



SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2025

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025





Fröhlichstrasse 50, Zürich

Inhaltsverzeichnis

Bericht

Kennzahlen	4
Vorwort des Verwaltungsrats	6
Lagebericht.....	8

Ungeprüfte Konzernrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung.....	18
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung.....	19
Konsolidierte Bilanz.....	20
Konsolidierte Geldflussrechnung	22
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis.....	24
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss	26

Zusätzliche Informationen

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	68
Übersicht Renditeliegenschaften	74
Übersicht Entwicklungsliegenschaften.....	80
Kontakte und wichtige Daten	81

Kennzahlen

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	15 928	15 570
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	31 969	23 988
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften	CHF 1 000	16 547	-751
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	30 722	11 186
EBIT Marge Renditeliegenschaften inkl. Neubewertungseffekte ⁷	%	83.32	64.11
EBIT Marge Renditeliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte ^{1/7}	%	65.86	65.83
Reingewinn	CHF 1 000	21 552	5 993
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	20 599	5 779
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	7 279	6 385

Bilanz	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Bilanzsumme	CHF 1 000	893 999	873 207
Eigenkapital	CHF 1 000	385 851	374 828
Eigenkapitalquote	%	43.16	42.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	410 001	399 890
Fremdkapital	CHF 1 000	508 148	498 379
Fremdkapitalquote	%	56.84	57.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	47.37	47.39
Eigenkapitalrendite p.a. inkl. Neubewertungseffekte ³	%	10.88	4.24
Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte ^{1/3}	%	3.84	3.32

Portfoliokennzahlen	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Renditeliegenschaften	Anzahl	49	50
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	6	5
Renditeliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	803 463	789 635
Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	49 132	42 087
Bruttorendite ⁴	%	4.03	4.15
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.72	2.78
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.75	4.06
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.98	1.36
Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.10	1.86
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁶	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.90	12.80
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	1.87	1.78
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	5.49	5.10

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal	CHF	22.89	22.29
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	26.37	25.47
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal	CHF	114.47	111.47
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	131.85	127.34
Aktienkurs per Stichtag	CHF	98.00	98.40
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-14.39	-11.72

Reingewinn pro Aktie	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	CHF	1.23	0.34
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	0.43	0.38
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	6.15	1.72
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	2.17	1.90

¹ Siehe Anhang 18. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Renditeliegenschaften.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften und der Gestehungskosten der Entwicklungliegenschaften – Siehe Anhang 8. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypothesen / Roll-over-Kredite).

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

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

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

⁶ Der gemäss REIDA für 40 Liegenschaften ermittelte Wert.

⁷ Infolge der Einführung der Segmentberichterstattung (siehe Anhang 19) wird die EBIT-Marge des Renditeportfolios nun anhand des Segmentes gerechnet. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

Vorwort des Verwaltungsrats

Das geopolitische Umfeld führt auch in diesem Jahr zu Unsicherheiten an den Kapitalmärkten. Das auf urbane Lagen von Zürich und Basel ausgerichtete Immobilienportfolio der SF Urban Properties AG (SFUP) beweist in dieser Situation Werthaltigkeit und Ertragsstärke.

Zur Mitte des Jahres lässt sich feststellen, dass die politischen Unsicherheiten bedauerlicherweise nicht zurückgegangen, sondern eher gewachsen sind. Die andauernden Kriege am Rande Europas und im Mittleren Osten sowie die derzeit nicht antizipierbare Handelspolitik der USA betreffen teils indirekt, teils sehr direkt auch die sonst starke und stabile Volkswirtschaft Schweiz.

Diese Situation fördert den Zufluss an Kapital in den institutionellen Immobilienmarkt. Im ausgelaufenen Jahr 2024 sind über CHF 5 Milliarden Kapital an Schweizer Immobilienmanager anvertraut worden, um in Immobilien in der Schweiz zu investieren. Zusätzlich haben die Käufe am Sekundärmarkt zugenommen, so dass die Börsenpreise von kotierten Immobilientiteln wieder zugenommen haben.

Der anhaltende Kapitalfluss hat auch ein Ansteigen der Immobilienpreise zur Folge. Das heisst: Immobilienwerte steigen und Renditen sinken. In einem solchen Umfeld ist es besonders wichtig, nahe am transaktionellen Markt zu sein und in Liegenschaften zu investieren, welche auch im niedrigen Zinsumfeld ihren Performancebeitrag leisten können.

Unsere Gesellschaft SF Urban Properties AG hat im Jahr 2024 den strategischen Entscheid gefällt, die Fokussierung der Immobilieninvestitionen auf die urbanen Lagen von Zürich und Basel zu verstärken. Beim Lesen des vorliegenden Berichtes wird die voranschreitende Umsetzung dieser Strategie bereits ersichtlich – das

Management konnte erfolgreich Liegenschaften an den Standorten ausserhalb unserer Fokusregionen verkaufen sowie neue Liegenschaften in Zürich als auch Basel anbinden.

Diese Massnahmen widerspiegeln sich auch in einem starken Neubewertungsergebnis mit like-for-like plus 2.50% per Halbjahr. Der Portfoliowert stieg neu auf ein Volumen von CHF 800.7 Mio.

Auch aus operativer Sicht konnte der Geschäftsgang in einem anhaltend volatilen Marktumfeld gesteigert werden. Unser Management hat den Liegenschaftsertrag des Immobilienportfolios absolut um 2.3% erhöht. Der Leerstand konnte per Stichtag mit 2.0% weiterhin tief gehalten werden.

Über die erreichten Ziele und geplante Massnahmen wird innerhalb des Geschäftsberichtes detailliert berichtet.



Alexander Vögele

Präsident des Verwaltungsrats



Dufourstrasse 122, Zürich

Lagebericht

Marktumfeld

Wirtschaftliche Lage

Die Schweizerische Wirtschaft startete optimistisch ins 2025. Die positive Stimmung wurde gestützt durch die Aussicht auf Zinssenkungen der Zentralbanken und durch ein ansprechendes Wachstum. Dabei bestätigten sich die resiliente Binnenkonjunktur und insbesondere der robuste Privatkonsum als zuverlässige Stützen für die Gesamtwirtschaft.

Nach einem starken ersten Quartal gerieten die Schweizerischen Exporte im Frühjahr im Zuge der politischen Unsicherheiten und der handelspolitischen Spannungen etwas unter Druck. Die ursprünglichen prognostizierten BIP-Wachstumsraten für 2025 wurden um bis zu 0.5 Prozentpunkte nach unten revidiert. Aktuellste Prognosen gehen für die Schweiz von einem BIP Wachstum für 2025 von 1.2%¹ aus. Die jüngste Verschärfung der US-Zollpolitik von Ende Juli wird je nach definitivem Verhandlungsergebnis zu einer weiteren Revision der Wachstumsprognose führen. Damit dürfte das Wachstum in diesem Jahr vor allem vom ersten Quartal getragen werden, im zweiten Semester aber stagnieren.

Ein ähnliches Bild zeichnet der Index der Konsumentenstimmung². Nach einem Tief im April 2025 erholte sich der Indexstand im Juni 2025 auf -32 Punkte. Das sind 4 Punkte mehr innerhalb einer 12-Monatsfrist. Über dem Niveau von Juni 2024 liegen die Teilindizes vergangene finanzielle Lage, Erwartete finanzielle Lage und Zeitpunkt für grössere Anschaffungen. Tiefer als vor Jahresfrist notiert hingegen der Teilindex Erwartete Wirtschaftsentwicklung.

Die Arbeitslosenquote stieg seit 2023 von unter 2% auf zuletzt 2.9%. UBS³ erwartet auch für 2026 ein Wirtschaftswachstum unter dem langfristigen Wachstumspotenzial und damit einen weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit (2025: 3.0%, 2026: 3.2%).

Zinsumfeld

Im Juni 2025 hat die SNB den Leitzins auf 0% gesenkt. Diese weitere geldpolitische Lockerung wurde unter anderem mit dem Nachlassen des Inflationsdrucks begründet. Die Hürde für eine weitere Senkung ist gemäss den Erläuterungen des SNB-Direktoriums zur geldpolitischen Lagebeurteilung nun höher als zuvor mit positiven Zinsen. Über einen Zeitraum von zwölf Monaten dürfte ein Beibehalten des aktuellen Niveaus ein wahrscheinliches Szenario sein, jedoch prognostizieren auch 51% der Befragten in einer CFA Finanzmarkt Umfrage³ für den März 2026 einen negativen SNB-Leitzins.

Die Inflation fiel im Mai um 0.1 Prozentpunkte auf -0.1%. Erstmals seit 2021 war die Teuerung damit wieder negativ. Gemäss den Erwartungen der SNB wird die zukünftige Inflation über den gesamten Prognosezeitpunkt im Bereich der Preisstabilität zu liegen kommen. Konkret wird eine Inflationsrate von 0.2% für 2025, 0.5% für 2026 und 0.7% für 2027 erwartet.

Immobilienanlagemarkt

Die Attraktivität von Immobilieninvestitionen gegenüber langfristigen, festverzinslichen Anlagen hat sich durch das erneute Tiefzinsumfeld wieder spürbar erhöht. In den letzten 18 Monaten sind Spitzenanfangsrenditen an Topwohnlagen in Grosszentren relativ stabil geblieben⁴. Anleihenrenditen sind demgegenüber markant gesunken. Die Risikoprämie stieg damit gegenüber dem Tiefpunkt Ende 2023 von nahe Null auf einen Bereich um 1.5% bis 2%. Aufgrund der relativen Attraktivität von vermieteten Liegenschaften, der hohen geo- und handelspolitischen Unsicherheiten und der gestiegenen Volatilität an den Finanzmärkten fliesst aktuell wieder viel Kapital in den Immobilienanlagemarkt. Das temporär erhöhte Zinsniveau ab 2022 war einer der Gründe für die knappe Projektierungstätigkeit in den vergangenen Jahren und damit für den Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt.

Mietwohnungsmarkt

Aufgrund der geringen Bautätigkeit und einer anhaltend beträchtlichen Zuwanderung ist der Mietwohnungsmarkt in städtischen und gut erschlossenen Lagen weiterhin angespannt. Die Nettozuwanderung im ersten Quartal betrug 20 800 Personen⁵. Raiffeisen rechnet für 2025 mit einer Zuwanderung von netto 80 000 Personen⁵. Jüngste Zahlen zu den eingereichten Baugesuchen und erteilten Baubewilligungen zeigen, dass zwar vermehrt Wohnungen geplant werden, die Differenz zwischen eingereichten Baugesuchen und erteilten Baubewilligungen aber wächst. Grund dafür dürften längere Bewilligungsprozesse und Einsprachen sein. In 2024 wurden schweizweit Gesuche für gesamthaft über 29 000 Mietwohnungen eingereicht⁶. Dies entspricht gegenüber 2022 einer Steigerung von 19%. Viele der Wohnungen werden jedoch erst ab 2026 realisiert werden.

Die knappe Wohnraumsituation führt zu weiterhin steigenden Angebotsmieten. Diese erhöhten sich im ersten Semester im Durchschnitt über alle Preissegmente schweizweit um 1.7%, in Zürich und in Basel betrug der Anstieg 2.0% respektive 1.5%⁷.

Der Büroflächenmarkt profitiert aus Investorensicht von der tendenziell steigenden Vor-Ort-Präsenz. Zwar ist der Anteil der Angestellten mit der Möglichkeit, ihre Arbeit

zumindest teilweise zuhause zu verrichten, noch immer hoch. Das Ausmass von Heimarbeit wird jedoch kontinuierlich reduziert⁵. Die steigende Büropräsenz und das Beschäftigungswachstum sorgen generell für einen wachsenden Flächenbedarf. Für Zürich rechnet JLL⁸ in den kommenden Quartalen mit anziehenden Spitzenmieten, dies nach einer längeren Phase mit Seitwärtsbewegungen.

Ausblick

Im weiteren Jahresverlauf ist gesamtwirtschaftlich von einer verhaltenen Entwicklung auszugehen. Die Mehrheit der Ökonomen und Analysten erwarten eine globale Konjunkturabkühlung in den kommenden sechs Monaten. Im Schweizerischen Immobilienmarkt ist die Stimmung vergleichsweise positiv. Die Zinslage und die starke Nachfrage nach Wohnraum bieten gute Voraussetzungen für eine leicht steigende Ertragslage.

In Bezug auf die Zielmärkte Zürich und Basel ist der Ausblick für gemischte Immobilienportfolios differenziert, aber insgesamt positiv zu beurteilen. Dabei spielen die Lagequalität, vorausschauende, innovative und wertschöpfende Objektstrategien sowie insbesondere im gewerblichen Bereich die sorgfältige Auswahl und Pflege der Mieterschaft eine zentrale Rolle.

