x) Liegenschaftssteuern		n/a	n/a
<b>EPRA NTA</b>		<b>459 594</b>	<b>485 508</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NTA je Aktie</b>		<b>137.11</b>	<b>144.84</b>

<b>EPRA Nettoveräußerungswert</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
<b>IFRS Eigenkapital den Aktionären zuzuordnen</b>		<b>379 340</b>	<b>403 447</b>
(i) Hybride Eigenkapitalstrukturen		n/a	n/a
<b>Verwässerter NAV nach Eigenkapitalinstrumenten</b>		<b>379 340</b>	<b>403 447</b>
<b>inklusive:</b>			
(ii.a) Neubewertungen von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.b) Neubewertungen von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)		n/a	n/a
(ii.c) Neubewertungen von sonstigen Vermögenswerten		n/a	n/a
(iii) Neubewertungen von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing		n/a	n/a
(iv) Bewertungsdifferenzen auf Entwicklungsliegenschaften		24 345	28 249
<b>Verwässerter NAV zu Fair Value</b>		<b>403 685</b>	<b>431 696</b>
<b>Exklusive:</b>			
(vii) Goodwill aus latenten Steuern		n/a	n/a
(viii.a) Goodwill gemäss IFRS Bilanz		n/a	n/a
<b>inklusive:</b>			
(viii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten		-3 842	-4 270
<b>EPRA NDV</b>		<b>399 843</b>	<b>427 426</b>
Anzahl ausstehender Aktien		3 351 930	3 351 930
<b>EPRA NDV je Aktie</b>		<b>119.29</b>	<b>127.52</b>

<b>EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Anlagelienschaft Eigentum		<b>786 538</b>	801 692
Anlagelienschaften-Joint Ventures / Funds		-	-
Promotionen		-	-
Abzüglich Entwicklungen		<b>-37 928</b>	-44 092
<b>Wert der fertiggestellten Anlagelienschaften</b>		<b>748 610</b>	<b>757 600</b>
Abzug für geschätzte Käuferkosten		n/a	n/a
<b>Angepasster Wert fertiggestellter Anlagelienschaften</b>		<b>748 610</b>	<b>757 600</b>
Annualisierter SOLL-Mietertrag		<b>29 694</b>	29 694
Annulaisierter direkter Aufwand Anlagelienschaften		<b>-5 325</b>	-5 519
<b>Annualisierter Netto-Mietertrag</b>		<b>24 369</b>	<b>24 175</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen		-	-
<b>Topped-up Netto-Mietertrag</b>		<b>24 369</b>	<b>24 175</b>
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen		<b>3.26%</b>	3.19%
EPRA topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen		<b>3.26%</b>	3.19%

<b>EPRA Leerstandsquote</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Geschätztes Mieteinnahmepotential aus Leerstandflächen (A)		<b>371</b>	375
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio (B)		<b>33 389</b>	30 824
<b>EPRA Leerstandsquote (A/B)</b>		<b>1.11%</b>	<b>1.22%</b>

<b>EPRA Kostenkennzahlen</b>	<b>in CHF 1000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>
Betriebliche Aufwendungen der Anlagelienschaften gem. IFRS Erfolgsrechnung		<b>11 634</b>	10 966
Baurechtszinsen		<b>-75</b>	-75
<b>EPRA-Kosten (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A)</b>		<b>11 560</b>	<b>10 891</b>
Direkte Leerstandskosten		<b>-90</b>	-53
<b>EPRA-Kosten (ohne direkte Leerstandskosten) (B)</b>		<b>11 470</b>	<b>10 839</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete		<b>33 389</b>	30 624
<b>Brutto-Mietzinseinnahmen (C)</b>		<b>33 389</b>	<b>30 624</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (einschliesslich direkte Leerstandskosten) (A/C)</b>		<b>34.6%</b>	<b>35.6%</b>
<b>EPRA-Kostenkennzahl (ohne direkte Leerstandskosten) (B/C)</b>		<b>34.4%</b>	<b>35.4%</b>

EPRA Like-for-Like Mietzinswachstum	in CHF 1000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
	Marktbewertung		
	745 645		
Fremdmieten		<b>30 477</b>	29 194
<b>abzüglich Käufe</b>	<b>-36 900</b>	<b>-992</b>	<b>-484</b>
<b>abzüglich Verkäufe</b>	<b>-</b>	<b>-245</b>	<b>-362</b>
abzüglich Umbauten	-30 620	<b>-395</b>	-340
<b>Abzüglich Entwicklungen</b>	<b>-</b>		<b>-51</b>
Mietzinsabzüge		<b>85</b>	67
<b>Mietzinsen Like-for-Like</b>		<b>28 930</b>	<b>28 024</b>
Index	90.9%	<b>103.2%</b>	101.8%
Leerstand & Inkonvenienzen		<b>-894</b>	-1 096
Index		<b>81.6%</b>	50.3%
<b>Mietzinsen Netto</b>		<b>28 036</b>	<b>26 928</b>
Index		<b>104.1%</b>	106.3%
Rendite Sollmietzinsen	678 125	<b>4.3%</b>	4.1%
Rendite Nettomietzinsen		<b>4.1%</b>	4.0%

Die Berechnung des Mietzinswachstums wird auf der Basis eines konstanten Portfolios berechnet. Der Wert dieses fiktiven Portfolios beträgt per 31. Dezember 2023 TCHF 678 125 bzw. 90.9% des Bilanzwertes.

Ohne Käufe, Verkäufe, Liegenschaften im Umbau und in Entwicklungsliegenschaften umklassierte Liegenschaften betrug das Wachstum der Bruttomieten 2022 1.8% und 2023 3.2%. Auf Nettomietzinsbasis (ohne Leerstand und Inkonvenienzen) betrug das Wachstum 2022 6.3% (vor allem durch den Wegfall der Corona-bedingten Mietzins-senkungen) und 2023 4.1% (vor allem durch die nochmalige Senkung des Leerstandes).

Die Rendite auf Basis Sollmietzinsen betrug 2022 4.1% und 2023 4.3%. Auf Basis Nettomietzinsen betrug die Rendite 2022 4.0% und 2023 4.1%.

LTV	in CHF 1000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Loan)</b>		<b>370 535</b>	<b>358 183</b>
Offene Posten debitoren & Kreditoren netto		<b>18 337</b>	4 037
Renditeliegenschaften		<b>748 610</b>	757 600
abzüglich Baurecht		<b>-2 965</b>	-3 135
Entwicklungsliegenschaften		<b>37 928</b>	44 092
<b>Vermögenswerte (Value)</b>		<b>801 910</b>	<b>802 594</b>
<b>LTV</b>		<b>46.2%</b>	<b>44.6%</b>

Bei der Berechnung vom LTV gegenüber der bisher verwendeten Formel weicht die EPRA Berechnung in einem Punkt ab: Teil der Vermögenswerte sind auch die Nettoposition der offenen Posten Debitoren und Kreditoren.

Dafür wird der Wert der Entwicklungsliegenschaften aus der IFRS Bilanz übernommen. Durch Umsatzerfassung über die Zeit ist dieser Wert tiefer, dafür die Debitoren höher. Diese Differenzen gleichen sich im Wesentlichen aus.

# Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR

## Bilanz

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022	Anh.
<b>Umlaufvermögen</b>				
Flüssige Mittel		3 635	3 918	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		622	420	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		4 949	4 213	
Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften		-	1 587	3.1
Entwicklungsliegenschaften		41 139	34 969	3.2
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		1 658	482	
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber verbundenen Unternehmen		121	-	
Steuerguthaben		5 590	6 080	
Kurzfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		720	2 464	3.3
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>58 434</b>	<b>54 132</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
Mieterausbaudarlehen		209	159	
Wertschriften		2	1	
Langfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		3 723	3 733	3.3
Wertberichtigungen auf langfrist. Forderungen gegenüber Beteiligungen		-217	-	3.3
Erneuerungsfonds		789	748	
Beteiligungen		0	101	3.4
Renditeliegenschaften		478 248	482 709	3.5
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>482 754</b>	<b>487 450</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>541 188</b>	<b>541 582</b>	

<b>Passiven</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>31. Dez. 2023</b>	<b>31. Dez. 2022</b>	<b>Anh.</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		359	773	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern		1 435	1 438	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen		928	71	
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		115 990	120 460	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		2 973	2 957	
Anzahlungen		5 739	4 779	
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		5 892	4 505	
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber verbundenen Unternehmen		-	219	
Passive Rechnungsabgrenzungen Steuern		1 295	2 508	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>134 610</b>	<b>137 709</b>	
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>				
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		245 713	229 568	
Kaufpreisrückbehalte		228	358	
Rückstellungen gegenüber verbundenen Unternehmen		66	66	
Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten		11 167	15 337	
Rückstellungen für Grossreparaturen		19 460	18 828	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>276 633</b>	<b>264 156</b>	
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>411 243</b>	<b>401 866</b>	
<b>Eigenkapital</b>				
Aktienkapital		30 167	30 167	
Gesetzliche Kapitalreserven		97 028	109 095	
Gesetzliche Gewinnreserve		330	330	
Gewinnvortrag		125	138	
Jahresverlust (-) / -gewinn (+)		2 295	-14	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>129 944</b>	<b>139 716</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>541 188</b>	<b>541 582</b>	

## Erfolgsrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	Anh.
<b>Betriebsertrag</b>				
Nettoerlös aus Vermietungen		29 633	28 700	
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		1 985	-	
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		-	21 057	
Ertrag aus Beteiligungen		2 778	350	5.6
Übrige betriebliche Erträge		430	277	
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>34 826</b>	<b>50 385</b>	
<b>Betriebsaufwand</b>				
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften		-3 583	-4 213	
Rückstellungen für Grossreparaturen		-632	-1 500	
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 832	-1 411	
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		152	-19 834	
Personalaufwand		-73	-69	
Verwaltungsaufwand		-5 196	-4 728	
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-11 164</b>	<b>-31 755</b>	
<b>Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern - EBITDA</b>		<b>23 661</b>	<b>18 629</b>	
<b>Total Zu- und Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens</b>		<b>-18 106</b>	<b>-19 625</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern - EBIT</b>		<b>5 556</b>	<b>-996</b>	
Finanzaufwand		-12 852	-6 824	
Finanzertrag		5 415	1 866	
Unreal. Gewinne auf Derivativen Finanzinstrumenten		4 170	13 533	
<b>Total Finanzerfolg</b>		<b>-3 266</b>	<b>8 576</b>	
Ausserordentlicher Aufwand		-	-7 252	4.1
<b>Betriebserfolg vor Steuern - EBT</b>		<b>2 289</b>	<b>328</b>	
Direkte Steuern		5	-342	
<b>Jahresgewinn (+) / -verlust (-)</b>		<b>2 295</b>	<b>-14</b>	

# Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Firma/Namen, Rechtsform, Sitz

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

### 1.2 Anzahl Vollzeitstellen

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

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

#### **Flüssige Mittel**

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

#### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / kurzfristige und langfristige Forderungen**

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

#### **Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften**

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

#### **Entwicklungsliegenschaften**

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

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

**Steuerguthaben**

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

**Renditeliegenschaften**

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

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

**Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten**

Kurzfristige sowie langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

**Anzahlungen**

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

**Passive Rechnungsabgrenzungen Steuern**

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

**Kaufpreistrückbehalte**

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

**Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten**

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

**Rückstellungen für Grossreparaturen**

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

**Nettoerlös aus Vermietungen**

Dieser umfasst den Mietzinsertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und Inkonvenienzen. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge können bis zum Tag der Bilanzrichtung 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.

**Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften**

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

**Unterhalt und Reparaturen - Aktivierung und Verbuchung über Erfolgsrechnung**

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

**3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz****3.1 Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften**

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften, bestehend aus:</b>		-	<b>1 587</b>
Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften		-	2 044
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-	-457

Die per 31. Dezember 2022 so klassifizierte Renditeliegenschaft (Rebgasse 64, Basel) wurde im Geschäftsjahr veräussert.

**3.2 Entwicklungsliegenschaften**

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>41 139</b>	<b>34 969</b>
Angefangene Bauten		<b>13 452</b>	7 288
Boden		<b>28 246</b>	28 240
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		<b>-560</b>	-560

**3.3 Verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen**

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>SF Development AG, Zug</b>			
Darlehen inkl. angelaufenen Zinsen		<b>343</b>	-
Darlehen unter Rangrücktritt inkl. angelaufenen Zinsen		<b>729</b>	1 328
Wertberichtigung Darlehen		<b>-134</b>	-
<b>Subtotal</b>		<b>939</b>	<b>1 328</b>
<b>SF Investment AG, Zürich</b>			
Darlehen inkl. angelaufenen Zinsen		<b>377</b>	187
Darlehen unter Rangrücktritt inkl. angelaufenen Zinsen		<b>2 994</b>	4 681
Wertberichtigung Darlehen		<b>-84</b>	-
<b>Subtotal</b>		<b>3 287</b>	<b>4 869</b>
<b>Total verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen</b>		<b>4 226</b>	<b>6 197</b>
<b>Davon kurzfristig</b>		<b>720</b>	<b>2 464</b>
<b>Davon langfristig</b>		<b>3 506</b>	<b>3 733</b>

### 3.4 Beteiligungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>SF Investment AG, Zürich</b>			
Zweck der Gesellschaft ist der Kauf von Landparzellen, um deren Wert durch entsprechende Entwicklungsprojekte zu steigern.			
Aktienkapital		100	100
Beteiligungsquote		50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote		50.5%	50.5%

### SF Development AG, Zug

Zweck der Gesellschaft ist, die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe zu realisieren.			
Aktienkapital		100	100
Beteiligungsquote		50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote		50.5%	50.5%

Beide Beteiligungen sind bis auf je CHF 1 wertberichtigt.

### 3.5 Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Renditeliegenschaften, bestehend aus:</b>		<b>478 248</b>	<b>482 709</b>
Anschaffungswerte der Renditeliegenschaften		617 937	604 154
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-139 689	-121 445

## 4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

### 4.1 Ausserordentlicher Aufwand

	in CHF 1000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		-	-7 252

Im Vorjahr wurden einerseits für die Jahre 2020 und 2021 je TCHF 200 für die Minimalsteuer im Kanton Basel Stadt abgegrenzt. Diese Minimalsteuer greift, wenn ein Unternehmen insgesamt keinen steuerbaren Gewinn ausweist oder die Gewinn- und Kapitalsteuern die Minimalsteuer nicht übersteigen. Die restlichen TCHF 6 852 waren auf die per 31. Dezember 2022 erfolgte Fusion der SFPI Management AG mit der SFUP zurückzuführen.

