



SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Geschäftsbericht 2025

Lagebericht und geprüfte Konzernrechnung 2025





Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Inhaltsverzeichnis

Bericht	4
Management Summary.....	4
Kennzahlen.....	6
Vorwort des Verwaltungsrats.....	8
Lagebericht.....	10
Nachhaltigkeit.....	25
Corporate Governance Bericht 2025	35
Vergütungsbericht 2025	50
Konzernrechnung	60
Konsolidierte Erfolgsrechnung.....	60
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung.....	61
Konsolidierte Bilanz.....	62
Konsolidierte Geldflussrechnung.....	64
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis.....	66
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung.....	68
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	109
Bericht der Revisionsstelle.....	115
Handelsrechtliche Jahresrechnung nach OR	124
Erfolgsrechnung.....	124
Bilanz.....	125
Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR.....	127
Antrag zur Gewinnverwendung.....	133
Bericht der Revisionsstelle.....	134
Zusätzliche Informationen	140
Übersicht Anlageportfolio.....	140
Übersicht Promotionsentwicklungen.....	146
Kontakte & wichtige Daten.....	149

Gesamtportfolio

Aktienkurs in CHF

+ CHF 2.10 vs. Vorjahr

100.50

Ausschüttung pro Aktie in CHF

+ CHF 0.00 vs. Vorjahr

3.65

■ Anlage
■ Promotion

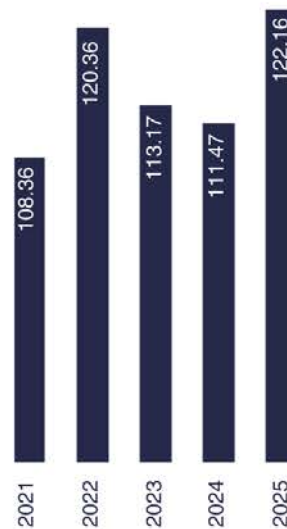
Portfoliowert in CHF Mio.

+ CHF 71.6 Mio. vs. Vorjahr



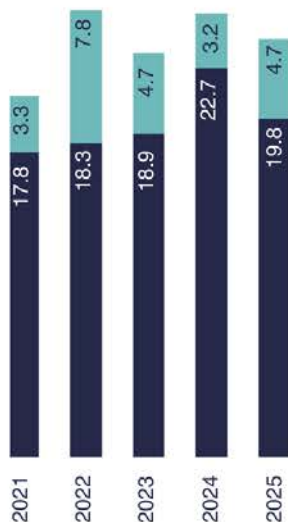
NAV pro Anteil nach Steuern in CHF

+ CHF 10.69 vs. Vorjahr



EBIT exkl. NBW in CHF Mio.

- CHF 1.4 Mio. vs. Vorjahr



Reingewinn exkl. NBW in CHF Mio.

- CHF 0.7 Mio. vs. Vorjahr



Anlage

Bruttorendite in %

- 0.25 Prozentpunkte vs. Vorjahr

3.90%

Realer Diskontsatz in %

- 0.13 Prozentpunkte vs. Vorjahr

2.64%

WAULT in Jahren

+ 0.1 Jahre vs. Vorjahr

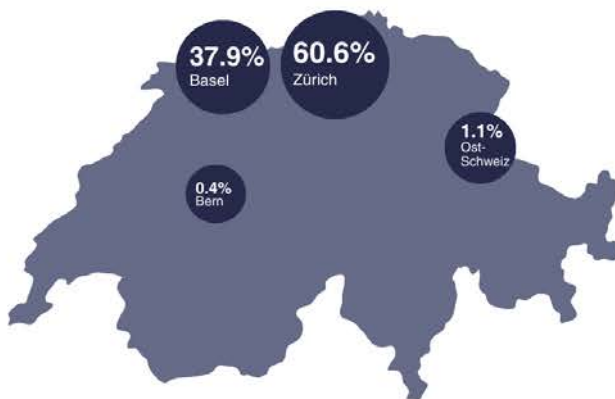
4.1

Wüest Partner Rating

+ 0.1 vs. Vorjahr

4.0/5.0

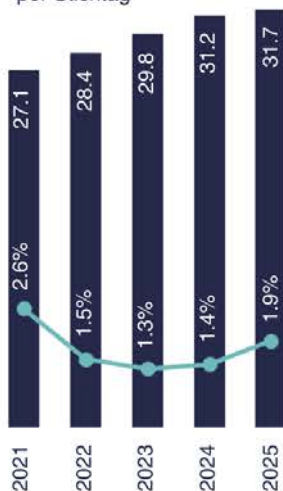
Markregionen



Liegenschaftsertrag in CHF Mio. Leerstandsquote* in %

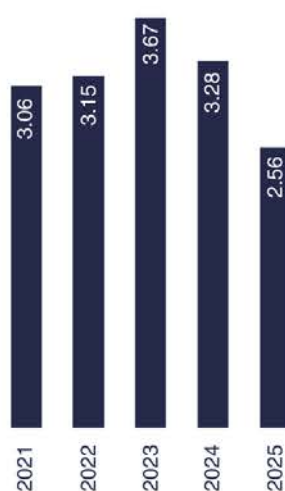
+ CHF 0.5 Mio. / + 0.5 Prozentpunkte vs. Vorjahr

*per Stichtag



Reingewinn pro Aktie in CHF

- CHF 0.72 vs. Vorjahr



Promotion

Aktueller ø ROI in %

- 2.4% vs. Vorjahr

21.1%

Anzahl Projekte

+ 2 Projekte vs. Vorjahr

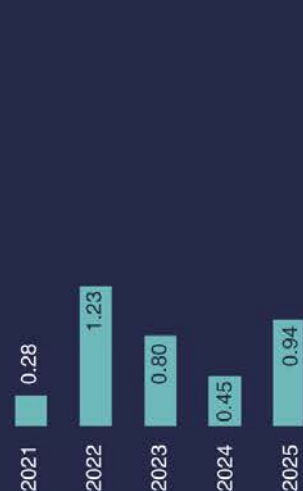
7

Markregionen



Reingewinn pro Aktie in CHF

+ CHF 0.49 vs. Vorjahr



Kennzahlen

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	31 744	31 210
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	61 505	51 945
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften	CHF 1 000	38 436	4 311
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	62 869	30 187
EBIT Marge Anlageliegenschaften inkl. Neubewertungseffekte	%	82.10	75.05
EBIT Marge Anlageliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	59.42	71.65
Reingewinn	CHF 1 000	43 808	16 543
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	42 681	15 970
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	11 740	12 500
Bilanz	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Bilanzsumme	CHF 1 000	949 582	873 207
Eigenkapital	CHF 1 000	410 905	374 828
Eigenkapitalquote	%	43.27	42.93
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	436 929	399 890
Fremdkapital	CHF 1 000	538 677	498 379
Fremdkapitalquote	%	56.73	57.07
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	47.23	47.39
Eigenkapitalrendite p.a. inkl. Neubewertungseffekte ³	%	10.90	4.24
Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte ^{1/3}	%	3.00	3.32
Portfoliokennzahlen	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anzahl Liegenschaften Anlageportfolio	Anzahl	50	50
Anzahl Liegenschaften Promotionsportfolio	Anzahl	7	5
Bilanzwert Anlageliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	825 740	789 635
Bilanzwert Promotionsentwicklungen	CHF 1 000	77 353	42 087
Bruttorendite ⁴	%	3.90	4.15
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.64	2.78
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.67	4.06
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.85	1.36
Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	1.94	1.86
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁶	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.70	12.80
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	1.69	1.78
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	5.41	5.10

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal	CHF	24.43	22.29
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	28.27	25.47
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal	CHF	122.16	111.47
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	141.35	127.34
Aktienkurs per Stichtag	CHF	100.50	98.40
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-17.73	-11.72

Reingewinn pro Aktie	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	CHF	2.55	0.95
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	0.70	0.75
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	12.73	4.76
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	3.50	3.73

¹ Siehe Anhang 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Anlageliegenschaften.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Anlageliegenschaften und der Gestehungskosten der Promotionsliegenschaften – 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 des Anlageportfolios (Fair Value).

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

⁶ Der gemäss REIDA für 42 Liegenschaften ermittelte Wert.

Vorwort des Verwaltungsrats

Immobilien als Anlageklasse haben in einem unsicheren Marktumfeld weiter an Bedeutung gewonnen. Das auf urbane Lagen in Zürich und Basel ausgerichtete Immobilienportfolio der SF Urban Properties AG (SFUP) bietet in dieser Situation Solidität und Wachstumspotential.

Die geopolitische Situation hat bereits in vergangenen Vorworten wiederholt Platz eingenommen. Im abgelaufenen Jahr 2025 hat sich die Lage nicht geändert, auch wenn Themen, die zu einer allgemeinen politischen und volkswirtschaftlichen Unsicherheit führen, vielfältiger geworden sind. Die Teuerungsrate lag im Jahresdurchschnitt bei schwachen 0.2%. Der Leitzins wurde durch die Schweizerische Nationalbank seit dem 19. Juni 2025 unverändert bei 0% belassen. Die Renditen der zehnjährigen Schweizer Bundesobligation entsprachen per Jahresende einer Verzinsung von ca. 0.3% p.a. Diese Situation, welche in den Jahren 2015 bis 2022 ähnlich bestand, führt unweigerlich zu einer gesteigerten Attraktivität von Immobilienanlagen.

So überrascht nicht der Fakt, sondern nur die Höhe von über CHF 9 Milliarden Kapital, welches per Ende des Jahres 2025 Investmentmanagern anvertraut wurde, um in Immobilien in der Schweiz zu investieren. Dieses grosse Volumen ist Ausdruck einer Unsicherheit, die durch die Investition in reale Werte wie Immobilien minimiert werden soll.

Die Gesellschaft SF Urban Properties AG hatte im Jahr 2024 den strategischen Entscheid gefällt, die Fokussierung der Immobilieninvestitionen auf die urbanen Lagen in Zürich und Basel zu verstärken. Die damit zusammenhängende Reduzierung der Allokation von Anlageliegenschaften ausserhalb dieser Zentren konnte einerseits in Anlageliegenschaften in Zürich und Basel reinvestiert werden. Andererseits wurde das Kapital dazu verwendet, die Quote an Projekten für Promotionsentwicklungen zu erhöhen. Während der Effekt dieser erhöhten Quote erst mit zunehmendem Baufortschritt der einzelnen Promotionsprojekte sichtbar sein wird, hat die strategiekonforme Konzentration des Anlageportfolios auf

Zürich und Basel bereits per Jahresende zu einem sehr starken Neubewertungsergebnis mit like-for-like von plus 4.39% geführt. Der Portfoliowert stieg dadurch neu auf ein Volumen von CHF 823.1 Mio.

Auch aus operativer Sicht konnte der Geschäftsgang in einem anhaltend volatilen Marktumfeld gesteigert werden. Das Management hat den Liegenschaftsertrag des Immobilienportfolios um 1.71% erhöht. Der Leerstand konnte per Stichtag mit 1.85% weiterhin tief gehalten werden. Der Net Asset Value ist aufgrund der Neubewertungseffekte von CHF 111.47 auf CHF 122.16 (nach latenten Steuern) gestiegen.

Der Geschäftsgang der SFUP erweist sich im aktuellen Marktumfeld als sehr robust – mit Ertragsstabilität sowie tiefen Leerständen aus dem Anlageportfolio und Ertragspotenzial aus den aktuell laufenden Projekten für Promotionsentwicklungen.

Über die erreichten Ziele und geplanten Massnahmen wird im Geschäftsbericht detailliert berichtet.



Alexander Vögele

Präsident des Verwaltungsrats



Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Marktumfeld

Nach einem starken Jahresbeginn im Jahr 2025 schwächte sich die Dynamik der schweizerischen Wirtschaft im Jahresverlauf insgesamt merklich ab. Die gute Wirtschaftsleistung im ersten Quartal und die verhaltene Entwicklung in der Folge waren gleichermaßen durch die US-Zollpolitik geprägt. In Erwartung höherer US-Importzölle wurden zu Beginn des Jahres insbesondere in der chemisch-pharmazeutischen Branche Ausfuhren vorgezogen. Der entsprechende Exportschub hat sich nach den Erhöhungen der US-Zölle von Anfang April in der Folge entsprechend abgeschwächt.¹

Im dritten Quartal 2025 schrumpfte die Wirtschaft um 0.5% im Vorjahresvergleich aufgrund des belasteten Aussenhandels. Der Dienstleistungssektor, die widerstandsfähige Binnenkonjunktur und der anhaltend robuste Privatkonsum milderten den Rückgang des Wirtschaftswachstums und dürften für das Gesamtjahr eine moderat positive Wirtschaftsentwicklung ermöglichen. Jüngste Schätzungen verschiedener Institute gehen von einem BIP-Wachstum in der Schweiz im Jahr 2025 im Bereich von 1.2% bis 1.4% aus.²

Der Index der Konsumentenstimmung³ verbleibt seit dem Inflationsschock 2022 deutlich im negativen Bereich, wobei in jüngster Vergangenheit eine gewisse Entkoppelung des tatsächlichen Kaufverhaltens von der Entwicklung der Konsumentenstimmung festzustellen ist. Anders als die Konsumentenstimmung befindet sich das Wachstum des Detailhandelsumsatzes wieder auf dem langfristigen Durchschnitt.⁴

Die Arbeitslosenquote stieg seit 2023 von unter 2% auf zuletzt 3.0%⁵ an. Für 2026 wird ein Wirtschaftswachstum unter dem langfristigen Wachstumspotenzial und damit ein weiterer Anstieg der Arbeitslosigkeit erwartet (2025: 2.9%, 2026: 3.2%).²

Zinsumfeld

Zollbedingt ist in den USA weiterhin ein gewisser Preisdruck festzustellen. Entsprechend bleibt die amerikanische Notenbank bei den Zinssenkungen zurückhaltend. In Europa befindet sich die Teuerung bereits wieder nahe am Zielband der Zentralbank. In der Schweiz wird mit einer erwarteten Teuerung für 2025 von 0.2%¹ praktisch Preisstabilität erwartet, was eine stärkere Lockerung der Zinspolitik erlaubt.

Bereits im Juni 2025 hat die SNB den Leitzins auf 0% gesenkt. Das Direktorium der SNB hat betont, dass die Hürde für eine weitere Senkung und damit die Wiedereinführung von Negativzinsen aufgrund negativer Nebeneffekte nun wesentlich höher ist als für Zinssenkungen im positiven Bereich.⁶ Diese Einschätzung wurde mit den jüngsten Null-Entscheiden der SNB vom September und Dezember 2025 bestätigt.

Die Inflation ist in den letzten Monaten leicht tiefer ausgefallen als erwartet. Nach einer kurzen Phase negativer Inflation belief sich die durchschnittliche Jahresteuierung 2025 zuletzt auf 0.2%⁷. Gemäss den Erwartungen der SNB wird die zukünftige Inflation über den gesamten Prognosehorizont im Bereich der Preisstabilität zu liegen kommen. Konkret wird in der geldpolitischen Lagebeurteilung vom Dezember 2025 eine Inflationsrate von 0.3% für 2026 und von 0.6% für 2027 erwartet.

Immobilienanlagemarkt

Das erneute Tiefzinsumfeld hat die relative Attraktivität von Immobilieninvestitionen erneut spürbar erhöht. Entsprechend fliesst aktuell viel Kapital in den Immobilienanlagemarkt. Die Kapitalerhöhungen von Schweizer Immobilienanlagegefassungen beliefen sich im Jahr 2025 auf über CHF 9 Mrd.⁸ Dieser Wert liegt höher als in den bisherigen Rekordjahren 2020 und 2021. Dass die Zuflüsse in den Sektor im abgelaufenen Jahr die Werte aus der Ära negativer Zinsen noch übertreffen, ist unter anderem auch dem Nachfrageüberhang am Mietwohnungsmarkt geschuldet. Weiter gesunkene Leerstandsrisiken und die Aussicht auf langfristig steigende Mieten lassen die Renditeerwartungen der Investoren beziehungsweise die Prämie gegenüber Anleiherenditen sinken.⁹

Hohe geo- und handelspolitische Unsicherheiten sowie gestiegene Volatilität an den Finanzmärkten sind weitere Gründe für die Attraktivität einer vergleichsweise risikoarmen Anlageklasse.

Die in den Anlagemarkt fliessenden Mittel werden aufgrund von raumplanerischen Restriktionen, längeren Bewilligungsverfahren und Einsprachen sowie strengeren regulatorischen Vorgaben wie Auflagen des Lärm- und Ortsbildschutzes nur in geringem Ausmass zur Finanzierung von Bauprojekten genutzt. Die verfügbaren

Mittel führen damit überwiegend zu Preiserhöhungen des Immobilienbestands statt zur Entwicklung von neuem Wohnraum.⁹

Mietmarkt

Der Nachfrageüberhang bei Wohnflächen und der entsprechende Preisanstieg im Mietwohnungsmarkt in den vergangenen Jahren waren die Folge von geringer Bautätigkeit und dem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Letzteres wurde vor allem durch den Wanderungssaldo getrieben. Jüngste Zahlen deuten vermeintlich auf eine Entspannung bei der Wohnraumsituation hin. Bis 2030 dürfte gemäss dem Bundesamt für Statistik¹⁰ die Gesamtbevölkerung der Schweiz jährlich um 1% wachsen. Dies entspricht in etwa den Wachstumsraten der letzten beiden Jahrzehnte. Danach ist mit einer graduellen Reduktion der Wachstumsraten zu rechnen. Angebotsseitig stieg zuletzt die Anzahl bewilligter Wohnungen.

Allerdings ist die Zunahme der Baubewilligungen nur teilweise mit neuen Bauaktivitäten als unmittelbare Reaktion auf den Wohnraummangel zu erklären. Zum grösseren Teil handelt es sich um den Abbau eines Bewilligungsstaus grösserer Projekte, deren Planung bereits vor Jahren begann.⁹ Weiter verknappend auf das Angebot effektiv verfügbarer Wohnungen wirkt die zunehmende Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandsmieten. Während Angebotsmieten kontinuierlich steigen, sanken zuletzt der Referenzzinssatz und damit die Bestandsmieten. Dies führt dazu, dass Wohnungen weit weniger gewechselt werden. Ein Downsizing bei geringerer Haushaltsgrösse bringt vor allem bei langjährigen Mietverhältnissen keine Ersparnis. Ein Wohnungswechsel beim Auszug der Kinder oder dem Ableben der Lebenspartner bleibt oftmals aus. Dadurch resultiert systematisch eine Unterbelegung respektive ein Anstieg der Flächenbeanspruchung pro Person und damit eine Verschärfung der Wohnungsknappheit.

Nachfrageseitig sind selbst bei einer wirtschaftlichen Abkühlung und damit grundsätzlich abnehmendem Wanderungssaldo preistreibende Effekte auszumachen. So führt die Pensionierung der Babyboomer zu einer erhöhten Arbeitskräftenachfrage, die teilweise durch Zuwanderung befriedigt werden wird. Die Pensionierten werden zwar dem Arbeitsmarkt entzogen, fragen aber dennoch weiterhin Wohnraum nach. Zudem würde sich selbst eine abnehmende Zuwanderung nicht zwingend in spürbar steigenden Leerständen niederschlagen, da

bei der inländischen Wohnbevölkerung ein Nachholbedürfnis besteht. Werden freie Wohnungen nicht durch ausländische Zuzüger absorbiert, stehen Inländer bereit, die gerne einen eigenen Haushalt gründen oder ihre Wohnsituation verbessern wollen.⁹

Gesamtschweizerisch ist innert Jahresfrist die Leerwohnungsziffer von 1.08% auf 1.00% gesunken. Damit ist die Quote auf dem tiefsten Stand seit zwölf Jahren.¹¹ Die tiefsten Wohnungsleerstände verzeichnen die Kantone Zürich, Genf und Zug. Im Zeitablauf ist jedoch aufgrund des Preisgefälles und der Möglichkeit ortsunabhängiger Arbeit eine Verlagerung der Wohnungsnachfrage aus den Grosszentren ins Umland auszumachen. Entgegen dem gesamtschweizerischen Trend sind die Leerwohnungszahlen in vier der fünf Grosszentren – auf nach wie vor sehr tiefem Niveau – angestiegen. Die Ausnahme bildet die Stadt Genf.

Der Geschäftsflächenmarkt profitiert einerseits davon, dass Arbeitnehmer vermehrt zurück ins Büro beordert werden. Dem entgegen wirken die etwas eingetrübten Konjunkturaussichten. Angesichts geopolitischer Krisenherde und handelspolitischer Wirren ist eine zurückhaltende Beschäftigungspolitik vieler Unternehmen nachvollziehbar. Das Beschäftigungswachstum hat in den letzten Quartalen abgenommen und wurde fast ausschliesslich vom Staatssektor getragen. Während insgesamt noch ein moderates Wachstum der Beschäftigtenzahlen erreicht wurde, hat sich in der Industrie mit einem Rückgang um 12 000 Vollzeitäquivalente im Jahresvergleich die Situation spürbar verschlechtert.¹²

Der Markt für Büroflächen präsentiert sich heterogen. Die Divergenz bei der Leerstands- und Mietpreisentwicklung zwischen modernen Büroflächen an Toplagen und dem regionalen Durchschnitt der jeweiligen Grossregionen verschärft sich. In Städten wie Zürich, Basel, Lausanne und Genf sinken die Büroleerstandszahlen, ausserhalb der Städte mehren sich die Anzeichen für ein Überangebot. Diese Entwicklung zeigt sich auch bei der Mietpreisentwicklung mit Steigerungen an Spitzenlagen der Grosszentren und einem Rückgang im Durchschnitt der Regionen. In Summe resultiert als verzögerte Folge der Inflation ein leichtes Plus bei den Büromieteinnahmen.

Bei den Verkaufsflächen stützen Bevölkerungswachstum und gesunkene Wertfreigrenzen im Reiseverkehr die Umsatzentwicklung und damit die Angebotsmieten, welche im Landesdurchschnitt innert Jahresfrist um 3% anzogen.¹²

Ausblick

Die Wirtschaftsaussichten für die Schweiz haben sich mit den tieferen US-Zöllen und einer etwas besseren internationalen Entwicklung leicht aufgehellt. Dennoch ist für 2026 gesamtwirtschaftlich mit einer verhaltenen Entwicklung zu rechnen. Das erwartete BIP-Wachstum von 0.9%² liegt merklich unter dem Trendwachstum. Geopolitische, handelspolitische und weltwirtschaftliche Unsicherheiten verbleiben. Der Aussenhandel wird wenig zum Wirtschaftswachstum beitragen, wichtige Stütze der Konjunktur wird weiterhin der Binnenkonsum sein. Steigende Arbeitslosigkeit und ein Beschäftigungswachstum um die Nulllinie werden aber auch bei diesem Bestandteil der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage die Wachstumsmöglichkeiten begrenzen.

Der globale Zinssenkungszyklus wird im Jahr 2026 zu Ende gehen. In den USA ist noch mit ein bis zwei Zinssenkungen zu rechnen, in Europa und der Schweiz dürften die Leitzinsen auf Zwölfmonatssicht auf dem heutigen Niveau verbleiben. Damit bleiben hierzulande zusätzliche geldpolitische Stimuli aus.