¹ Fahrländer Partner, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 07/2025

² SECO, Konsumentenstimmung 06/2025

³ UBS, Schweizer Wirtschaft in 20 Charts, 3. Juli 2025

⁴ UBS, Immobilienmarkt Schweiz, 3. Quartal 2025

⁵ Raiffeisen, Immobilien Schweiz – 2Q 2025

⁶ www.realestatemove.ch, Wohnungsbau mit Erholungssignalen, aber noch keine Entspannung

⁷ Wüest Partner, Standortinformation Zürich und Basel

⁸ JLL, Büromarkt Zürich und Basel



Bericht zum Halbjahr

Wertsteigerung des Immobilienportfolios

Aufgrund des veränderten Zinsumfelds konnte das Renditeportfolio der Gesellschaft im ersten Halbjahr 2025 eine Wertsteigerung verzeichnen. Like-for-Like im Vergleich zum Vorjahr stieg der Portfoliowert um CHF 19.2 Mio. oder 2.50% an. Nach Abzug der Investitionen von CHF 1.8 Mio. beläuft sich die Nettowertveränderung auf CHF 17.4 Mio. oder 2.23%. Das Wachstum ist insbesondere auf den Rückgang des durchschnittlichen, gewichteten realen Diskontsatzes zurückzuführen, welcher sich im Vergleich zum Vorjahr um 6 Basispunkte von 2.78% auf 2.72% reduziert hat.

Profitabilität beibehalten

Der Liegenschaftsertrag stieg im ersten Halbjahr 2025 um TCHF 358 oder 2.30% im Vergleich zur Vorperiode auf CHF 15.9 Mio. an. Die Zunahme resultiert einerseits aus Veränderungen im Portfolio sowie der Mietzinserhöhungen infolge Indexierung-/Referenzzinsanpassung aus dem Vorjahr. Vorübergehend höhere Aufwendungen im Zusammenhang mit Leerständen und Verlusten haben das Wachstum des Liegenschaftsertrags leicht beeinträchtigt. Die Betriebsaufwände des Renditeportfolios blieben im Vergleich zur Vorperiode stabil bei CHF 5.4 Mio. Die EBIT-Marge der Renditeliegenschaften exkl. Neubewertung konnte infolge der höheren Liegenschaftserträge leicht von 65.83 % auf 65.86% erhöht werden.

Portfoliorotation weitgehend umgesetzt

Im Rahmen der laufenden Optimierung des Renditeportfolios wurde eine gezielte Rotation von Standorten umgesetzt. Dabei wurde das Ziel verfolgt, die Liegenschaften an Lagen ausserhalb von Zürich und Basel zu verkaufen und strategische Zukäufe in den urbanen Lagen

in Zürich und Basel zu tätigen. Im Zuge dessen hat die Gesellschaft per 30. Juni 2025 die Liegenschaft am Malerweg 4 in Thun veräussert. Zudem erfolgte per 7. März 2025 der Zukauf einer Wohnliegenschaft an der Dufourstrasse 122 im Zürcher Seefeld. Eine weitere Wohnliegenschaft wurde per 31. Juli 2025 an der Fröhlichstrasse 50 im Zürcher Seefeld angebunden. Darüberhinaus konnte die Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag eine Liegenschaft in der Stadt Basel im Zuge einer Arrondierung akquirieren. Der Eigentumsübertrag ist per Ende September 2025 vorgesehen. Zudem ist der Verkauf der Liegenschaft an der Rue de Lausanne 29–31 in Morges bereits beurkundet. Die Eigentumsübertragung wird im Herbst 2025 erfolgen.

Promotionsentwicklung verläuft nach Plan

Der Kauf von Parzellen sowie die Vermarktung von bestehenden Projekten verläuft planmässig. Im ersten Halbjahr 2025 belief sich der EBIT auf CHF 2.7 Mio. (Vorjahr: CHF 1.6 Mio.). Das Projekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg konnte sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Im Februar 2025 konnte die letzte Wohnung notariell beurkundet werden, womit sämtliche Einheiten noch vor Fertigstellung verkauft werden konnten. Mit einem ROI von 23.41% und einem IRR von 19.77% konnten die budgetierten Projektkennzahlen übertroffen werden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine neue Parzelle in Zürich mit einem Projektvolumen von CHF 17.6 Mio. gesichert. Nach dem Bilanzstichtag konnten zudem eine weitere Wohnung an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon beurkundet werden, sowie die letzte Einheit reserviert werden.



Fröhlichstrasse 50, Zürich



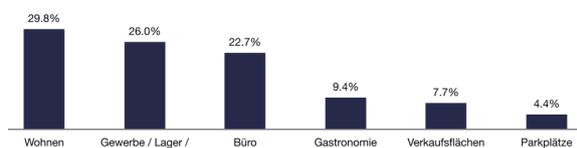
¹ Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

² Die Nachhaltigkeitsanalyse wird aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezugsjahr 2023 durchgeführt

Renditeliegenschaften

Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung

Im Vergleich zum 31. Dezember 2024 trug der Ankauf der Dufourstrasse 122 in Zürich dazu bei, dass trotz der Verkäufe der Liegenschaften an der Brandschenkestrasse 171 in Zürich und Malerweg 4 in Thun die Wohnquote unverändert bei 29.8% blieb. Aufgrund der Portfoliorotation resultierten bei restlichen Nutzungen leichte Veränderungen.



Transaktionen

Akquisitionen

In der ersten Jahreshälfte akquirierte die Gesellschaft für CHF 13.8 Mio. die Liegenschaft Dufourstrasse 122 in Zürich. Die Wohn- und Geschäftsliegenschaft befindet sich im beliebten Seefeldquartier in geringer Distanz zum See. Die Liegenschaft bietet bauliches Potenzial und soll sanft erneuert werden.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Kaufpreis in CHF	Ertrag p.a. in CHF
Dufourstrasse 122, ZH	01.04.2025	13 800 000	365 976
Total			365 976

Devestitionen

In der ersten Jahreshälfte verkaufte die Gesellschaft für gesamthaft CHF 19.9 Mio. die Liegenschaften Brandschenkestrasse 171 in Zürich und Malerweg 4 in Thun. Die Devestition erfolgte vor dem Hintergrund nicht strategiekonformer Standorte.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Verkaufpreis in CHF	Ertrag p.a. in CHF
Brandschenkestrasse 171, ZH	04.04.2025	5 800 000	156 228
Malerweg 4, Thun	27.05.2025	14 050 000	733 540
Total			889 768

Entwicklung WAULT¹ und Leerstand

Dank der Vertragsverlängerung eines Ankermieters und weiteren Neuvermietungen konnte die gewichtete Restlaufzeit (WAULT: Weighted Average Unexpired Lease Term) per Stichtag 30. Juni 2025 auf 4.3 Jahre erhöht werden.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote per 30. Juni 2025 beträgt 2.0%, was einen stabilen Wert darstellt (Vorjahr: 1.8%). Der periodenbezogene Leerstand erhöhte sich im 1. Halbjahr 2025 leicht auf 2.1% (Vorjahr: 1.9%).

Der Leerstand per Stichtag setzt sich massgeblich aus einer Bürofläche an der Witikonstrasse 15 in Zürich, mehreren Wohnungen am Badischen Bahnhof und einer Bürofläche und Wohnung an der Bürglistrasse in Zürich zusammen.



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

Entwicklungsliegenschaften

Eckdaten	Fuederholzstrasse 8, Herrliberg ¹	Minervastrasse 124, Zürich ¹	Alte Landstrasse 26, Rüslikon	Ruchenacher 17, Zumikon	Berghaldenstrasse 32, 34, Zürich	Dorfstrasse 68, Zumikon
Produkt / Verkaufsobjekte	6 WHG	9 WHG	4 WHG	6 WHG	16 WHG	17 Whg
BWF	1 225 m ²	837 m ²	821 m ²	1 102 m ²	1 996 m ²	1 553 m ²
Anlagekosten	CHF 17.5 Mio.	CHF 17.3 Mio.	CHF 15.5 Mio.	CHF 21.8 Mio.	CHF 35.5 Mio.	CHF 26.9 Mio.
Realisierung	2022–2025	2023–2026	2023–2026	2026–2028	2026–2028	2027–2029
Vermarktung	6/6	9/9	2/4	folgt	folgt	folgt

¹ Promotionsobjekt mit einem Entwicklungspartner (Anteil SFUP 50.5%)

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

Die Bauarbeiten für das Projekt konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Per Ende April 2025 wurden fünf von sechs Einheiten den neuen Eigentümern übertragen. Für die letzte Einheit, welche im März verkauft wurde und bis Ende Juli fertiggestellt wird, ist die Eigentumsübertragung anfangs August 2025 geplant. Das Projekt wird Ende August abgeschlossen sein.

Minervastrasse 124 in Zürich

Die Bauarbeiten für das Bauprojekt, bei welchem vor Jahresende 2024 die letzten drei Einheiten beurkundet wurden, verlaufen planmässig. Es ist geplant, dass die Eigentumsübertragungen Ende der zweiten Jahreshälfte bzw. zu Beginn der ersten Jahreshälfte 2026 erfolgen werden.

Alte Landstrasse 26 in Rüslikon

Die Bauarbeiten für das Bauprojekt sind in der ersten Jahreshälfte planmässig verlaufen, so dass die Rohbauarbeiten zu Beginn der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen werden können. Gegen Ende der ersten Jahreshälfte konnten die letzten beiden Einheiten bei Interessenten platziert werden. Die Beurkundungen dieser beiden Kaufverträge sind auf Beginn der zweiten Jahreshälfte geplant.

Ruchenacher 17 in Zumikon

An exklusiver Lage in Zumikon entstehen zwei neue Baukörper mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Nach erfolgter Baueingabe befand sich das Projekt in der Berichtsperiode in der Bewilligungsphase. Die Baubewilligung wird zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2025 erwartet.

Berghaldenstrasse 32, 34 in Zürich

An attraktiver Lage in Zürich-Witikon entstehen 16 Eigentumseinheiten für Familien. Nach dem Ankauf des Grundstücks Ende der zweiten Jahreshälfte 2024 erfolgt die Erarbeitung des Bauprojektes bis zur geplanten Baueingabe zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2025.

Dorfstrasse 68 in Zumikon

Das Grundstück an zentraler Lage in Zumikon konnte zu Beginn der Berichtsperiode angekauft werden. Geplant sind 17 Wohnungen nahe am Dorfkern mit guter Anbindung zur Stadt Zürich. Die Baueingabe ist zu Beginn der zweiten Jahreshälfte geplant.

Nachhaltigkeit

Die auf Emissionsreduktion ausgerichtete Nachhaltigkeitsstrategie wurde in der ersten Jahreshälfte durch die Umsetzung konkreter Massnahmen weiter vorangetrieben.

Im Berichtsjahr hat die SF Urban Properties AG wichtige Schritte zur ökologischen Aufwertung ihrer Liegenschaften eingeleitet. In enger Zusammenarbeit mit Fachplanern und Behörden wurden im Rahmen eines mehrstufigen Prozesses Massnahmen zur Entsiegelung, Begrünung und ökologischen Aufwertung von Flächen definiert.

Konkret wurden für die Liegenschaften Zeltweg 67 und Witikonstrasse 15 umfassende Projekte zur Dachbegrünung sowie zur Umgestaltung von Aussenräumen aufgesetzt. Die Planung und Projektbegleitung erfolgten in enger Abstimmung mit einem Zürcher Gartenarchitekten sowie der Stadt Zürich (Grün Stadt Zürich), welche die Förderfähigkeit der Massnahmen in der zweiten Jahreshälfte prüfen wird.

Mit der Freigabe der Arbeiten, der Einreichung von Förderanträgen und der Zusage zur Kostenbeteiligung in Höhe von 50% durch SFUP wird ein klares Bekenntnis zu nachhaltiger Entwicklung und Biodiversitätsförderung abgegeben.

Die Umsetzung der Massnahmen ist für 2025/2026 geplant und wird im Anschluss durch eine fachgerechte Abnahme abgeschlossen. Die Investitionen in die ökologische Qualität der Liegenschaften leisten einen aktiven Beitrag zur klimaresilienten Stadtentwicklung und unterstreichen das langfristige Nachhaltigkeitsverständnis der Gesellschaft.

Detaillierte Informationen zu den Zielen und Massnahmen sind im Kapitel «Nachhaltigkeit» des Geschäftsberichts 2024 erläutert. Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich aktualisiert.

Ausblick

Umsetzung der angestossenen Portfoliorotation

Im Jahr 2025 steht der weitgehende Abschluss der Portfoliorotation und damit die strategiekonforme Konsolidierung des Portfolios im Mittelpunkt. Der Umbau des Portfolios hat zur Folge, dass die regionale Quote von Liegenschaften ausserhalb der urbanen Lagen von Zürich und Basel auf ein Minimum reduziert wird. Damit fokussiert sich die Gesellschaft auf Lagen, welche ein überdurchschnittliches Aufwertungspotenzial bieten und zugleich das Leerstandsrisiko nachhaltig tief gehalten werden kann.

Im Zuge dessen konnte das Management nach dem Bilanzstichtag eine zweite Wohnliegenschaft im renommierten Zürcher Seefeldquartier ins Portfolio aufnehmen sowie eine Arrondierungliegenschaft in Basel sichern.

Akquisitionen neuer Promotionsobjekte

Die Gesellschaft konnte nach dem Bilanzstichtag eine neue Promotionsliegenschaft in Zürich sichern. Zudem ist der Erwerb von ein bis zwei weiteren Projekten geplant.