### 4.2 Auflösung stiller Reserven

	in CHF 1000	31. Dez. 2023	31. Dez. 2022
<b>Nettoauflösung stiller Reserven</b>		-	642

Im Vorjahr wurden TCHF 642 stille Reserven aufgelöst. Diese wurden im Jahr 2021 aufgrund der damaligen Pandemie gebildet, um allfällige Mietzinsausfälle, -reduktionen und/oder Debitorenverluste abzudecken.

## 5. Weitere Angaben

### 5.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Per 31. Dezember 2023 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 482 964 verpfändet (Vorjahr: TCHF 453 596). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 448 818 (Vorjahr: TCHF 426 418).

### 5.2 Eventualverbindlichkeiten

Keine.

### 5.3 Dienstleistungsvertrag

Der Dienstleistungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Der Vertrag sieht seit 1. März 2021 eine jährliche Basisentschädigung im Betrag von 0.75% bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 des konsolidierten durchschnittlichen Net Asset Value (NAV) vor. Der übersteigende Betrag wird mit einer Entschädigung von 0.50% vergütet (Vorjahr: 0.50% p.a.). Per 31. Dezember 2023 betrug die Entschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 695 inkl. MWST (Vorjahr: TCHF 2 513). Im Berichtsjahr 2023 wurde für die performance-basierte Fee keine Abgrenzung vorgenommen (Vorjahr: TCHF 0).

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine performance-basierten Fees bei Verkäufen, jedoch TCHF 324 meilensteinbasierte Fees für den Bereich Entwicklungsliegenschaften (Vorjahr TCHF 19) verrechnet.

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Walzwerk Areals fielen TCHF 16 für Bauherrenvertretung an (Vorjahr: TCHF 206). Ebenso wurde für das Walzwerk Areal ein Property Manager mit Kosten von TCHF 154 (Vorjahr: TCHF 154) verrechnet. Letztere Kosten werden teilweise den Mietern überwält, teilweise als Nebenkosten von der Eigentümerin getragen.

### 5.4 Beteiligungsrechte bedeutender Aktionäre

Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2023	Stimmanteil in %	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	53.3%	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	0.0%	9.00	175	2
UBS Fund Management AG	7.5%	9.00	439 615	3 957
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.0%	9.00	119 435	1 075
CPAVL	1.9%	9.00	113 458	1 021
Übrige	35.2%	9.00	2 056 868	18 512
<b>Total Aktienkapital per 31. Dezember 2023</b>			<b>5 841 446</b>	<b>30 167</b>

Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2022	Stimmanteil in %	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	53.3%	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	0.0%	9.00	125	1
UBS Fund Management AG	7.5%	9.00	441 000	3 969
compenswiss (AVS/AI/APG)	2.9%	9.00	166 720	1 500
CPAVL	1.9%	9.00	113 458	1 021
Übrige	34.5%	9.00	2 008 248	18 074
<b>Total Aktienkapital per 31. Dezember 2022</b>			<b>5 841 446</b>	<b>30 167</b>

**5.5 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder**

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

<b>Per 31. Dezember 2022</b>	<b>Nominalwert pro Namenaktie in CHF</b>	<b>Anzahl Namenaktien in Stück</b>	<b>Nominales Aktienkapital in CHF 1 000</b>
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	125	1
Adrian Schenker	9.00	3 000	27
Carolin Schmüser	9.00	500	5
Alexander Vögele	9.00	2 550	23

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

**5.6 Umgliederungen**

Der Ertrag aus Beteiligungen, also die Dividenden, werden neu unter Betriebsertrag aufgeführt, da dieser Ertrag hauptsächlich betrieblicher Natur ist. SF Investment AG und SF Development AG sind im Entwicklungsgeschäft tätig.

**5.7 Ereignisse nach Bilanzstichtag**

Seit 1. Januar 2024 ist Sascha Küng CFO der SFUP.

# Antrag zur Gewinnverwendung

<b>Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>
Gewinnvortrag am Anfang des Geschäftsjahres		125	139
Jahresgewinn (+) / -verlust (-)		2 295	-14
<b>Verfügbare Bilanzgewinn</b>		<b>2 420</b>	<b>125</b>

<b>Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzgewinnes</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		2 420	125
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-	-
Ausschüttung an Aktionäre (Dividende)		-2 346	-
Vortrag auf neue Rechnung		73	125
<b>Bilanzgewinn nach Ergebnisverwendung</b>		<b>73</b>	<b>125</b>

<b>Antrag des Verwaltungsrates über die Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserve</b>	<b>in CHF 1 000</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2023</b>	<b>1. Jan. bis 31. Dez. 2022</b>
Kapitalreserven zur Verfügung der Generalversammlung		97 028	109 095
Ausschüttung an Aktionäre		-9 721	-12 067
<b>Kapitalreserven nach Rückzahlung</b>		<b>87 307</b>	<b>97 028</b>

Der Verwaltungsrat beantragt den Bilanzgewinn von TCHF 2 420 wie folgt zu verwenden:

- Eine Ausschüttung als Dividende von CHF 0.70 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.14 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal
- Den verbleibenden Bilanzgewinn von TCHF 73 auf neue Rechnung vorzutragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 2.90 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.58 pro Namenaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal

Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.9% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2023.

# SF Urban Properties AG

## Zürich

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung  
zur Jahresrechnung 2023



# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

### Zürich

#### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

##### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

##### Unser Prüfungsansatz

###### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'305'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Liegenschaften

##### Wesentlichkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

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

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

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 1'305'000
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 130'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

**Umfang der Prüfung**

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

**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

**Werthaltigkeit der Liegenschaften**

<b>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</b>	<b>Unser Prüfungsvorgehen</b>
Wir erachten die Werthaltigkeit der Liegenschaften aufgrund der Bedeutung der Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.  SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2023 ein Liegenschaftsportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 478 Mio.) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 41 Mio.) besteht (Total CHF 519 Mio. oder 96 % der Bilanzsumme).  Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwen-	Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft.  Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Renditeliegenschaft und Entwicklungsliegenschaft</li> <li>• Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Renditeliegenschaft</li> <li>• Beurteilung der ausserplanmässigen Abschreibungen je Entwicklungsliegenschaft (wo anwendbar)</li> <li>• Vergleich der Buchwerte der einzelnen Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften mit</li> </ul>



gen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.

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

Die Bewertung der Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis.

Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 3.2 und 3.5.

den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

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

### Sonstige Informationen

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



## **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag zur Gewinnverwendung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Nicolas Memmishofer  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2024



# Vergütungsbericht 2023

## SF Urban Properties AG

### 1. Einleitende Bemerkungen

Gestützt auf Art. 732 OR sowie Art. 21 ff der Statuten der Gesellschaft hat SFUP den vorliegenden Vergütungsbericht erstellt.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 139 bis 141.

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

Im Berichtsjahr 2023 fungierten Herr Bruno Kurz (CEO) sowie Herr Reto Schnabel (CFO) als Geschäftsleitung bei der SFUP jeweils mit einem Teilpensum.