Aus Anlegersicht spricht das schweizerische Nullzins-Umfeld und damit die geringen Renditemöglichkeiten festverzinslicher Anlagen für eine Investition in Sachwerte. Renditeimmobilien sind im aktuellen makroökonomischen Umfeld – geprägt von geopolitischen Spannungen und tiefen Zinsen – aus Rendite-Risiko-Sicht weiterhin attraktiv. Entsprechend ist mit weiter steigenden Preisen zu rechnen.

In Bezug auf unsere Zielmärkte ist der Ausblick für Immobilienportfolios differenziert, aber insgesamt positiv zu beurteilen. Dabei spielen die sorgfältige Prüfung der Lagequalität, eine eingehende Analyse der bestehenden Potenziale, die Umsetzung wertschöpfender Objektstrategien und die sorgfältige Auswahl und Pflege der Mieterschaft eine wichtige Rolle bei der Beurteilung von Kaufopportunitäten und im Management des Immobilienbestandes.

¹ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 11. Dezember 2025

² Fahrländer Partner, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 11/2025

³ SECO, Konsumentenstimmung 11/2025

⁴ UBS, Retail Outlook 2026

⁵ Seco, Die Lage auf dem Arbeitsmarkt Dezember 2025

⁶ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 19. Juni 2025

⁷ Bundesamt für Statistik, Medienmitteilung vom 08. Januar 2026

⁸ Eigene Erhebungen Market Research Swiss Finance & Property AG

⁹ Raiffeisen, Immobilien Schweiz – 4Q2025

¹⁰ Bundesamt für Statistik, Bevölkerungsszenarien 2025–2055

¹¹ UBS, Weitere Verknappung des Wohnungsmarkts

¹² UBS, Geschäftsflächenmarkt mit getrüben Perspektiven

Bericht zum Geschäftsjahr

Wertsteigerung des Anlageportfolios

Aufgrund des tiefen Zinsumfelds sowie der erfolgten Portfoliorotation, durch welche eine Erhöhung der Quote in Zürcher Zentrumslagen erreicht wurde, konnte das Anlageportfolio der Gesellschaft im Jahr 2025 eine deutliche Wertsteigerung verzeichnen. Like-for-Like im Vergleich zum Vorjahr stieg der Portfoliowert um CHF 34.5 Mio. oder 4.39% an. Nach Abzug der Investitionen von CHF 4.3 Mio. beläuft sich die Nettowertveränderung auf CHF 30.2 Mio. oder 3.84%. Der durchschnittliche, gewichtete reale Diskontsatz reduzierte sich in der Berichtsperiode um 14 Basispunkte von 2.78% auf 2.64%. Gleichzeitig stieg das Qualitätsrating von Wüest Partner um 0.1 auf neu 4.0 Punkte.

Steigerung der Liegenschaftserträge

Der Liegenschaftsertrag stieg im Verlauf des Jahres 2025 um TCHF 534 oder 1.71% im Vergleich zur Vorperiode auf CHF 31.7 Mio. an. Die Zunahme resultiert einerseits aus Veränderungen im Anlageportfolio sowie aus den Mietzinserhöhungen infolge Indexierungsanpassungen. Die im Jahr 2024 relativ tiefe Instandsetzungsquote wurde durch den Anstoss neuer Bauprojekte im Bereich der Anlageliegenschaften im Jahr 2025 wieder auf das langfristige Niveau erhöht. Zudem wurde auf dem Walzwerk Areal in Münchenstein ein Impairment in der Höhe von CHF 2.7 Mio. erfasst. Es handelt sich hierbei um Aufwendungen, welche zum einen die Erarbeitung von arealübergreifenden Planungsgrundlagen umfasst, zum anderen Projektkosten für ein nicht-zonenkonformes Bauprojekt auf dem Gemeindegebiet von Münchenstein, welches in dieser Form nicht mehr realisiert wird. Diese Massnahmen führen dazu, dass die EBIT-Marge von einer im Vorjahr erzielten Höhe von 71.65 % auf diesjährig 59.42% zurückgeht. Bereinigt um den Einmaleffekt des Impairments würde die EBIT-Marge der Anlageliegenschaften exklusive Neubewertung 68.02% betragen, welche damit über dem langfristigen Schnitt liegt.

Portfoliorotation weitgehend umgesetzt

Im Berichtsjahr stand die strategiekonforme Portfoliorotation mit Fokus auf Zürich und Basel im Zentrum. So wurden Zukäufe an zentralen Lagen mit Verkäufen von Liegenschaften ausserhalb dieser urbanen Lagen kompensiert. Im Jahresverlauf erwarb die Gesellschaft eine gemischt genutzte Liegenschaft an sehr zentraler Lage in Basel sowie zwei attraktive Wohnliegenschaften im Zürcher Seefeld mit einem Investitionsvolumen im Umfang von CHF 43.6 Mio. und Bruttoanfangsrenditen zwischen 2.7% und 4.6%. Im gleichen Zeitraum wurden drei Liegenschaften ausserhalb von Zürich und Basel zu einem Totalbetrag von CHF 49.9 Mio. veräussert.

Pipeline für Promotionsentwicklungen erhöht

Der Kauf von Parzellen sowie die Vermarktung von bestehenden Projekten verliefen planmässig. Im Jahr 2025 belief sich der EBIT des Segments der Promotionsentwicklung auf CHF 4.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.2 Mio.). Das Projekt an der Fuederholzstrasse 8 in Herrliberg konnte mit einem ROI von 23.41% und einem IRR von 19.77% sehr erfolgreich abgeschlossen werden. Zudem wurden im Jahr 2025 die letzten zwei Wohnungen der Promotionsentwicklung an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon verkauft, womit alle Wohnungen bereits neun Monate vor Fertigstellung verkauft waren.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft ihre Promotionspipeline weiter ausgebaut. Insgesamt wurden im Berichtsjahr drei neue Parzellen in der Stadt Zürich sowie in Zumikon mit einem Ankaufsvolumen von CHF 43.6 Mio. gesichert. Zudem konnte bereits eine weitere Parzelle an der Weidstrasse 29/31 in Rüschlikon beurkundet werden. Der Eigentumsübertrag ist für das erste Halbjahr 2026 geplant.

Weitere Reduktion der Finanzierungskosten

Der durchschnittliche Zinssatz des Kreditportfolios per Stichtag konnte im aktuellen Jahr um neun Basispunkte von 1.78% auf 1.69% gesenkt werden. Dieser Effekt ist insbesondere auf die vorzeitige Beendigung alter Payer und Receiver Swaps zurückzuführen, welche nicht dem Hedge Accounting unterliegen.

Gestärkte Ausschüttungsbasis

Das Management hat im aktuellen Geschäftsjahr gezielte Bereinigungen durchgeführt, wodurch das Ergebnis pro Aktie exkl. Neubewertung von CHF 3.73 im Vorjahr auf CHF 3.50 im Jahr 2025 gesunken ist. Das Management ist jedoch davon überzeugt, dass der Geschäftsgang und damit die Ausschüttungsbasis durch diese Schritte sowie die erfolgreich umgesetzte Portfoliorotation nachhaltig gestärkt wird.

Der Verwaltungsrat beantragt für das Jahr eine stabile Ausschüttung von CHF 3.65 (Vorjahr: CHF 3.65) pro Namensaktie à CHF 9.00 beziehungsweise von CHF 0.73 (Vorjahr: CHF 0.73) pro Stimmrechtsaktie à CHF 1.80, woraus eine Ausschüttungsrendite von 3.63% (Vorjahr: 3.71%) resultiert. Die Ausschüttung wird anteilig sowohl aus einer Dividende als auch aus einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven bestehen. Die Dividende beläuft sich auf CHF 1.825 (Vorjahr: CHF 0) pro Namensaktie à CHF 9.00 beziehungsweise von CHF 0.365 (Vorjahr: 0) pro Namensaktie (Stimmrechtsaktie). Die steuerfreie Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven beläuft sich auf CHF 1.825 (Vorjahr: CHF 3.65) pro Namensaktie à CHF 9.00 nominal beziehungsweise von CHF 0.365 (Vorjahr: CHF 0.73) pro Namensaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal.

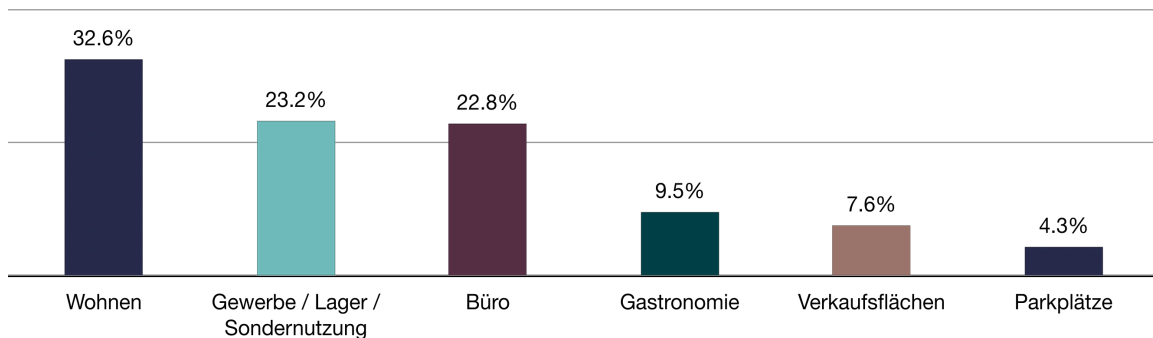


Zürich, Zollikerstrasse 132/134

Anlagesegment

Soll-Miete netto nach Nutzung

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 und gegenüber dem Vorjahr trägt der Ankauf der Liegenschaften Fröhlichstrasse 50 in Zürich und Innere Margarethenstrasse 26/28 in Basel dazu bei, dass der Soll-Mietertrag Wohnen auf 32.6% steigt. Aufgrund des Verkaufs der Liegenschaft Rue de Lausanne 29–31 in Morges reduziert sich der Gewerbeanteil auf 23.2%. Die restlichen Nutzungen bleiben stabil.



Transaktionen

Die Strategie der Portfoliorotation mit Verkäufen ausserhalb der Zentren von Zürich und Basel bei zeitnaher Reinvestition innerhalb dieser Lage konnte weitgehend umgesetzt werden.

Akquisitionen

In der ersten Jahreshälfte akquirierte die Gesellschaft für CHF 13.8 Mio. die Liegenschaft Dufourstrasse 122 in Zürich. In der zweiten Jahreshälfte wurde die Liegenschaft Fröhlichstrasse 50 in Zürich gekauft, die sich ebenso im Seefeldquartier befindet. Weiter wurde die gemischt genutzte Liegenschaft Innere Margarethenstrasse 26/28 in Basel im Sinne der Arrondierungsstrategie erworben.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung per	Kaufpreis in CHF	Ertrag p.a. in CHF	Bruttorendite in %
Dufourstrasse 122, Zürich	07. März 2025	13 800 000	365 976	2.7%
Fröhlichstrasse 50, Zürich	31. Juli 2025	22 500 000	597 214	2.7%
Innere Margarethenstrasse 26/28, Basel	01. Oktober 2025	7 300 000	332 496	4.6%



Fröhlichstrasse 50, Zürich



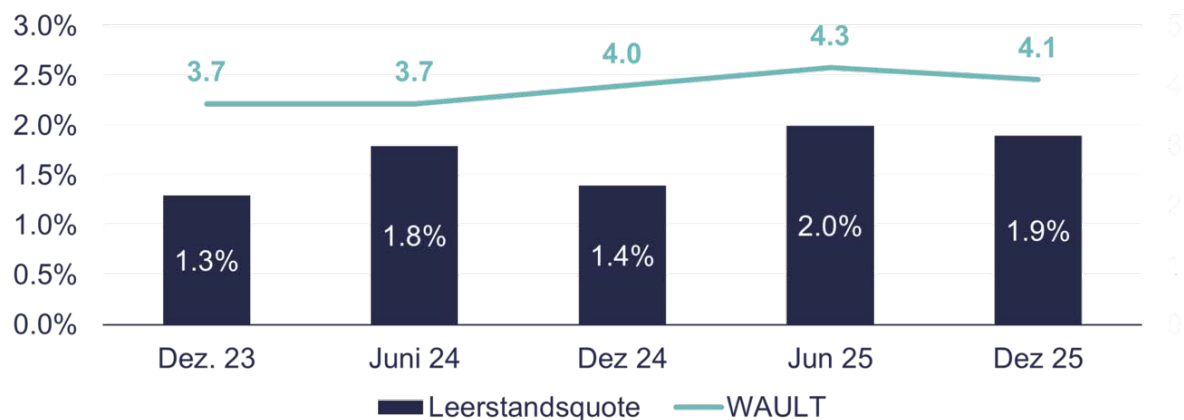
Innere Margarethenstrasse 26, 28, Basel

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. In der zweiten Jahreshälfte wurde die Liegenschaft Rue de Lausanne 29–31 in Morges zu einem Kaufpreis in Höhe von CHF 30.1 Mio. aufgrund des nicht strategiekonformen Standorts veräussert.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF	Marktwert in CHF
Brandschenkestrasse 171, Zürich	28. März 2025	5 800 000	4 980 000
Malerweg 4, Thun	30. Juni 2025	14 050 000	13 550 000
Rue de Lausanne 29–31, Morges	16. September 2025	30 050 000	29 520 000

Entwicklung WAULT¹ und Leerstand



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

Die gewichtete Restlaufzeit entwickelte sich im Berichtsjahr positiv. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere Neuvermietungen in Basel, namentlich am Picassoplatz sowie an der Gebergasse. Gleichzeitig trugen Vertragsverlängerungen bedeutender Zürcher Mieter an der Klausstrasse, der Witikonstrasse und am Eschenmoser zur Stabilisierung bei. Insgesamt konnte die gewichtete Restlaufzeit (WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term) per Stichtag 31. Dezember 2025 auf 4.1 Jahre gesteigert werden.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote per 31. Dezember 2025 beträgt 1.85% (Vorjahr 1.36%). Der periodenbezogene Leerstand erhöhte sich im Jahr 2025 minimal auf 1.94% (Vorjahr: 1.86%).

Der geringe Leerstand per Stichtag setzt sich massgeblich aus einer vakanten Bürofläche mit 231 m² an der Limmatstrasse 65 in Zürich, mehreren Wohnungen am Badischen Bahnhof und der Riehentorstrasse/Kirchgasse in Basel sowie einer Bürofläche mit 150 m² in der Bürglistrasse 10 in Zürich zusammen.

Abschluss neuer Mietverträge

Im Laufe der Berichtsperiode konnten wiederum einige Neuvermietungen von kommerziell genutzten Flächen, insbesondere in Basel-Stadt und auf dem Walzwerk, abgeschlossen werden:

Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	6 100 m ²	1 151 813
Büro	1 595 m ²	318 569
Gastronomie	421 m ²	83 675
Verkauf	387 m ²	36 011
	8 503 m²	1 590 067

} 5.0% Anteil am Gesamtertrag

Im Folgenden sind ausgewählte Vertragsabschlüsse der zweiten Jahreshälfte 2025 aufgelistet.

An der Witikonstrasse 15 in Zürich konnte ein Vertrag mit einem bestehenden Mieter abgeschlossen werden. Die Übernahme der Bürofläche erfolgte per 16.12.2025. Weiter vergrösserte sich ein bestehendes Unternehmen aus der Tech-Industrie und übernahm per 16.12.2025 eine Bürofläche im 4. Obergeschoss.

In der Liegenschaft in der Zollikerstrasse 6 in Zürich übernahm ein Kosmetikstudio die Gewerbefläche im Erdgeschoss auf Marktniveau.

Zudem wurden bei den Liegenschaften Zeltweg 67, Bürglistrasse 6, Witikonstrasse 15 sowie Letzigraben 101 und Albisriederstrasse 172–174 diverse Parkplätze in den Rahmenvertrag mit Parcandi integriert. Dadurch kann der Leerstand der Nebenobjekte signifikant reduziert werden.

Am Marktplatz in Basel konnte mit dem bestehenden Single Tenant für weitere zwei Jahre ein neuer Vertrag abgeschlossen werden. Er wird weiterhin die gesamte Liegenschaft nutzen.

Am Picassoplatz 4 konnte die leerstehende Fläche im 2. OG zuzüglich diverser Nebenflächen an ein namhaftes Architekturbüro vermietet werden. Der Mietvertrag für die Bürofläche von 325 m² wurde auf fünf Jahre plus Verlängerungsoption abgeschlossen.

Auf dem Walzwerk Areal konnten für 986 m² vier neue Mietverträge über fünf Jahre und für 1 077 m² drei neue Verträge über 10 Jahre für Büro- und Gewerbeflächen abgeschlossen werden.

Wesentliche Vertragsverlängerungen

Im Folgenden sind ausgewählte Vertragsabschlüsse der zweiten Jahreshälfte 2025 aufgelistet.

Nutzung	Fläche in m ²	Mietertrag p.a. in CHF
Gewerbe	2 232 m ²	464 699
Büro	4 504 m ²	1 170 808
Gastronomie	2 051 m ²	210 000
Verkauf	156 m ²	61 620
	8 943 m²	1 907 127

} 6.0% Anteil am Gesamtertrag

An der Birmensdorferstrasse 20 in Zürich wurde der Mietvertrag mit einem Schweizer Detailhändler für Elektrohaushaltgeräte um zwei Jahre verlängert, bevor ein geplantes Bauprojekt für einen Ersatzneubau gestartet wird.

An der Klausstrasse in Zürich verlängerte eine Arztpraxis den bestehenden Mietvertrag um weitere zwei Jahre. Das Mietzinsniveau wurde dabei auf Marktniveau erhöht.

In Schlieren verlängerte der Gastrobetrieb mit einer Fläche von über 2 000 m² den Mietvertrag um weitere fünf Jahre.

Eine weitere Vertragsverlängerung konnte mit dem Restaurant in der Liegenschaft Schwarzwaldallee 175 in Basel vereinbart werden. Der Mietvertrag konnte vorzeitig um zwei weitere Jahre verlängert werden.

Auf dem Walzwerk Areal in Münchenstein/Arlesheim wurden im zweiten Halbjahr mit drei Mietern die Verträge für zwei Gewerbeflächen und eine Bürofläche um weitere fünf Jahre bis 2031 verlängert. Zudem konnte mit einem Mieter der Vertrag für die Gewerbefläche von insgesamt 1 105 m² um zehn Jahre bis 2035 verlängert werden.

Über die Abschlüsse im ersten Halbjahr 2025 wurde bereits berichtet.

Sanierungen und Ersatzneubauten

Eckdaten	Baukosten	SIA-Phasen	Baustart	Bauende	Vermietung
Seefeldstrasse 186, Zürich	CHF 7.6 Mio.	Auflagenbereinigung, Ausschreibung	Q3 2026	Q1 2028	–
Münchenstein Walzwerk J5	CHF 3.5 Mio.	Baubewilligungsverfahren, Ausschreibung anstehend	Q2/Q3 2026	Q4 2027	Vorvermarktung läuft
Genferstrasse 21, Zürich	CHF 4.1 Mio.	Auflagenbereinigung, Ausschreibung	Q3 2026	Q1 2027	–
Fröhlichstrasse 50, Zürich	CHF 8.6 Mio.	Baueingabe	Q2 2027	Q4 2028	–

Seefeldstrasse 186, Zürich



Der Bauentscheid für das Projekt an der Seefeldstrasse 186 ist im Dezember 2025 eingegangen. Der Baustart des Ersatzneubaus soll nach der Auflagenbereinigung, voraussichtlich im Q3 2026, erfolgen. Das Projekt besteht gemäss heutigem Planungsstand aus 17 Kleinstwohnungen inkl. einem Gemeinschaftsraum und gemeinschaftlicher Dachterrasse, welche gesamthaft an einen Betreiber als Serviced Apartments vermietet werden sollen. Die entsprechende Betreiberausschreibung und die Verhandlung über den Mietvertrag sollen im ersten Halbjahr 2026 abgeschlossen werden. Weiter beinhaltet das Projekt im Erdgeschoss eine kleine Gewerbefläche mit direktem Zugang zur Seefeldstrasse. Die erwartete Investitionsrendite liegt bei ca. 6.3%.

Gebäude J5 im Walzwerk-Areal in Münchenstein / Arlesheim



Der Neubau J5 und die Bestandessanierung J6 fügt sich in die bestehende Bebauung ein und stärkt die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Walzwerk Areals. Durch kleinteilige Gewerbe und Büroflächen wird der Hauptplatz des Areals aktiviert und die Vielfältigkeit der Mieterschaft erweitert. Die Baubewilligung liegt vor und der Baustart ist für das 2./3. Quartal 2026 vorgesehen, mit einer geplanten Bauzeit von rund zwölf Monaten. Für mehrere Flächen bestehen bereits konkrete Mietinteressen. Die Investitionsrendite liegt bei ca. 3.6%.

Genferstrasse 21, Zürich



Das denkmalgeschützte Gebäude wurde Ende 2024 akquiriert. Nach eingehender Prüfung der Liegenschaft wurde entschieden, dass das Gebäude sorgfältig saniert und die technischen Anlagen den heutigen Standards angepasst werden sollen. Neben neuen Fenstern soll eine zusätzliche Kühlung das Gebäude vor der sommerlichen Überhitzung schützen. Die Liegenschaft wird nach der Sanierung weiterhin als Anlageobjekt gehalten. Gemäss aktueller Planung wird eine Investitionsrendite von ca. 5.1% erwartet.

Fröhlichstrasse 50, Zürich



Die Liegenschaft mit bester Lage im Zürcher Seefeld wurde zur Jahreshälfte neu akquiriert. Aufgrund des Zustands der Liegenschaft sowie des baulichen Nutzungspotentials wurde entschieden, die Liegenschaft zu sanieren und den bestehenden Dachstock auszubauen, sodass in den obersten beiden Geschossen Duplex-Wohnungen entstehen. Weiter wird ein Grossteil der Wohnungen mit Aussenflächen in Form von kleinen Balkonen erweitert, um die Wohnqualität zusätzlich zu erhöhen. Energetisch wird die Liegenschaft ebenfalls auf aktuelle Standards gebracht und sobald verfügbar, an den Wärmeverbund angeschlossen. Im Sockelgeschoss sollen die bestehenden Garagenboxen erhalten bleiben. Die Baueingabe ist für das Q1 2026 geplant. Mit dem heutigen Kenntnisstand wird von einer Investitionsrendite von ca. 6.3% ausgegangen.