Weiter sollen die neu erworbenen Bauprojekte an der Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich sowie an der Dorfstrasse 68 in Zumikon vorangetrieben werden und baldmöglichst eine Baueingabe erfolgen. Die Bauprojekte an der Minervastrasse 124 in Zürich sowie an der Alte Landstrasse 26 in Rüslikon verlaufen planmässig. Die Fertigstellung beider Vorhaben ist für das erste Quartal 2026 vorgesehen.

Positiver Ausblick auf das Jahresende

Trotz der weiterhin unsicheren regulatorischen Rahmenbedingungen auf nationaler als auch internationaler Ebene ist das Management in Hinblick auf den weiteren Jahresverlauf des Geschäftsganges überzeugt, die zu Jahresbeginn formulierten Ziele zu erreichen.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	Anhang
Liegenschaftsertrag		15 928	15 570	12
Übriger Ertrag		99	190	
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		1 021	–	
Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften		14 921	8 228	13
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		31 969	23 988	
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		16 547	-751	4
Veränderung Baurecht		-80	-82	4
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		48 436	23 155	
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften		-1 818	-1 829	
Betriebsaufwand Liegenschaften		-655	-657	
Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften		-12 026	-6 547	13
Impairment		–	280	
Personalaufwand		-228	-228	14
Verwaltungsaufwand		-2 471	-2 436	15
Übriger Betriebsaufwand		-516	-552	
Total Betriebsaufwand		-17 714	-11 969	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		30 722	11 186	
Finanzertrag		557	917	16
Finanzaufwand		-4 512	-4 886	16
Finanzergebnis		-3 955	-3 969	
Gewinn vor Steuern (EBT)		26 767	7 217	
Steuern		-5 215	-1 224	17
Reingewinn		21 552	5 993	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		20 599	5 779	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		953	214	
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal (unverwässert / verwässert)	CHF	1.23	0.34	
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal (unverwässert / verwässert)	CHF	6.15	1.72	

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	Anhang
Reingewinn		21 552	5 993	
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹		1 456	-3 229	10
- Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹		-285	622	6
- Reklassifikationsadjustment ²		663	789	
- Steuereffekt Reklassifikationsadjustment ²		-129	-152	
Gesamtergebnis		23 257	4 023	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		22 304	3 809	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		953	214	

¹ Marktwertveränderung der Interest Payer Swaps, welche dem Hedge Accounting (CFH) unterliegen, abzüglich der latenten Steuern.

² Reklassifikationsadjustment alter Interest Payer Swaps, abzüglich der latenten Steuern.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		10 267	9 391	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12 963	16 215	2
Steuerforderungen		1 065	245	
Übrige Forderungen		10 202	7 125	3
Übrige Forderungen Nahestehende		70	–	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 079	925	
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		–	166	
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		29 520	4 980	4
Entwicklungsliegenschaften		49 132	42 087	5
Total Umlaufvermögen		114 298	81 134	
Anlagevermögen				
Wertschriften		2	2	
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte		773 943	784 655	4
Langfristige Forderungen		266	296	
Latente Steuerforderungen		5 490	7 120	6
Total Anlagevermögen		779 701	792 073	
Total Aktiven		893 999	873 207	

Passiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Vertragsverbindlichkeiten		2 587	4 326	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		64	1 778	
Leasingverbindlichkeiten		186	186	7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 398	2 818	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		378	557	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		139 722	250 717	8
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		1 751	1 575	
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 698	5 427	9
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		111	134	
Total kurzfristiges Fremdkapital		156 895	267 518	
Langfristiges Fremdkapital				
Unverzinsliche Verbindlichkeiten		100	100	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		46	2 159	
Leasingverbindlichkeiten		2 939	2 988	7
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		270 279	149 173	8
Derivative Finanzinstrumente		14 131	16 120	10
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		63 750	60 313	6
Total langfristiges Fremdkapital		351 253	230 861	
Total Fremdkapital		508 148	498 379	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	11
Kapitalreserven		68 755	80 989	
Gewinnreserven		276 148	260 178	
Periodenerfolg		20 599	15 970	
Cash-Flow Hedge Reserven		-11 982	-13 687	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital		2 152	1 199	
Total Eigenkapital		385 851	374 828	
Total Passiven		893 999	873 207	

Konsolidierte Geldflussrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	Anhang
Reingewinn		21 552	5 993	
Veränderung Baurecht		80	82	4
Finanzertrag		-557	-917	16
Finanzaufwand		4 512	4 886	16
Steuern		5 215	1 224	17
Neubewertung aus Renditeliegenschaften		-16 547	751	4
Impairment		–	-280	
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		-1 021	–	
Veränderung:				
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 252	13 341	2
- Steuerforderungen		-820	5 382	
- Übrige Forderungen		-3 077	-1 524	3
- Übrige Forderungen Nahestehende		-70	–	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen		12	664	
- Entwicklungsliegenschaften		-9 005	87	5
- Vertragsverbindlichkeiten		-1 739	727	
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		-1 714	-246	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		1 580	639	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-179	–	
- Passive Rechnungsabgrenzungen		1 912	1 441	9
- Rückstellungen gegenüber Nahestehenden		–	-226	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer		-392	130	
- Bezahlte Steuern		-222	–	17
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit		2 772	32 154	
Kauf von Renditeliegenschaften		-13 800	-9 500	4
Kaufnebenkosten von Renditeliegenschaften		-280	-485	4
Wertvermehrende Investitionen		-1 762	-2 251	4
Kauf von Entwicklungsliegenschaften		-12 500	–	
Kaufnebenkosten von Entwicklungsliegenschaften		-228	–	
Verkauf von Renditeliegenschaften		19 850	–	
Verkaufsnebenkosten von Renditeliegenschaften		-349	–	
Verkauf von Entwicklungsliegenschaften		14 688	–	
Veränderung langfristige Forderungen		30	-123	
Erhaltene Zinsen		24	–	
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit		5 673	-12 359	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite		281 456	53 000	8
Rückzahlung Hypotheken / Roll-over-Kredite		-271 022	-58 629	8
Amortisation Leasingverbindlichkeiten		-49	-49	
Auf- (+) / Abnahme (-) Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		-1 937	48	
Auf- (+) / Abnahme (-) langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		–	-28	
Bezahlte Zinsen		-3 406	-3 918	16
Käufe von eigenen Aktien		-377	–	
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-12 234	-9 721	
Dividendenzahlung		–	-2 346	
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit		-7 569	-21 643	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		876	-1 848	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode ¹		9 391	7 325	1
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode ¹		10 267	5 477	1
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		876	-1 848	

¹ Die Gesellschaft kann über einen Teil der flüssigen Mittel (Käuferanzahlungen / Reservationsanzahlungen) nicht frei verfügen, da diese ausschliesslich für den Zweck des Baus der Stockwerkeigentumseinheiten bestimmt sind. Per 30. Juni 2025 beläuft sich der Betrag auf TCHF 3 027 (Vergleichsperiode: TCHF 1 016). Per 1. Januar 2025 beläuft sich der Betrag auf TCHF 5 121 (Vergleichsperiode: TCHF 3 618).

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2025		30 167	80 989	-	260 178	15 970	-13 687	12	1 199	374 828
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	-	15 970	-15 970	-	-	-	-
Reingewinn/-verlust		-	-	-	-	20 599	-	-	953	21 552
Zinsabsicherung ¹		-	-	-	-	-	2 119	-	-	2 119
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		-	-	-	-	-	-414	-	-	-414
Gesamtergebnis		-	-	-	-	20 599	1 705	-	953	23 257
Erwerb eigener Aktien		-	-	-377	-	-	-	-	-	-377
Ausgabe von eigenen Aktien an Mitarbeitende		-	-	377	-	-	-	-	-	377
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 234	-	-	-	-	-	-	-12 234
Dividende		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bestand am 30. Jun. 2025		30 167	68 755	-	276 148	20 599	-11 982	12	2 152	385 851
	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2024		30 167	90 710	-	262 204	320	-4 072	12	626	379 967
Zuweisung an Gewinnreserve		-	-	-	320	-320	-	-	-	-
Reingewinn/-verlust		-	-	-	-	15 970	-	-	573	16 543
Zinsabsicherung ¹		-	-	-	-	-	-11 959	-	-	-11 959
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		-	-	-	-	-	2 344	-	-	2 344
Gesamtergebnis		-	-	-	-	15 970	-9 615	-	573	6 928
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-9 721	-	-	-	-	-	-	-9 721
Dividende		-	-	-	-2 346	-	-	-	-	-2 346
Bestand am 31. Dez. 2024		30 167	80 989	-	260 178	15 970	-13 687	12	1 199	374 828

¹ Neubewertungen der derivativen Finanzinstrumente – Anhang 10. Derivative Finanzinstrumente.



Alte Landstrasse 26, Rüschlikon

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss

Der Anhang ist in die folgenden vier Abschnitte unterteilt:

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

A. Allgemeines

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

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Allgemeines

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

Der Verwaltungsrat genehmigte den Halbjahresabschluss am 19. August 2025.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat per 1. Januar 2025 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet. Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Standard/Interpretation	Beschreibung
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Fremdwährung

Nach dem Geschäftsjahr 2025 stehen für Gesellschaft folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards bzw. Interpretationen erstmals zur Einführung an. IFRS 18 wird einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung und Angaben im Konzernabschluss haben. Insbesondere führt IFRS 18 zu Anpassungen in der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Ergänzung der Offenlegung unternehmensspezifischer Kennzahlen. Für die restlichen Neuerungen/Änderungen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung
IFRS 7 / IFRS 9	Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	1. Jan. 2026	Geschäftsjahr 2026
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	1. Jan. 2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1. Jan. 2027	Geschäftsjahr 2027

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert zum Vorjahr angewandt.

Wesentliche Schätzungen

Im Rahmen der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden hat das Management Schätzungen zur Bestimmung von Schlüsselannahmen hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und Unsicherheiten am Bilanzstichtag vorgenommen. Solche Schätzungen haben insbesondere einen wesentlichen Einfluss auf die Buchwerte bei der Ermittlung von Marktwerten der Renditeliegenschaften, wo die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden. Siehe dazu Anhang «4. Renditeliegenschaften».

Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Durchführung von Schätzungen. Siehe dazu Anhang «5. 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 «6. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten» sowie «17. Steuern».

Gruppengesellschaften

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

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

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

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

Fremdwährungen

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

Segmentberichterstattung

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

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

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. Die Wertberichtigung der Forderungen erfolgt in der Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Verluste. Diese werden anhand der bisherigen Ausfälle sowie einer Analyse der folgenden Beurteilungskriterien wie die Zahlungsdisziplin, der Betrag an ausstehenden Mieten, das Bestehen von eingeleiteten Schuldbetreibungen, das Ausmass von Deckung durch Depots und verwertbare Aktiven sowie die Einschätzung des Bewirtschafters respektive des Asset Managers beurteilt. Die Beurteilung umfasst folglich das historische Risiko, antizipiert auf die aktuellen Verhältnisse und Entwicklungen am Bilanzstichtag.

Renditeigenschaften, zum Verkauf bestimmt

Im Gegensatz zu den Renditeigenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen, werden diese Liegenschaften im Umlaufvermögen ausgewiesen, da sie innert zwölf Monaten veräussert werden sollen, da sie nicht mehr als strategiekonform eingeordnet werden.

Die Bewertung erfolgt wie bei Renditeigenschaften 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.

Renditeigenschaften, zur Anlage bestimmt

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

Entwicklungsliegenschaften

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

Liegenschaften, deren bauliche Vollendung noch nicht abgeschlossen ist und für die die objektspezifische 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.

Nutzungsrechte / Leasing

Nutzungsrechte werden gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert. Die Nutzungsrechte beinhalten ausschliesslich Baurechtsverträge, welche im Zusammenhang mit Renditeigenschaften bestehen. Die Baurechte werden nach IFRS erfasst, wobei ein Nutzungsrecht sowie die entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert wird. Das Nutzungsrecht resp. die Leasingverbindlichkeit wird bei der erstmaligen Erfassung mit dem Barwert der zu Beginn des Leasingverhältnisses noch nicht gezahlten Leasingzahlungen bewertet und entsprechend diskontiert.

Alle Baurechtsverträge sind an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Änderungen im Index werden entsprechend prospektiv erfasst.

Hypotheken / Roll-over-Kredite

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten eine Fixhypothek, die im Zeitpunkt des Abschlusses keine markt-konformen Konditionen aufwies (Initialbewertung – siehe Anhang «8. 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 Erkennungskriterien für Rückstellungen nicht erfüllen, werden als Eventualverbindlichkeiten im Anhang ausgewiesen.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Die SFUP setzt Payer Swaps für die Absicherung des Zinsrisikos bei den variablen Hypotheken ein. Sofern die wesentlichen vertraglichen Bedingungen (Betrag, Währung, Fälligkeitsdatum, Referenz/Index Zinssatz und Zinsfälligkeitshäufigkeit) vom Grundgeschäft und Sicherungsinstrument übereinstimmen («critical terms match») wird Hedge Accounting nach IFRS 9 angewendet. Sofern diese Kriterien erfüllt sind, wird die Marktwertveränderungen des Absicherungsgeschäfts im Eigenkapital (FVTOCI) erfasst. Sofern die Kriterien für das Hedge Accounting nicht erfüllt sind, werden die Marktwertveränderungen in der Erfolgsrechnung (FVTPL) erfasst. Sollte ein Absicherungsgeschäft die Kriterien von IFRS 9 nicht mehr erfüllen, so werden die im Eigenkapital aufgelaufenen Neubewertungseffekte über die Erfolgsrechnung aufgelöst und das Absicherungsgeschäft zukünftig über die Erfolgsrechnung Neubewertet.