### 2. Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

#### 2.1 Vergütungsgrundsätze, erfolgsabhängige Vergütung, Beteiligungs- und Optionspläne

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

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

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

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

## 2.2 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei der SFUP übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss Gesetz (Art. 733 OR) und Statuten:

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

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

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

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

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

An der Generalversammlung vom 5. April 2023 wurden Andreas Hämmerli als Mitglieder des Vergütungsausschusses in Einzelwahl wiedergewählt und Dr. Anja Römer neu als Mitglied des Vergütungsausschusses in Einzelwahl gewählt.

## 2.3 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverträge

### 2.3.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

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

### 2.3.2 Vorsorgeleistungen

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

### 3. Vergütungen und Darlehen an den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung

#### 3.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Die Generalversammlung vom 5. April 2023 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für das Berichtsjahr 2023 (prospektiv). Der Vergütungsausschuss hat die Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates für die Amtsdauer auf TCHF 40 (Vorjahr: TCHF 40) pro Mitglied festgelegt. Mitglieder des Audit Committee werden mit zusätzlichen TCHF 20 (Vorjahr: TCHF 20), der Präsident des Verwaltungsrats mit zusätzlichen TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 10) entschädigt.

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

Geplante Entschädigung für das Jahr 2023		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/ALV	Bruttovergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied		40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied		40		-	40
Anja Römer	Mitglied		40		3	43
Carolin Schmüser	Mitglied, AC		60		5	65
Alexander Vögele	Präsident, AC		70		-	70
<b>Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2023 (brutto)</b>			<b>250</b>	<b>-</b>	<b>9</b>	<b>259</b>

Tabelle geprüft.

Effektive Entschädigungen für das Jahr 2022		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge AHV/ALV	Bruttovergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied		40		2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied		40		-	40
Christian Perschak	Mitglied		40		2	42
Carolin Schmüser	Mitglied, AC		60		5	65
Alexander Vögele	Präsident, AC		75		-	75
<b>Total Vergütung an den Verwaltungsrat 2022 (brutto)</b>			<b>255</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>263</b>

Tabelle geprüft.

#### 3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Die Generalversammlung vom 5. April 2023 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 200 (Vorjahr: TCHF 200) für das Berichtsjahr 2023, die auch entsprechend 2023 erfolgte. Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär vergütet.

Vergütungen für das Jahr 2023		in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeber- beiträge AHV/ALV/BVG	Brutto- vergütung
Bruno Kurz	CEO		31	1	6	39
Reto Schnabel	CFO		30	2	6	37
<b>Total Vergütung an die Geschäfts- leitung 2023 (brutto)</b>			<b>61</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>76</b>

Tabelle geprüft.

Vergütungen für das Jahr 2022			in CHF 1000	Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeber- beiträge AHV/ALV/BVG	Brutto- vergütung
Adrian Schenker	CEO	(bis 31. März 2022)		7	0	1	9
Bruno Kurz	CEO	(Ab 1. April 2022)		21	1	4	26
Reto Schnabel	CFO			30	2	6	37
<b>Total Vergütung an die Geschäfts- leitung 2022 (brutto)</b>				<b>58</b>	<b>3</b>	<b>12</b>	<b>73</b>

Tabelle geprüft.

### 3.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn der Berichtsperiode ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wurden wie schon im Vorjahr keine ausbezahlt.

### 3.4 Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

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

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

## 4. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

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

## 5. Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen

	Unternehmen	Funktion	Rolle
<b>Mitglieder des Verwaltungsrats</b>			
<b>Dr. Hans-Peter Bauer</b>	Diprato GmbH	Gesellschafter	Geschäftsführer
	Diprato Investment 1 AG	VR	Präsident
	Diprato Investment 2 AG	VR	Präsident
	Fondation Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK)	SR	Mitglied

<b>Andreas Hämmerli</b>	AH Immoconsult GmbH	Gesellschafter	Geschäftsführer
	Schütz Service AG	VR	Mitglied
	BLS Immobilien AG	VR	Mitglied
	Roth Gruppe	VR	Mitglied
	Indigo Suisse SA	Berater	
	WSP BG Ingénieurs Conseils (Austritt VR 2023)	Berater	
<b>Anja Römer</b>	Avalor Investment AG	Partnerin	Partnerin
	Alliance of Swiss Wealth Managers (ASWM)	Vorstand	Mitglied
<b>Carolin Schmüser</b>	Keine		
<b>Alexander Vögele</b>	Ruoss Voegele Partner	Kollektivgesellschafter	Partner
	SFP Anlagestiftung	SR	Präsident
	Giroud Olma AG	VR	Mitglied
	Golf and Country Club Schönenberg	Vorstand	Kassier
	VP Bank (Schweiz) AG	VR	Präsident
	KAVO-Holding AG	VR	Einziges Mitglied
	KAVO-Immobilien AG	VR	Mitglied
	KAVO Impex AG	VR	Einziges Mitglied
	Allco AG	VR	Mitglied
	Allco AG Totalunternehmung	VR	Mitglied
	Allco Holding AG	VR	Mitglied
	Agentura AG		Vize Direktor
	AV Holding AG	VR	Einziges Mitglied
	Gazet Holding AG	VR	Mitglied
	AV Advisory AG	VR	Einziges Mitglied
	Immova AG	VR	Präsident
	Aximos Treuhand AG	VR	Präsident
	004 ECOM Holding AG	VR	Mitglied
	Gebemark AG	VR	Einziges Mitglied
	Intubit AG	VR	Einziges Mitglied
<b>Mitglieder der Geschäftsleitung</b>			
<b>Bruno Kurz</b>	Keine		
<b>Reto Schnabel</b>	Boller, Winkler AG	VR	Mitglied
	Wohlfahrtsfonds der Boller Winkler Gruppe	SR	Präsident
<b>Sascha Küng</b>	Keine		

## 6. Weitere Bemerkungen

Es werden keine weiteren Bemerkungen gemacht.

# SF Urban Properties AG

## Zürich

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung  
zum Vergütungsbericht 2023



# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG

### Zürich

#### Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

##### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als «geprüft» gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 136 und 137 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

##### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

##### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

##### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Nicolas Memmishofer  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2024



# Corporate Governance Bericht 2023

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

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur

Die Darstellung der operativen Konzernstruktur finden Sie in Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung im Abschnitt B «Rechnungslegungsgrundsätze» unter «Gruppengesellschaften», Seite 62.

### 1.2 Bedeutende Aktionäre

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

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 175 Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.3% (Vorjahr: 53.3%) der Stimmen sowie 18.6% (Vorjahr: 18.6%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 439 615 Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 7.5% der Stimmen und 13.1% des Kapitals entspricht.

Offenlegungsmeldungen werden auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange publiziert und können unter folgendem Link abgerufen werden: [www.ser-ag.com](http://www.ser-ag.com).

### 1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

## 2. Kapitalstruktur

### 2.1 Aktienkapital

Die grundlegende Kapitalstruktur finden Sie in Anhang 18 zur konsolidierten Jahresrechnung «Aktienkapital», Seite 86.

### 2.2 Genehmigtes und bedingtes Kapital

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der SFUP vom 5. April 2023 wurde Artikel 4a der Statuten Schaffung von genehmigten Aktienkapital ersatzlos gestrichen.