Promotionssegment

Eckdaten	Produkt / Verkaufsobjekte	BWF	Anlagekosten	Realisierung	Vermarktung	ROI in %
Minervastrasse 124, Zürich ¹	9 WHG	837 m ²	17.1 Mio. CHF	2023–2026	9 / 9	20.7
Alte Landstrasse 26, Rüschlikon	4 WHG	820 m ²	15.3 Mio. CHF	2024–2026	4 / 4	22.4
Ruchenacher 17, Zumikon	6 WHG	1 102 m ²	21.4 Mio. CHF	2026–2028	folgt	21.3
Berghaldenstrasse 32, 34, Zürich	18 WHG	2 062 m ²	37.4 Mio. CHF	2026–2028	folgt	18.1
Dorfstrasse 68, Zumikon	17 WHG	1 595 m ²	26.8 Mio. CHF	2027–2029	folgt	19.9
Zollikerstrasse 132, 134, Zürich	15 WHG	1 533 m ²	32.4 Mio. CHF	2027–2029	folgt	23.3
Richard-Wagner-Strasse 28, Zürich	14 WHG	1 258 m ²	25.8 Mio. CHF	2029–2031	folgt	21.2

¹ Promotionsobjekt mit einem Entwicklungspartner (Anteil SFUP 50.5%)

Minervastrasse 124 in Zürich



Derzeit laufen an der Minervastrasse 124 die Innenausbauarbeiten. Die Fertigstellung sowie die Eigentumsübertragungen an die Käufer sind auf Ende Februar 2026 terminiert.

Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon



In der Berichtsperiode konnten die letzten zwei Einheiten beurkundet werden, sodass alle Eigentumswohnungen des Projektes nun verkauft wurden. Die Fertigstellung sowie die Eigentumsübertragungen an die Käufer sind auf Mai/Juni 2026 geplant.

Ruchenacher 17 in Zumikon



Ende der zweiten Jahreshälfte wurde der positive Baurechtsentscheid für das Neubauprojekt ausgestellt. Es wird erwartet, dass der Baurechtsentscheid zu Beginn des Jahres 2026 rechtskräftig wird. Der Verkaufstart der sechs Einheiten sollte demnach im Frühling 2026 erfolgen.

Berghaldenstrasse 32, 34 in Zürich



Das Bauprojekt konnte fertig ausgearbeitet und Ende der zweiten Jahreshälfte die Baueingabe eingereicht werden. Die rechtskräftige Baubewilligung wird im Q3/Q4 2026 erwartet.

Dorfstrasse 68 in Zumikon



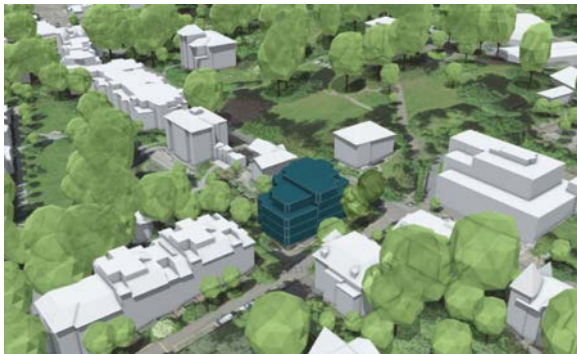
Für das zu Beginn des Jahres akquirierte Grundstück konnte im Q4 2025 das Baugesuch eingereicht werden. Es wird erwartet, dass für das Ersatzneubauprojekt mit rund 17 Wohnungen die rechtskräftige Baubewilligung im Q3/Q4 2026 erwirkt werden kann.

Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich



An der Richard-Wagner-Strasse soll ein Ersatzneubauprojekt mit exklusiven Stadtwohnungen entstehen. Die Ausarbeitung des Vorprojekts ist im Gange und die Einreichung der Baueingabe ist auf Mitte 2026 geplant.

Zollikerstrasse 132, 134 in Zürich



Das im Q4 2025 akquirierte Grundstück sieht einen Ersatzneubau mit rund 15 Wohnungen vor. Aktuell befindet sich das Projekt in der Ausarbeitung des Vorprojektes. Es ist geplant, dass das Baugesuch im Q1 2026 eingegeben werden kann.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2026 soll die strategische Portfolio-rotation mit den letzten Verkäufen von Anlageliegenschaften abgeschlossen werden. Konkret ist der erfolgreiche Abschluss der Verkäufe der Liegenschaften an der Utikonerstrasse 17 in Schlieren sowie an der Tramstrasse 53 in Münchenstein vorgesehen.

Aufgrund der Portfoliorotation werden die Liegenschaftserträge im Jahr 2026 leicht unter dem Vorjahr liegen. Insgesamt werden Erträge von knapp CHF 31.0 Mio. für das Jahr 2026 erwartet. Weiter ist für den Verkauf der Liegenschaft an der Utikonerstrasse 17 in Schlieren ein erfreulicher Verkaufsgewinn geplant.

Zunahme von Bauprojekten

Der Schwerpunkt des Portfolio Managements liegt 2026 auf der planmässigen Umsetzung der vorgesehenen Sanierungen und Ersatzneubauten. Insbesondere sollen der Ersatzneubau an der Seefeldstrasse 186 in Zürich, die Teilsanierung an der Genferstrasse 21 in Zürich sowie der Neubau des Hauses J5/6 auf dem Walzwerk vorangetrieben werden. Diese Investitionen dienen der nachhaltigen Steigerung der Objektqualität und der langfristigen Sicherung der Ertragskraft des Portfolios.

Ein weiterer Fokus liegt auf dem Leerstandsmanagement. Durch gezielte Vermietungsaktivitäten, eine marktgerechte Positionierung leerstehender Objekte sowie der fortschreitenden qualitativen Aufwertung des Anlageportfolios werden die Leerstände weiterhin auf tiefem Niveau gehalten werden. Das Management verfolgt nach wie vor das Ziel, den Leerstand unter 2% zu halten.

Einkauf weiterer Promotionsliegenschaften

Der systematische Ausbau der Projektpipeline von Promotionsentwicklungsprojekten wird konsequent weitergeführt. Insgesamt ist ein Einkaufsvolumen von CHF 24 Mio. geplant. Die im Jahr 2025 erworbenen Bauprojekte sollen weiter vorangetrieben werden, sodass die Baueingaben für die Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich, die Zollikerstrasse 132/134 in Zürich sowie für die Weidstrasse 29/31 noch im Jahr 2026 erreicht werden können. Zudem soll bis Mitte Jahr mit der Vermarktung des Ruchenacher 17 in Zumikon gestartet werden. Bis Ende 2026 soll auch mit der Vermarktung der Projekte an der Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich sowie der Dorfstrasse 68 in Zumikon begonnen werden. Darüber hinaus steht der erfolgreiche Abschluss der Projekte an der Minervastrasse 124 in Zürich und der Alte Landstrasse in Rüschlikon im Fokus. Der Eigentumsübertrag an die Käufer ist für den Februar 2026 respektive Mai/Juni 2026 vorgesehen. Das Management erwartet für das Jahr 2026 einen EBIT aus der Promotionsentwicklung in Höhe von rund CHF 3.0 Mio.

Finanzierung

Die Gesellschaft wird weiter die Zinsentwicklung beobachten und mögliche Refinanzierungen vornehmen, sofern sich ein günstiges Zeitfenster bietet. Das Management verfolgt auch 2026 das Ziel, den durchschnittlichen Zinssatz weiter zu senken. Zudem soll die durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag zwischen fünf und sechs Jahren gehalten werden.

Gewinnerwartung

Das Management erwartet den Reingewinn pro Aktie, exklusive Neubewertung, im Jahr 2026 wieder auf das Niveau vom Geschäftsjahr 2024 zu erhöhen beziehungsweise dieses zu übertreffen.



Zürich, Dufourstrasse 122

Nachhaltigkeit

Einleitung

Die Gesellschaft des Immobilienportfolios legt grossen Wert auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen der Gebäude entlang des gesamten Lebenszyklus.

Die Gesellschaft ist sich der Dringlichkeit und der negativen Auswirkungen des Klimawandels bewusst und nutzt den Einsatz von erneuerbaren Energien und den Austausch von fossilen Energien als Hebel, um zur Reduktion der Treibhausgasemissionen beizutragen.

Damit eine stetige Optimierung sichergestellt werden kann, analysiert und überwacht das Portfoliomanagement die Treibhausgasemissionen in Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Partner und leitet entsprechende Massnahmen zur Verbesserung ab.

Im nachfolgenden Kapitel soll transparent aufgezeigt werden, wie Massnahmen, Fortschritte und Herausforderungen umgesetzt werden. Es soll aufgezeigt werden, wie Nachhaltigkeit konkret umgesetzt und so ein Beitrag geleistet werden kann.

Ziele der Gesellschaft

Der Gebäudebereich ist in der Schweiz nach dem Binnenverkehr der zweitgrösste Emittent von Treibhausgasen. Die SFUP orientiert sich am Netto-Null-Ziel 2050 und zeigt durch eine konkrete und transparente Planung Lösungswege zur Zielerreichung auf. Dieses Bekenntnis wird zudem durch die jährliche Veröffentlichung der Umweltkennzahlen nach Vorgabe der Asset Management Association Switzerland (AMAS) bekräftigt.

Highlights

Die im Vorjahr neu organisierte Datenerfassung durch einen spezialisierten Energietreuhänder hat sich bewährt. Die Datenqualität und Verbrauchsüberwachung konnten auf ein sehr gutes Niveau gebracht werden und die Datenqualität wurde verbessert. Die Erfassung erfolgt digital – wo möglich automatisiert – und grundsätzlich über die Auslesung von Kreditorenrechnungen der Energielieferanten in einer zentralen Datenbank.

Betriebsoptimierung und Monitoring

Im Jahr 2025 wurden bei sechs Liegenschaften weitere Betriebsoptimierungen gestartet, um den Energieverbrauch optimal zu kalibrieren. Bei diesen Liegenschaften wird die Betriebsoptimierung über eine Laufzeit von mindestens drei Jahren durchgeführt. Dabei wird die Wärmeerzeugung dank KI intelligent gesteuert und beispielsweise die effektive Raumtemperatur in den Wohnungen gemessen oder Wetterumschwünge frühzeitig antizipiert. Es wird mit jährlichen Wärmeverbrauchseinsparungen zwischen 10% und 20% bei den betroffenen Liegenschaften gerechnet.

GRESB-Rating

Durch die Teilnahme am international anerkannten Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Assessment ist für die SFUP ein direkter Peervergleich möglich. Sie erreichte mit 88 von 100 Punkten und vier von fünf Sternen im Rating der Bestandesliegenschaften ein sehr gutes Ergebnis. In allen drei Bereichen «Environmental», «Social» und «Governance» lag die SFUP über dem Peer-Group-Durchschnitt.



Quelle: GRESB

Mieterumfragen

Wie in den vergangenen drei Jahren wurden die Mietenden zur Teilnahme an einer Mieterbefragung eingeladen. Die Ergebnisse zeigen ein erfreuliches Bild: Die Zufriedenheit bei den Wohnliegenschaften wurde im Durchschnitt mit acht von zehn Punkten bewertet und die Zufriedenheit bei den Gewerbeliegenschaften mit sieben von zehn Punkten.

Die Mieterbefragung bietet zudem die Möglichkeit, der Eigentümerschaft direkt Rückmeldungen zu Verbesserungsmöglichkeiten der Liegenschaften zu geben. Diese Hinweise fliessen sowohl in den laufenden Betrieb als auch in die Planung und Optimierung zukünftiger Erneuerungsprojekte ein.

Nachfolgend aufgeführt sind die aktuellen Projekte

Status	Bereich	Standort	Massnahmen
Realisiert 2025	Wärme	Rosentalstrasse 50–52, Basel	Dachsanierung
		Binnerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, Basel	Dachsanierung
		Binnerstrasse 7, Innere Margarethenstrasse 2, Basel	Dachsanierung
	Elektrizität	Walzwerk-Areal (gesamt)	Planung Ersatz Blockheizkraftwerk
		Walzwerk-Areal (Gebäude I/J)	Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie / PV-Anlage
Biodiversität	Klausstrasse 4, Zürich	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt	
Geplant 2026	Biodiversität	Klausstrasse 4, Zürich	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt
		Zeltweg 67, Zürich	Entsiegelung und Dachbegrünung
		Witikonstrasse 15, Zürich	Dachbegrünung
	Wärme	Binnerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, Basel	Fassadensanierung
		Walzwerk-Areal (gesamt)	Umsetzung und Inbetriebnahme Blockheizkraftwerk

Nachhaltigkeit bei der SFUP

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

Die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögensverwalterin der SFUP und als 100%ige Tochtergesellschaft der Swiss Finance & Property Group AG («SFP Gruppe») treibt die Integration von ESG-Aspekten in ihren Investitions- und Entscheidungsprozessen verstärkt voran. Die SFP Gruppe erstellt jährlich einen ESG-Bericht (www.sfp.ch/sfp-group/nachhaltigkeit).

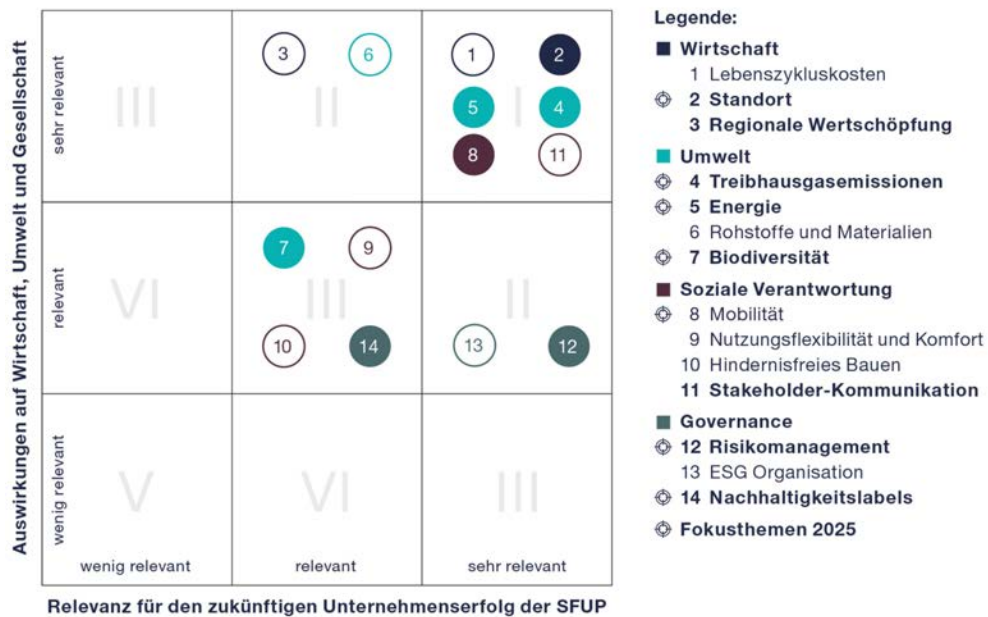
Wesentlichkeit

Im Rahmen einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse hat die SFUP Nachhaltigkeitsaspekte bewertet und Nachhaltigkeitsziele priorisiert, die jährlich geprüft werden. Mithilfe der entwickelten KPIs kann die Zielerreichung geprüft und gegebenenfalls Massnahmen angepasst werden.

Als Grundlage für die Erstellung der Liste der Nachhaltigkeitsaspekte wurden unterschiedliche Quellen wie zum Beispiel die UN Sustainable Development Goals (SDGs) oder Nachhaltigkeitsaspekte nach KBOB beigezogen.

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

Wesentlichkeitsmatrix inkl. Fokusthemen der SFUP



Ziele und Verpflichtungen

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

- Massnahmen zur Erreichung aller Nachhaltigkeitsziele wurden festgelegt
- Prüfung der Wirksamkeit der umgesetzten Massnahmen mittels Monitoring und anschliessender Dokumentation
- Ein spezialisierter Partner berechnet jährliche Treibhausgasemissionen und den Energieverbrauch aller Immobilien
- Der Absenkpfad für Treibhausgasemissionen zeigt die geplanten Massnahmen und die Zielerreichung für das gesamte Portfolio bis 2050 auf

Die SFUP wird die Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit als Teil dieses Berichts jährlich kommunizieren. Der Vorjahresbericht ist unter folgendem Link (www.sfurban.ch/ueber-uns/nachhaltigkeit) verfügbar.

Wirtschaft

Standort

Die SFUP investiert in Geschäfts-, Wohn- und Entwicklungsliegenschaften mit Fokus auf die Städte Zürich und Basel. Damit richtet die Gesellschaft ihre Strategie auf Wirtschaftsräume und Lagen aus, die aufgrund demografischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen beziehungsweise deren Veränderungen mehr Potenzial aufweisen als andere. Bei den Investitionsentscheiden wird auch der geografisch effiziente Einsatz der Ressourcen des Managements und der Bewirtschaftung berücksichtigt.

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

Bei Bestandesliegenschaften werden die Makro- und Mikrolage halbjährlich durch einen unabhängigen Schätzungs-experten, namentlich Wüest Partner AG, beurteilt. Per Stichtag 31. Dezember 2025 lag das Makro- und Mikrolagen-Rating des Portfolios mit 4.9 bzw. 4.1 Punkten über den Schweizer Durchschnittswerten von 4.6 und 3.8 Punkten auf einer Skala von 1 bis 5.

Regionale Wertschöpfung

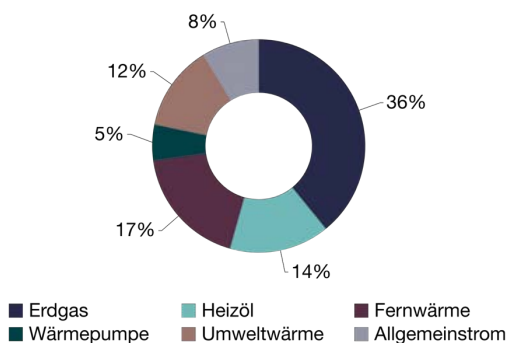
Im Rahmen der Ausschreibung von Projekten achtet die SFUP auf Qualitätsstandards, Erfahrung und das Preis-Leistungs-Verhältnis sowie auf die Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen und die regionale Verbundenheit der Lieferanten und Dienstleister.

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

Umwelt

Energiemix bezogen auf Gesamtenergieverbrauch

Im Jahr 2025 entfielen 50% des Gesamtenergieverbrauchs auf rein fossile Heizträger wie Gas und Heizöl. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese Verteilung konstant geblieben. Es wird weiterhin bereits nur noch die Hälfte mit fossilen Quellen gedeckt.



Treibhausgasemissionen und Energie

In einem Nachhaltigkeitscockpit wird die Erreichung der Ziele mittels Energie- und CO₂e-Absenkpfeifen bis 2050 abgebildet. Dadurch können frühzeitig Risiken und Chancen erkannt und die erforderlichen Massnahmen eingeleitet werden.

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

- Reduktion des Energieverbrauchs und Reduktion der Treibhausgase Scope 1 und 2 (Raumklima und Warmwasser) im Betrieb
- Die SFUP fokussiert auf die systematische Senkung des Energiebedarfs ihrer Liegenschaften über die nächsten 25 Jahre durch Gebäudehüllenerneuerung, Heizungersatz und den Einsatz erneuerbarer Energieträger
- Reduktion des elektrischen Energieverbrauchs durch effiziente Technik wie beispielsweise LED
- Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien
- Bereitstellen erneuerbarer Energieträger durch Photovoltaik-Anlagen
- Durchführung von Betriebsoptimierungen
- Umsetzung von Biodiversitätsmassnahmen

Die umweltrelevanten Kennzahlen werden in Anlehnung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) veröffentlicht und die standardisierten Energie- und CO₂e-Bilanzen gemäss der Real Estate Investment Data Association (REIDA) ausgewiesen. Die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen Heizperioden werden berücksichtigt. Zusätzlich zur Klimakorrektur werden die monatlichen Verbrauchswerte durch einen Glättungsparameter skaliert.

Die Analyse wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit mit Bezug zur Berichtsperiode 2024 und in Übereinstimmung mit den Vorgaben der umweltrelevanten Kennzahlen nach AMAS für die 47 Bestandesliegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA durchgeführt, welche sich während des gesamten Geschäftsjahres 2024 im Eigentum der Gesellschaft befanden und keiner Gesamtanierung unterzogen wurden. Transaktionen, Entwicklungsliegenschaften und Neubauten wurden nicht einbezogen.

Treibhausgasemissionen und Energieintensität

Das gesamte SFUP-Portfolio mit 47 Liegenschaften weist eine Treibhausgasintensität Scope 1 und 2 von 12.8 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr auf. Der gemäss REIDA ermittelte Wert für 42 Liegenschaften (mit genügender Datenabdeckung) liegt bei 12.7 kgCO₂e-/m²EBF/Jahr. Die Energieintensität des Portfolios für alle 47 Liegenschaften beträgt 101.6 kWh/m²EBF/Jahr. Der gemäss REIDA ermittelte Wert liegt bei 101.5 kWh/m²EBF/Jahr.

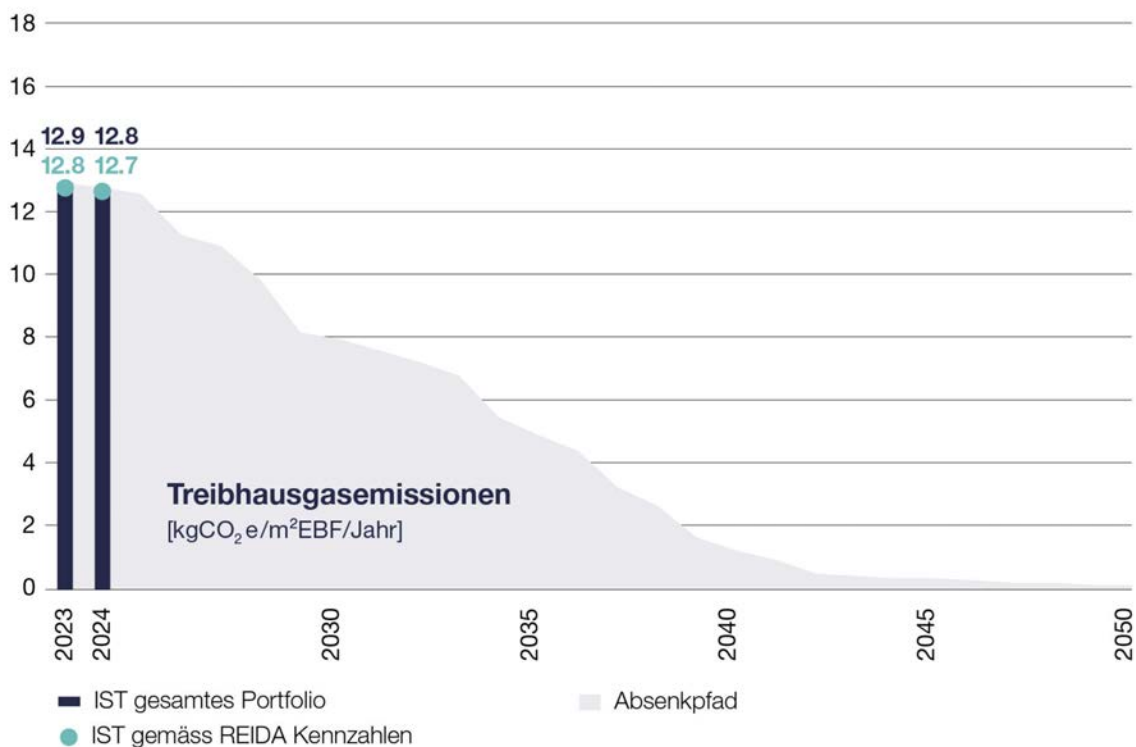
Treibhausgasabsenkpfad

Basierend auf den Verbrauchsdaten 2024 sowie der entwickelten Mehrjahresplanung werden auf Liegenschafts- und auf Portfolioebene differenzierte Energie- und Treibhausgas-Absenkpfade (Scope 1 und 2) erstellt. Diese Absenkpfade ermöglichen es, Reduktionsziele festzulegen und den Fortschritt gezielt zu erfassen.