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

Reserven

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

Liegenschaftsertrag

Der Liegenschaftsertrag umfasst den Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten, erwarteten Verlusten und zuzüglich der Umsatzmieten, Baurechtzinsenträge sowie Nebenkostenpauschalen. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z. B. mietfreie Perioden oder Staffelmieten) gewährt, wird der Gegenwartswert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge werden entsprechend abgegrenzt.

Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften

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

Verkaufserfolg aus Entwicklungsliegenschaften

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

Dem Baufortschritt entsprechend werden für die bereits verkauften Einheiten Umsätze sowie Kosten (inkl. Land) über die Zeit der Erfolgsrechnung gutgeschrieben bzw. belastet. Die zu erwartenden Steuern werden ebenso dem Baufortschritt entsprechend erfolgswirksam verbucht. Liegt für ein Projekt kein Steuerruling vor, wird der latente Steuersatz gemäss Anhang «17. Steuern» angewendet.

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

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

Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften

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

Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten

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

Für Forderungen aus Lieferung und Leistungen und Vertragsvermögenswerte werden die erwarteten Verluste stets über die gesamte Restlaufzeit erfasst. Diese werden anhand der bisherigen Ausfälle sowie einer Analyse der folgenden Beurteilungskriterien wie die Zahlungsdisziplin, der Betrag an ausstehenden Mieten, das Bestehen von eingeleiteten Schuldbetreibungen, das Ausmass von Deckung durch Depots und verwertbare Aktiven sowie die Einschätzung des Bewirtschafters respektive des Asset-Managers beurteilt. Die Beurteilung umfasst folglich das historische Risiko, antizipiert auf die aktuellen Verhältnisse und Entwicklungen am Bilanzstichtag.

Für alle anderen Finanzinstrumente werden die Verluste nur dann über die gesamte Restlaufzeit erfasst, sofern sich das Ausfallrisiko seit der erstmaligen Erfassung signifikant erhöht hat. Hat sich das Ausfallrisiko seit der erstmaligen Erfassung nicht signifikant erhöht, so wird weiterhin der erwartete 12-Monats-Verlust als Wertberichtigung erfasst.

Verwaltungsaufwand

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

Finanzaufwand

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

Steuern

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

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

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

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

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

C. Risikomanagement

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

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

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

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiken

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten per 30. Jun. 2025	in CHF 1 000	< 3 Monate	3–12 Monate	kurzfristig	1–5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Vertragsverbindlichkeiten		2 587	–	2 587	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		64	–	64	–	–	–
Leasingverbindlichkeiten		–	173	173	865	3 720	4 585
Hypotheken / Roll-over-Kredite ¹		89 154	50 568	139 722	177 279	93 000	270 279
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	1 751	1 751	46	–	46
Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite ²		806	1 795	2 601	11 894	5 894	17 788
Verzinsung Swaps ²		143	4 029	4 172	8 142	2 002	10 144
Total finanzielle Verbindlichkeiten		92 754	58 316	151 070	198 226	104 616	302 842

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

¹ Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen.

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

Zinsrisiken

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

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

Wenn am 30. Juni 2025 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 516 (Vorjahr: TCHF 4 865).

Ausfallrisiko

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

Geldanlagen bei Bankinstituten	Rating	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
UBS Switzerland AG	Rating S&P 19		4 958	3 431
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P 23		308	319
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P 21		10	10
Basler Kantonalbank	Rating S&P 22		257	268
Raiffeisenbank Zürich	Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz)		17	–
Raiffeisenbank Basel	Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz)		18	16
Raiffeisenbank Winterthur	Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz)		4 699	5 347
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			10 267	9 391

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 9 900 (Vorjahr: TCHF 10 235). Infolge der Übergabe des Bewirtschaftungsmandat von Vimova SA (ehemals: Gribi Bewirtschaftung AG) zu Wincasa AG hat sich herausgestellt, dass der Gesamtbetrag der bestehenden Mietzinsdepots per 31. Dezember 2024 nicht korrekt war. Entsprechend wurde die Zahl nun korrigiert. Vom gesamten Mietertrag entfielen per 30. Juni 2025 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Etat de Vaud / EdT		3.27%	3.25%
Brunschwig & Cie. SA		3.07%	3.09%
Dipl. Ing. Fust		2.51%	2.51%
Goldbach Neo OOH AG		1.98%	1.97%
StepStone Group Private Debt AG (ehem. Swiss Capital Alternative Investments AG)		1.95%	1.96%
Dorfburger AG		1.69%	1.70%
Liwet Holding AG		1.65%	1.64%
Immobilien Basel-Stadt		1.48%	1.47%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.42%	1.35%
SKV Immobilien AG		1.34%	1.35%
Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen		20.37%	20.30%

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von maximal 50% an. Per 30. Juni 2025 betrug der Fremdbelehungsgrad 47.37% (Vorjahr: 47.39%). Vergleiche Anhang «8. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten».

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

Vermögenswerte per 30. Jun. 2025	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		–	–	29 520	29 520
Derivative Finanzinstrumente		–	–	–	–
Renditeliegenschaften ¹		–	–	771 222	771 222
Total Vermögenswerte		–	–	800 742	800 742

Vermögenswerte per 31. Dez. 2024	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt ³		–	–	4 980	4 980
Derivative Finanzinstrumente		–	–	–	–
Renditeliegenschaften ²		–	–	784 655	784 655
Total Vermögenswerte		–	–	789 635	789 635

Verbindlichkeiten per 30. Jun. 2025	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Derivative Finanzinstrumente		–	14 131	–	14 131
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig)		–	1 751	–	1 751
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig)		–	46	–	46
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		–	139 821	–	139 722
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		–	267 058	–	270 279
Total Verbindlichkeiten		–	422 807	–	425 929

Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2024	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Derivative Finanzinstrumente		–	16 120	–	16 120
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig)		–	–	–	–
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig)		–	2 159	–	2 159
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		–	250 869	–	250 717
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		–	157 547	–	149 173
Total Verbindlichkeiten		–	426 695	–	418 169

¹ Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 721 – siehe Anhang 4. Renditeliegenschaften.

² Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 801 – siehe Anhang 4. Renditeliegenschaften.

³ Im Vorjahr war die Liegenschaft, welche zum Verkauf gehalten wurde, nicht entsprechend ausgewiesen. Dies wurde nun entsprechend angepasst.

Fair Value Risiken

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

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

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

Die Renditeliegenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang «4. Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter derivative Finanzinstrumente ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betragen am 30. Juni 2025 TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 0) gemäss Anhang «10. 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 30. Juni 2025 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 406 879 (Vorjahr: TCHF 408 416. Vergleiche Anhang «20. Finanzinstrumente».

Immobilienrisiken

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

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

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

I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 30. Jun. 2025	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.02%	720 338	-80 404	-10.04%
2.92%	745 329	-55 413	-6.92%
2.82%	772 038	-28 704	-3.58%
2.72% – (Bewertung per 30. Jun. 2025)	800 742	–	0.00%
2.62%	831 758	31 016	3.87%
2.52%	865 338	64 596	8.07%
2.42%	901 725	100 983	12.61%

I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dez. 2024	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.06%	709 400	-77 434	-9.84%
2.96%	733 495	-53 339	-6.78%
2.86%	759 220	-27 614	-3.51%
2.78% – (Bewertung per 31. Dez. 2024)	786 834	–	0.00%
2.66%	816 595	29 761	3.78%
2.56%	848 610	61 776	7.85%
2.46%	883 483	96 649	12.28%

II. Sensitivität struktureller Leerstand per 30. Jun. 2025	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	7.44%	752 080	-48 662	-6.1%
50.0%	5.58%	776 465	-24 277	-3.0%
0.0% – (Bewertung per 30. Jun. 2025)	3.72%	800 742	–	0.0%
-50.0%	1.86%	825 125	24 383	3.0%
-100.0%	0.00%	849 475	48 733	6.1%

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

III. Sensitivität Marktmiete per 30. Jun. 2025	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	32.11	671 789	-128 953	-16.1%
-5.0%	33.89	736 240	-64 502	-8.1%
0.0% – (Bewertung per 30. Jun. 2025)	35.68	800 742	–	0.0%
5.0%	37.46	865 290	64 548	8.1%
10.0%	39.24	929 810	129 068	16.1%

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

1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Flüssige Mittel		10 267	9 391

Die Bankguthaben erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 876 auf TCHF 10 267, wovon TCHF 3 027 (Vorjahr: TCHF 5 121) für die Projekte Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg, Minervastrasse 124 in Zürich und Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon (Käuferanzahlungen resp. Reservationszahlungen) bestimmt sind. Die Gesellschaft kann folglich nicht frei über diese Mittel verfügen.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		12 963	16 215
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		12 651	15 337
Debitoren Mietausstände		678	492
Debitoren Weiterverrechnung		1	544
Erwartete Verluste		-367	-158

Der Rückgang der Forderungen resultiert aus dem Eigentumsübertrag von fünf der sechs Einheiten an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg. Der Eigentumsübertrag fand im April/Mai 2025 statt, womit die Restkaufpreiszahlung erfolgte. Dieser Effekt wurde teilweise durch den Anstieg der Forderungen aus den laufenden Entwicklung wieder kompensiert. Die Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gestaltet sich wie folgt:

Altersstruktur Forderungen	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Nicht fällig		12 243	15 004
Bis 30 Tage überfällig		337	741
30–90 Tage überfällig		361	140
90–180 Tage überfällig		315	156
Über 180 Tage überfällig		34	332
Erwartete Verluste		-327	-158
Bestand		12 963	16 215

3. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Übrige Forderungen, bestehend aus:		10 202	7 125
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		4 953	2 570
Mehrwertsteuer		95	83
Vorauszahlungen		2 004	500
Sonstige übrige Forderungen		3 150	3 972

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

4. Renditeliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Renditeliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus:		803 463	789 635
Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt ¹		29 520	4 980
Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt		771 222	781 854
Baurechte		2 721	2 801
	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		555 657	560 316
Brandversicherungswert der Renditeliegenschaften		537 827	546 814
Brandversicherungswert der Entwicklungliegenschaften		17 830	13 502

¹ Die Liegenschaft an der Rue de Lausanne 29–31 in Morges wird per 30. Juni 2025 als zum Verkauf gehaltene Liegenschaft klassifiziert. Der Eigentumsübertrag ist für den Herbst 2025 geplant.

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

in CHF 1 000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
Bilanzwert per 1. Jan. 2024	142 440	217 040	389 131	748 611
Umklassierungen	–	–	–	–
Zukäufe inkl. Kaufnebenkosten	18 403	–	14 763	33 166
Einwertungsgewinne (+) / -verluste (-) ¹	1 725	–	1 837	3 562
Investitionen	1 457	437	1 817	3 711
Impairment (Bildung (-) / Auflösung (+))	–	–	–	–
Verkäufe abzgl. Kaufnebenkosten	–	–	–	–
Realisierte Gewinne (-) / Verluste (+)	–	–	–	–
Positive Fair Value-Anpassung	2 121	1 948	3 354	7 423
Negative Fair Value-Anpassung	-856	-215	-5 603	-6 674
Fair Value-Anpassung¹	1 265	1 733	-2 249	749
Veränderung Baurecht	–	–	-164	-164
Bilanzwert per 31. Dez. 2024	165 290	219 210	405 135	789 635
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	4 980	–	–	4 980
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	160 310	219 210	402 334	781 854
Davon Baurechte	–	–	2 801	2 801
Bilanzwert per 1. Jan. 2025	165 290	219 210	405 135	789 635
Umklassierungen	–	–	–	–
Zukäufe inkl. Kaufnebenkosten	–	14 080	–	14 080
Einwertungsgewinne (+) / -verluste (-) ¹	–	-881	–	-881
Investitionen	541	424	797	1 762
Impairment (Bildung (-) / Auflösung (+))	–	–	–	–
Verkäufe abzgl. Kaufnebenkosten	-5 691	-13 811	–	-19 502
Realisierte Gewinne (-) / Verluste (+)	711	310	–	1 021
Positive Fair Value-Anpassung	5 699	4 113	8 271	18 083
Negative Fair Value-Anpassung	-20	-515	-120	-655
Fair Value-Anpassung¹	5 679	3 598	8 151	17 428
Veränderung Baurecht	–	–	-80	-80
Bilanzwert per 30. Jun. 2025	166 530	222 930	414 003	803 463
Davon Renditeliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	29 520	–	–	29 520
Davon Renditeliegenschaften, zur Anlage bestimmt	137 010	222 930	411 282	771 222
Davon Baurechte	–	–	2 721	2 721

¹ Die Position «Neubewertungen aus Renditeliegenschaften» der Erfolgsrechnung ergibt sich durch die Addition der Einwertungsgewinne und der Fair Value-Anpassung.

Die Marktwertanpassungen bei den Renditeliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Die Neubewertung der Renditeliegenschaften per 30. Juni 2025 ergab einen Bewertungserfolg von TCHF 17 428 (Vorjahr: TCHF 749 für das gesamte Geschäftsjahr).