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

## 2.3 Kapitalveränderungen

<b>Aktienkapital</b>	<b>Anzahl Namenaktien in Stück</b>	<b>Nominalwert pro Namenaktie in CHF</b>	<b>Nominales Aktienkapital in CHF 1 000</b>
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2021	3 111 895	1.80	5 601
Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2021	2 729 551	9.00	24 566
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2021</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2022	3 111 895	1.80	5 601
Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2022	2 729 551	9.00	24 566
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2022</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>
Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal per 31. Dezember 2023	3 111 895	1.80	5 601
Namenaktien à CHF 9.00 nominal per 31. Dezember 2023	2 729 551	9.00	24 566
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2023</b>	<b>5 841 446</b>		<b>30 167</b>

## 2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Die SFUP hat per 31. Dezember 2023 2 729 551 Namenaktien und 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) ausgegeben. Sämtliche Aktien sind voll einbezahlt.

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

Es bestanden keine Partizipationsscheine per 31. Dezember 2023.

## 2.5 Genussscheine

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Genussscheine.

## 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

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

Im Berichtsjahr 2023 wurden keine Eintragungsgesuche abgelehnt.

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

## 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2023 bestanden keine Wandel- und Optionsanleihen oder Optionspläne auf Namenaktien der SFUP.

# 3. Verwaltungsrat

## 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat wurde an der Generalversammlung am 5. April 2023 neu gewählt. Per 31. Dezember 2023 besteht der Verwaltungsrat aus folgenden Mitgliedern:

### **Dr. Hans-Peter Bauer**

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

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

### **Andreas Hämmerli**

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

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

### **Dr. Anja Römer, Verwaltungsratsmitglied**

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

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

### **Carolin Schmüser**

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

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

### **Alexander Vögele**

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

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

### **Christian Perschak, ehemaliges Verwaltungsratsmitglied**

Zürich, 1956, lic. iur., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung 2023 stellte sich Christian Perschak nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat zur Verfügung.

Christian Perschak studierte Jura mit Betriebswirtschaft im Nebenfach an der Universität Zürich. Von 2001 bis 2006 war er CEO und Verwaltungsratsdelegierter einer unabhängigen Finanzberatungsgesellschaft. Seit 2007 ist er als

selbständiger Unternehmensberater in den Bereichen Unternehmensführung, Finanzen und Vertrieb tätig. Zudem entwickelt er seit 2010 hochwertige Privatliegenschaften in der Schweiz und auf Mallorca.

### 3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Dr. Hans-Peter Bauer ist Verwaltungsratspräsident und Hauptaktionär der Swiss Finance & Property Group AG, welche den Asset Manager der Gesellschaft, die Swiss Finance & Property Funds AG, zu 100 Prozent hält (<https://www.sfp.ch/sfp-group/ueber-uns>). Zum Management-Vertrag mit Swiss Finance & Property Funds AG siehe auch Kapitel 4.4 «Management-Verträge».

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

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

### 3.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

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

### 3.4 Wahl und Amtszeit

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

Verwaltungsratsmitglied	Erstmalige Wahl	Gewählt bis:
Dr. Hans-Peter Bauer	30. Oktober 2002	Ordentliche Generalversammlung 2024
Andreas Hämmerli	10. April 2019	Ordentliche Generalversammlung 2024
Dr. Anja Römer	5. April 2023	Ordentliche Generalversammlung 2024
Caroline Schmüser	15. August 2007	Ordentliche Generalversammlung 2024
Alexander Vögele	10. April 2014	Ordentliche Generalversammlung 2024
Christian Perschak (ehem.)	27. Juni 2007	5. April 2023

### 3.5 Interne Organisation

#### 3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

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

Der Verwaltungsrat hat die Organisation in einem Organisationsreglement festgelegt. Dieses wurde letztmals am 8. März 2023 angepasst und in Kraft gesetzt. Demnach ist der Verwaltungsrat beschlussfähig, wenn mindestens

die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der jeweilige Vorsitzende hat den Stichtscheid.

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

Im Berichtsjahr 2023 hielt der Verwaltungsrat sieben Sitzungen ab. Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2023 waren:

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

### **3.6 Ausschüsse des Verwaltungsrates**

Gemäss Organisationsreglement kann der Verwaltungsrat für von ihm definierte Aufgaben Ausschüsse zu seiner Unterstützung ernennen und deren Vorsitzender bestimmen. Die Ausschüsse bzw. deren Vorsitzende informieren den Verwaltungsratspräsidenten laufend über ihre Tätigkeiten und erstatten an den Sitzungen des Verwaltungsrates Bericht über ihre Arbeit. Der Verwaltungsrat hat folgende Ausschüsse festgelegt: Audit Committee, Bewertungsausschuss, Investment Committee und EGS-Committee. Der Vergütungsausschuss ist ein gesetzlich zwingend verlangter Ausschuss des Verwaltungsrates. Die Ausschüsse haben keine Entscheidungsbefugnisse. Die Verantwortung für die übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat; vorbehalten bleiben die Entscheidungsbefugnisse des Investment Committee (siehe Abschnitt 3.6.4).

#### **3.6.1 Vergütungsausschuss (VA)**

##### **Mitglieder und Verantwortlichkeiten des Vergütungsausschusses**

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

Die ordentliche Generalversammlung hatte am 5. April 2023 Andreas Hämmerli und Dr. Anja Römer als Mitglieder des VA gewählt.

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

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

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

### 3.6.2 Audit Committee (AC)

#### Mitglieder und Verantwortlichkeit des Audit Committee

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

Mitglieder des AC sind Carolin Schmüser als Vorsitzende und Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2023 wurden vier Sitzungen abgehalten, wovon an zwei Sitzungen die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG teilgenommen hat.

### 3.6.3 Bewertungsausschuss (BA)

#### Mitglieder und Verantwortlichkeit des Bewertungsausschusses

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

Mitglieder des BA sind Carolin Schmüser und Andreas Hämmerli. Innerhalb des Berichtsjahres 2023 wurden zwei Sitzungen abgehalten.

### 3.6.4 Investment Committee (IC)

#### Mitglieder und Verantwortlichkeit des Investment Committee

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

Mitglieder des IC sind Alexander Vögele, Dr. Hans-Peter Bauer sowie Adrian Murer als CEO der Swiss Finance & Property Gruppe und Verwaltungsratspräsident des Asset Managers der Gesellschaft. Innerhalb des Berichtsjahres 2023 wurden vier Sitzungen abgehalten.

### 3.6.5 ESG-Committee (EC)

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 10. Juli 2023 entschieden, dass unter der Führung von Carolin Schmüser und Dr. Anja Römer ein ESG-Committee (EC) gegründet werden soll. Im Berichtsjahr 2023 wurde ein Workshop zur Erarbeitung der Organisation und Aufgaben des EC abgehalten.