Dabei werden die Sanierungszyklen gemäss der Lebensdauer der verschiedenen Bauelemente abgebildet.

Im Rahmen von Sanierungen der Gebäudehülle wird das Effizienzniveau Minergie angestrebt, um sowohl den Energieverbrauch als auch die CO₂e-Emissionen zu senken. Darüber hinaus wurde das Portfolio anhand von Herkunftsnachweisen auf Ökostrom umgestellt.

Um die notwendigen Massnahmen zur Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 zu analysieren, werden im nachfolgend abgebildeten Absenkpfad der Treibhausgasemissionen alle 47 Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt. Zudem werden zwei Ist-Werte aufgezeigt: Jener für das gesamte Portfolio und jener für die Liegenschaften mit genügender Datenabdeckung gemäss REIDA.



Umweltrelevante Kennzahlen nach AMAS

	Einheit	2024 eigentümerkontrollierte Liegenschaften	
Liegenschaften gesamte Fläche	Anzahl	47	
Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	42	
Gesamte Fläche EBF	m ²	140 767	
Massgebliche Fläche EBF	m ²	132 499	
Abdeckungsgrad EBF	%	94.1	
Energieverbrauch	MWh/Jahr	13 454	(100%)
Energieintensität	kWh/m²EBF/Jahr	101.5	
Brennstoffe	MWh/Jahr (%)	6 788	(50%)
Heizöl	MWh/Jahr (%)	1908	(14%)
Heizgas	MWh/Jahr (%)	4880	(36%)
Biomasse	MWh/Jahr (%)	0	(0%)
Wärme	MWh/Jahr (%)	4902	(36%)
Nah- und Fernwärme	MWh/Jahr (%)	3 346	(25%)
Umweltwärme	MWh/Jahr (%)	1 557	(12%)
Elektrizität	MWh/Jahr (%)	1 764	(13%)
Elektrizität Wärme / Wärmepumpe	MWh/Jahr (%)	623	(5%)
Elektrizität Allgemein	MWh/Jahr (%)	1 142	(8%)
davon ergänzt	MWh/Jahr (%)	0	(0%)
Anteil Erneuerbar	MWh/Jahr (%)	4 786	(36%)
Anteil Fossil	MWh/Jahr (%)	8 074	(60%)
Anteil Abwärme/Energie	MWh/Jahr (%)	3 109	(23%)
Ergänzende Angaben			
Energieerzeugter Photovoltaik-Strom	MWh/Jahr		
Energieverbrauch Photovoltaik	MWh/Jahr	127	
Netzeinspeisung Photovoltaik	MWh/Jahr	1	
CO₂e-Emissionen Scope 1 & 2	tCO₂e/Jahr	1 687	(100%)
CO₂e-Emissionsintensität Scope 1 & 2	kgCO₂e/m²EBF/Jahr (%)	12.7	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 1	kgCO ₂ e/Jahr (%)	10.3	
CO ₂ e-Emissionsintensität Scope 2	kgCO ₂ e/Jahr (%)	2.4	
Scope 1	tCO₂e/Jahr (%)	1 370	(81%)
Heizöl	tCO ₂ e/Jahr (%)	481	(28%)
Heizgas	tCO ₂ e/Jahr (%)	890	(53%)
Biomasse	tCO ₂ e/Jahr (%)	0	(0%)
Scope 2	tCO₂e/Jahr (%)	317	(19%)
Nah- und Fernwärme	tCO ₂ e/Jahr (%)	295	(18%)
Anergene Emissionen	tCO ₂ e/Jahr (%)	0	(0%)
Elektrizität Wärme/Wärmepumpe	tCO ₂ e/Jahr (%)	8	(0%)
Elektrizität Allgemein	tCO ₂ e/Jahr (%)	14	(1%)
davon ergänzt	tCO ₂ e/Jahr (%)	0	(0%)

Berechnungsmethodik der Umweltkennzahlen

Grundlage für die Berechnung bilden das AMAS-Zirkular Nr. 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» sowie erstmals Nr. 06/2023 «Best Practice umweltrelevante Kennzahlen».

Die Kennzahlen wurden gemäss dem REIDA CO₂e-Report, methodische Grundlagen, V 1.2.2, berechnet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode 2024 (zwölf Monate) im Portfolio waren, wobei Bauprojekte und neue Akquisitionen ausgeschlossen sind.

Entgegen der REIDA-Vorgabe wird bei den Liegenschaften Klausstrasse 4 und Schaffhauserstrasse 6 in Zürich, für welche ein Contracting der Heizungsanlage besteht, der Energieverbrauch nicht als Fernwärme, sondern als Wärme für Wärmepumpen deklariert.

Die Treibhausgasemissionen wurden gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, welche durch die zur Liegenschaft geführte Energie entstehen, aber nicht dort verursacht werden (z. B. Allgemeinstrom, Fernwärme).

Weitere Informationen: www.reida.ch

Biodiversität

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

Im Jahr 2025 wurde gemeinsam mit Grün Stadt Zürich sowie SKW Architekten ein Prozess zur gezielten Förderung der Biodiversität an der Klausstrasse 4 gestartet. Ziel ist es, den Aussenraum ökologisch aufzuwerten und langfristig wirksame Massnahmen zur Stärkung der Artenvielfalt umzusetzen. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Massnahmen definiert, unter anderem in den Bereichen Baumpflege, Erhalt bestehender Vegetation sowie Förderung der standortgerechten Artenvielfalt.

Parallel dazu wurde ein weiteres Projekt am Zeltweg 67 initiiert, bei dem die Entsiegelung bestehender Parkplatzflächen im Fokus steht. Durch den Rückbau versiegelter Flächen sollen die Versickerungsfähigkeit verbessert, das Mikroklima positiv beeinflusst und neue ökologische Potenziale geschaffen werden.

Ergänzend wurde an der Witikonerstrasse 15 das bestehende Dach begutachtet. Auf Basis der Begehung wurden diverse Begrünungsmassnahmen definiert mit dem Ziel, zusätzliche ökologische Ausgleichsflächen zu schaffen und einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität sowie zur klimatischen Verbesserung zu leisten.

Die Stadt Zürich unterstützt die genannten Massnahmen im Rahmen bestehender Förderprogramme und subventioniert diese je nach Projekt und Massnahmenumfang in unterschiedlichem Ausmass.

Soziale Verantwortung

Stakeholder-Kommunikation

Die Interessen der Investoren, Kunden und Mietenden stehen für die SFUP im Zentrum aller Aktivitäten. Einen regelmässigen Austausch mit den relevanten Stakeholdern und eine sorgfältige Bedürfnisklärung erachtet die SFUP als zentral.

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

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

Aktionäre

Die SFUP organisiert über das Jahr verteilt verschiedene Kommunikationsplattformen für bestehende und zukünftige Aktionäre. Halbjährlich finden sowohl Investorenpräsentationen als auch Roadshows statt. Darüber hinaus organisiert die SFUP alternierend einmal pro Jahr eine Property Tour und einen Investors' Day.

Mieterschaft

Die Gesellschaft strebt einen offenen und lösungsorientierten Dialog mit den Mietenden an. So wurde 2025 erneut zu einer Mieterumfrage eingeladen. Mit dieser Umfrage können aktiv die Anliegen der Mieterinnen und Mieter abgeholt werden sowie ein noch besserer Eindruck über Zufriedenheit und Wohlbefinden in den jeweiligen Mietobjekten gewonnen werden. Das Ergebnis der Umfrage wird zwischen Gesellschaft und externer Bewirtschaftung bearbeitet und entsprechende Massnahmen werden umgesetzt.

Governance

Risikomanagement

Risiken gehören zum Geschäft – aber sie müssen überwacht und kontrolliert werden. Ein ausführlicher Risikobericht befindet sich im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung.

Nachhaltigkeitslabels und ESG-Ratings

Aufbauend auf den bisherigen Gebäudezertifizierungen «Gebäude im Betrieb» der Schweizerischen Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) wurde das gesamte Portfolio zusätzlich im Rahmen des WP ESG Plus Rating bewertet. Somit sind 100% der Bestandsliegenschaften nach anerkannten ESG-Kriterien bewertet und ausgezeichnet. Das Real Estate ESG Plus Rating von Wüest Partner ist ein Bewertungsverfahren, das ökologische, soziale und Governance Aspekte ganzheitlich erfasst. Dieses Rating hebt den Anspruch an Nachhaltigkeit und schafft eine Transparenz für unsere Investoren.

Weitere Auswertungen basierend auf GRESB

	Einheit	2024 eigentümerkontrollierte Liegenschaften
Energie		
Datenabdeckung	%	91.1
Energieverbrauch	MWh/Jahr (%)	16 924
Like-for-Like	%	-4.11
Energieverbrauch Landlord	MWh/Jahr (%)	15 862
Energieverbrauch Mieter	MWh/Jahr (%)	1 062
Wasser		
Datenabdeckung	%	86
Wasserverbrauch	m ³	178.3 (14%)
Like-for-Like Wasser	%	4.74
Wasserverbrauch Landlord	m ³	173.7 (94.7%)
Wasserverbrauch Tenant	m ³	4.6 (2.6%)

Um die Nachhaltigkeitsthemen weiterentwickeln zu können, werden fortlaufend Energie- und Wasserverbräuche erfasst. Basierend auf den GRESB-Auswertungen können über die Umweltkennzahlen nach AMAS hinaus zusätzlich Aussagen zum like-for-like Vergleich und zur Wasserabdeckung getroffen werden. Mithilfe dieser Auswertungen können weitere Optimierungspotenziale identifiziert und die Wirksamkeit eingeleiteter Massnahmen kann eruiert werden.

Fazit

Das Berichtsjahr 2025 zeigt deutlich, dass das Portfolio mit der konsequenten Umsetzung von Massnahmen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie auf dem richtigen Weg ist. Das Umsetzen der ersten Biodiversitätsmassnahmen unterstützt den Klimaschutz sowie die ökologische Artenvielfalt. Durch diese gute Basis weist das Portfolio weitere verschiedene Optimierungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre aus. Die angestrebten Erneuerungen bieten grosse Chancen für eine starke Reduktion der Treibhausgasemissionen im Rahmen der ordentlichen Investitionszyklen.

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



Basel, Innere Margarethenstrasse 25/28

Corporate Governance Bericht 2025

Der Corporate Governance Report der SFUP orientiert sich an der Richtlinie betr. Informationen zur Corporate Governance der SIX Swiss Exchange. Die Richtlinie verpflichtet Emittenten, den Investoren bestimmte Schlüsselinformationen zur Corporate Governance in geeigneter Form zugänglich zu machen.

1. Konzernstruktur und Aktionariat

1.1 Konzernstruktur

Die Darstellung der operativen Konzernstruktur finden Sie in Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung im Abschnitt B «Rechnungslegungsgrundsätze» unter «Gruppengesellschaften», Seite 69.

1.2 Bedeutende Aktionäre

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären (Stimmrechtsanteil > 3%) erfolgen gemäss Eintragungen im Aktienbuch bzw. Angaben und Offenlegungsmeldungen des Aktionärs. Der Gesellschaft sind folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 (Vorjahr: 3 111 895) Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 205 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.

Offenlegungsmeldungen werden auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange publiziert und können unter folgendem Link abgerufen werden: www.ser-ag.com.

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

2. Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital

Die grundlegende Kapitalstruktur findet sich im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung «Aktienkapital», Seite 93.

2.2 Kapitalband und bedingtes Kapital im Besonderen

Die Statuten der Gesellschaft sehen weder ein Kapitalband noch bedingtes Kapital vor.

2.3 Kapitalveränderungen

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à 1.80 CHF per 31. Dezember 2023	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 31. Dezember 2023	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2023	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2024	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2024	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2024	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 31. Dezember 2025	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dezember 2025	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dezember 2025	5 841 446		30 167

2.4 Aktien und Partizipationsscheine

Per 31. Dezember 2025 hat die SFUP 2 729 551 Namenaktien und 3 111 895 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) ausgegeben. Sämtliche Aktien sind voll einbezahlt.

Jede Aktie hält eine Stimme und ist dividendenberechtigt. Der anteilige Dividendenanspruch errechnet sich im Verhältnis des Nominalwertes, wonach die Aktien à nominal CHF 9.00 gegenüber den Aktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80 einen fünffach höheren Dividendenanspruch haben.

Es bestanden keine Partizipationsscheine per 31. Dezember 2025.

2.5 Genussscheine

Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Genussscheine.

2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen

Art. 5 Abs. 2 der Statuten der Gesellschaft hält fest, dass ein Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch der Gesellschaft der Genehmigung durch den Verwaltungsrat bedarf. Die Zustimmung zur Übertragung von Aktien kann vom Verwaltungsrat verweigert werden, wenn die Anerkennung eines Erwerbers als Vollaktionär die Gesellschaft gemäss den ihr zur Verfügung stehenden Informationen daran hindern könnte, den nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen oder wenn der Erwerber trotz Verlangen der Gesellschaft nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben und erhalten hat. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der vorgenannten Eintragungsbeschränkungen.

Im Berichtsjahr 2025 wurden keine Eintragungsgesuche abgelehnt.

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

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Wandel- und Optionsanleihen oder Optionspläne auf Namenaktien der SFUP.

3. Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats



Alexander Vögele, Präsident
Mitglied Audit Committee
Mitglied Investment Committee



Dr. Hans-Peter Bauer, Mitglied
Mitglied Investment Committee



Andreas Hämmerli, Mitglied
Mitglied Vergütungsausschuss
Mitglied Bewertungsausschuss



Dr. Anja Römer, Mitglied
Mitglied Vergütungsausschuss
Mitglied ESG-Committee



Carolin Schmüser, Mitglied
Vorsitzende Audit Committee
Vorsitzende ESG-Committee
Mitglied Bewertungsausschuss

Der Verwaltungsrat wurde an der ordentlichen Generalversammlung am 9. April 2025 neu gewählt. Per 31. Dezember 2025 besteht der Verwaltungsrat aus den folgenden Mitgliedern:

Dr. Hans-Peter Bauer

Zürich, 1953, Dr. sc. math. ETH, lic. rer. pol., Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied.

Dr. Hans-Peter Bauer studierte an der ETH Zürich Mathematik und an der Universität Basel Wirtschaftswissenschaften. Von 1982 bis 1998 war er bei der UBS AG tätig, zuletzt als Global Head of Fixed Income and Foreign Exchange in London. Er ist Gründer der Swiss Finance & Property Gruppe und deren Verwaltungsratspräsident.

Andreas Hämmerli

Scheuren, 1957, Arch. HTL, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied.

Andreas Hämmerli studierte an der Technischen Hochschule Burgdorf Architektur und erlangte 1982 den Abschluss als Architekt HTL. Von April 1982 bis März 1994 arbeitete er in verschiedenen Architekturbüros und absolvierte ab 1989 bis 1999 die Generalstabskurse I bis IV. Ab April 1994 führte er zuerst als Projektleiter verschiedene Bereiche bei Göhner Merkur AG und belegte später die Stelle als Vizedirektor sowie Mitglied der Geschäftsleitung der Totalunternehmung. Ab April 2000 war er Mitglied der Geschäftsleitung der Livit AG und leitete den Bereich Beratung. Im Zeitraum Januar 2003 bis September 2008 entwickelte und leitete er für Suva Asset Management als Geschäftsführer das D4 Business Center Luzern. Ab Oktober 2008 bis Dezember 2017 war er Mitglied der Geschäftsleitung der Mobimo Management AG und leitete den Bereich Entwicklung. Seit Januar 2018 belegt er bei verschiedenen Firmen Verwaltungsrats- und Beratungsmandate.

Dr. Anja Römer

Rüschlikon, 1976, Dr. rer. pol., deutsch-schweizerische Doppelbürgerin, nicht exekutives Mitglied.

Anja Römer promovierte in Volkswirtschaftslehre im Jahr 2006 an der Universität Bayreuth, wo sie zuvor ihr Studium in Betriebswirtschaftslehre abschloss. Seit 2015 ist sie Partnerin der Avalor Investment AG, einer international ausgerichteten Vermögensverwaltungsgesellschaft in Zürich. Zuvor arbeitete sie in verschiedenen Funktionen bei HypoVereinsbank AG; UBS AG sowie Bank Julius Bär & Co. Seit 2021 amtet sie zudem als Vorstandsmitglied der Allianz Schweizer Vermögensverwalter (ASV / ASWM).

Carolin Schmüser

Dreieich (D), 1970, Dipl. Ing., M. Arch., MBA, deutsche Staatsbürgerin, exekutives Mitglied.

Carolin Schmüser studierte in Karlsruhe und Miami Architektur und erlangte 2001 einen MBA am IMD Lausanne. Von 2004 bis 2008 war sie Leiterin des Corporate Real Estate bei Swisscom Immobilien AG. Von 2008 bis 2012 arbeitete Frau Schmüser bei der Swiss Finance & Property Funds AG, zunächst als Portfoliomanagerin für indirekte Immobilienanlagen. Von Oktober 2009 bis April 2012 war sie als CFO tätig, Mitglied der Geschäftsleitung und exekutives Mitglied des Verwaltungsrates der SFUP. Im Zeitraum 1. Januar bis 31. Juli 2022 war sie Mitarbeiterin der Swiss Finance & Property Deutschland GmbH. Seit Juni 2024 ist Carolin Schmüser zusätzlich operativ als Project Managerin für die Entwicklung des Walzwerk Areals tätig.

Alexander Vögele, Verwaltungsratspräsident

Bäch, 1961, Rechtsanwalt, M.B.L.-HSG, Schweizer Staatsbürger, nicht exekutives Mitglied.

Alexander Vögele studierte Jura an der Universität Zürich und erhielt 1990 das Anwaltspatent. Des Weiteren erhielt er 1997 von der Universität St. Gallen den Titel Master of European and International Business Law M.B.L.-HSG. Seit 1992 ist Herr Vögele selbständiger Wirtschaftsanwalt in Zürich (Ruoss Vögele, Rechtsanwälte). Von 1999 bis 2003 war er zudem berufsbegleitend Lehrbeauftragter an der Universität St. Gallen. Herr Vögele ist auch als Mitglied diverser Verwaltungsräte tätig. Dazu gehören Familiengesellschaften, Immobilien- und Totalunternehmer-Gesellschaften und eine Schweizer Tochtergesellschaft einer kotierten Privatbank.

3.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenverbindungen

Dr. Hans-Peter Bauer ist Verwaltungsratspräsident und Hauptaktionär der Swiss Finance & Property Group AG, welche den Asset Manager der Gesellschaft, die Swiss Finance & Property Funds AG, zu 100 Prozent hält. Zum Management-Vertrag mit Swiss Finance & Property Funds AG siehe auch Kapitel 4.4 «Management-Verträge».

Alexander Vögele ist Präsident des Verwaltungsrates der Tochtergesellschaft SF Investment AG. Weiter ist er Präsident des Stiftungsrats der SFP Anlagestiftung, welche die Swiss Finance & Property Funds AG als Vermögensverwalter der Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate mandatiert hat.

Carolin Schmüser agiert zusätzlich operativ als Project Managerin für die Entwicklung des Walzwerk Areals.

Im Übrigen üben die Mitglieder des Verwaltungsrates keine Tätigkeiten in Führungs- und Aufsichtsgremien in bedeutenden schweizerischen und ausländischen privaten oder öffentlichen Körperschaften, dauernde Leitungs- oder Beratungsaktivitäten für wichtige schweizerische oder ausländische Organisationen, sowie wesentliche amtliche Funktionen oder politische Ämter aus.

3.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten ist in Art. 24 Abs. 1 der Gesellschaftsstatuten geregelt: «Die Mitglieder des Verwaltungsrates [...] dürfen nicht mehr als (i) 30 zusätzlich entgeltliche Mandate, davon höchstens 10 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 10 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spe-senersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben». Als Mandat gilt gemäss Art. 24 Abs. 2 der Statuten «die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden und die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate [...]».

3.4 Wahl und Amtszeit

Die Generalversammlung wählt die Mitglieder des Verwaltungsrates. Deren Amtsdauer endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Es besteht keine Altersgrenze.

Verwaltungsratsmitglied	Erstmalige Wahl	Gewählt bis:
Dr. Hans-Peter Bauer	30. Oktober 2002	Ordentliche Generalversammlung 2026
Andreas Hämmerli	10. April 2019	Ordentliche Generalversammlung 2026
Dr. Anja Römer	5. April 2023	Ordentliche Generalversammlung 2026
Carolin Schmüser	15. August 2007	Ordentliche Generalversammlung 2026
Alexander Vögele	10. April 2014	Ordentliche Generalversammlung 2026

3.5 Interne Organisation

3.5.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Nach der Wahl durch die Generalversammlung bestimmt der Verwaltungsrat die Mitglieder der Verwaltungsratsausschüsse, sofern die Wahl nicht durch die Generalversammlung erfolgt. Der Verwaltungsrat kann dabei die Vorbereitung und Ausführung seiner Beschlüsse oder die Überwachung gewisser Geschäfte einem oder mehreren seiner Mitglieder oder Ausschüssen zuweisen, wobei nur der Vergütungsausschuss von Gesetz wegen vorgesehen ist. Der Verwaltungsrat hat die Organisation in einem Organisationsreglement festgelegt. Dieses wurde letztmals am 20. Mai 2025 angepasst und in Kraft gesetzt. Demnach ist der Verwaltungsrat beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Mitglieder anwesend ist. Er fasst die Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der jeweilige Vorsitzende hat bei Stimmgleichheit den Stichentscheid.

Der Präsident des Verwaltungsrats erfüllt die ihm durch Gesetz, Statuten und Organisationsreglement übertragenen Aufgaben. Dazu zählen insbesondere die Vorbereitung, Einberufung und Leitung der Verwaltungsratssitzungen und Generalversammlungen, die Festlegung geeigneter Massnahmen bei Interessenkonflikten, der regelmässige Austausch mit dem CEO sowie die Koordination von Geschäften, die der CEO in Absprache mit dem Präsidenten entscheidet.

Der Vizepräsident des Verwaltungsrats vertritt den Präsidenten und übernimmt dessen Aufgaben, falls dieser verhindert ist oder sich in den Ausstand begibt.

Besondere Kompetenzen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder sind: Alexander Vögele bringt als Präsident eine grosse Erfahrung in Governance Themen sowie im Bau- und Immobilienrecht ein. Hans-Peter Bauer trägt seine langjährige Finanzierungs- und Investmenterfahrung in der Immobilienbranche bei. Frau Carolin Schmäuser unterstützt den Verwaltungsrat mit ihren fundierten Kenntnissen und Erfahrungen im Finanz- und Rechnungswesen, Dr. Anja Römer in Sachen Investment- und Kapitalmarkt und Andreas Hämmerli trägt seine Erfahrung im Bereich der Projekt-/Promotionsentwicklung von Immobilien bei.