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 74 bis 80 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs des konsolidierten Halbjahresabschluss).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Transaktionen im Bereich der Renditeliegenschaften durchgeführt:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Dufourstrasse 122, Zürich	100%	7. März 2025	13 800
Total			13 800

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

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000¹
Brandschenkestrasse 171, Zürich	100%	28. Mär. 2025	5 800
Malerweg 4, Thun	100%	30. Jun. 2025	14 050
Total			19 850

Vorjahresverkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000¹
Keine			
Total			

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

5. Entwicklungsliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Entwicklungsliegenschaften, bestehend aus:		49 132	42 087
Entwicklungsliegenschaften, fertig gestellt		–	–
Entwicklungsliegenschaften, im Bau		9 529	14 387
Entwicklungsliegenschaften, Kundenindividuelle Ausbauten im Bau		101	694
Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		39 502	27 006

Im Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Transaktionen im Bereich der Entwicklungsliegenschaften getätigt:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Dorfstrasse 68, Zumikon	100%	14. Jan. 2025	12 500
Total			12 500

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

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

Entwicklungsliegenschaften, im Bau

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2025 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2024 in CHF 1 000
Herrliberg, Fuederholzstrasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit sechs Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022.	Sommer 2025	159	3 673
Zürich, Minervastrasse 124	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit neun Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2023, Realisierung seit 3. Quartal 2023.	Frühling 2026	2 928	4 216
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit vier Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe im 4. Quartal 2022, Vermarktung seit 2. Quartal 2024, Realisierung seit 3. Quartal 2024	Frühling 2026	6 442	6 499
			Total	9 529	14 388

Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg

Per 30. Juni 2025 waren alle sechs Einheiten der Entwicklungsliegenschaft verkauft, sodass 100% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 30. Juni 2025 beträgt der Projektfortschritt 97.57%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 2 001 vor Steuern (per 31. Dezember 2024 kumuliert: TCHF 2 273).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Jan. 2025	12 794	10 521	–	2 273	3 672	9 122
Δ 2025	8 135	6 134	–	2 001	15 306	-7 171
30. Jun. 2025	20 929	16 655	–	4 274	18 978	1 951

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
30. Jun. 2025	16 814	16 655	–	–	159

Minervastrasse 124 in Zürich

Per 30. Juni 2025 waren alle neun Einheiten der Entwicklungsliegenschaft verkauft, sodass 100% des Projekts zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 30. Juni 2025 beträgt der Projektfortschritt 63.50%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 570 vor Steuern (per 31. Dezember 2024 kumuliert: TCHF 1 653).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Jan. 2025	9 355	7 702	–	1 653	4 061	5 294
Δ 2025	3 544	2 974	–	570	–	3 544
30. Jun. 2025	12 899	10 676	–	2 223	4 061	8 838

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
30. Jun. 2025	13 604	10 676	–	–	2 928

Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon

Per 30. Juni 2025 waren zwei von vier Einheiten der Entwicklungsliegenschaft verkauft, sodass 50% des Projektes zur Erfassung nach IFRS 15 berechtigt waren. Gemessen an den kumulierten Anlagekosten per 30. Juni 2025 beträgt der Projektfortschritt 42.48%. Im Berichtszeitraum resultiert für das Projekt ein Ergebnis von TCHF 201 vor Steuern (per 31. Dezember 2023 kumuliert: TCHF 552).

in CHF 1 000	Bruttoerlös laufende Promotionsprojekte	Zurechenbare Entwicklungskosten	Erfasste Wertberichtigungen	Promotionsertrag laufende Projekte	erhaltene Anzahlungen	Netto Forderungen
1. Jan. 2025	2 858	2 306	–	552	2 055	803
Δ 2025	1 059	858	–	201	–	1 059
30. Jun. 2025	3 917	3 164	–	753	2 055	1 862

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
30. Jun. 2025	9 606	3 164	–	–	6 442

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit pro verkaufter Stockwerk-Einheit (STWE): Ab Datum der Erfüllung der Anwendungskriterien der Umsatzerfassung über die Zeit gemäss IFRS 15.9 werden die anteiligen Gewinne (Umsatz und Kosten) auf der berechtigten Einheit in der Erfolgsrechnung als Ertrag bzw. Aufwand erfasst. Die Zuteilung der gesamten Anlagekosten (Land, Baukosten und anrechenbare Gebühren und Nebenkosten) erfolgt nach der Wertquote; der Ertrag entspricht dem vertraglichen Verkaufspreis. Der Fertigungsgrad wird in Prozent der erfassten, gesamten Baukosten bestimmt.
- **Kostenüberschreitungen:** Allgemeine Kostenüberschreitungen zu Lasten der Gesellschaft und nicht durch zusätzliche Finanzierung gedeckte Änderungen der Spezifikationen werden im Rahmen der ordentlichen Fortschreibung der Methode der Umsatzerfassung über die Zeit als Ereignis der Berichtsperiode erfasst. Falls diese Ereignisse zu einem gesamthaften Verlust des Projektes führen, wird ein entsprechendes Impairment auf den aktivierten Baukosten erfasst.
- **Etappierte Realisierung:** Bei der Realisierung einer Überbauung mit mehreren Einheiten in Etappen unter einem gesamten GU- / TU-Vertrag wird der Grad der Fertigung nach einem Faktor bestimmt, welcher die Kosten nach zeitbezogenem Fertigungsgrad und Wertquote auf die einzelnen Einheiten zuteilt. Mit der Gewichtung über die Wertquote wird berücksichtigt, dass Gewinne von Teilobjekten mit anteilmässig hoher Wertschöpfung zeitgerecht erfasst werden.

Entwicklungsliegenschaften, Vorstudie und Projektierung

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

	Beschreibung Projekt	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Bilanzwerte 30. Jun. 2025 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2024 in CHF 1 000
Zumikon, Ruchen- acher 17	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im November 2022 angetreten. Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude mit insgesamt sechs Wohneinheiten geplant.	Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2023. Im 2024 erfolgten Projektoptimierungen und -anpassungen. Realisierung geplant ab 1. Quartal 2026	Winter 2027	9 426	9 097
Zürich, Berghalden- strasse 32/34	Das Eigentum der Liegenschaft mit zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern wurde im Dezember 2024 angetreten. Auf dem Grundstück sind insgesamt zwei Mehrfamilienhäuser mit rund 16 Wohnungen geplant.	Die Baueingabe ist auf Mitte der 2. Jahreshälfte 2025 geplant, Realisierung sollte zwischen 2026–2028 erfolgen.	Sommer 2028	18 106	17 591
Zumikon, Dorfstrasse 68	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem Mehrfamilienhaus wurde im Januar 2025 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Ersatzneubau mit einem Mehrfamilienhaus mit rund 17 Wohnungen geplant.	Die Baueingabe ist auf Mitte der 2. Jahreshälfte geplant, mit der Realisierung wird aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse spätestens zu Beginn der ersten Jahreshälfte 2027 begonnen.	Frühjahr 2029	11 970	318
			Total	39 502	27 006

6. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

Die 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	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:		5 490	7 120
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		2 733	3 975
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		2 755	3 143
Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:		-63 750	-60 313
Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften		-58 759	-55 405
Entwicklungsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		-684	-801
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-4 464	-4 295
Bewertungsdifferenzen Übrige		-127	-157
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		284	345
Total latente Steuerverpflichtungen		-58 260	-53 193
Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2025	2024
Bilanzwert per 1. Jan.		-53 193	-50 811
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-4 655	-4 002
Veränderung des latenten Steuersatzes in der Erfolgsrechnung		–	-725
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		-414	2 386
Veränderung des latenten Steuersatzes im Gesamtergebnis		–	-42
Bilanzwert per 30. Jun.		-58 261	-53 193

Per 30. Juni 2025 bestehen aktivierte steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TCHF 14 095 (Vorjahr: TCHF 20 385), deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstücksgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Der Reduktion im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem steuerlichen Gewinn in der Höhe von TCHF 6 290, welcher im Jahr 2025 durch den Verkauf der Liegenschaft am Malerweg 4 in Thun und an der Brand-schenkestrasse 171 in Zürich erwirtschaftet wurde. Die Verlustvorträge der SF Investment AG und SF Development AG sind bei der Berechnung der latenten Steuern der Entwicklungsprojekte Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg und Minervastrasse 124 in Zürich entsprechend berücksichtigt.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr ¹	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
2025		–	1 608
2026		–	388
2027		–	–
2028		4 718	9 012
2029		6 724	6 724
2030		1 876	1 876
2031		777	777
Total		14 095	20 385

¹ Es bestehen keine weiteren Verlustvorträge, welche nicht nach IAS 12 aktiviert wurden.

7. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
< 3 Monate		47	47
3 bis 12 Monate		140	140
Kurzfristig		186	186
> 1 bis 5 Jahre		744	744
> 5 Jahre		2 195	2 244
Langfristig		2 939	2 988
Total		3 125	3 174
Nach Gläubiger	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156		3 125	3 174
Total		3 125	3 174

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

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:		410 001	399 890
Hypotheken / Roll-over-Kredite		410 001	399 942
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		–	-52
Nach vertraglicher Laufzeit	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
< 3 Monate ¹		89 154	218 812
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹		50 568	31 905
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹		177 279	50 225
> 5 Jahre (Hypotheken)		93 000	99 000
Total Finanzverbindlichkeiten		410 001	399 942
Nach Gläubiger	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
UBS Switzerland AG		102 950	119 200
Raiffeisen Winterthur		34 053	21 912
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		26 733	26 898
Basler Kantonalbank		159 715	150 615
Zürcher Kantonalbank		74 600	69 367
Total Banken		405 801	395 742
Zurich Versicherung		4 200	4 200
Total Versicherungen		4 200	4 200
Total Finanzverbindlichkeiten		410 001	399 942

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

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
< 3 Monate		66 003	75 779
3 bis 12 Monate		27 183	26 148
> 1 bis 5 Jahre		130 975	42 175
> 5 Jahre		185 840	255 840
Total Finanzverbindlichkeiten		410 001	399 942
Zinssätze		30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag		1.87%	1.78%
Verzinsungsbandbreite		0.14% bis 2.65%	0.14% bis 2.65%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren		5.49	5.10

Angaben zu den verpfändeten Aktiven		in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Marktwert Renditeliegenschaften			800 742	781 854
Anschaffungswerte Entwicklungsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen			64 775	62 147
Wert der verpfändeten Aktiven			865 517	844 001
Darauf lastende Schuldbriefe			498 323	454 608
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe			450 736	413 960
Beanspruchung			410 001	399 942
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)			47.37%	47.39%
UBS Switzerland AG	Rahmenkreditvereinbarung		118 000	129 900
	hinterlegte Schuldbriefe		118 000	123 800
	Beanspruchung		102 950	119 200
Raiffeisenbank Winterthur	Rahmenkreditlimite		45 035	35 080
	hinterlegte Schuldbriefe		34 053	21 912
	Beanspruchung		34 053	21 912
Raiffeisenbank Zürich	Rahmenkreditlimite		50 000	50 000
	hinterlegte Schuldbriefe		7 750	7 750
	Beanspruchung		7 750	7 750
Raiffeisenbank Basel	Rahmenkreditlimite		27 310	27 310
	hinterlegte Schuldbriefe		26 733	26 898
	Beanspruchung		26 733	26 898
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite		160 000	160 000
	hinterlegte Schuldbriefe		160 000	160 000
	Beanspruchung		159 715	150 615
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		110 000	70 000
	hinterlegte Schuldbriefe		100 000	69 400
	Beanspruchung		74 600	69 367
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite		4 200	4 200
	hinterlegte Schuldbriefe		4 200	4 200
	Beanspruchung		4 200	4 200

Der Kreditvertrag mit UBS Switzerland AG sieht als Covenants vor, dass die Fremdbelehungsquote (LTV) maximal 60% erreichen darf. Die Verbindlichkeit gegenüber der UBS belaufen sich per 30. Juni 2025 auf TCHF 102 950 (Vorjahr: TCHF 119 200), wovon TCHF 36 750 (Vorjahr: TCHF 113 000) kurzfristig und TCHF 66 200 (Vorjahr: TCHF 6 200) langfristig klassifiziert sind.

Mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) besteht zusätzlich ein OTC-Rahmenvertrag. Die Kreditverträge sowie der OTC-Rahmenvertrag mit der ZKB beinhalten Covenants, die sich auf den Zinsdeckungsfaktor und den Eigenfinanzierungsgrad beziehen. Die Verbindlichkeit gegenüber der ZKB belaufen sich per 30. Juni 2025 auf TCHF 74 600 (Vorjahr: TCHF 69 367), wovon TCHF 8 600 (Vorjahr: TCHF 23 367) kurzfristig und TCHF 66 000 (Vorjahr: TCHF 46 000) langfristig klassifiziert sind.

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag sowie im Vorjahr eingehalten.

Mit Raiffeisenbank Winterthur ist im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsliegenschaft an der Minervastrasse 124 in Zürich ein nachrangiges Aktionärsdarlehen an die SF Investment AG und die SF Development AG zu gewähren. Diese werden als Eigenmittel bei der Kreditvergabe angerechnet.