## 3.7 Kompetenzregelung

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

### **Aufgaben des Verwaltungsrates**

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

- Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen
- Festlegung der Organisation
- Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie gegebenenfalls der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist
- Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen
- Oberaufsicht über die mit der Geschäftsleitung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen
- Erstellung des Geschäftsberichtes und des Vergütungsberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse
- Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung

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

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

### **Aufgaben der Geschäftsleitung**

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

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

- Organisation, Führung und Kontrolle des Geschäfts der Gesellschaft nach Massgabe von Gesetz und Statuten sowie Vorgaben und Weisungen des VRs;
- Ausschreiben des Asset Management-Mandats, Beurteilung der Offerten inkl. Vorschlag an VR;
- Beurteilung der Leistung und Zielerreichung des Asset Managers, inkl. Differenzierung der Wertveränderungen nach Markteinflüssen und Managementleistung sowie jährlicher Benchmark-Vergleich der erbrachten Leistung zuhanden VR;
- Anordnung und Überwachung sämtlicher Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Kotierung der Gesellschaft, insbesondere Vornahme der erforderlichen Meldungen und Berichterstattungen;
- Repräsentation der Gesellschaft nach aussen in der Ausübung des täglichen Geschäftes, gegenüber Investoren, Analysten und anderen Stakeholdern;

- Selektion von Gegenparteien (im Rahmen der Kompetenzordnung) für die Delegation von Aufgaben, Aufträgen und Kompetenzen nach einem etablierten Kriterienkatalog und entsprechende Antragstellung, sofern über der eigenen Kompetenz liegend;
- Antragstellungen betreffend In- und Devestitionen an das IC;
- Sicherstellung eines internen, robusten IKS, einer Compliance Stelle und eines Risiko Managements nach Absprache mit und Genehmigung durch den VR (der VR prüft und überwacht deren Existenz und Ausgestaltung mit Unterstützung des AC), der Einhaltung des Code of Conduct und der Nachhaltigkeitsstrategie;
- Eigenbeurteilung der vom Asset Manager vorgeschlagenen 1-Jahres, 5- und 10-Jahres Finanzplänen;
- Sicherstellung einer ordnungsgemässen Geschäftsbuchhaltung und von Bewertungen, Budgets, Geschäftsberichten, Investitionsrechnungen und Nachkalkulationen nach den Vorgaben der Grundsätze des VRs;
- Vertretung der Gesellschaft in rechtlichen und steuertechnischen Angelegenheiten;
- Reporting an und Kontakt zu Behörden und SIX Swiss Exchange;
- Beurteilung der vom Asset Manager vorgeschlagenen Jahresbudgets und Antrag an den VR;
- Prüfung der Einhaltung der Kompetenzen, vertraglichen Pflichten und Qualität der Gegenparteien (mandatierte Dienstleister);
- Korrekte Verbuchung der Geschäftsvorfälle;
- Führung und Reporting des Aktienbuches; und
- Führung von Tochtergesellschaften oder anderweitig kontrollierten Gesellschaften.

### **3.8 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung**

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

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

## 4. Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

#### **Bruno Kurz, CEO**

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

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

#### **Reto Schnabel, CFO (bis 31. Dezember 2023)**

Erlenbach, 1973, dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger.

Reto Schnabel ist seit 2017 für die Swiss Finance & Property Gruppe tätig, zuerst als Senior Finance Manager, ab 2019 als CFO der Swiss Finance & Property Funds AG. Von 2006 bis 2016 war Reto Schnabel als Chief Financial Officer und Mitglied der Geschäftsleitung für AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland tätig. Von 2001 bis 2005 arbeitete er in der externen Revision bei Arthur Andersen AG und Ernst & Young AG, zuletzt als Revisionsleiter für Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsunternehmen sowie Personalvorsorgeeinrichtungen. In dieser Zeit absolvierte er die Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Wirtschaftsprüfer. Reto Schnabel schloss im Jahr 2000 ein betriebswirtschaftliches Studium an der Universität Zürich mit einem Lizentiat in Banking & Finance ab.

Der Verwaltungsrat ernannte Sascha Küng per 1. Januar 2024 im Rahmen einer geplanten Nachfolgeregelung zum CFO der SFUP. Reto Schnabel wird sich als CFO zukünftig vollumfänglich auf die finanzielle Führung der Swiss Finance & Property Funds AG und deren Produkte und Mandate konzentrieren.

#### **Sascha Küng, CFO (ab 1. Januar 2024)**

Forch, 1985, dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger.

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

### 4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Neben ihren Tätigkeiten für die Gesellschaft sind die Mitglieder der Geschäftsleitung in folgenden Funktionen innerhalb der Swiss Finance & Property Gruppe tätig: Bruno Kurz ist CEO der Swiss Finance & Property Funds AG, Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Gruppe sowie Mitglied des Verwaltungsrates der SFP Retail AG. Reto Schnabel ist als CFO Mitglied der Geschäftsleitung der Swiss Finance & Property Funds AG sowie Verwaltungsratspräsident der SFP Retail AG, der SFP Commercial Properties AG und der SF Development AG.

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

### 4.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

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

### 4.4 Management Verträge

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

Die SFUP hat die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, mit umfassendem Dienstleistungsvertrag vom 1. März 2021 mandatiert. Die Swiss Finance & Property Funds AG ist als FINMA-bewilligte Fondsleitung nach Art. 32 Finanzinstitutsgesetz (FINIG) Teil der international tätigen Swiss Finance & Property Gruppe. Sie wurde 2006 gegründet.



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

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

## 5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

### 5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

Für den Inhalt und das Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und Beteiligungsprogramme wird auf den Vergütungsbericht 2023, Seite 134 des Anhangs des Geschäftsberichts, verwiesen.

## 5.2 Statutarische Regelung

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

## 6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

### 6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Siehe auch Kommentare zu Punkt 2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen.

### 6.2 Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

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

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Die Generalversammlung 2023 wählte Rechtsanwalt Pablo Büniger in Zürich als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2024. Pablo Büniger ist unabhängig und übt keine anderen Mandate für die Gesellschaft aus.

### 6.3 Statutarische Quoren

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

### 6.4 Einberufung der Generalversammlung

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

## 6.5 Traktandierung

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

## 6.6 Eintragungen im Aktienbuch

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

## 7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 7.1 Angebotspflicht

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

### 7.2 Kontrollwechselklauseln

Es waren am 31. Dezember 2023 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

## 8. Revisionsstelle

### 8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde erstmals durch die Generalversammlung im Mai 2007 gewählt. Sie wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2023 für das Geschäftsjahr 2023 als Revisionsstelle wiedergewählt. Ihr Mandat umfasst die Prüfung der handelsrechtlichen Jahresrechnung sowie der Jahresrechnung, welche in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurde. Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche, leitende Prüfer ist Herr Valentin Studer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2022 angetreten.

### 8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung 2023 beliefen sich auf TCHF 190 (Vorjahr: TCHF 209).

### 8.3 Zusätzliche Honorare

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

### 8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat steht in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der jährlichen Revisionsarbeiten und der Besprechung der daraus resultierenden Ergebnisse. Die Vertreter der Revisions-

stelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsratssitzungen teil. Im Jahr 2023 fanden insgesamt sieben Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee teilgenommen. Dabei hat die Revisionsstelle einen Überblick über die erledigten und die zukünftig geplanten Prüfungstätigkeiten zu geben und den Verwaltungsrat auf allfälliges Verbesserungspotenzial aufmerksam zu machen.

Zur Beurteilung der Unabhängigkeit der Revisionsstelle wird vor allem das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den von der Revisionsstelle zusätzlich erbrachten Dienstleistungen überprüft. Innerhalb des Jahresbudgets genehmigt der Verwaltungsrat jeweils auch einen Umfang an «non-audit» Aufträgen, die innerhalb eines Berichtsjahres an die Revisionsstelle vergeben werden können. Bis zum Umfang, der im Jahresbudget festgelegt wurde, kann die Geschäftsleitung direkt «non-audit» Aufträge an die Revisionsstelle erteilen. Allfällige «non-audit» Mandate, die diesen Umfang übersteigen, müssen vorgängig durch den Gesamtverwaltungsrat genehmigt werden. Für das Berichtsjahr 2023 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

## 9. Informationspolitik

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

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

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

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

Den Web-Auftritt der Gesellschaft finden Sie unter [www.sfurban.ch](http://www.sfurban.ch).