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

Im Berichtsjahr 2025 hielt der Verwaltungsrat fünf Sitzungen ab. Schwerpunkte der Verwaltungsratssitzungen im Geschäftsjahr 2025 waren:

- Abnahme der Halbjahres- und Jahresrechnung sowie des Lageberichts
- Abnahme des Budgets
- Vorbereitung der Generalversammlung
- Berichterstattung der Ausschüsse des Verwaltungsrates
- Überprüfung der Portfolio-, Teilportfolio- und Finanzierungsstrategien
- Durchführung der Risikobeurteilung nach Art. 663b OR

3.5.2 Ausschüsse des Verwaltungsrats

Gemäss Organisationsreglement kann der Verwaltungsrat für von ihm definierte Aufgaben Ausschüsse zu seiner Unterstützung ernennen und deren Vorsitzender bestimmen. Die Ausschüsse bzw. deren Vorsitzende informieren den Verwaltungsratspräsidenten laufend über ihre Tätigkeiten und erstatten an den Sitzungen des Verwaltungsrates Bericht über ihre Arbeit. Der Verwaltungsrat hat folgende Ausschüsse festgelegt: Audit Committee, Bewertungsausschuss, Investment Committee und ESG-Committee. Der Vergütungsausschuss ist ein gesetzlich zwingend verlangter Ausschuss des Verwaltungsrates. Die Ausschüsse haben keine Entscheidungsbefugnisse. Die Verantwortung für die übertragenen Aufgaben bleibt beim Gesamtverwaltungsrat; vorbehalten bleiben die Entscheidungsbefugnisse des Investment Committee.

Vergütungsausschuss (VA)

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

Die ordentliche Generalversammlung hatte am 9. April 2025 Dr. Anja Römer und Andreas Hämmerli als Mitglieder des VA wiedergewählt.

Ist der VA nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder. Der VA hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie der Geschäftsleitung vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen

Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst, gestützt auf den Vorschlag des VA, über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung und unterbreitet diese Vergütungen der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 25 der Statuten der Gesellschaft.

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

Der Verwaltungsrat hat sich innerhalb des Berichtsjahres 2025 an einer Sitzung mit spezifischen Themen betreffend Vergütungen auseinandergesetzt.

Audit Committee (AC)

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in das AC. Das AC versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zwei Mal pro Geschäftsjahr. Das AC hat primär die Aufgabe, den Verwaltungsrat bei der Erfüllung seiner Oberaufsicht und Finanzkontrolle unter Berücksichtigung aller anwendbaren Gesetze sowie der Statuten und der internen Reglemente zu unterstützen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der Finanzberichterstattung, dem Internen Kontrollsystem («IKS») und anderen operativen Risiken.

Mitglieder des AC sind Carolin Schmüser als Vorsitzende und Alexander Vögele. Innerhalb des Berichtsjahres 2025 wurden vier Sitzungen abgehalten, wovon an zwei Sitzungen die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG teilgenommen hat.

Bewertungsausschuss (BA)

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrates in einen BA. Der BA versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch zwei Mal pro Geschäftsjahr. Der BA hat die Aufgabe, sich schwerpunktmässig mit der Bewertung des Portfolios zu befassen. Der BA soll die Interessen der Gesellschaft vertreten und innerhalb des VR die Kompetenz zum Thema bündeln.

Mitglieder des BA sind Carolin Schmüser und Andreas Hämmerli. Innerhalb des Berichtsjahres 2025 wurden zwei Sitzungen abgehalten.

Investment Committee (IC)

Der Verwaltungsrat beruft zu seiner Unterstützung mindestens zwei Mitglieder sowie den Group CEO des Asset Managers in ein IC, wobei der Verwaltungsratspräsident immer Mitglied des IC ist. Das IC versammelt sich so oft es die Geschäfte erfordern. Das IC hat die Aufgabe, über Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten im Rahmen seiner Kompetenzen zu entscheiden. Das IC soll die Interessen der Gesellschaft vertreten und innerhalb des Verwaltungsrats die Kompetenz zum Thema bündeln. Dem IC werden im Rahmen seiner Tätigkeit Entscheidungsbefugnisse gemäss Kompetenzordnung übertragen. Die Kompetenzordnung hält folgende Limiten für Käufe und Verkäufe (inkl. Entwicklungsziele und alle Transaktionskosten) fest: Bis TCHF 10 000 liegt die Entscheidungsbefugnis bei der Geschäftsleitung, zwischen TCHF 10 000 und TCHF 50 000 beim IC und über TCHF 50 000 beim Verwaltungsrat.

Mitglieder des IC sind Alexander Vögele, Dr. Hans-Peter Bauer sowie Adrian Murer als CEO der Swiss Finance & Property Gruppe und Verwaltungsratspräsident des Asset Managers der Gesellschaft. Innerhalb des Berichtsjahres 2025 wurden drei Sitzungen abgehalten.

ESG-Committee (EC)

Im Berichtsjahr 2025 fand eine Sitzung des ESG-Committee statt. Darüber hinaus pflegt das ESG-Committee einen laufenden Austausch mit den relevanten internen Ansprechpartnern, um in ESG-bezogenen Fragestellungen eingebunden zu werden.

3.6 Kompetenzregelung

Gemäss Art. 18 Abs. 4 der Statuten der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat berechtigt, die Geschäftsführung der Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder teilweise zu übertragen.

Aufgaben des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat hat gemäss Art. 716a Abs. 1 OR, Statuten und Organisationsreglement folgende unübertragbare und unentziehbare Kompetenzen und Aufgaben:

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

Der Verwaltungsrat nimmt in der Konkretisierung der vorgenannten nicht delegierbaren Aufgaben und/oder ergänzend folgende Verantwortungen selbst wahr. Die entsprechenden Kompetenzen sind in der Kompetenzordnung geregelt:

- Abnahme der Anlage- und Portfoliostrategien (auf Antrag der GL);
- Bestimmung des dem Renditeliegenschaftsportfolio und dem Entwicklungsgeschäft zugeteilten Eigenkapitals und Bestimmung von Ziel- oder Mindestrenditen für diese Sparten;
- Genehmigung des Verhaltenskodex (auf Antrag der GL);
- Genehmigung des jährlichen Nachhaltigkeitsberichtes
- Abnahme des Jahres, 5-Jahres und 10-Jahres Budgets als Zielgrössen (ohne Kompetenzimplikationen) (auf Antrag der GL);
- Abnahme der Finanzierungs- und Zinspolitik, insbesondere Ziel-Zinsbindung und -Zinsdeckung, (auf Antrag GL).
- Festlegung der Verbuchungsgrundsätze;
- Ernennung, Abberufung, Kompensation sowie Definition der Verantwortungsbereiche der GL Mitglieder;
- Auswahl und Mandatierung des externen Asset Managers;
- Übertragung der Geschäftsführung und der Verantwortung über die Geschäfte im Rahmen der delegierten Kompetenzen an die GL und den mandatierten externen Asset Manager; sowie
- Oberaufsicht über die Einhaltung der delegierten Kompetenzen durch die GL und den Erhalt des guten Rufes der Gesellschaft.

Aufgaben der Geschäftsleitung

Gemäss Organisationsreglement umfasst die Geschäftsführung sämtliche Aufgaben, die nicht gemäss den Statuten, dem Organisationsreglement oder durch zwingende Gesetzesnormen dem Verwaltungsrat oder der Generalversammlung vorbehalten sind und nicht dem Asset Manager übertragen wurden.

Die Geschäftsleitung hat folgende Aufgaben im Rahmen der Geschäftsführung der Gesellschaft:

- Organisation, Führung und Kontrolle des Geschäfts der Gesellschaft nach Massgabe von Gesetz und Statuten sowie Vorgaben und Weisungen des VRs;
- Ausschreiben des Asset Management-Mandats, Beurteilung der Offerten inkl. Vorschlag an VR;
- Beurteilung der Leistung und Zielerreichung des Asset Managers, inkl. Differenzierung der Wertveränderungen nach Markteinflüssen und Managementleistung sowie jährlicher Benchmark-Vergleich der erbrachten Leistung zuhanden VR;
- Anordnung und Überwachung sämtlicher Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Kotierung der Gesellschaft, insbesondere Vornahme der erforderlichen Meldungen und Berichterstattungen;
- Repräsentation der Gesellschaft nach aussen in der Ausübung des täglichen Geschäftes, gegenüber Investoren, Analysten und anderen Stakeholdern;
- Selektion von Gegenparteien (im Rahmen der Kompetenzordnung) für die Delegation von Aufgaben, Aufträgen und Kompetenzen nach einem etablierten Kriterienkatalog und entsprechende Antragstellung, sofern über der eigenen Kompetenz liegend;
- Antragstellungen betreffend In- und Devestitionen an das IC;
- Sicherstellung eines internen, robusten IKS, einer Compliance Stelle und eines Risiko Managements nach Absprache mit und Genehmigung durch den VR (der VR prüft und überwacht deren Existenz und Ausgestaltung mit Unterstützung des AC). Sicherstellung der Einhaltung des Verhaltenskodex (Code of Conduct) und der Nachhaltigkeitsstrategie;
- Eigenbeurteilung der vom Asset Manager vorgeschlagenen 1-Jahres, 5- und 10-Jahres Finanzplänen;
- Sicherstellung einer ordnungsgemässen Geschäftsbuchhaltung und von Bewertungen, Budgets, Geschäftsberichten, Investitionsrechnungen und Nachkalkulationen nach den Vorgaben der Grundsätze des VRs;
- Vertretung der Gesellschaft in rechtlichen und steuertechnischen Angelegenheiten;
- Reporting an und Kontakt zu Behörden und SIX Swiss Exchange;
- Beurteilung der vom Asset Manager vorgeschlagenen Jahresbudgets und Antrag an den VR;
- Prüfung der Einhaltung der Kompetenzen, vertraglichen Pflichten und Qualität der Gegenparteien (mandatierte Dienstleister);
- Korrekte Verbuchung der Geschäftsvorfälle;
- Führung und Reporting des Aktienbuches; und
- Führung von Tochtergesellschaften oder anderweitig kontrollierten Gesellschaften.

3.7 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

Dem Verwaltungsrat obliegt als Aufsichts- und Lenkungsorgan die Oberleitung der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat definiert mittels Organisationsreglement die Organisation der Gesellschaft. Dabei ist die Oberaufsicht über die Einhaltung der delegierten Kompetenzen an die Geschäftsleitung zentrale Aufgabe des Verwaltungsrates. Die Ausschüsse des Verwaltungsrates unterstützen im Rahmen ihrer Aufgabenbereiche dabei. Die Oberaufsicht ist u.a. über detaillierte Rapportierungsprozesse und das Einsichtsrecht sichergestellt. CEO und CFO haben den Verwaltungsratspräsidenten insofern mit schriftlichem Reporting (inkludiert in GL Protokoll) periodisch sowie situationsbedingt unverzüglich über den Geschäftsverlauf und einzelne Geschäfte zu informieren, insbesondere über folgende Themen:

- Erträge Anlageliegenschaften;
- Akquisitionen und Devestitionen;
- Leerstände und Leerstandsmanagement;
- WAULT (durchschnittliche Restlaufzeit gewerblicher Mietverträge);
- Betriebskosten- und Instandhaltungsquote;
- stattgefundene Grossmieter- oder Aktionärskontakte;
- Erfolgs- und Mittelflussrechnung inkl. EPS;
- Bilanz und Forecast;
- Fortschritt Entwicklungsprojekte bezogen auf die genehmigten Investitionskredite 1 und 2;
- Riskreporting inkl. allfälliger Rechtsfälle;
- Personalthemen (auch bei wichtigen Dienstleistern);
- Strategiebericht inkl. Nachhaltigkeit;
- Budget Folgejahr; 10-Jahres Finanz- und Investitionsplan inkl. LTV und EPS Plan; sowie
- Selbstbeurteilung GL sowie Beurteilung wichtiger Dienstleister.

Basierend auf einer umfassenden Risikobewertung hat der Verwaltungsrat ein Internes Kontrollsystem (IKS) für die finanzielle Berichterstattung eingeführt. Der Verwaltungsrat überprüft die Risiken mindestens einmal jährlich und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsweise und Wirksamkeit des IKS unterrichten. Darüber hinaus werden die Funktionsweise und die Wirksamkeit des IKS durch die interne Revision evaluiert und an den Verwaltungsrat rapportiert.

4. Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung



Bruno Kurz
CEO



Sascha Küng
CFO

Bruno Kurz, CEO

Zürich, 1973, dipl.-Ing. Architekt, Immobilienökonom, Member of the Royal Institute of Chartered Surveyors (MRICS), Deutscher und Schweizer Staatsbürger.

Bruno Kurz ist seit April 2021 für Swiss Finance & Property Funds AG, aktuell in der Rolle des CEO, tätig. In den Jahren 2018 bis 2020 leitete er als CEO die immoveris AG, eine Gruppengesellschaft der Swiss Prime Site AG. Er war als Head Letting & Investment Advisory und Mitglied der Geschäftsleitung bei Wincasa von 2013 bis 2017 tätig. In den Jahren 2007 bis 2013 arbeitete er bei UBS AG im Team Real Estate Advisory, zuletzt als Senior Transaction Manager. Bruno Kurz schloss sein Architekturstudium im Jahr 2001 als Dipl.-Ing. (Arch.) an der Technischen Universität Berlin ab. Er absolvierte darüber hinaus ein Weiterbildungsstudium zum Immobilienökonom (ebs) und den MAS in Finance an der Universität Zürich.

Sascha Küng, CFO

Forch, 1985, dipl. Wirtschaftsprüfer, Schweizer Staatsbürger.

Sascha Küng ist seit März 2021 für die Swiss Finance & Property Gruppe tätig, zuerst als Finance Manager des SF Retail Properties Fund und seit Januar 2024 als CFO der SFUP. Von 2012 bis 2021 arbeitete er in der externen Revision bei der Deloitte AG, zuletzt als Revisionsleiter im Bereich Handels- und Dienstleistungsunternehmen. In dieser Zeit absolvierte er die Ausbildung zum eidgenössisch diplomierten Wirtschaftsprüfer. Er absolvierte darüber hinaus im Jahr 2023 den CAS in Immobilienbewertung an der Fachhochschule in St. Gallen sowie im Jahr 2021 den MSc in Wirtschaftsinformatik und im Jahr 2012 den BSc in Betriebsökonomie an der Fachhochschule in Winterthur.

4.2 Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen

Neben ihren Tätigkeiten für die Gesellschaft ist Bruno Kurz in folgenden Funktionen tätig: Mitglied der Konzernleitung der Swiss Finance & Property Group AG, Zürich, CEO der Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der REI COMAN SA, Lugano, Mitglied des Investment Committee (IC) der EROP GENERATION AG, Lugano, Mitglied der Anlagekommission der SFP AST Immobilien Suisse COPRÉ, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats der SFP Retail AG, Zürich und Mitglied des Verwaltungsrats der PF Retail AG, Zürich.

Ausserhalb der Swiss Finance & Property Gruppe übt Bruno Kurz folgende Funktionen aus: Mitglied des Leitenden Ausschusses der Universität Zürich, CUREM – Center for Urban Real Estate Management, Zürich, sowie Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds, Asset Management Association Switzerland (AMAS), Zürich.

4.3 Anzahl der zulässigen Tätigkeiten

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten ist in Art. 24 Abs. 1 der Gesellschaftsstatuten geregelt: «Die Mitglieder [...] der Geschäftsleitung [...] dürfen nicht mehr als (i) 30 zusätzlich entgeltliche Mandate, davon höchstens 10 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 10 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spe-senersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben». Als Mandat gilt gemäss Art. 24 Abs. 2 der Statuten «die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden und die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate [...]».

4.4 Managementverträge

Der Verwaltungsrat kann die Vermögensverwaltung gemäss Art. 18 Abs. 4 der Statuten der Gesellschaft im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder teilweise einer juristischen Person übertragen. Gemäss Organisationsreglement überträgt die Gesellschaft die Vermögensverwaltung im Rahmen eines umfassenden Dienstleistungsvertrags an den Asset Manager, soweit nicht zwingende Gesetzesbestimmungen entgegenstehen oder die Statuten anderes aussagen.

Die SFUP hat die Swiss Finance & Property Funds AG, Zürich, mit umfassendem Dienstleistungsvertrag vom 10. Dezember 2024 mandatiert. Die Swiss Finance & Property Funds AG ist eine FINMA-bewilligte Fondsleitung nach Art. 32 Finanzinstitutsgesetz (FINIG) und Teil der international tätigen Swiss Finance & Property Gruppe. Sie wurde 2006 gegründet.



Die Swiss Finance & Property Funds AG ist insbesondere mit dem Asset Management – Akquisition, Halten und Verkaufen von Liegenschaften sowie Realisierung von Bauprojekten – beauftragt und erbringt ergänzende Leistungen in den Bereichen Risiko- Finanz- und Personalmanagement. Der Vertrag mit dem Asset Manager kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils per Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Gemäss Organisationsreglement informiert der Asset Manager die Geschäftsleitung mit vierteljährlichem Bericht über die wesentlichen Entwicklungen des Portfolios und die vom Asset Manager wahrgenommen Aufgaben. Zudem hat der Asset Manager dem Verwaltungsrat auf Verlangen sämtliche im Zusammenhang mit der Verwaltung relevanten Informationen zur Verfügung zu stellen.

5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Inhalt und Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und der Beteiligungsprogramme

Für den Inhalt und das Festsetzungsverfahren der Entschädigungen und Beteiligungsprogramme wird auf den Vergütungsbericht 2025, Seite 50, verwiesen.

5.2 Statutarische Regelung

Regelungen betreffend die Grundsätze über die erfolgsabhängigen Vergütungen und über die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten sowie den Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge für die Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, finden Sie in Artikel 22, 23 und 25 der Statuten der Gesellschaft.

6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

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

Siehe auch Kommentare zu Punkt 2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen.

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Art. 14 der Statuten der Gesellschaft enthält folgende Bestimmungen über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter: Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein und richtet sich im Übrigen nach Art. 728 Abs. 2 bis 6 OR. Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der auf seine Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre die Möglichkeit haben, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag zu Verhandlungsgegenständen Weisungen zu erteilen und zu nicht angekündigten Anträgen zu Verhandlungsgegenständen sowie zu neuen Verhandlungsgegenständen gemäss Art. 704b OR allgemeine Weisungen zu erteilen. Der Verwaltungsrat erstellt die entsprechenden Formulare zur Erteilung der Vollmachten und Weisungen und stellt sicher, dass diese dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch erteilt werden können.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Die Generalversammlung 2025 wählte RA Pablo Büniger, Zürcher Rechtsanwälte AG, Zürich, als unabhängigen Stimmrechtsvertreter bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2026. Pablo Büniger ist unabhängig und übt keine anderen Mandate für die Gesellschaft aus.

6.2 Statutarische Quoren

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

6.3 Einberufung der Generalversammlung

Die Einberufung der Generalversammlung ist in Art. 7 Abs. 1 bis 4 der Statuten der Gesellschaft geregelt und weicht nicht von den gesetzlichen Bestimmungen ab.

6.4 Traktandierung

Die Traktandierung ist in Art. 7 Abs. 5 der Statuten der Gesellschaft geregelt: «Aktionäre, welche zusammen mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen vertreten, können spätestens 45 Tage vor Generalversammlung schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge beim Verwaltungsrat die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Unter den gleichen Voraussetzungen können die Aktionäre verlangen, dass Anträge zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden. Mit der Traktandierung oder den Anträgen können die Aktionäre eine kurze Begründung einreichen. Diese muss in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden.

6.5 Eintragungen im Aktienbuch

Die statutarische Regelung von Eintragungen ins Aktienbuch finden sich in Art. 5 Abs. 1 der Statuten der Gesellschaft: «Der Verwaltungsrat führt ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Das Gesuch um Eintragung in das Aktienbuch kann auf elektronischem Weg gestellt werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Vom Versand der Einladungen zur Generalversammlung bis einen Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen.

7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

7.1 Angebotspflicht

Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen in Bezug auf «opting-out» bzw. «opting-up». Es gilt die gesetzlich vorgesehene Pflicht zur Unterbreitung eines Übernahmeangebots bei Überschreitung des Grenzwerts von 33⅓ Prozent der Stimmrechte gemäss Art. 135 FinfraG.

7.2 Kontrollwechselklauseln

Es waren am 31. Dezember 2025 keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

8. Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde erstmals durch die Generalversammlung im Mai 2007 gewählt. Sie wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2025 für das Geschäftsjahr 2025 als Revisionsstelle wiedergewählt. Ihr Mandat umfasst die Prüfung der handelsrechtlichen Jahresrechnung sowie der Jahresrechnung, welche in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt wurde. Zudem unterliegt der Vergütungsbericht der Prüfung der Revisionsstelle. Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche, leitende Prüfer ist Herr Valentin Studer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2022 angetreten.

8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung 2025 beliefen sich auf TCHF 158 (Vorjahr: TCHF 163).

8.3 Zusätzliche Honorare

Die Kosten für die durch die Revisionsstelle im Geschäftsjahr erbrachten weiteren Dienstleistungen (d.h. neben der eigentlichen Prüfungstätigkeit) beliefen sich auf insgesamt TCHF 7 (Vorjahr: TCHF 0).

8.4 Informationsinstrumente der externen Revision

Der Verwaltungsrat steht in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der jährlichen Revisionsarbeiten und der Besprechung der daraus resultierenden Ergebnisse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrates an den diese Themenkreise berührenden Verwaltungsratssitzungen teil. Im Jahr 2025 fanden insgesamt fünf Verwaltungsratssitzungen statt. Die externe Revisionsstelle hat an zwei Sitzungen des Audit Committee teilgenommen. Dabei hat die Revisionsstelle einen Überblick über die erledigten und die zukünftig geplanten Prüfungstätigkeiten zu geben und den Verwaltungsrat auf allfälliges Verbesserungspotential aufmerksam zu machen.

Zur Beurteilung der Unabhängigkeit der Revisionsstelle wird vor allem das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den von der Revisionsstelle zusätzlich erbrachten Dienstleistungen überprüft. Der Verwaltungsrat genehmigt jeweils ein Budget im Umfang von TCHF an «non-audit» Aufträgen, die innerhalb eines Berichtsjahres durch die Geschäftsleitung an die Revisionsstelle vergeben werden können. Allfällige «non-audit» Mandate, die diesen Umfang übersteigen, müssen vorgängig durch den Gesamtverwaltungsrat genehmigt werden. Für das Berichtsjahr 2025 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

9. Informationspolitik

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

Der Unternehmenskalender insb. mit Erscheinungsdatum von Jahres- und Halbjahresbericht, Datum der Generalversammlung sowie Datum der Bilanzpressekonferenz finden Sie unter <https://www.sfurban.ch/investoren/agenda>.

Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB). Publikationen können auch an der Kontaktadresse angefordert werden.

Ad-Hoc Nachrichten werden über die Homepage der Gesellschaft publiziert: <https://www.sfurban.ch/investoren/ad-hoc-mitteilungen>.

Den Web-Auftritt der Gesellschaft finden Sie unter www.sfurban.ch.

Kontaktadresse:

SF Urban Properties AG
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

+41 43 344 61 31

info@sfurban.ch

10. Handelssperrzeiten

Für Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie für Mitarbeitende des Asset Managers gilt eine generelle Handelssperrzeit im Zeitraum vom Erhalt der ersten provisorischen Liegenschaftsbewertungen bis zur Veröffentlichung der Jahres- oder Halbjahreszahlen, in welcher der Handel mit Effekten der Gesellschaft untersagt ist.

Vergütungsbericht 2025

SF Urban Properties AG

1. Einleitende Bemerkungen

Gestützt auf Art. 732 OR sowie Art. 21 ff. der Statuten der SF Urban Properties AG hat der Verwaltungsrat den vorliegenden Vergütungsbericht erstellt.

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 wurde durch die Revisionsstelle geprüft und wird der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung zur Konsultativabstimmung vorgelegt. Der entsprechende Revisionsbericht befindet sich auf Seite 57 und 58.

2. Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

2.1 Vergütungsgrundsätze, erfolgsabhängige Vergütung, Beteiligungs- und Optionspläne

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert sowie in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden. Weitere Details zu den Vergütungsgrundsätzen können aus Art. 22ff. der Statuten der Gesellschaft entnommen werden (www.sfurban.ch/corporate-governance).

2.2 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei der SF Urban Properties AG übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss Gesetz (Art. 733 OR) und Statuten:

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

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

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

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

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

An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden Dr. Anja Römer und Andreas Hämmerli als Mitglieder des Vergütungsausschusses in Einzelwahl wiedergewählt für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung.

2.3 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverträge

2.3.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung

Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung, die den Vergütungen der betreffenden Mitglieder zugrunde liegen, werden für eine feste Dauer von höchstens einem Jahr oder für eine unbestimmte Dauer mit einer Kündigungsfrist von höchstens zwölf Monaten auf das Ende eines Kalendermonats abgeschlossen. Mitglieder des Verwaltungsrats werden von der Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt und sind dann wieder wählbar.

2.3.2 Vorsorgeleistungen

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen. Bei Krankheit oder Unfall eines Mitgliedes der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrates oder eines etwaigen Beirates kann die Gesellschaft dessen Vergütung im Rahmen einer vom Verwaltungsrat erlassenen reglementarischen Regelung beziehungsweise im Rahmen von Versicherungsleistungen weiterbezahlen. Im Zusammenhang mit Frühpensionierungen kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen bis zum Maximalbetrag von TCHF 100 an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Vorsorgeeinrichtung gemäss einem vom Verwaltungsrat zu erlassenden Frühpensionierungsreglement erbringen.

3. Vergütungen und Darlehen an den Verwaltungsrat oder die Geschäftsleitung

3.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat wird jeweils an der Generalversammlung für eine Amtszeit von einem Jahr von einer ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Die Vergütung des Verwaltungsrats korrespondiert mit der Amtszeit, welche folglich vom Geschäftsjahr der Gesellschaft abweicht.

Die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2025 genehmigte für die Mitglieder des Verwaltungsrates prospektiv eine maximale Gesamtvergütung von TCHF 300 (Vorjahr: TCHF 300) für die Vergütungsperiode von der ordentlichen Generalversammlung 2025 bis zur diesjährigen ordentlichen Generalversammlung. Der Vergütungsausschuss hat dem Gesamtverwaltungsrat für die vorerwähnte Vergütungsperiode folgende Vergütungen beantragt:

- Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrates für die Amtsdauer je TCHF 40 (Vorjahr: TCHF 40),
- Zusätzliche Vergütung für die Mitglieder des Audit Committees TCHF 20 (Vorjahr: TCHF 20),
- Zusätzliche Vergütung für den Präsidenten des Verwaltungsrats TCHF 10 (Vorjahr: TCHF 10).

Wird die Vergütung in Rechnung gestellt, entfallen die Arbeitgeberbeiträge. Die gesetzliche MwSt. ist in der Vergütung nicht inbegriffen.

Geplante Entschädigung für die Periode GV 2025 bis GV 2026 (in CHF 1 000)		Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge	Bruttovergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied	40	–	2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied	40	–	–	40
Anja Römer	Mitglied	40	–	3	43
Carolin Schmüser	Mitglied, AC	60	–	5	65
Alexander Vögele	Präsident, AC	70	–	–	70
Total Vergütung an den Verwaltungsrat		250	–	10	260

Effektive Entschädigungen für die Periode GV 2024 bis GV 2025 (in CHF 1 000)		Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Arbeitgeberbeiträge	Bruttovergütung
Dr. Hans-Peter Bauer	Mitglied	40	–	2	42
Andreas Hämmerli	Mitglied	40	–	–	40
Anja Römer	Mitglied	40	–	3	43
Carolin Schmüser ¹	Mitglied, AC	60	–	5	65
Alexander Vögele	Präsident, AC	70	–	–	70
Total Vergütung an den Verwaltungsrat		250	–	10	260

¹ Carolin Schmüser hat eine zusätzliche Vergütung in der Höhe von TCHF 60 für ihre weitere operative Tätigkeit innerhalb der SFUP erhalten.

Die Verwaltungsratsentschädigungen für die Vergütungsperiode von der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden nach der ordentlichen Generalversammlung 2025 ausgerichtet.

3.2 Vergütungen an die Geschäftsleitung

Im Geschäftsjahr 2025 fungierten Bruno Kurz (CEO) sowie Sascha Küng (CFO) als Mitglieder der Geschäftsleitung der SF Urban Properties AG jeweils mit einem Teilpensum.

Die ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2024 genehmigte für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine maximale Gesamtvergütung in der Höhe von TCHF 600 für die Vergütungsperiode betreffend das Geschäftsjahr 2025. Die Geschäftsleitung wird mit dem arbeitsvertraglich festgelegten Salär sowie einer anteilsbasierten Vergütung entschädigt.

Anteilsbasierte Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung

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 5 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 den 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 Anlageportfolios
- Gewinn pro Aktie des Promotionsportfolios
- 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 Anlageportfolio erfährt eine 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 3.65 erreicht, resp. mind. CHF 3.00 aus dem Anlageportfolio und CHF 0.65 aus dem Entwicklungsportfolio.

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

- Neuwertung des Anlageportfolios
- Verkaufserfolg aus dem Anlageportfolios
- Ausserordentliche Abschreibungen/Wertminderungen
- 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.

		Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien¹					
Vergütungen für das Geschäftsjahr 2025 (in CHF 1 000)		Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Beträge	in Anzahl Aktien	Arbeitge- berbeiträge	Brutto- vergütung
Bruno Kurz	CEO	34	1	104	969	15	154
Sascha Küng	CFO	27	–	–	–	5	32
Total Vergü- tung an die Geschäfts- leitung		61	1	104	969	20	186

		Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien²					
Vergütungen für das Geschäftsjahr 2024 (in CHF 1 000)		Vergütung in bar	Übrige Vergütung in bar	Beträge	in Anzahl Aktien	Arbeitge- berbeiträge	Brutto- vergütung
Bruno Kurz	CEO	34	1	377	3 714	28	440
Sascha Küng	CFO	26	–	–	–	5	31
Total Vergütung an die Geschäftsleitung		60	1	377	3 714	33	471

¹ Zuguteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der letzten 30 Tage vor Bilanzstichtag: CHF 99.29). Die zugewiesenen Aktien sind für eine Frist von 5 Jahren gesperrt. Nach Abzug der Arbeitnehmerbeiträge beläuft sich die Nettovergütung auf TCHF 96.

² Zuguteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der letzten 30 Tage vor Bilanzstichtag: CHF 95.98). Die zugewiesenen Aktien sind für eine Frist von 5 Jahren gesperrt. Nach Abzug der Arbeitnehmerbeiträge beläuft sich die Nettovergütung auf TCHF 357.

3.3 Entschädigungen an ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung

Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn des Geschäftsjahres 2025 ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung wurden, wie schon im Geschäftsjahr 2024, keine ausbezahlt.

3.4 Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung

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

Im Geschäftsjahr 2025 sowie im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Darlehen an aktuelle oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung oder eines etwaigen Beirats gewährt. Per 31. Dezember 2025 bestanden keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Dasselbe gilt für das Geschäftsjahr 2024.

4. Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende

Im Geschäftsjahr 2025 sowie im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Vergütungen, Darlehen und Kredite an Nahestehende bezahlt.

5. Beteiligungsrechte und Optionen auf solche Rechte

	Anzahl SFUP Aktien (Namenaktien)		Anzahl SFUP Aktien (Stimmrechtsaktien)	
	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates				
Dr. Hans-Peter Bauer	205	205	3 111 895	3 111 895
Andreas Hämmerli	–	–	–	–
Anja Römer	–	–	–	–
Carolin Schmäuser	500	500	–	–
Alexander Vögele	2 550	2 550	–	–
Total	3 255	3 255	3 111 895	3 111 895

	Anzahl SFUP Aktien (Namenaktien)		Anzahl SFUP Aktien (Stimmrechtsaktien)	
	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung				
Bruno Kurz	3 714	–	–	–
Sascha Küng	–	–	–	–
Total	3 714	–	–	–

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr 2025 und dem Geschäftsjahr 2024 keine Optionen auf SFUP-Aktien.

6. Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen

Mitglied des Verwaltungsrat	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Dr. Hans-Peter Bauer	Swiss Finance & Property Group AG	Präsident des Verwaltungsrates	x	x
	Swiss Finance & Property UK Ltd.	Mitglied des Verwaltungsrates	x	
	Diprato GmbH	Geschäftsführer	x	x
	Diprato Investment 1 AG	Präsident des Verwaltungsrates	x	x
	Minerva Way Ltd UK	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
Andreas Hämmerli	AH Immoconsult GmbH	Geschäftsführer	x	x
	Schütz Service AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Roth Gruppe	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Indigo Suisse SA	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	BLS Immobilien	Mitglied des Beirats	x	x
	WSP Ingénieurs Conseils	Berater	x	x
Dr. Anja Römer	Avalor Investment AG	Partnerin	x	x
	Alliance of Swiss Wealth Managers (ASWM)	Mitglied des Vorstandes	x	x
Carolin Schmäuser	Swiss Finance & Property Funds AG	Mitarbeiter	x	
Alexander Vögele	Ruoss Voegele Partner	Partner	x	x
	SF Investment AG	Präsident des Verwaltungsrates	x	x
	SFP Anlagestiftung	Präsident des Stiftungsrates	x	x
	Giroud Olma AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Golf and Country Club Schönenberg	Mitglied des Vorstandes	x	x
	VP Bank (Schweiz) AG	Präsident des Verwaltungsrates	x	x
	KAVO-Immobilien AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Allco AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Allco AG Totalunternehmung	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Allco Holding AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Agentura AG	Vizedirektor	x	x
	AV Holding AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Gazet Holding AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	AV Advisory AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Imnova AG	Präsident des Verwaltungsrates	x	x
	Aximos Treuhand AG	Präsident des Verwaltungsrates	x	x
	Gebemark AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	Intubit AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x

Mitglied der Geschäftsleitung	Bezeichnung des Unternehmens	Ausgeübte Funktion	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Bruno Kurz	Swiss Finance & Property Group AG	Mitglied Geschäftsleitung	x	x
	Swiss Finance & Property Funds AG	CEO	x	x
	SFP Retail AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	PF Retail AG	Mitglied des Verwaltungsrates	x	
	SFP AST Immobilier Suisse COPRÉ	Mitglied der Anlagekommission	x	
	EROP GENERATION AG	Mitglied des Investment Committee	x	x
	REI COMAN SA	Mitglied des Verwaltungsrates	x	x
	CUREM (Center for Urban & Real Estate Management) der Universität Zürich	Mitglied des Leitenden Ausschusses	x	
	Asset Management Association Switzerland (AMAS)	Mitglied des Fachausschusses Immobilienfonds	x	
Sascha Küng	Swiss Finance & Property Funds AG	Mitarbeiter	x	x



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Tabellen auf den Seiten 52 bis 56 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 50 bis 56) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen auf den Seiten 50 bis 56 im Vergütungsbericht, die konsolidierte Jahresrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.



Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nico Wernas
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2026

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	Anhang
Liegenschaftsertrag		31 744	31 210	12
Übriger Ertrag		155	598	
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften		1 183	–	
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		28 423	20 137	13
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		61 505	51 945	
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften		38 436	4 311	4
Veränderung Baurecht		-160	-164	4
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		99 781	56 092	
Unterhalt und Reparaturen Anlageliegenschaften		-3 794	-2 021	
Betriebsaufwand Anlageliegenschaften		-1 053	-1 442	
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		-23 664	-16 545	13
Impairment		-2 736	280	14
Personalaufwand		-228	-521	15
Verwaltungsaufwand		-4 897	-4 827	16
Übriger Betriebsaufwand		-540	-829	
Total Betriebsaufwand		-36 912	-25 905	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		62 869	30 187	
Finanzertrag		1 103	1 355	17
Finanzaufwand		-9 676	-10 070	17
Finanzergebnis		-8 573	-8 715	
Gewinn vor Steuern (EBT)		54 296	21 472	
Steuern		-10 488	-4 929	18
Reingewinn		43 808	16 543	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		42 681	15 970	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 127	573	
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal (unverwässert / verwässert)	CHF	2.55	0.95	
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal (unverwässert / verwässert)	CHF	12.73	4.76	

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	Anhang
Reingewinn		43 808	16 543	
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen ¹		4 086	-14 112	10
- Steuereffekt Zinsabsicherungen ¹		-796	2 764	6
- Reklassifikationsadjustment ²		2 634	2 153	
- Steuereffekt Reklassifikationsadjustment ²		-514	-420	
Gesamtergebnis		49 218	6 928	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		48 091	6 355	
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		1 127	573	

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	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		7 355	9 391	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		24 018	16 215	2
Steuerforderungen		2 580	245	
Übrige Forderungen		7 508	7 125	3
Übrige Forderungen Nahestehende		5	–	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		702	925	
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		5	166	
Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		10 830	4 980	4
Promotionsliegenschaften		77 353	42 087	5
Total Umlaufvermögen		130 356	81 134	
Anlagevermögen				
Wertschriften		2	2	
Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte		814 910	784 655	4
Langfristige Forderungen		237	296	
Latente Steuerforderungen		4 077	7 120	6
Total Anlagevermögen		819 226	792 073	
Total Aktiven		949 582	873 207	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Vertragsverbindlichkeiten		3 768	4 326	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		194	1 778	
Leasingverbindlichkeiten		186	186	7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 558	2 818	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		363	557	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		128 618	250 717	8
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		1 760	1 575	
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 328	5 427	9
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		72	134	
Total kurzfristiges Fremdkapital		147 847	267 518	
Langfristiges Fremdkapital				
Unverzinsliche Verbindlichkeiten		–	100	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		1 239	2 159	
Leasingverbindlichkeiten		2 889	2 988	7
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		308 311	149 173	8
Derivative Finanzinstrumente		9 974	16 120	10
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		68 409	60 313	6
Total langfristiges Fremdkapital		390 830	230 861	
Total Fremdkapital		538 677	498 379	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	11
Kapitalreserven		68 739	80 989	
Gewinnreserven		276 148	260 178	
Periodenerfolg		42 681	15 970	
Cash-Flow Hedge Reserven		-8 277	-13 687	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital		1 435	1 199	
Total Eigenkapital		410 905	374 828	
Total Passiven		949 582	873 207	

Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	Anhang
Reingewinn	43 808	16 543	
Veränderung Baurecht	160	164	4
Finanzertrag	-1 103	-1 355	17
Finanzaufwand	9 676	10 070	17
Steuern	10 488	4 929	18
Neubewertung aus Anlageliegenschaften	-38 436	-4 311	4
Impairment	2 736	-280	
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften	-1 183	-	
Veränderung:			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-7 803	4 843	2
- Steuerforderungen	-203	5 382	
- Übrige Forderungen	-383	-2 176	3
- Übrige Forderungen Nahestehende	-5	-	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	384	659	
- Promotionsliegenschaften	-35 266	-12 577	5
- Vertragsverbindlichkeiten	-558	2 532	
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-1 584	850	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2 740	-155	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-194	-149	
- Passive Rechnungsabgrenzungen	1 901	-1 118	9
- Rückstellungen gegenüber Nahestehenden	-62	-226	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer	284	331	
- Bezahlte Steuern inkl. Kapitalsteuern	-669	283	18
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	-15 272	24 239	
Kauf von Anlageliegenschaften	-43 600	-23 900	4
Kaufnebenkosten von Anlageliegenschaften	-1 425	-848	4
Investitionen in Anlageliegenschaften	-3 509	-3 711	4
Verkauf von Anlageliegenschaften	49 900	-	
Verkaufsnebenkosten von Anlageliegenschaften	-748	-	
Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer	-2 132	-	
Veränderung langfristige Forderungen	59	-41	
Erhaltene Zinsen	40	101	
Verkauf von Wertschriften/Derivaten ²	-991	-2 348	
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit	-2 406	-30 747	

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite	1 071 535	143 635	8
Rückzahlung Hypotheken / Roll-over-Kredite	-1 034 496	-114 955	8
Amortisation Leasingverbindlichkeiten	-99	-97	
Auf- (+) / Abnahme (-) Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-735	84	
Auf- (+) / Abnahme (-) langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	-100	-128	
Bezahlte Zinsen ²	-6 975	-7 898	18
Käufe von eigenen Aktien	-362	-	
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-12 235	-9 721	
Dividendenzahlung	-	-2 346	
Dividendenzahlung Minderheiten	-891	-	
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit	15 642	8 574	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	-2 036	2 066	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode ¹	9 391	7 325	1
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode ¹	7 355	9 391	1
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	-2 036	2 066	

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 31. Dez. 2025 beläuft sich der Betrag auf TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 5 121). Per 1. Jan. 2024 beläuft sich der Betrag auf TCHF 3 619.

² Die Kosten für die vorzeitige Termination der Swaps wurde im Vorjahr unten den bezahlten Zinsen im Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit gezeigt. Im Jahr 2025 wird dies neue unter Verkauf von Wertschriften/Derivaten im Geldfluss aus Investitionstätigkeit gezeigt. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Perio- dener- folg	Cash- Flow Hedge Reser- ven	Neu- bewer- tungs- reserven	Minder- heitsan- teile	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		-	-	-	-	42 681	-	-	1 127	43 808
Zinsabsicherung ¹		-	-	-	-	-	6 720	-	-	6 720
Latente Steuern auf Zinsabsiche- rung		-	-	-	-	-	-1 310	-	-	-1 310
Gesamtergebnis		-	-	-	-	42 681	5 410	-	1 127	49 218
Erwerb eigener Aktien		-	-	-377	-	-	-	-	-	-377
Ausgabe von eigenen Aktien an Mitarbeitende		-	-16	377	-	-	-	-	-	361
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-	-12 234	-	-	-	-	-	-	-12 234
Dividende		-	-	-	-	-	-	-	-891	-891
Bestand am 31 Dez. 2025		30 167	68 739	-	276 148	42 681	-8 277	12	1 435	410 905
	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Perio- dener- folg	Cash- Flow Hedge Reser- ven	Neu- bewer- tungs- reserven	Minder- heitsan- teile	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/-ver- lust		-	-	-	-	15 970	-	-	573	16 543
Zinsabsicherung ¹		-	-	-	-	-	-11 959	-	-	-11 959
Latente Steuern auf Zinsabsiche- rung		-	-	-	-	-	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.



Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung

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

Die Jahresrechnung 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. Die Jahresrechnung basiert, mit Ausnahme der Neubewertung von bestimmten Vermögenswerten und Finanzinstrumenten, grundsätzlich auf dem Anschaffungswertprinzip.

Der Verwaltungsrat genehmigte die Jahresrechnung am 26. Februar 2026.

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 die Gesellschaft folgende neue oder überarbeiteten IFRS-Standards beziehungsweise Interpretationen erstmals zur Einführung an. IFRS 18 wird zu einigen Anpassungen in der Darstellung und Angaben im Konzernabschluss haben. Gem. dem im Jahr 2025 durchgeführten Assessments wird der Einfluss jedoch begrenzt sein. 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 Gesellschaft hat beschlossen, ab dem Geschäftsjahr die Fremdkapitalzinsen im Zusammenhang mit Promotionsprojekten gemäß IAS 23 zu aktivieren. Die geänderte Vorgehensweise führt zu einer verbesserten Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Promotionssegment.

Im Übrigen wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

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 Anlageliegenschaften, wo die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden. Siehe dazu Anhang «4. Anlageliegenschaften».

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 Anlageliegenschaften 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 «18. Steuern».

Gruppengesellschaften

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

Gesellschaft	Sitz	Zweck der Gesellschaft	Höhe der Beteiligung	Aktien-/ Stammkapital in CHF	Erstmalige Konsolidierung
SFUP Development AG	Zürich	Entwicklung von Liegenschaften und Arealen	100.0%	500 000	31. Dez. 2025
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:

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

Die Geschäftsleitung überwacht die operativen Ergebnisse (EBIT) sowie das Ergebnis pro Aktie getrennt für jedes Geschäftssegment.

Flüssige Mittel

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

Forderungen

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. 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.

Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt

Im Gegensatz zu den Anlageliegenschaften, 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 Anlageliegenschaften 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.

Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt

Anlageliegenschaften 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.

Promotionsliegenschaften

Die Promotionsliegenschaften der Gesellschaft sind zum Verkauf bestimmt und diese im Umlaufvermögen bilanziert. Die Bilanzierung erfolgt nach IAS 2, wonach diese Promotionsliegenschaften 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 Gesamt-abrechnung noch nicht vorliegt oder die Eigentumsübertragung an Dritte noch nicht erfolgt ist, werden hier bilanziert. Zudem werden in dieser Position Liegenschaften bilanziert, die nach IFRS 15 (Revenue recognition / Umsatzerfassung über die Zeit) abgerechnet werden, falls die 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 Anlageliegenschaften 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 «9. Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten»).

Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Abschluss- oder Erwerbszeitpunkt (Trade Date) und bei der Folgebewertung zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Die SFUP setzt Payer Swaps für die Absicherung des Zinsrisikos bei den variablen Hypotheken ein. Sofern die wesentlichen vertraglichen Bedingungen (Betrag, Währung, Fälligkeitsdatum, Referenz/Index Zinssatz und Zinsfälligkeitsfrequenz) vom Grundgeschäft und Sicherungsinstrument übereinstimmen («critical terms match») wird Hedge Accounting nach IFRS 9 angewendet. Sofern diese Kriterien erfüllt sind, werden die Marktwertveränderungen des Absicherungsgeschäft 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 das 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, Baurechtzinserträge 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 Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge werden entsprechend abgegrenzt.

Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften

Der Erfolg aus Anlageliegenschaftsverkäufen 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 Promotionsliegenschaften

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 «18. 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 Anlageliegenschaften

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrnde Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Wertvermehrnde Massnahmen, welche zu einer Wertsteigerung der Anlageliegenschaften 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 Vertragsvermögenswerten 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 Grundstücksgewinnen aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften oder Promotionsliegenschaften, wahrscheinlich ist.

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

C. Risikomanagement

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

- Finanzielle Risiken
- Marktrisiken
- Immobilienrisiken

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

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiken

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2025	in CHF 1 000	< 3 Monate	3 – 12 Monate	kurzfristig	1 – 5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Vertragsverbindlichkeiten		3 768	–	3 768	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		194	–	194	–	–	–
Leasingverbindlichkeiten		–	173	173	865	3 720	4 585
Hypotheken / Roll-over-Kredite ¹		106 955	21 663	128 618	187 561	120 750	308 311
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	1 760	1 760	1 239	–	1 239
Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite ²		966	2 641	3 607	12 512	6 525	19 037
Verzinsung Swaps ²		1 383	2 347	3 730	6 419	1 456	7 875
Total finanzielle Verbindlichkeiten		113 266	28 584	141 850	208 596	132 451	341 047

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 31. Dezember 2025 die Zinskurve parallel um +/- 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 4 242 (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	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
UBS Switzerland AG	Rating S&P 19		1 463	3 431
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P 23		1 007	319
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P 21		10	10
Basler Kantonalbank	Rating S&P 22		258	268
Raiffeisenbank Zürich	Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz)		20	–
Raiffeisenbank Basel	Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz)		1 004	16
Raiffeisenbank Winterthur	Rating S&P 20 (Raiffeisen Schweiz)		3 593	5 347
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			7 355	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 9 849 (Vorjahr: TCHF 10 235). Infolge der Übergabe des Bewirtschaftungsmandat von Vimova SA (ehemals: Gribi Bewirtschaftung AG) zu Wincasa 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 31. Dezember 2025 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Etat de Vaud / EdT		0.00%	3.25%
Brunschwig & Cie. SA		3.06%	3.09%
Dipl. Ing. Fust		2.50%	2.51%
StepStone Group Private Debt AG (ehem. Swiss Capital Alternative Investments AG)		2.08%	1.97%
Goldbach Neo OOH AG		1.97%	1.96%
Dorfburger AG		1.70%	1.70%
Liwet Holding AG		1.64%	1.64%
Immobilien Basel-Stadt		1.47%	1.47%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.41%	1.35%
SKV Immobilien AG		1.34%	1.35%
Remimag AG		1.32%	0.00%
Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen		18.50%	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 31. Dezember 2025 betrug der Fremdbelehungsgrad 47.23% (Vorjahr: 47.39%). Vergleiche Anhang «8. Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten».

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

Vermögenswerte per 31. Dez. 2025	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		–	–	10 830	10 830
Derivative Finanzinstrumente		–	–	–	–
Anlageliegenschaften ¹		–	–	812 269	812 269
Total Vermögenswerte		–	–	823 099	823 099

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

Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2025	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Derivative Finanzinstrumente		–	9 974	–	9 974
Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig)		–	1 760	–	1 760
Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig)		–	1 239	–	1 239
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		–	128 945	–	128 618
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		–	322 262	–	308 311
Total Verbindlichkeiten		–	464 180	–	449 902

Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2024	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Derivative Finanzinstrumente		–	16 120	–	16 120
Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig)		–	–	–	–
Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig)		–	2 159	–	2 159
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig) ⁴		–	250 869	–	250 717
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) ⁴		–	157 547	–	149 173
Total Verbindlichkeiten		–	426 695	–	418 169

¹ Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 641 – siehe Anhang 4. Anlageliegenschaften.

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

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

⁴ Im Vorjahr waren die Buchwert unter dem Fair Value Level 2 angegeben. Dieser Umstand wurde im Geschäftsjahr 2025 korrigiert, entsprechend lassen sich die Beträge nicht zum Vorjahr abstimmen.

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 Anlageliegenschaften 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 Anlageliegenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang «4. Anlageliegenschaften» 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 31. Dezember 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 31. Dezember 2025 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 451 207 (Vorjahr: TCHF 408 416). Vergleiche Anhang «21. 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 Anlageliegenschaften. 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 Anlageliegenschaften ohne Baurechte aufgrund von Veränderungen beim Diskontierungssatz, beim strukturellen Leerstand und der Marktmiete präsentierte sich wie folgt (über das ganze Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dez. 2025	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
2.94%	738 338	-84 761	-10.30%
2.84%	764 471	-58 628	-7.12%
2.74%	792 788	-30 311	-3.68%
2.64% – (Bewertung per 31. Dez. 2025)	823 099	–	0.00%
2.54%	855 920	32 821	3.99%
2.44%	891 578	68 479	8.32%
2.34%	930 213	107 114	13.01%

I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 31. Dez. 2024	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
3.08%	709 400	-77 434	-9.84%
2.98%	733 495	-53 339	-6.78%
2.88%	759 220	-27 614	-3.51%
2.78% – (Bewertung per 31. Dez. 2024)	786 834	–	0.00%
2.68%	816 595	29 761	3.78%
2.58%	848 610	61 776	7.85%
2.48%	883 483	96 649	12.28%

II. Sensitivität struktureller Leerstand per 31. Dez. 2025	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	7.31%	774 197	-48 902	-5.9%
50.0%	5.48%	798 728	-24 371	-3.0%
0.0% – (Bewertung per 31. Dez. 2025)	3.65%	823 099	–	0.0%
-50.0%	1.83%	847 600	24 501	3.0%
-100.0%	0.00%	871 993	48 894	5.9%

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 31. Dez. 2025	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	31.78	691 643	-131 456	-16.0%
-5.0%	33.54	757 430	-65 669	-8.0%
0.0% – (Bewertung per 31. Dez. 2025)	35.31	823 099	–	0.0%
5.0%	37.08	888 773	65 674	8.0%
10.0%	38.84	954 560	131 461	16.0%

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	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Flüssige Mittel		7 355	9 391

Die Bankguthaben reduzierten sich von TCHF 9 391 auf TCHF 7 355. Davon entfallen TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 5 121) auf Käuferanzahlungen bzw. Reservationszahlungen im Zusammenhang mit Promotionsprojekten, über welche die Gesellschaft nicht frei verfügen kann.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		24 018	16 215
Forderungen aus Entwicklungsliegenschaftsverkäufen		23 338	15 337
Debitoren Mietausstände		1 008	492
Debitoren Weiterverrechnung		27	544
Erwartete Verluste		-355	-158

Die Fälligkeitsstruktur der ausstehenden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gestaltet sich wie folgt:

Altersstruktur Forderungen	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Nicht fällig		23 424	15 004
Bis 30 Tage überfällig		446	741
30–90 Tage überfällig		118	140
90–180 Tage überfällig		183	156
Über 180 Tage überfällig		202	332
Erwartete Verluste		-355	-158
Bestand		24 018	16 215

3. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Übrige Forderungen, bestehend aus:		7 508	7 125
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		6 277	2 570
Mehrwertsteuer		84	83
Vorauszahlungen		–	500
Sonstige übrige Forderungen		1 147	3 972

Die sonstigen übrigen Forderungen beinhalten unter anderem das anteilige Bankkonto der MEG, über welches die Gesellschaft nicht direkt verfügen kann.

4. Anlageliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anlageliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus:		825 740	789 635
Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt ¹		10 830	4 980
Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt		812 269	781 854
Baurechte		2 641	2 801
	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		625 921	560 316
Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften		606 283	546 814
Brandversicherungswert der Promotionsliegenschaften		19 638	13 502

¹ Die Liegenschaft an der Uitikonstrasse 17 in Schlieren sowie an der Tramstrasse 53 in Münchenstein werden per 31. Dezember 2025 als zum Verkauf gehaltene Liegenschaft klassifiziert. Der Eigentumsübertrag ist für das erste Halbjahr 2026 geplant.

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

	in CHF 1000	Wohn- liegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	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 Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		4 980	–	–	4 980
Davon Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt		160 310	219 210	402 334	781 854
Davon Baurechte		–	–	2 801	2 801

in CHF 1000	Wohn- liegenschaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total
Bilanzwert per 1. Jan. 2025	165 290	219 210	405 135	789 635
Umklassierungen	–	–	–	–
Zukäufe inkl. Kaufnebenkosten	23 040	21 680	–	44 720
Einwertungsgewinne (+)/-verluste (-) ¹	95	1 500	–	1 595
Investitionen	1 735	458	1 316	3 509
Impairment (Bildung (-) / Auflösung (+))	-43	-38	-2 655	-2 736
Verkäufe abzgl. Kaufnebenkosten	-5 691	-13 812	-29 714	-49 217
Realisierte Gewinne (-)/Verluste (+)	-683	-333	-167	-1 183
Positive Fair Value-Anpassung	14 028	7 667	20 829	42 524
Negative Fair Value-Anpassung	-880	-1 087	-980	-2 947
Fair Value-Anpassung¹	13 148	6 580	19 849	39 577
Veränderung Baurecht	–	–	-160	-160
Bilanzwert per 31. Dez. 2025	196 890	235 245	393 605	825 740
Davon Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	1 790	9 040	–	10 830
Davon Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt	195 100	226 205	390 964	812 269
Davon Baurechte	–	–	2 641	2 641

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

Die Marktwertanpassungen bei den Anlageliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Die Neubewertung der Anlageliegenschaften per 31. Dezember 2025 ergab ein Bewertungserfolg von TCHF 39 577 (Vorjahr: TCHF 749). Zudem konnte bei den Zukäufen der drei Liegenschaft ein erfreulicher Einwertungsgewinn von TCHF 1 595 realisiert werden. Die Investitionen ins Portfolio betrugen im Jahr 2025 TCHF 3 509 (Vorjahr: TCHF 3 711).

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 35 bis 49 sowie 124 bis 129 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Dufourstrasse 122, Zürich	100%	7. Mär. 2025	13 800
Fröhlichstrasse 50, Zürich	100%	31. Jul. 2025	22 500
Innere Margarethenstrasse 26/28, Basel	100%	1. Okt. 2025	7 300
Total			43 600

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
Rue de Lausanne 29–31, Morges	100%	19. Sep. 2025	30 050
Total			49 900

Vorjahresverkäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000¹
Keine.			
Total			

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

5. Promotionsliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Promotionsliegenschaften, bestehend aus:		77 353	42 087
Promotionsliegenschaften, im Bau		3 047	14 387
Promotionsliegenschaften, Kundenindividuelle Ausbauten im Bau		221	694
Promotionsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		74 085	27 006

Im Jahr 2025 wurde die untenstehende Promotionsliegenschaften erworben:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Dorfstrasse 68, Zumikon	100%	14. Jan. 2025	12 500
Richard-Wagner-Strasse 28, Zürich	100%	26. Sep. 2025	13 500
Zollikerstrasse 132/134, Zürich	100%	6. Okt. 2025	17 600
Total			43 600
Vorjahreskäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000¹
Berghaldenstrasse 32/34, Zürich	100%	6. Dez. 2024	17 200
Total			17 200

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

Entwicklungsstand und Beschreibung der einzelnen Projekte

Promotionsliegenschaften 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 Anlageliegenschaften.

Projekt	Beschreibung	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstel- lungs- zeitpunkt	Stand Projekt	Bilanz- werte 31. Dez. 2025 in CHF 1 000	Bilanz- werte 31. Dez. 2024 in CHF 1 000
Herrliberg, Fuederholz- strasse 8	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Oktober 2020 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 6 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 2. Quartal 2021, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2022, Realisierung seit 4. Quartal 2022. Das Projekt konnte im Sommer / August 2025 an die Käufer übergeben werden.	Sommer / Herbst 2025	Fertiggestellt	0	3 673
Zürich, Minerva- strasse 124	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem MFH wurde im März 2021 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 9 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 1. Quartal 2022, Vermarktungsstart seit 3. Quartal 2023, Realisierung seit 3. Quartal 2023.	Februar 2026	Im Bau	1 448	4 216
Rüschlikon, Alte Land- strasse 26	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im Juni 2022 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Neubau mit 4 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe im 4. Quartal 2022, Vermarktung seit 2. Quartal 2024, Realisierung seit 3. Quartal 2024	Mai / April 2026	Im Bau	1 565	6 499
Zumikon, Ruchenacher 17	Das Eigentum der Liegenschaft mit bestehendem EFH wurde im November 2022 angetreten. Auf dem Grundstück sind zwei Gebäude mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant.	Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2023. Im 2024 erfolgten Projektoptimierungen und -anpassungen. Erhalt Baurechtsentscheid Dezember 2025. Rechtskraft Baubewilligung im Januar 2026 erwartet. Start Abbrucharbeiten Mai 2026	Sommer 2028	Vorprojekt	9 596	9 097
Zürich, Berghal- denstrasse 32/34	Das Eigentum der Liegenschaft mit zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern wurde im Dezember 2024 angetreten. Auf dem Grundstück sind insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser mit rund 16 Wohnungen geplant.	Die Baueingabe ist Ende Q4 2025 erfolgt. Realisierung sollte zwischen Q4 2026 / Q1 2027 starten. Das Baugesuch befindet sich aktuell in der Prüfung.	Frühling 2029	Vorprojekt	17 924	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 Mitte November 2025 erfolgt. Aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse wird mit den Abbrucharbeiten erst im Januar 2027 begonnen. Das Baugesuch befindet sich aktuell in der Prüfung.	Sommer 2029	Vorprojekt	12 441	317

Projekt	Beschreibung	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstel- lungs- zeitpunkt	Stand Projekt	Bilanz-	Bilanz-
					werte 31. Dez. 2025 in	werte 31. Dez. 2024 in
					CHF 1 000	CHF 1 000
Zürich, Zollikerstrasse 132/134	Das Eigentum der Liegenschaft mit zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern wurde im Oktober 2025 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus mit rund 15 Wohnungen geplant.	Das Projekt befindet sich aktuell in der Vorprojektphase. Die Baueingabe ist auf Ende Q1 2026 geplant. Rechtskraft Baubewilligung ist auf Q1 2027 geplant, Start Abbrucharbeiten auf Q1/Q2 2027	Sommer 2029	Vorprojekt	17 827	0
Zürich, Richard- Wagner-Strasse 28	Das Eigentum der Parzelle mit bestehender Gewerbeliegenschaft wurde im September 2025 angetreten. Auf dem Grundstück ist ein Mehrfamilienhaus mit rund 14 Wohnungen geplant.	Das Projekt befindet sich aktuell in der Vorprojektphase. Die Baueingabe ist auf Ende Q1/Q2 2026 geplant. Aufgrund des bestehenden Mietvertrages ist der Start der Abbrucharbeiten auf Q4 2028 geplant.	Winter 2030	Vorprojekt	13 802	0
Rüschlikon, Weidstrasse 29/31	Anzahlung in der Höhe von CHF 2.5 Mio. wurde geleistet, der Eigentumsübertrag wird im ersten Halbjahr 2026 erwartet, sobald der BewG-Beschluss vorliegt.	n/a	n/a	Ankauf	2 529	0
Total					77 132	41 393

Erfolg aus Promotionsliegenschaften nach IFRS 15

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

Folgende «Significant Judgements» werden angenommen:

- **Kriterien** für die 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.

Projekte per 31. Dez. 2025 in TCHF	Baufortschritt	Stand Beurkundung	Bruttoerlös	Entwicklungskosten	Bruttogewinn	Bisher angefallene Kosten	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
Herrliberg, Fueederholzstrasse 8	100.00%	100.00%	8 656	-6 856	1 800	17 378	–
Zürich, Minervastrasse 124	81.95%	100.00%	7 290	-6 162	1 128	15 312	1 448
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	71.93%	100.00%	10 291	-8 634	1 657	12 499	1 565
Zumikon, Ruchenacher 17	0.00%	0.00%	–	–	–	9 596	9 596
Zürich, Berghaldenstrasse 32/34	0.00%	0.00%	–	–	–	17 924	17 924
Zumikon, Dorfstrasse 68	0.00%	0.00%	–	–	–	12 441	12 441
Zürich, Zollikerstrasse 132/134	0.00%	0.00%	–	–	–	17 827	17 827
Zürich, Richard-Wagner-Strasse 28	0.00%	0.00%	–	–	–	13 802	13 802
Rüschlikon, Weidstrasse 29/31	0.00%	0.00%	–	–	–	2 529	2 529
Total			26 237	-21 652	4 585	119 308	77 132

Projekte per 31. Dez. 2024 in TCHF	Baufortschritt	Stand Beurkundung	Bruttoerlös	Entwicklungskosten	Bruttogewinn	Bisher angefallene Kosten	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
Basel, Elsässerstrasse 1	100.00%	100.00%	3 811	-3 031	780	19 402	–
Herrliberg, Fueederholzstrasse 8	69.69%	86.40%	5 846	-4 754	1 092	14 194	3 673
Zürich, Minervastrasse 124	46.04%	100.00%	6 860	-5 701	1 159	11 918	4 216
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	30.70%	50.00%	2 858	-2 306	552	8 805	6 499
Zumikon, Ruchenacher 17	0.00%	0.00%	–	–	–	9 097	9 097
Zürich, Berghaldenstrasse 32/34	0.00%	0.00%	–	–	–	17 591	17 591
Zumikon, Dorfstrasse 68	0.00%	0.00%	–	–	–	317	317
Total			19 375	-15 792	3 583	81 324	41 393

6. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

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

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

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:		4 077	7 120
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		2 131	3 975
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		1 944	3 143
Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:		-68 409	-60 313
Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften		-62 689	-55 405
Promotionsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		-842	-801
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-5 067	-4 295
Bewertungsdifferenzen Übrige		-180	-157
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		369	345
Total latente Steuerverpflichtungen		-64 332	-53 193
Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2025	2024
Bilanzwert per 1. Jan.		-53 193	-50 811
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-9 830	-4 002
Veränderung des latenten Steuersatzes in der Erfolgsrechnung		–	-725
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		-1 310	2 386
Veränderung des latenten Steuersatzes im Gesamtergebnis		–	-42
Bilanzwert per 31. Dez.		-64 332	-53 193

Per 31. Dezember 2025 bestehen aktivierte steuerliche Verlustvorträge in der Höhe von TCHF 10 113 (Vorjahr: TCHF 20 385, deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen Gewinnen inkl. Grundstückgewinnen als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem handelsrechtlichen Gewinn in der Höhe von TCHF 16 541, welcher insbesondere durch den Verkauf der Liegenschaften an dem Malerweg 4 in Thun sowie an der Rue de Lausanne 29–31 in Morges zu Stande kam.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr ¹	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
2025		–	1 608
2026		–	388
2027		–	–
2028		736	9 012
2029		6 724	6 724
2030		1 876	1 876
2031		777	777
Total		10 113	20 385

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

7. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	in CHF 1 000	31. Dez. 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		2 145	2 244
Langfristig		2 889	2 988
Total		3 075	3 174
Nach Gläubiger			
	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156		3 075	3 174
Total		3 075	3 174

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

Die untenstehenden Werte der Hypotheken / Roll-over-Kredite sind nominal, so dass sich zu den verbuchten Werten eine Differenz ergibt. Per 31. Dezember 2025 beträgt das Hypotheken Amortised Costs Adjustment TCHF 0 (im Vorjahr: TCHF 52), welches bis zur Restlaufzeit vom 31. Januar 2025 abgeschrieben wurde.

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Finanzverbindlichkeiten bestehend aus:		436 929	399 890
Hypotheken / Roll-over-Kredite		436 929	399 942
Hypotheken Amortised Costs Adjustment		–	-52
Nach vertraglicher Laufzeit			
	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
< 3 Monate ¹		106 955	218 812
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹		21 663	31 905
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite) ¹		187 561	50 225
> 5 Jahre (Hypotheken)		120 750	99 000
Total Finanzverbindlichkeiten		436 929	399 942
Nach Gläubiger			
	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
UBS Switzerland AG		126 000	119 200
Raiffeisen Winterthur		47 321	21 912
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		26 568	26 898
Basler Kantonalbank		151 590	150 615
Zürcher Kantonalbank		73 500	69 367
Total Banken		432 729	395 742
Zurich Versicherung		4 200	4 200
Total Versicherungen		4 200	4 200
Total Finanzverbindlichkeiten		436 929	399 942

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

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
< 3 Monate		157 889	75 779
3 bis 12 Monate		16 950	26 148
> 1 bis 5 Jahre		28 500	42 175
> 5 Jahre		233 590	255 840
Total Finanzverbindlichkeiten		436 929	399 942
		31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Zinssätze			
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag		1.69%	1.78%
Verzinsungsbandbreite		0.14% bis 2.65%	0.14% bis 2.65%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren		5.41	5.10
		31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Angaben zu den verpfändeten Aktiven	in CHF 1 000		
Marktwert Anlageliegenschaften		823 099	781 854
Anschaffungswerte Promotionsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen		101 930	62 147
Wert der verpfändeten Aktiven		925 029	844 001
Darauf lastende Schuldbriefe¹		529 237	479 348
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe¹		529 277	469 462
Beanspruchung		436 929	399 942
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)		47.23%	47.39%
UBS Switzerland AG	Rahmenkreditvereinbarung	136 500	129 900
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	154 132	130 032
	Beanspruchung	126 000	119 200
Raiffeisenbank Winterthur	Rahmenkreditlimite	64 895	35 080
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	74 995	35 080
	Beanspruchung	47 321	21 912
Raiffeisenbank Zürich	Rahmenkreditlimite	50 000	50 000
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	9 450	9 450
	Beanspruchung	7 750	7 750
Raiffeisenbank Basel	Rahmenkreditlimite	27 310	27 310
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	33 000	33 000
	Beanspruchung	26 568	26 898
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditlimite	160 000	160 000
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	165 100	176 300
	Beanspruchung	151 590	150 615
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag	110 000	70 000
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	88 400	81 400
	Beanspruchung	73 500	69 367
Zürich Versicherung	Rahmenkreditlimite	4 200	4 200
	hinterlegte Schuldbriefe ¹	4 200	4 200
	Beanspruchung	4 200	4 200

¹ Die Vorjahreswerte der «darauf lastende Schuldbriefe» sowie die «als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe» wurden angepasst.

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 auf TCHF 126 000 (Vorjahr: TCHF 119 200), wovon TCHF 19 800 (Vorjahr: TCHF 113 000) kurzfristig und TCHF 106 200 (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 auf TCHF 73 500 (Vorjahr: TCHF 69 367), wovon TCHF 7 500 (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 sind im Rahmen der Finanzierung der Entwicklungsliegenschaft an der Minervastrasse 124, Zürich nachrangige Aktionärsdarlehen an die SF Investment AG und die SF Development AG zu gewähren. Diese werden als Eigenmittel bei der Kreditvergabe angerechnet.

Per 31. Dezember 2025 bestehen Festhypotheken in der Höhe TCHF 117 925 (Vorjahr: TCHF 195 273) mit einem durchschnittlichen gewichteten Zinssatz von 1.64% (Vorjahr: 1.20%). Die variablen Hypotheken belaufen sich auf TCHF 319 004 (Vorjahr: TCHF 204 654), wovon TCHF 247 840 (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 31. Dezember 2025 somit auf TCHF 71 164 (Vorjahr: TCHF 76 864).