Per 30. Juni 2025 bestehen Festhypotheken in der Höhe TCHF 124 907 (Vorjahr: TCHF 195 273) mit einem durchschnittlichen gewichteten Zinssatz von 1.54% (Vorjahr: 1.20%). Die variablen Hypotheken belaufen sich auf TCHF 285 093 (Vorjahr: TCHF 204 654), wovon TCHF 255 590 (Vorjahr: TCHF 127 790) mittels Payer Swaps abgesichert sind. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Swaps beläuft sich auf 0.93% (Vorjahr: 1.35%) zuzüglich Marge des Grundgeschäfts (variable Hypothek). Das effektive SARON-Exposure beläuft sich per 30. Juni 2025 somit auf TCHF 29 503 (Vorjahr: TCHF 76 864).

Für die TCHF 93 000 (Vorjahr: TCHF 183 000) an Payer Swaps inkl. Reversed Swaps (Receiver Swap) fallen per Stichtag fixe Finanzierungskosten in der Höhe von TCHF 1 088 (Vorjahr: TCHF 1 415) an, die in den kommenden vier Jahren laufend abnehmen werden und im Jahr 2029 noch TCHF 201 betragen. Bezogen auf das derzeitige Finanzierungsportfolio beträgt der Zinszuschlag 0.27% (Vorjahr: 0.35%), welcher sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren wird. Im Jahr 2029 beläuft sich der Zuschlag noch auf 0.06%.

9. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		7 698	5 427
Steuern		926	771
Zinsen		1 916	1 628
Bauprojekte (Rendite- & Entwicklungsliegenschaften)		3 446	1 477
Übrige passive Rechnungsabgrenzung Liegenschaftsbuchhaltung		621	464
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		282	392
Anteilsbasierte Vergütung		177	385
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		162	205
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		168	105

Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 2 271 zugenommen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus höheren Abgrenzungen für die Bauprojekte der Rendite- sowie Entwicklungsliegenschaften.

10. Derivative Finanzinstrumente

in CHF 1 000						Fair Value		Delta	
Instrument	Kontrakt- wert	Start	Ende	Klassie- rung	Zinssatz	30. Jun. 2025	31. Dez. 2024	FVTPL ⁴	OCI ⁵
Payer Swap ¹	15 000	16.10.2020	16.10.2028	FVTPL	0.58%	-296	-268	-28	–
Receiver Swap ¹	15 000	21.01.2015	16.10.2028	FVTPL	0.14%	74	15	59	–
Payer Swap ¹	28 000	19.11.2014	19.11.2029	FVTPL	0.99%	-1 115	-1 136	21	–
Receiver Swap ¹	28 000	21.01.2015	19.11.2029	FVTPL	0.21%	138	53	85	–
Receiver Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	0.25%	434	275	159	–
Payer Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	1.86%	-2 542	-2 779	237	–
Payer Swap ³	90 000	11.03.2015	01.02.2030	CFH	0.17%	-1 762	-1 644	–	-118
Receiver Swap	90 000	11.03.2015	03.02.2025	CFH	0.53%	–	-25	–	25
Payer Swap ³	7 040	15.03.2023	02.07.2035	CFH	1.37%	-593	-718	–	125
Payer Swap ³	37 800	03.02.2025	14.11.2031	CFH	0.80%	-1 317	-1 408	–	91
Payer Swap ³	15 000	15.10.2019	16.10.2028	CFH	2.03%	-1 001	-1 083	–	82
Payer Swap ³	28 000	21.11.2022	19.11.2032	CFH	1.06%	-1 498	-1 676	–	178
Payer Swap ³	28 000	19.11.2032	19.11.2035	CFH	1.87%	-630	-954	–	324
Payer Swap ³	20 000	15.03.2023	13.04.2033	CFH	1.16%	-1 222	-1 384	–	162
Payer Swap ³	20 000	15.03.2023	31.10.2033	CFH	1.60%	-1 971	-2 217	–	246
Payer Swap ³	7 750	03.11.2023	30.09.2025	CFH	1.47%	-34	-95	–	61
Payer Swap ³	30 000	30.10.2018	31.10.2033	CFH	0.75%	-796	-1 076	–	280
Total						-14 131	-16 120	533	1 456

in CHF 1 000						Fair Value		Delta	
Instrument	Kontraktwert	Start	Ende	Klassierung	Zinssatz	30. Jun. 2024	31. Dez. 2023	FVTPL ⁴	OCI ⁵
Payer Swap ¹	15 000	29.08.2013	29.08.2028	FVTPL	1.91%	-627	-554	-73	-
Receiver Swap ¹	15 000	21.01.2015	29.08.2028	FVTPL	0.14%	-467	-660	193	-
Payer Swap ¹	15 000	16.10.2020	16.10.2028	FVTPL	0.58%	182	345	-163	-
Receiver Swap ¹	15 000	21.01.2015	16.10.2028	FVTPL	0.14%	-462	-655	193	-
Payer Swap ¹	20 000	13.04.2012	13.04.2027	FVTPL	1.19%	-176	-75	-101	-
Receiver Swap ¹	20 000	21.01.2015	13.04.2027	FVTPL	-0.03%	-502	-718	216	-
Payer Swap ¹	28 000	19.11.2014	19.11.2029	FVTPL	0.99%	-172	148	-320	-
Receiver Swap ¹	28 000	21.01.2015	19.11.2029	FVTPL	0.21%	-993	-1 408	415	-
Receiver Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	0.25%	-1 140	-732	-408	-
Payer Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	1.86%	-1 715	-2 493	778	-
Receiver Swap ¹	15 000	13.08.2018	11.08.2027	FVTPL	1.58%	-330	-272	-58	-
Payer Swap ¹	15 000	13.08.2018	11.08.2027	FVTPL	0.32%	-256	-403	147	-
Payer Swap ^{1/2}	90 000	11.03.2015	01.02.2030	CFH	0.17%	1 706	2 948	-	-1 242
Receiver Swap ^{1/2}	90 000	11.03.2015	03.02.2025	CFH	0.53%	-490	-1 176	-	686
Payer Swap ³	7 040	15.03.2023	02.07.2035	CFH	1.37%	-284	-137	-	-147
Payer Swap ²	37 800	03.02.2025	14.11.2031	CFH	0.80%	245	685	-	-440
Payer Swap ³	15 000	15.10.2019	16.10.2028	CFH	2.03%	-733	-654	-	-79
Payer Swap ³	28 000	21.11.2022	19.11.2032	CFH	1.06%	-282	188	-	-470
Payer Swap ³	28 000	19.11.2032	19.11.2035	CFH	1.87%	-534	-375	-	-159
Payer Swap ³	20 000	15.03.2023	13.04.2033	CFH	1.16%	-355	-8	-	-347
Payer Swap ³	20 000	15.03.2023	31.10.2033	CFH	1.60%	-1 146	-809	-	-337
Payer Swap ³	7 750	03.11.2023	30.09.2025	CFH	1.47%	-76	-35	-	-41
Payer Swap ²	30 000	30.10.2018	31.10.2033	CFH	0.75%	555	1 208	-	-653
Total						-8 054	-5 644	699	-3 229

¹ Die Bilanzierung eines Swap-Paares (Payer & Receiver Swap) erfolgt aus der Summe der beiden Marktwerte (netto). Die Bilanzierung erfolgt unter der Position «Derivative Finanzinstrumente (Passivum)».

² Die Bilanzierung erfolgt unter der Position «Derivative Finanzinstrumente (Aktivum)».

³ Die Bilanzierung erfolgt unter der Position «Derivative Finanzinstrumente (Passivum)».

⁴ FVTPL steht für «Fair Value through Profit and Loss». Dies bedeutet, dass die Neubewertung über die Erfolgsrechnung erfolgt.

⁵ OCI steht für «Other Comprehensive Income». Dies bedeutet, dass die Neubewertung über die Gesamtergebnisrechnung erfolgt.

11. Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Jan. 2025	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Jan. 2025	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Jan. 2025	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 30. Jun. 2025	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 30. Jun. 2025	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Jun. 2025	5 841 446		30 167

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 1. Jan. 2024	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Jan. 2024	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Jan. 2024	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dez. 2024	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dez. 2024	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dez. 2024	5 841 446		30 167

Die SFUP hat per 30. Juni 2025 2 729 551 Namenaktien à CHF 9.00 und 3 111 895 Namenaktien à 1.80 (Stimmrechtsaktien) ausgegeben. Sämtliche Aktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie hält eine Stimme und ist dividendenberechtigt. Der anteilige Dividendenanspruch errechnet sich im Verhältnis des Nominalwertes, wonach die Aktien à nominal CHF 9.00 gegenüber den Aktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 einen fünffach höheren Dividendenanspruch haben.

Der Gesellschaft sind folgende bedeutende Aktionäre (Stimmanteil >3%) bekannt:

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 (Vorjahr: 3 111 895) Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 205 (Vorjahr: 2025) Namenaktien à CHF 9.00 nominal. Er hält damit insgesamt 53.27% (Vorjahr: 53.27%) der Stimmen sowie 18.57% (Vorjahr: 18.57%) des Kapitals.

Die UBS Fund Management AG hält 441 000 (Vorjahr: 439 900) Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 7.55% (Vorjahr: 7.53%) der Stimmen und 13.16% (Vorjahr: 13.12%) des Kapitals entspricht.

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 3 614 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 99.53 bzw. total TCHF 369 gekauft. 3 714 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 95.98 bzw. TCHF 356 als aktienbasierte Entschädigungen verwendet (Vorjahresperiode: Keine.). Hieraus entsteht ein Effekt aus Vergütung in Aktien in Höhe von TCHF 13. Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf [Seite 56](#) dargestellt.

Der Reingewinn pro Aktie setzt wie folgt zusammen:

		1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	20 599	5 779
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	7 279	6 385
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	1.23	0.34
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	0.43	0.38
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	6.15	1.72
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	2.17	1.90

¹ Siehe Anhang 18. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Renditeliegenschaften.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		30. Jun. 2025	31. Dez. 2024
Eigenkapital, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	383 699	373 629
Latente Steuern ¹	CHF 1 000	58 260	53 193
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80	CHF	22.89	22.29
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	26.37	25.47
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00	CHF	114.47	111.47
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	131.85	127.34

¹ Siehe Anhang 6. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten.

14. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Personalaufwand, bestehend aus:		-228	-228
Vergütung in bar		-31	-29
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien		-165	-193
Sozialversicherungen		-32	-6

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

Das Ziel der aktienbasierten Vergütung ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenserfolges. Die aktienbasierte Vergütung soll sich an der definierten Immobilienstrategie orientieren.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, dass die Vergütung ab dem Geschäftsjahr 2025 neu auf dem IFRS Konzernergebnis und nicht mehr auf dem handelsrechtlichen Abschluss nach dem Obligationenrecht basieren soll. Der Verwaltungsrat strebt damit eine Verbesserung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der anteilsbasierten Vergütung an. Die relevanten Komponenten, welche vom Management gesteuert werden können, bleiben unverändert und sehen wie folgt aus:

- Gewinn pro Aktie des Renditeportfolios
- Gewinn pro Aktie des Entwicklungsportfolios
- Eigenkapitalquote
- Anzahl Arrondierungen in das Portfolio

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

Das IFRS-Ergebnis pro Aktie wird für die Berechnung der Vergütung um die folgenden Aspekte bereinigt:

- Neubewertung der Renditeliegenschaften
- Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften
- Ertrag/Aufwand aus der Erhöhung/Reduktion des latenten Steuersatzes

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

15. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-2 471	-2 436
Liegenschaftsverwaltung		-573	-470
Buchführung		-58	-50
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-89	-105
Management Fee		-1 276	-1 413
Market Making		-19	-20
Beratung		-68	-59
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-303	-224
Investor Relations und Spesen		-50	-76
Übriger Verwaltungsaufwand inkl. amtliche Gebühren		-35	-19

Der Verwaltungsaufwand konnte trotz höheren Kosten im Bereich der Liegenschaftsverwaltung im Vergleich zur Vorperiode stabil gehalten werden. Der Anstieg der Kosten im Bereich der Liegenschaftsverwaltung resultiert aus dem Wechsel von Vimova SA (ehemals: Gribi Bewirtschaftung AG) zu Wincasa AG. Diesbezüglich sind einmalige Initialkosten entstanden, welche für einen Teil des Anstiegs verantwortlich sind.

16. Finanzergebnis

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Finanzertrag, bestehend aus:		557	917
Zinsertrag		24	86
Neubewertungen Swaps		533	831
Finanzaufwand, bestehend aus:		-4 512	-4 886
Zinsaufwand		-2 397	-3 006
Zinsaufwand Swaps		-1 370	-728
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-716	-1 137
Bankspesen		-14	-15
Übriger Finanzaufwand		-15	-
Finanzergebnis, bestehend aus:		-3 955	-3 969
Zinsergebnis		-2 373	-2 920
Zinsergebnis Swaps		-1 370	-728
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-183	-306
Bankspesen		-14	-15
Übriges Finanzergebnis		-15	-

Der durchschnittliche Finanzierungzinssatz per Stichtag hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 1.78% auf 1.87% erhöht. Der Anstieg resultiert aus der Refinanzierung der ausgelaufenen Festhypotheken bei der UBS AG in der Höhe von CHF 72 Mio. resp. CHF 38 Mio., welche sehr attraktiven Konditionen von 0.75% resp. 0.85% unterlagen. Die Refinanzierung mittels zwei Payer Swaps fällt insgesamt höher aus als die bisherige Rate. Dies resultiert insbesondere auch infolge des Margenanstiegs der Bankinstitute auf der variablen Hypothek, welche den Swaps unterliegt. Zudem konnte die Gesellschaft von den Leitzinsreduktion der SNB nur begrenzt profitieren, da das SARON-Exposure der Gesellschaft gering ausfällt.