## 10. Handelssperren

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

### **Kontaktadresse:**

SF Urban Properties AG  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

+41 43 344 61 31

[info@sfurban.ch](mailto:info@sfurban.ch)



Walzwerk Avant Gouz, Basel

# Übersicht Renditeliegenschaften

Alle Renditeliegenschaften werden von der SFUP gehalten.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Region Bern</b>						
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	3 691	-	2014
<b>Total Region Bern</b>						
<b>Romandie</b>						
Morges, Rue de Lausanne 29-31	AE	100%	1988	3 661	-	2013
<b>Total Romandie</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3 / Tanzgässlein 1	AE	100%	1909	618	-	-
Basel, Schwarzwaldallee 175-179 / Rosentalstrasse 70	AE	100%	1914	1 321	-	2012
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	-	1987
Basel, Gerbergasse 48 / Gerbergässlein 15	AE	100%	1865	165	-	2023
Basel, Binnergerstrasse 5 / Innere Marga- rethenstrasse 2	AE	100%	1931	497	-	2020
Münchenstein/Arlesheim, Tramstrasse 4 56 - 66d (Walzwerk)	AE	100%	div.	40 276	-	-
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Region Zürich</b>						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	2 400	-	-
Zürich, Niederdorfstrasse 70 / Zähringerstrasse 33	AE	100%	1899	394	1985	2012
Zürich, Witikonstrasse 15	AE	100%	1973	1 972	2015	-
Zürich, Lagerstrasse 1	AE	100%	1951	459	-	2004
Zürich, Zähringerstrasse 37	AE	100%	1880	72	-	2005
Zürich, Limmatstrasse 65	AE	100%	1917	596	-	2015
Zürich, Klausstrasse 4	ME	75%	1972	3 720	2013	-
Zürich, Zweierstrasse 25	AE	100%	1957	255	-	-
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2013	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Geschäftsliegenschaft</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a. in CHF	Soll-Miete bis 31. Dez. 2023 in CHF	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 31. Dez. 2023 in CHF	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2023 in %
122	-	1 404	442	203	2 171	133	442 188	486 865	481 193	1.1%
<b>122</b>	<b>-</b>	<b>1 404</b>	<b>442</b>	<b>203</b>	<b>2 171</b>	<b>133</b>	<b>442 188</b>	<b>486 865</b>	<b>481 193</b>	<b>1.1%</b>
90	1 348	399	-	4 612	6 449	102	1 712 892	1 716 663	1 672 173	2.7%
<b>90</b>	<b>1 348</b>	<b>399</b>	<b>-</b>	<b>4 612</b>	<b>6 449</b>	<b>102</b>	<b>1 712 892</b>	<b>1 716 663</b>	<b>1 672 173</b>	<b>2.7%</b>
-	-	-	-	2 578	2 578	-	1 000 000	1 001 000	1 001 000	0.0%
-	194	27	330	4 007	4 558	-	841 692	833 392	819 839	1.7%
-	1 686	318	-	665	2 669	1	555 860	555 160	436 177	13.0%
-	539	215	-	-	754	-	339 301	335 743	290 429	0.0%
-	2 300	-	-	235	2 535	-	561 454	546 512	546 512	0.0%
103	-	63	213	28 986	29 365	524	3 249 797	2 891 225	2 912 387	0.1%
<b>103</b>	<b>4 719</b>	<b>623</b>	<b>543</b>	<b>36 471</b>	<b>42 459</b>	<b>525</b>	<b>6 548 103</b>	<b>6 163 031</b>	<b>6 006 343</b>	<b>1.4%</b>
-	494	-	-	3 426	3 920	39	626 880	626 880	626 880	0.0%
86	-	-	703	328	1 117	-	772 104	769 641	769 641	0.0%
511	2 966	257	240	1 576	5 550	98	2 098 486	2 074 100	2 062 603	0.0%
56	1 320	132	409	581	2 499	-	1 140 702	1 124 745	1 116 685	0.5%
-	-	141	-	10	151	-	39 396	39 396	39 396	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	924 005	919 202	919 202	0.0%
-	3 207	-	-	119	3 326	37	2 174 733	2 170 180	2 170 180	0.0%
-	1 075	196	-	138	1 409	-	422 311	412 672	412 672	0.0%
151	688	180	-	145	1 164	18	572 748	565 054	545 341	2.5%
<b>804</b>	<b>11 823</b>	<b>906</b>	<b>1 352</b>	<b>6 689</b>	<b>21 573</b>	<b>199</b>	<b>8 771 364</b>	<b>8 701 870</b>	<b>8 662 600</b>	<b>0.2%</b>
<b>1 119</b>	<b>17 890</b>	<b>3 332</b>	<b>2 337</b>	<b>47 974</b>	<b>72 652</b>	<b>959</b>	<b>17 474 547</b>	<b>17 068 429</b>	<b>16 822 309</b>	<b>0.9%</b>

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Wohn-/Geschäftsliegenschaft</b>						
<b>Region Bern</b>						
Thun, Malerweg 4	AE	100%	1992	1 156	-	2012
<b>Total Region Bern</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	-	2012
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	2007	2002
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, Schwarzwaldallee 171 / Riehenstrasse 183	AE	100%	1908	464	2012	-
Basel, Steinenvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	-	2012
Basel, Riehenstrasse 163-165	AE	100%	1953/1958	2 287	-	2012
Basel, Binningerstrasse 7 / Innere Marga- rethenstrasse 6	AE	100%	1966	427	2023	2011
Basel, Binningerstrasse 9	AE	100%	1903	199	-	1997
Basel, Binningerstrasse 11	AE	100%	1903	279	-	2005
Basel, Binningerstrasse 15	AE	100%	1902	635	-	-
Basel, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2a	AE	100%	1963	770	-	-
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Übrige Regionen</b>						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	-
<b>Total Übrige Regionen</b>						
<b>Region Zürich</b>						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	-
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	-	2000
Schlieren, Utikonerstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	-	-
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	-	-
Zürich, Neptunstrasse 57 / Klosbachstrasse 44	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Birmensdorferstrasse 20 / Grüngasse 2	AE	100%	1957	1 535	-	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Wohn-/Geschäfts- liegenschaft</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a. in CHF	Soll-Miete bis 31. Dez. 2023 in CHF	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 31. Dez. 2023 in CHF	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2023 in %
1 350	1 254	780	-	148	3 532	51	703 362	696 272	694 842	0.0%
<b>1 350</b>	<b>1 254</b>	<b>780</b>	<b>-</b>	<b>148</b>	<b>3 532</b>	<b>51</b>	<b>703 362</b>	<b>696 272</b>	<b>694 842</b>	
664	-	-	246	149	1 059	-	229 092	224 224	217 624	0.0%
285	137	-	152	116	690	-	191 628	243 897	238 837	0.0%
262	367	-	217	147	993	-	246 420	239 323	239 323	0.0%
1 202	-	308	-	115	1 625	-	384 368	377 732	375 392	0.6%
610	363	-	991	904	2 868	-	838 632	865 904	816 819	2.5%
659	-	-	-	510	1 169	-	162 672	165 776	165 776	0.0%
2 538	-	95	-	1 130	3 763	85	828 444	807 281	776 934	1.3%
1 239	-	-	-	900	2 139	-	597 036	383 450	307 427	16.8%
452	-	-	255	-	707	-	228 336	227 199	227 199	0.0%
448	155	119	-	96	818	-	188 844	171 804	163 539	0.0%
740	130	-	266	311	1 447	4	278 652	266 081	271 581	0.0%
2 051	-	466	-	57	2 573	-	625 728	617 668	566 172	0.0%
<b>11 150</b>	<b>1 152</b>	<b>988</b>	<b>2 126</b>	<b>4 434</b>	<b>19 849</b>	<b>89</b>	<b>4 799 852</b>	<b>4 590 339</b>	<b>4 366 623</b>	<b>2.8%</b>
395	-	-	310	143	848	-	404 868	404 868	404 868	0.0%
<b>395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>310</b>	<b>143</b>	<b>848</b>	<b>-</b>	<b>404 868</b>	<b>404 868</b>	<b>404 868</b>	
589	-	-	111	82	782	-	318 084	311 263	315 293	0.0%
782	105	210	-	210	1 307	6	479 256	469 257	469 257	0.0%
933	-	-	1 768	283	2 984	21	440 712	432 689	432 568	0.0%
725	49	-	122	64	960	-	403 716	411 291	411 291	0.0%
446	87	-	117	73	723	2	360 796	350 151	345 597	0.0%
1 094	220	2 092	-	363	3 769	18	1 068 396	1 062 215	1 062 215	0.0%
<b>4 569</b>	<b>461</b>	<b>2 302</b>	<b>2 118</b>	<b>1 074</b>	<b>10 524</b>	<b>47</b>	<b>3 070 960</b>	<b>3 036 866</b>	<b>3 036 221</b>	
<b>17 464</b>	<b>2 866</b>	<b>4 070</b>	<b>4 554</b>	<b>5 800</b>	<b>34 753</b>	<b>187</b>	<b>8 979 043</b>	<b>8 728 344</b>	<b>8 502 554</b>	<b>1.5%</b>