17. Steuern

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Ertragssteuern, bestehend aus:		-5 215	-1 224
Ertragssteuern der Berichtsperiode		-561	43
Latente Steuern aus Neubewertungen Renditeliegenschaften		-3 239	91
Latente Steuern aus Renditeliegenschaften – Verkäufe		1 512	–
Latente Steuern aus Neubewertungen derivative Finanzinstrumente		225	54
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		10	65
Latente Steuern aus Entwicklungsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		117	1 212
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)		-1 375	1 422
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		-388	60
Latente Steuern aus Abschreibungen		-1 628	-1 688
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-169	34
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		–	-22
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)		-2 185	-1 616
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		-1 242	-1 012
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		–	–
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)		-1 242	-1 012
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus derivaten Finanzinstrumenten		129	-59
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		19	-2
Übrige latente Steuern (D)		148	-61
Total latente Steuern (A–D)		-4 654	-1 267

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Gewinn vor Steuern		26 767	7 217
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		19.50%	19.25%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-5 220	-1 389
Veränderung Steuersätze		–	–
Übrige		5	166
Ertragsteuern effektiv		-5 215	-1 223
Effektive Steuerquote		19.48%	16.95%

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

18. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte

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

in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Reingewinn	21 552	5 993
Neubewertung aus Renditeliegenschaften	-16 547	751
- abzgl. latente Steuern	3 227	-145
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte	8 232	6 599
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	7 279	6 385
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen	953	214
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Namensaktie (CHF 9.00 nominal)	2.17	1.90
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Stimmrechtsaktie (CHF 1.80 nominal)	0.43	0.38

19. Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird ab 1. Januar 2025 neu bis auf Stufe Reingewinn pro Aktie gezeigt. Die Änderung erfolgt einerseits in Angleichung an der interne Reporting der einzelnen Segmente sowie um die notwendige Transparenz bezüglich der anteilsbasierten Vergütung nach IFRS 2 zu gewährleisten. Weitere Details zur anteilsbasierten Vergütung sind im Anhang 14 zu finden. Die Segmentberichterstattung für die Vorjahresperiode wurde ebenfalls analog angepasst.

Segmentinformation H1 2025	in CHF 1 000	Renditeliegen- schaften ¹	Entwicklungs- liegenschaften	Total
Liegenschaftsertrag		15 794	134	15 928
Übriger Ertrag		99	–	99
Verkaufserfolg aus Renditeliegenschaften		1 021	–	1 021
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften		–	14 921	14 921
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		16 914	15 055	31 969
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		16 547	–	16 547
Veränderung Baurecht		-80	–	-80
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		33 381	15 055	48 436
Unterhalt und Reparaturen		-1 808	-10	-1 818
Betriebsaufwand Liegenschaften		-720	65	-655
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften		–	-12 026	-12 026
Impairment		–	–	–
Personalaufwand		-182	-46	-228
Verwaltungsaufwand		-2 224	-247	-2 471
Übriger Betriebsaufwand		-464	-52	-516
Total Betriebsaufwand		-5 399	-12 315	-17 714
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		27 982	2 740	30 722
Finanzertrag		557	–	557
Finanzaufwand		-4 005	-507	-4 512
Finanzergebnis		-3 448	-507	-3 955
Gewinn vor Steuern (EBT)		24 534	2 233	26 767
Steuern		-4 805	-410	-5 215
Reingewinn		19 729	1 823	21 552
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		19 729	870	20 599
Erträge mit Dritten		16 914	15 055	31 969
Erträge mit anderen Segmenten		–	–	–
Total Betriebsertrag		16 914	15 055	31 969
Vermögenswerte		825 685	68 314	893 999
Verbindlichkeiten		469 814	38 334	508 148
Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe)		14 080	11 602	25 682

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

Segmentinformation H1 2024	in CHF 1 000	Renditeliegen- schaften ¹	Entwicklungs- liegenschaften	Total
Liegenschaftsertrag		15 570	–	15 570
Übriger Ertrag		190	–	190
Ertrag aus Entwicklungliegenschaften		–	8 228	8 228
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		15 760	8 228	23 988
Neubewertungen aus Renditeliegenschaften		-751	–	-751
Veränderung Baurecht		-82	–	-82
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		14 927	8 228	23 155
Unterhalt und Reparaturen		-1 829	–	-1 829
Betriebsaufwand Liegenschaften		-657	–	-657
Aufwand aus Entwicklungliegenschaften		–	-6 547	-6 547
Impairment		–	280	280
Personalaufwand		-182	-46	-228
Verwaltungsaufwand		-2 192	-244	-2 436
Übriger Betriebsaufwand		-497	-55	-552
Total Betriebsaufwand		-5 358	-6 611	-11 969
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		9 569	1 617	11 186
Finanzertrag		917	–	917
Finanzaufwand		-4 497	-389	-4 886
Finanzergebnis		-3 580	-389	-3 969
Verlust vor Steuern (EBT)		5 989	1 228	7 217
Steuern		-1 091	-133	-1 224
Reingewinn		4 898	1 095	5 993
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		4 898	881	5 779
Erträge mit Dritten		15 760	8 228	23 988
Erträge mit anderen Segmenten		–	–	–
Total Betriebsertrag		15 760	8 228	23 988
Vermögenswerte		817 099	56 108	873 207
Verbindlichkeiten		466 905	31 474	498 379
Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe)		9 884	–	9 884

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

20. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 30. Jun. 2025	Marktwert 30. Jun. 2025	Buchwert 31. Dez. 2024	Marktwert 31. Dez. 2024
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
- Flüssige Mittel		10 267	10 267	9 391	9 391
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12 963	12 963	16 215	16 215
- Übrige Forderungen		10 202	10 202	7 125	7 125
- Langfristige Forderungen		266	266	296	296
Total Finanzaktiven		33 768	33 768	33 027	33 027
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Derivative Finanzinstrumente		-	-	-	-
Total Finanzaktiven – Fair Value		-	-	-	-
Total Finanzaktiven		33 768	33 768	33 027	33 027
Passiven					
Fair Value – Absicherung					
- Derivative Finanzinstrumente		14 131	14 131	16 120	16 120
Total Fair Value – Absicherung		14 131	14 131	16 120	16 120
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
Vertragsverbindlichkeiten		2 587	2 587	4 326	4 326
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		64	64	1 778	1 778
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		4 398	4 398	2 818	2 818
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		378	378	557	557
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		139 722	139 821	250 717	250 869
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende		1 751	1 751	1 575	1 575
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende		46	46	2 159	2 159
- Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		100	100	100	100
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		270 279	267 058	149 173	157 547
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		419 325	416 203	413 203	421 727
Total Finanzpassiven		433 456	430 334	429 323	437 847

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

21. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

30. Jun. 2025	in CHF 1 000	Brutto- betrag	In der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		10 267	–	10 267	–	10 267
Derivative Finanzinstrumente (positiv)		–	–	–	–	–
Forderungen aus L+L		12 963	–	12 963	–	12 963
Wertschriften		2	–	2	–	2
Total		23 232	–	23 232	–	23 232
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		14 131	–	14 131	–	14 131
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		139 722	–	139 722	–	139 722
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		270 279	–	270 279	–	270 279
Total		424 132	–	424 132	–	424 132
31. Dez. 2024						
	in CHF 1 000	Brutto- betrag	In der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		9 391	–	9 391	–	9 391
Derivative Finanzinstrumente (positiv)		–	–	–	–	–
Forderungen aus L+L		16 215	–	16 215	–	16 215
Wertschriften		2	–	2	–	2
Total		25 608	–	25 608	–	25 608
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		16 120	–	16 120	–	16 120
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		250 717	–	250 717	–	250 717
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		149 173	–	149 173	–	149 173
Total		416 010	–	416 010	–	416 010

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.

22. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in CHF 1 000	Cash-wirksame Veränderungen			Nicht Cash-wirksame Veränderungen		30. Jun. 2025
	1. Jan. 2025	Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	399 890	281 079	-271 022	54		410 001
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 734	18	-1 955			1 797
Leasing	3 174		-49			3 125
Derivate Finanzinstrumente (Nettoposition)	16 120	–	-999	–	-990	14 131
Total	422 918	281 097	-274 025	54	-990	429 054

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

23. Nahestehende

Als Nahestehende galten in der Berichtsperiode Dr. Hans-Peter Bauer (Verwaltungsrat), Bruno Kurz (CEO), Sascha Küng (CFO), die Swiss Finance & Property Funds AG und die Swiss Finance & Property AG, auf welche Dr. Hans-Peter Bauer einen wesentlichen Einfluss ausübt, sowie die übrigen Verwaltungsräte der Gesellschaft Andreas Hämmerli, Dr. Anja Römer, Carolin Schmüser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 30. Juni 2025 insgesamt 53.27% (Vorjahr: 53.27%) der Stimmen sowie 18.57% (Vorjahr: 18.57%) des Kapitals. Er hatte somit während der gesamten Berichtsperiode die letztendliche Kontrolle über die Gesellschaft im Sinne von IAS 24.12. Alexander Vögele hält 2 550 Namenaktien à nominal CHF 9.00; Carolin Schmüser hält 500 Namenaktien à nominal CHF 9.00; Bruno kurz hält 3 714 Namenaktien à nominal CHF 9.00. Weiter als nahestehend gilt Emanuel Schiwow, Verwaltungsrat der SF Investment AG sowie die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele. Zudem gilt die Inizia AG und die Inizia Living AG (Minderheitsaktionäre an der SF Investment AG sowie der SF Development AG) sowie die EROP Generation AG und die EROP Real Estate & Partner AG als nahestehend.

Die folgenden Vergütungen wurden an die gegenwärtigen oder früheren Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung direkt ausbezahlt:

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Vergütung Geschäftsleitung		-228	-228
Vergütung in bar		-31	-31
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien		-165	-193
Sozialversicherungen		-32	-4
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Vergütung Verwaltungsrat		-259	-259
Vergütung in bar		-250	-250
Sozialversicherungen		-9	-9
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	1. Jan. bis 30. Jun. 2024
Weitere Transaktionen mit Nahestehenden			
Swiss Finance & Properties Funds AG («Management Fee»)		-1 296	-1 258
Swiss Finance & Properties Funds AG («Development Fee»)		-83	-220
Swiss Finance & Properties Funds AG («Corporate Service Fee»)		-32	–
Swiss Finance & Properties AG («Market Making»)		-19	-20
Inizia AG & Inizia Living AG (Kooperationspartner Promotionsentwicklung)		-323	-135
Ruoss, Vögele Partner (Beratungsdienstleistungen)		-29	-7
Emanuel Schiwow (Verwaltungsrat SF Investment AG)		–	-5
EROP Real Estate & Partners AG		-395	–
Total		-2 177	-1 645

Im ersten Halbjahr 2025 wurden mehrere Honorarvereinbarungen mit Dritten und mit nahestehenden Gesellschaften zu Marktkonditionen abgeschlossen. Dies geschieht auf Basis von Offertenvergleich/Ausschreibungsverfahren und bewährter Vergleichskennwerte. Zwischen der Gesellschaft und deren nahestehenden natürlichen und juristischen Personen bestanden folgende wirtschaftliche Beziehungen:

Dienstleistungsvertrag mit dem Vermögensverwalter und dessen Entschädigung

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

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

Im Geschäftsbereich Entwicklungsliegenschaften sind meilensteinbasierte sowie projektbezogene Fees vereinbart (Development Fees). Diese betragen für das Jahr TCHF 83 (Vergleichsperiode: TCHF 220). Als Zielbereiche wurden der Verkaufserfolg, Finanz- und Terminziele sowie Qualitätsziele definiert. Gegenüber dem Vorjahr geht die Differenz auf die Erreichung weniger Meilensteine zurück.

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

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

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

Market Making

Die Swiss Finance & Property AG wurde mit dem Market-Making-Mandat beauftragt. Diesbezüglich sind im ersten Halbjahr Kosten in der Höhe von TCHF 19 in Rechnung gestellt worden (Vergleichsperiode: TCHF 20).

Inizia AG und Inizia Living AG (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. Zwecks der Finanzierung der Tochtergesellschaft wurden durch die Aktionäre Darlehen in die Gesellschaften eingebracht. Per 30. Juni 2025 beläuft sich das Darlehen des Kooperationspartner auf TCHF 2 119 (Vorjahr: TCHF 4 206). Die Verzinsung erfolgt marktkonform nach der Richtlinie der ESTV bezüglich der Mindestverzinsung von Darlehen. Die Inizia AG und Inizia Living AG hat im ersten Halbjahr Leistungen in der Höhe von TCHF 323 erbracht (Vergleichsperiode: TCHF 135).