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m <sup>2</sup>	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
<b>Wohnliegenschaft</b>						
<b>Region Basel</b>						
Basel, Riehenstrasse 157 / Rosentalstrasse 50-52	AE	100%	1968	1 805	-	-
Basel, Hegenheimerstrasse 62	AE	100%	1972	423	2021	-
Basel, Rosentalstrasse 42/43	StWE	50%	1933		-	2023
Münchenstein, Tramstrasse 53	AE	100%	1906	888	-	2021
<b>Total Region Basel</b>						
<b>Region Zürich</b>						
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, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2008	-
Zürich, Zollikerstrasse 6 <sup>5</sup>	AE	100%	1931	550	2023	-
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	-	-
<b>Total Region Zürich</b>						
<b>Total Wohnliegenschaft</b>						
<b>Total</b>						

Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Läden m <sup>2</sup>	Gastro- nomie m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Anzahl Park- plätze	Sollmiete <sup>2</sup> p.a. in CHF	Soll-Miete bis 31. Dez. 2023 in CHF	Ist-Miete <sup>3</sup> bis 31. Dez. 2023 in CHF	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2023 in %
3 765	164	-	-	762	4 691	94	843 960	846 599	825 904	3.1%
878	-	-	-	117	995	7	259 428	310 240	297 140	0.0%
898	-	-	-	-	898	8	171 552	6 805	6 115	20.1%
125	-	-	-	-	125	1	38 400	33 325	33 325	0.0%
<b>5 666</b>	<b>164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>879</b>	<b>6 709</b>	<b>110</b>	<b>1 313 340</b>	<b>1 196 969</b>	<b>1 162 484</b>	<b>4.6%</b>
2 432	250	-	-	354	3 036	35	1 031 376	1 036 804	1 009 821	2.6%
2 625	-	181	133	92	3 031	39	1 232 925	1 193 403	1 166 653	0.9%
470	-	-	-	-	470	2	152 928	150 876	150 876	0.0%
250	-	-	-	-	250	-	168 048	168 867	167 467	0.0%
855	-	-	-	67	922	4	562 920	43 360	38 010	18.8%
1 070	-	223	-	15	1 308	1	389 280	382 846	379 695	0.6%
<b>7 702</b>	<b>250</b>	<b>404</b>	<b>133</b>	<b>528</b>	<b>9 017</b>	<b>81</b>	<b>3 537 477</b>	<b>2 976 156</b>	<b>2 912 521</b>	<b>4.1%</b>
<b>13 368</b>	<b>414</b>	<b>404</b>	<b>133</b>	<b>1 407</b>	<b>15 726</b>	<b>191</b>	<b>4 850 817</b>	<b>4 173 125</b>	<b>4 075 006</b>	<b>4.3%</b>
<b>31 950</b>	<b>21 170</b>	<b>7 806</b>	<b>7 024</b>	<b>55 181</b>	<b>123 131</b>	<b>1337</b>	<b>31 304 407</b>	<b>29 969 898</b>	<b>29 399 869</b>	<b>1.6%</b>

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

<sup>2</sup> Annualisiert.

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

<sup>4</sup> Inklusiv Arrondierung Grundstück Nummer 818, Arlesheim.

<sup>5</sup> Die Liegenschaft Zollikerstrasse 6, Zürich wurde vollständig entmietet und wird derzeit umgebaut.

# Übersicht Entwicklungsliegenschaften

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

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

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Eigentums- anteil	Baujahr	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Neubau GF oi <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Neubau GF ui <sup>3</sup> m <sup>2</sup>	Neubau WF / HNF m <sup>2</sup>	Anlage- kosten in Mio. CHF <sup>2</sup>
<b>Region Basel</b>								
Basel, Elsässerstrasse 1	AE	100%	1877/ 1879	536	2 485	491	1 866	19.1
<b>Total Region Basel</b>					<b>2 485</b>	<b>491</b>	<b>1 866</b>	<b>19.1</b>
<b>Region Zürich</b>								
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	AE	100%	1984	1 750	1 589	640	1 225	18.1
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	AE	100%	1909	846	1 180	562	818	15.4
Zumikon, Ruchenacher 17	AE	100%	1965	2 344	1 535	426	1 122	21.5
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	1911	508	1 112	616	856	17.3
Zürich, Seefeldstrasse 186	AE	100%	1891	179	974	179	580	14.9
<b>Total Region Zürich</b>					<b>6 390</b>	<b>2 423</b>	<b>4 601</b>	<b>87.2</b>

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

<sup>2</sup> Elsässerstrasse 1: Basis Werkvertrag TU; Fuederholzstrasse 8, Minervastrasse 124, Ruchenacher 17 und Alte Landstrasse 26: Basis Kostenvoranschlag +/- 10%; Seefeldstrasse 186: Basis Grobkostenschätzung +/- 25%.

<sup>3</sup> oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.

# Kontakte & wichtige Daten

## Hauptadresse

### SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

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

## Investor Relations

Bruno Kurz  
Swiss Finance & Property AG  
Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

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

## Wichtige Daten

### Ordentliche Generalversammlung 2024

11. April 2024

### Ordentliche Generalversammlung 2025

10. April 2025

## Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich  
Konzept, Layout: LST AG, Luzern  
Fotos: Tobias Sutter Photography  
Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2024

## Kontakt

### SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275  
8008 Zürich

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

## Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPN, Valor 3281613, ISIN CH0032816131  
Reuters: SFPN.S  
Bloomberg: SFPN SW



SF Urban Properties AG