EROP Real Estate & Partners AG

Die Muttergesellschaft der Swiss Finance & Property Funds AG (Asset Managers), die Swiss Finance & Property Group AG, hält eine Minderheitsbeteiligung von 15% an der Gesellschaft EROP Generation AG, der Muttergesellschaft der EROP Real Estate & Partners AG, was zu einer Qualifikation als «nahestehend» führt. Die EROP Real Estate & Partners AG ist für die SF Urban Properties AG als Projektentwickler tätig im Bereich der Entwicklung der Anlageliegenschaften sowie der Promotionsentwicklung. Die Leistungen erfolgen zu marktkonformen Bedingungen. Die EROP Real Estate & Partners AG hat im ersten Halbjahr Leistungen in der Höhe von TCHF 395 erbracht (Vergleichsperiode: TCHF 0). Es bestehen keine Darlehensbeziehungen.

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.

Managemententschädigung

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

Rechtsberatung

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft hat zudem die Anwaltskanzlei Ruoss Vögele Dienstleistungen im Bereich Rechtsberatung in der Höhe von TCHF 29 erbracht (Vergleichsperiode: TCHF 7).



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SF Urban Properties AG
Verwaltungsrat
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 15. Juli 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Auftrag

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2025 bewertet.

Referenz-Nummer
102453.2501

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des «Fair Value»

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

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

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vor-
teilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilien-
bewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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

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

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

Bewertungsverfahren

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 wurden insgesamt acht Liegenschaften besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 wurden folgende Liegenschaften erworben, verkauft oder aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert:

Erwerb: Zürich, Dufourstrasse 122

Verkauf: Zürich, Brandschenkestrasse 171
Thun, Malerweg 4

Ergebnisse

Per 30. Juni 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 49 Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile ermittelt. Der «Fair Value» aller 49 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2025 beträgt 800'741'500 Schweizer Franken.

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

Per Stichtag 30. Juni 2025 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 787'541'500 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2024 bei brutto rund 2.5 % (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund 2.3 % (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen).

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungshonorar

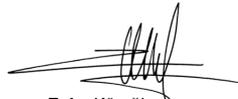
Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 15. Juli 2025

Wüest Partner AG



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

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

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende reale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Basel	2.60	3.30	2.86
Bern	3.85	3.85	3.85
Romandie	3.65	3.65	3.65
Zürich	2.30	3.35	2.56
Ostschweiz	3.05	3.05	3.05
Alle Regionen	2.30	3.85	2.72

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	ausser Ø	Ø
	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / m ² p.a.
Basel	244	398	86	185	60	272
Bern	-	190	92	53	15	216
Romandie	235	163	100	110	70	222
Zürich	432	376	107	197	136	457
Ostschweiz	-	-	110	-	-	230
Alle Regionen	337	350	97	154	81	345

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	Ø	Ø	Ø	innen Ø	ausser Ø	Ø
	in %	in %	in %	in %	in %	in %
Basel	4.5	4.4	6.5	8.9	3.0	2.3
Bern	-	5.0	5.0	4.0	2.0	2.0
Romandie	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
Zürich	4.1	4.6	7.5	15.5	7.3	1.6
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.3	4.5	6.9	11.1	5.2	1.9

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Wincasa AG per 1. Juli 2025.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 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.

Übersicht Renditeliegenschaften

Alle Renditeliegenschaften werden von der SFUP gehalten.

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Geschäftsliegenschaft						
Region Bern						
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%	1971	3 691	–	2014
Total Region Bern						
Romandie						
Morges, Rue de Lausanne 29–31	AE	100%	1988	3 661	–	2013
Total Romandie						
Region Basel						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3	AE	100%	1909	618	–	–
Basel, Schwarzwaldallee 175–179	AE	100%	1914	1 321	–	2012
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	–	1987
Basel, Gerbergasse 48	AE	100%	1865	165	–	2023
Basel, Binningerstrasse 5	AE	100%	1931	497	–	2020
Münchenstein, Tramstrasse 66 ⁴	AE	100%	div.	50 589	–	2024
Total Region Basel						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2025	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2025	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2025 in %
122	–	1 193	442	414	2 171	133	397 417	221 377	209 523	4.9%
122	0	1 193	442	414	2 171	133	397 417	221 377	209 523	4.9%
90	1 348	399	–	4 612	6 449	102	1 749 300	874 540	860 805	1.5%
90	1 348	399	0	4 612	6 449	102	1 749 300	874 540	860 805	1.5%
–	–	–	–	–	2 578	2 578	–	500 000	500 000	0.0%
–	194	27	330	3 970	4 521	–	859 700	425 303	417 022	0.0%
–	1 686	318	–	665	2 669	1	433 246	238 992	237 634	1.0%
–	539	215	–	–	754	–	350 120	172 577	172 050	0.0%
–	2 300	–	–	235	2 535	–	588 456	353 941	269 485	0.0%
103	160	63	304	29 474	30 104	361	3 347 998	1 688 545	1 672 901	0.3%
103	4 880	623	634	34 344	43 161	2 940	5 579 520	3 379 359	3 269 093	1.1%

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Region Zürich						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	4 343	–	–
Zürich, Genferstrasse 21	AE	100%	1895	275	–	2022
Zürich, Niederdorfstrasse 70	AE	100%	1899	394	1985	2012
Zürich, Witikonstrasse 15	AE	100%	1973	1 972	2015	–
Zürich, Lagerstrasse 1	AE	100%	1951	459	–	2004
Zürich, Zähringerstrasse 37	AE	100%	1880	72	–	2005
Zürich, Limmatstrasse 65	AE	100%	1917	596	–	2015
Zürich, Klausstrasse 4	ME	75%	1972	3 720	2013	–
Zürich, Zweierstrasse 25	AE	100%	1957	255	–	–
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2013	–
Total Region Zürich						
Total Geschäftsliegenschaft						
Wohn-/Geschäftsliegenschaft						
Region Basel						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	–	2012
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	2007	2002
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2008	2012
Basel, Schwarzwaldallee 171	AE	100%	1908	464	2012	–
Basel, Steinvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2016	2011
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	–	2012
Basel, Riehenstrasse 163–165	AE	100%	1953/1958	2 287	–	2012
Basel, Binningerstrasse 7	AE	100%	1966	427	2023	2011
Basel, Binningerstrasse 9	AE	100%	1903	199	–	1997
Basel, Binningerstrasse 11	AE	100%	1903	279	–	2005
Basel, Binningerstrasse 15	AE	100%	1902	635	–	–
Basel, Riehentorstrasse 28	AE	100%	1963	770	–	–
Total Region Basel						
Region Zürich						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	–	2000
Schlieren, Utikonstrasse 17	AE	100%	1956	2 355	–	–
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	–	–
Zürich, Neptunstrasse 57	AE	100%	1881	341	1971	2012
Zürich, Birmensdorferstrasse 20	AE	100%	1957	1 535	–	–
Zürich, Dufourstrasse 122	AE	100%	1907	442	–	2024
Total Region Zürich						
Übrige Regionen						
St. Gallen, Bohl 4	AE	100%	1931	238	1996	–
Total Übrige Regionen						
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2025	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2025	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2025 in %
–	494	–	–	3 426	3 920	40	640 800	320 400	320 400	0.0%
195	864	0	–	19	1 078	–	483 968	145 358	145 358	0.0%
86	–	–	703	328	1 117	–	783 441	391 875	391 875	0.0%
511	2 966	257	240	1 594	5 567	97	2 138 930	1 072 242	991 873	3.5%
56	1 320	132	409	581	2 499	–	1 155 832	575 814	564 544	0.0%
–	–	141	–	10	151	–	40 500	20 250	20 250	0.0%
–	2 073	–	–	364	2 438	7	946 070	471 564	459 481	0.0%
–	3 207	–	–	124	3 331	37	2 198 241	1 097 796	1 054 186	0.0%
–	1 076	196	–	138	1 410	–	431 056	215 348	215 348	0.0%
151	687	180	–	145	1 163	18	554 372	277 186	174 439	3.7%
999	12 687	906	1 352	6 730	22 674	199	9 373 210	4 587 832	4 337 753	1.0%
1 314	18 915	3 121	2 428	46 099	74 455	3 374	17 099 448	9 063 108	8 677 173	1.2%
664	–	–	246	149	1 059	–	254 004	127 302	124 978	0.0%
285	137	–	152	116	690	–	256 572	98 124	82 544	0.0%
262	367	–	217	147	993	–	251 818	125 345	120 524	13.6%
1 202	–	308	–	115	1 625	–	394 748	197 982	191 944	6.6%
610	363	–	991	904	2 868	–	865 556	432 484	413 422	0.0%
659	–	–	–	510	1 169	–	154 128	77 064	69 968	0.0%
2 540	–	95	–	1 130	3 765	85	857 220	431 843	410 583	4.6%
1 239	–	–	–	900	2 139	–	606 492	309 071	294 377	4.3%
452	–	–	255	11	717	–	235 500	117 144	38 035	0.0%
398	155	119	–	96	768	–	194 412	97 826	96 569	2.1%
740	130	–	266	311	1 447	4	289 052	144 526	158 333	0.0%
2 051	–	466	–	57	2 573	–	644 832	321 589	306 843	0.0%
11 102	1 152	988	2 126	4 445	19 812	89	5 004 335	2 480 300	2 308 119	3.2%
589	–	–	111	82	782	–	333 756	166 691	151 091	0.0%
782	105	210	–	210	1 307	6	493 404	246 327	244 898	0.0%
933	–	–	1 768	283	2 984	21	450 468	246 321	228 810	0.3%
725	49	–	122	64	960	–	411 828	213 774	213 774	0.0%
446	87	–	117	73	723	2	366 856	183 288	181 430	0.0%
1 096	220	2 092	–	363	3 771	18	1 100 400	556 556	556 238	0.0%
597	246	–	–	30	873	–	327 576	83 501	83 501	0.0%
5 168	707	2 302	2 118	1 104	11 399	47	3 484 288	1 696 458	1 659 742	0.0%
395	0	0	310	143	848	–	414 684	206 114	203 506	0.0%
395	0	0	310	143	848	0	414 684	206 114	203 506	0.0%
16 665	1 858	3 290	4 554	5 692	32 059	136	8 903 307	989 957	851 883	1.8%

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

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2025	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2025	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2025 in %
2 538	–	–	–	–	2 538	–	503 360	251 740	247 881	2.4%
3 765	164	–	–	764	4 693	94	910 092	453 767	424 501	7.8%
878	–	–	–	117	995	7	285 384	142 692	129 232	0.0%
898	–	–	–	–	898	7	194 184	95 432	72 923	8.4%
125	–	–	–	–	125	1	38 400	19 200	19 200	0.0%
8 203	164	0	0	881	9 248	109	1 931 420	962 831	893 737	5.1%
273	–	0	–	0	273	–	63 708	35 100	35 100	0.0%
2 432	250	–	–	354	3 036	35	1 016 508	503 839	472 474	6.3%
2 625	–	181	133	92	3 031	39	1 275 444	637 546	617 531	2.8%
250	–	–	–	–	250	–	172 980	89 970	89 965	0.0%
847	–	–	–	67	914	4	569 436	279 003	271 616	11.2%
1 070	–	223	–	15	1 308	1	406 188	204 950	203 557	0.0%
7 497	250	404	133	528	8 812	79	3 504 264	1 750 408	1 690 243	4.7%
15 700	414	404	133	1 409	18 061	188	5 435 684	2 713 239	2 583 979	4.8%
33 678	21 187	6 815	7 115	53 201	124 574	3 698	31 438 439	12 766 304	12 113 035	2.0%

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

² Annualisiert.

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

⁴ Inklusive Arrondierung Grundstück Nummer 818, Arlesheim.

Übersicht Entwicklungsliegenschaften

Die SFUP ist Eigentümerin der Entwicklungsliegenschaften an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon, Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich, Ruchenacher 17 in Zumikon und der Dorfstrasse 68 in Zumikon.

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

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Grundstücks- fläche m ²	Neubau GF oi ³ m ²	Neubau GF ui ³ m ²	Neubau WF / HNF m ²	Anlage- kosten in Mio. CHF ²
Region Zürich							
Herrliberg, Fueederholzstrasse 8	AE	100%	1 750	1 589	640	1 225	17.5
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	AE	100%	846	1 180	562	821	15.5
Zumikon, Ruchenacher 17	AE	100%	2 344	1 535	426	1 102	21.8
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	508	1 112	616	837	17.3
Zürich, Berghaldenstrasse 32/34	AE	100%	1 886	2 148	1 727	1 996	35.5
Zumikon, Dorfstrasse 68	AE	100%	1 649	2 096	994	1 553	26.9
Total Region Zürich				9 660	4 965	7 534	134.5

¹ AE=Alleineigentum.

² Basis Kostenvoranschlag +/- 10%

³ oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.

Kontakte und wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

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

Investor Relations

Bruno Kurz
SF Urban Properties AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

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

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2026

15. April 2026

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich
Konzept, Layout: LST AG, Luzern
Text: SF Urban Properties AG, Zürich
Titelbild: Dufourstrasse 122, Zürich

August 2025

Kontakt

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

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

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol SFPN, Valor 3281613, ISIN CH0032816131
Reuters: SFPN.S
Bloomberg: SFPN SW



SF Urban Properties AG