Für die TCHF 57 500 (Vorjahr: TCHF 183 000) an Payer Swaps inkl. Reversed Swaps (Receiver Swap) fallen per Stichtag fixe Finanzierungskosten in der Höhe von TCHF 835 (Vorjahr: TCHF 1 415) an, die in den kommenden drei Jahren sich auf Null reduzieren werden, da die Swaps auslaufen. Bezogen auf das derzeitige Finanzierungsportfolio beträgt der Zinszuschlag dieser Swaps 0.19% (Vorjahr: 0.35%).

Der Rückgang der Payer Swaps inkl. Reversed Swap resultiert aus einer vorzeitigen Termination dreier Payer Swaps inkl. Reversed Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 35 500. Die vorzeitige Termination wurde vorgenommen, um die handelsrechtlichen Gewinne aus den Liegenschaftsverkäufen teilweise zu kompensieren.

9. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		7 328	5 427
Steuern		999	771
Zinsen		1 681	1 628
Baukosten Promotionsliegenschaften		2 137	1 477
Liegenschaftsbuchhaltung inkl. Baukosten Anlageliegenschaften		1 512	464
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		410	392
Anteilsbasierte Vergütung		140	385
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		191	205
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		258	105

Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 1 901 zugenommen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den höheren Abgrenzungen für die Bauprojekte der Anlage- sowie Promotionsliegenschaften.

10. Derivative Finanzinstrumente

Instrument	in CHF 1 000					Fair Value		Delta	
	Kontraktwert	Start	Ende	Klassierung	Zinssatz	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	FVTPL ³	OCI ⁴
Payer Swap ^{1/5}	15 000	16.10.2020	16.10.2028	FVTPL	0.58%	-89	-268	179	-
Receiver Swap ^{1/5}	15 000	21.01.2015	16.10.2028	FVTPL	0.14%	3	15	-12	-
Payer Swap ^{1/6}	28 000	19.11.2014	19.11.2029	FVTPL	0.99%	-	-1 136	1 136	-
Receiver Swap ^{1/6}	28 000	21.01.2015	19.11.2029	FVTPL	0.21%	-	53	-53	-
Receiver Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	0.25%	217	275	-58	-
Payer Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	1.86%	-1 911	-2 779	868	-
Payer Swap ²	90 000	11.03.2015	01.02.2030	CFH	0.53%	-1 096	-1 644	-	548
Receiver Swap	90 000	11.03.2015	03.02.2025	CFH	0.17%	-	-25	-	25
Payer Swap ²	7 040	15.03.2023	02.07.2035	CFH	1.37%	-491	-718	-	227
Payer Swap ²	37 800	03.02.2025	14.11.2031	CFH	0.80%	-921	-1 408	-	487
Payer Swap ²	15 000	15.10.2019	16.10.2028	CFH	2.03%	-796	-1 083	-	287
Payer Swap ²	28 000	21.11.2022	19.11.2032	CFH	1.06%	-1 157	-1 676	-	519
Payer Swap ²	28 000	19.11.2032	19.11.2035	CFH	1.87%	-607	-954	-	347
Payer Swap ²	20 000	15.03.2023	13.04.2033	CFH	1.16%	-968	-1 384	-	416
Payer Swap ²	20 000	15.03.2023	31.10.2033	CFH	1.60%	-1 667	-2 217	-	550
Payer Swap ²	7 750	03.11.2023	30.09.2025	CFH	1.47%	-	-95	-	95
Payer Swap ²	30 000	30.10.2018	31.10.2033	CFH	0.75%	-491	-1 076	-	585
				Total		-9 974	-16 120	2 060	4 086

in CHF 1 000						Fair Value		Delta	
Instrument	Kontraktwert	Start	Ende	Klassierung	Zinssatz	31. Dez. 2024	31. Dez. 2023	FVTPL ³	OCI ⁴
Payer Swap ^{1/8}	15 000	29.08.2013	29.08.2028	FVTPL	1.91%	–	-554	554	–
Receiver Swap ^{1/8}	15 000	21.01.2015	29.08.2028	FVTPL	0.14%	–	-660	660	–
Payer Swap ¹	15 000	16.10.2020	16.10.2028	FVTPL	0.58%	-268	345	-613	–
Receiver Swap ¹	15 000	21.01.2015	16.10.2028	FVTPL	0.14%	15	-655	670	–
Payer Swap ^{1/7}	20 000	13.04.2012	13.04.2027	FVTPL	1.19%	–	-75	75	–
Receiver Swap ^{1/7}	20 000	21.01.2015	13.04.2027	FVTPL	-0.03%	–	-718	718	–
Payer Swap ¹	28 000	19.11.2014	19.11.2029	FVTPL	0.99%	-1 136	148	-1 284	–
Receiver Swap ¹	28 000	21.01.2015	19.11.2029	FVTPL	0.21%	53	-1 408	1 461	–
Receiver Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	0.25%	275	-732	1 007	–
Payer Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	1.86%	-2 779	-2 493	-286	–
Receiver Swap ^{1/8}	15 000	13.08.2018	11.08.2027	FVTPL	1.58%	–	-272	272	–
Payer Swap ^{1/8}	15 000	13.08.2018	11.08.2027	FVTPL	0.32%	–	-403	403	–
Payer Swap ^{1/2}	90 000	11.03.2015	01.02.2030	CFH	0.53%	-1 644	2 948	–	-4 592
Receiver Swap ^{1/2}	90 000	11.03.2015	03.02.2025	CFH	0.17%	-25	-1 176	–	1 151
Payer Swap ²	7 040	15.03.2023	02.07.2035	CFH	1.37%	-718	-140	–	-578
Payer Swap ²	37 800	03.02.2025	14.11.2031	CFH	0.80%	-1 408	685	–	-2 093
Payer Swap ²	15 000	15.10.2019	16.10.2028	CFH	2.03%	-1 083	-654	–	-429
Payer Swap ²	28 000	21.11.2022	19.11.2032	CFH	1.06%	-1 676	188	–	-1 864
Payer Swap ²	28 000	19.11.2032	19.11.2035	CFH	1.87%	-954	-375	–	-579
Payer Swap ²	20 000	15.03.2023	13.04.2033	CFH	1.16%	-1 384	-8	–	-1 376
Payer Swap ²	20 000	15.03.2023	31.10.2033	CFH	1.60%	-2 217	-809	–	-1 408
Payer Swap ²	7 750	03.11.2023	30.09.2025	CFH	1.47%	-95	-35	–	-60
Payer Swap ²	30 000	30.10.2018	31.10.2033	CFH	0.75%	-1 076	1 208	–	-2 284
				Total		-16 120	-5 644	3 637	-14 112

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 (Passivum)».

³ FVTPL steht für «Fair Value through Profit or Loss». Dies bedeutet, dass die Neubewertung über die Erfolgsrechnung erfolgt.

⁴ OCI steht für «Other Comprehensive Income». Dies bedeutet, dass die Neubewertung über die Gesamtergebnisrechnung erfolgt.

⁵ Per 30. Dezember 2025 wurden TCHF 7 500 der TCHF 15 000 Payer und Receiver Swaps vorzeitig terminiert.

⁶ Vorzeitige Termination per 30. Dezember 2025.

⁷ Vorzeitige Termination per 20. Dezember 2024.

⁸ Vorzeitige Termination per 29. Oktober 2024.

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 31. Dez. 2025	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 31. Dez. 2025	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31. Dez. 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

Das Aktienkapital ist in zwei Aktienkategorien eingeteilt. Die Aktienkategorie mit einem Nennwert von nominal CHF 9.00 ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Bei der Aktienkategorie mit einem Nennwert von CHF 1.80 handelt es sich um Stimmrechtsaktien, die im alleinigen Besitz von Dr. Hans-Peter Bauer sind. Weitere Details zur Kapitalstruktur und zu den bedeutenden Aktionären sind im Corporate Governance Bericht auf Seite 34 zu finden).

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 3 714 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 99.53 bzw. total TCHF 369 gekauft. 3 714 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 95.98 beziehungsweise TCHF 356 als aktienbasierte Entschädigung verwendet (Vorjahresperiode: keine.). Hieraus entsteht ein Effekt aus Vergütung in Aktien in Höhe von TCHF 13, welcher den Kapitalreserven belastet wurde. Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf Seite 65 zu finden.

Der Reingewinn pro Aktie setzt sich wie folgt zusammen:

		1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	42 681	15 970
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	11 740	12 500
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	2.55	0.95
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	0.70	0.75
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	12.73	4.76
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	3.50	3.73

¹ Siehe Anhang 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Anlageliegenschaften.

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

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

		31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Eigenkapital, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	409 470	373 629
Latente Steuern ¹	CHF 1 000	64 332	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	24.43	22.29
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	28.27	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	122.16	111.47
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	141.35	127.34

¹ Siehe Anhang 6. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten.

12. Liegenschaftsertrag

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:	31 744	31 210
Mietzins ertrag Wohnen	10 281	9 478
Mietzins ertrag Gewerbe	21 090	21 078
Übriger Mietzins ertrag	1 498	1 610
Nebenkostenpauschalen	123	106
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung	32 992	32 272
Veränderung erwartete Verluste	-295	-31
Leerstand	-641	-599
Mietzinsrabatte	-474	-568
Erhaltene Umsatzmieten	109	83
Baurechte und Einnahmen aus Weiterverrechnungen	53	53
Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten	-1 248	-1 062

Die Soll-Nettomieten nahmen um TCHF 720 oder 2.23% im Vergleich zur Vorperiode zu. Durch Veränderungen im Portfolio nahmen diese um TCHF 16 zu. Infolge der Zwischenvermietung von Promotionsprojekten konnte ein Mehrertrag von TCHF 412 generiert werden. Die restlichen TCHF 292 entfallen auf die Mietzins erhöhungen bei Neuvermietungen. Auf Like-for-Like-Basis nahmen die Soll-Nettomieten um 1.05% zu.

in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen		
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr	18 451	16 995
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren	51 644	44 963
Mieteinnahmen später als 5 Jahre	21 095	22 191
Total	91 190	84 149

13. Ertrag und Aufwand aus Promotionsliegenschaften

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Ertrag aus Promotionsliegenschaften, bestehend aus	28 423	20 137
Ertrag aus Umsatzerfassung über die Zeit	26 237	19 375
Ertrag aus kundenindividuellen Ausbauten	2 186	762
in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Aufwand aus Promotionsliegenschaften	-23 664	-16 545
Aufwand aus Umsatzerfassung über die Zeit	-21 652	-15 792
Aufwand aus kundenindividuellen Ausbauten	-2 012	-753

Der Ertrag bzw. der Aufwand aus Promotionsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit nach IFRFS 15. Der Ertrag resp. der Aufwand resultiert aus den Promotionsprojekten an der Fue derholzstrasse 8 in Herrliberg, Minervastrasse 124 in Zürich sowie der Alte Landstrasse 26 in Rüs chlikon.

14. Impairment

Im aktuellen Jahr wurden Vorprojektkosten in der Höhe von TCHF 2 736 auf dem Walzwerk Areal in Münchenstein abgeschrieben. Im Vorjahr konnte ein Impairment in der Höhe von TCHF 280 infolge der Umklassierung der Seefeldstrasse 186 in Zürich von einer Promotions- zu einer Anlageliegenschaft aufgelöst werden.

15. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Personalaufwand, bestehend aus:		-228	-521
Vergütung in bar		-62	-120
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien		-104	-385
Sozialversicherungen		-37	-16
Sonstiger Personalaufwand		-25	

Weitere Angaben zur Vergütung sind dem Vergütungsbericht auf Seite 50 zu entnehmen.

16. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-4 897	-4 827
Liegenschaftsverwaltung		-1 128	-950
Buchführung		-100	-143
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-235	-242
Management Fee		-2 632	-2 708
Market Making		-38	-38
Beratung		-141	-125
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-517	-422
Investor Relations und Spesen		-76	-134
Übriger Verwaltungsaufwand inkl. amtliche Gebühren		-30	-65

Infolge disziplinierten Kostenmanagements ist der Verwaltungsaufwand trotz gestiegenen Kosten für die Liegenschaftsverwaltung nur marginal um TCHF 70 von TCHF 4 827 auf TCHF 4 897 angestiegen. Insbesondere konnten Kosten bei der Buchführung, Investor Relations und im übrigen Verwaltungsaufwand eingespart werden.

17. Finanzergebnis

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

in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Finanzertrag, bestehend aus:	1 103	1 355
Zinsertrag	40	101
Neubewertungen Swaps ¹	2 063	3 637
Terminationskosten Swaps ¹	-997	-2 383
Finanzaufwand, bestehend aus:	-9 675	-10 070
Zinsaufwand ²	-3 878	-5 615
Zinsaufwand Swaps ²	-3 093	-1 602
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken	-2 689	-2 827
Bankspesen	-18	-26
Finanzergebnis, bestehend aus:	-8 572	-8 715
Zinsergebnis ²	-3 838	-5 514
Zinsergebnis Swaps ²	-3 093	-1 602
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken	-1 623	-1 573
Bankspesen	-18	-26

¹ Die Terminationskosten der Swaps werden ab dem Jahr 2025 separat ausgewiesen. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst. Im Vorjahr waren diese Kosten unter der Neubewertung Swaps summiert.

² Die Gesellschaft hat festgestellt, dass im Vorjahr die Aufteil zwischen Zinsaufwand und Zinsaufwand Swaps nicht korrekt war. Entsprechend wurde das Vorjahr angepasst.

Der durchschnittliche Finanzierungszinssatz per Stichtag hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 1.78% auf 1.69% reduziert. Insbesondere konnte dies durch die Termination respektive Teiltermination alter Interest Rate Payer und Receiver Swaps erreicht werden, welche nicht dem Hedge Accounting unterliegen. Der Effekt aus der Termination auf die Run Rate beträgt erfreuliche -0.06%. Allerdings führte die Termination auf Stufe IFRS zu einem Einmaleffekt in der Höhe von TCHF 1 308. Zudem hat die Reduktion der Leitzinsen im Jahr 2025 die Run Rate positiv beeinflusst. Allerdings ist dieser Effekt auf die Gesellschaft limitiert, da die Gesellschaft einerseits nur ein geringes SARON-Exposure hat und somit nur begrenzt von den Zinssenkungen profitiert hat. Zudem verzeichnete die Gesellschaft auch im Jahr 2025 noch Margenanstiege verschiedener Bankinstitute auf den variablen Hypotheken. Obwohl die Gesellschaft das variable Zinsrisiko grösstenteils mit Swaps abgesichert hat, gilt dies jedoch nicht für die Margen auf dem Grundgeschäft.

18. Steuern

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Ertragssteuern, bestehend aus:		-10 488	-4 929
Ertragssteuern der Berichtsperiode		-660	-203
Latente Steuern aus Neubewertungen Anlageliegenschaften		-7 507	-884
Latente Steuern aus Anlageliegenschaften – Verkäufe		3 791	–
Latente Steuern aus Neubewertungen derivative Finanzinstrumente		-321	-729
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		10	130
Latente Steuern aus Promotionsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		-41	820
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)		-4 068	-663
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		-121	60
Latente Steuern aus Abschreibungen		-3 568	-3 547
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-772	-494
Latente Steuern aus Impairment Darlehen Tochtergesellschaften		–	-47
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)		-4 461	-4 028
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		-1 844	258
Latente Steuern aus Veränderung latenter Steuersatz		–	-724
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)		-1 844	-466
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus derivativen Finanzinstrumenten		514	413
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		31	18
Übrige latente Steuern (D)		545	431
Total latente Steuern (A–D)		-9 828	-4 726

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 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern		54 296	21 472
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		19.50%	19.50%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-10 588	-4 187
Veränderung Steuersätze		–	-724
Übrige		100	-18
Ertragsteuern effektiv		-10 488	-4 929
Effektive Steuerquote		19.32%	22.96%

Der kalkulatorische Steuersatz bleibt im Jahr 2025 unverändert bei 19.50%.

19. 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 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Reingewinn (+) / -verlust (-):	43 808	16 543
Neubewertung aus Anlageliegenschaften	-38 436	-4 311
- abzgl. latente Steuern	7 495	841
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte	12 867	13 073
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen	11 740	12 500
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen	1 127	573
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Namensaktie (CHF 9.00 nominal)	3.50	3.73
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Stimmrechtsaktie (CHF 1.80 nominal)	0.70	0.75

20. Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wird neu ab dem 1. Januar 2025 bis auf Stufe Reingewinn pro Aktie gezeigt. Die Änderung erfolgt einerseits in Angleichung an das 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 15 zu finden. Die Segmentberichterstattung für die Vorjahresperiode wurde ebenfalls analog angepasst.

Segmentinformation 2025	in CHF 1 000	Anlage- liegenschaften ¹	Promotions- liegenschaften	Total
Liegenschaftsertrag		31 298	446	31 744
Übriger Ertrag		139	16	155
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften		1 183	–	1 183
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		–	28 423	28 423
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		32 620	28 885	61 505
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften		38 436	–	38 436
Veränderung Baurecht		-160	–	-160
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		70 896	28 885	99 781
Unterhalt und Reparaturen		-3 778	-16	-3 794
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 116	63	-1 053
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		–	-23 664	-23 664
Impairment		-2 736	–	-2 736
Personalaufwand		-182	-46	-228
Verwaltungsaufwand		-4 395	-502	-4 897
Übriger Betriebsaufwand		-486	-54	-540
Total Betriebsaufwand		-12 694	-24 218	-36 912
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		58 202	4 667	62 869
				–
Finanzertrag		1 103	–	1 103
Finanzaufwand		-9 676	–	-9 676
Finanzergebnis		-8 573	–	-8 573
Gewinn vor Steuern (EBT)		49 629	4 667	54 296
Steuern		-10 104	-384	-10 488
Reingewinn		39 525	4 283	43 808
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		39 525	3 156	42 681
Erträge mit Dritten		32 620	28 885	61 505
Erträge mit anderen Segmenten		–	–	–
Total Betriebsertrag		32 620	28 885	61 505
Vermögenswerte		846 906	102 676	949 582
Verbindlichkeiten		487 386	51 291	538 677
Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe)		44 985	44 425	89 410

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

Segmentinformation 2024	in CHF 1 000	Anlage- liegenschaften¹	Promotions- liegenschaften	Total
Liegenschaftsertrag		31 210	–	31 210
Übriger Ertrag		598	–	598
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		–	20 137	20 137
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		31 808	20 137	51 945
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften		4 311	–	4 311
Veränderung Baurecht		-164	–	-164
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		35 955	20 137	56 092
Unterhalt und Reparaturen		-2 021	–	-2 021
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 442	–	-1 442
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		–	-16 545	-16 545
Impairment		–	280	280
Personalaufwand		-417	-104	-521
Verwaltungsaufwand		-4 344	-483	-4 827
Übriger Betriebsaufwand		-746	-83	-829
Total Betriebsaufwand		-8 970	-16 935	-25 905
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		26 985	3 202	30 187
Finanzertrag		1 355	–	1 355
Finanzaufwand		-9 393	-677	-10 070
Finanzergebnis		-8 038	-677	-8 715
Gewinn vor Steuern (EBT)		18 947	2 525	21 472
Steuern		-4 233	-493	-4 929
Reingewinn		14 511	2 032	16 543
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		14 511	1 459	15 970
Erträge mit Dritten		31 808	20 137	51 945
Erträge mit anderen Segmenten		–	–	–
Total Betriebsertrag		31 808	20 137	51 945
Vermögenswerte		809 916	63 291	873 207
Verbindlichkeiten ²		466 581	31 798	498 379
Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe)		21 585	17 591	39 176

¹ Das Segment Anlageliegenschaften investiert in die Anlagekategorien Wohn- und Geschäftliegenschaften sowie gemischt genutzte Liegenschaften.

² Die Werte wurden im aktuellen Jahr angepasst. Entsprechend können die Werte nicht zum Vorjahr abgestimmt werden.

Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die Gesellschaft ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

21. Finanzinstrumente

Aktiven	in CHF 1 000	Buchwert 31. Dez. 2025	Marktwert 31. Dez. 2025	Buchwert 31. Dez. 2024	Marktwert 31. Dez. 2024
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
- Flüssige Mittel		7 355	7 355	9 391	9 391
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		24 018	24 018	16 215	16 215
- Übrige Forderungen		7 508	7 508	7 125	7 125
- Langfristige Forderungen		237	237	296	296
Total Finanzaktiven		39 123	39 123	33 027	33 027
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Wertschriften		2	2	2	2
- Derivative Finanzinstrumente		-	-	-	-
Total Finanzaktiven – Fair Value		-	-	-	-
Total Finanzaktiven		39 123	39 123	33 027	33 027
Passiven					
Fair Value – Absicherung					
- Derivative Finanzinstrumente		9 974	9 974	16 120	16 120
Total Fair Value – Absicherung		9 974	9 974	16 120	16 120
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
Vertragsverbindlichkeiten		3 768	3 768	4 326	4 326
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		194	194	1 778	1 778
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		5 558	5 558	2 818	2 818
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		363	363	557	557
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		128 618	128 945	250 717	250 869
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende		1 760	1 760	1 575	1 575
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende		1 239	1 239	2 159	2 159
- Langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten		0	0	100	100
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		308 311	322 262	149 173	157 547
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		449 811	464 089	413 203	421 727
Total Finanzpassiven		459 785	474 063	429 323	437 847

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

22. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

31. Dez. 2025	in CHF 1 000	Brutto- betrag	In der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		7 355	–	7 355	–	7 355
Derivative Finanzinstrumente (positiv)		–	–	–	–	–
Forderungen aus L+L		24 018	–	24 018	–	24 018
Wertschriften		2	–	2	–	2
Total		31 375	–	31 375	–	31 375
Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		9 974	–	9 974	–	9 974
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		128 618	–	128 618	–	128 618
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		308 311	–	308 311	–	308 311
Total		446 903	–	446 903	–	446 903
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.

23. Überleitungsrechnung Finanzierungstätigkeit

Bilanzposition in CHF 1 000	1. Jan. 2025	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen		31. Dez. 2025
		Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amortisationen Agios / Disagios	Fair Value Veränderungen	
Finanzverbindlichkeiten	399 890	1 071 535	-1 034 550	54	–	436 929
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	3 734	1 220	-1 955	–	–	2 999
Leasing	3 174	–	-99	–	–	3 075
Derivate Finanzinstrumente (Nettoposition)	16 120	–	-4 897	–	-1 249	9 974
Total	422 918	1 072 755	-1 041 501	54	-1 249	452 977

Bilanzposition in CHF 1 000	1. Jan. 2024	Cash-wirksame Veränderungen		Nicht Cash-wirksame Veränderungen		31. Dez. 2024
		Aufnahmen	Rück- Zahlungen	Amortisationen Agios / Disagios	Fair Value Veränderungen	
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	–	-4 236	–	14 711	16 120
Total	383 101	143 719	-119 289	676	14 711	422 918

24. 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 Schmäuser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 30. Dezember 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 Schmäuser 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 gelten die BEC Group AG, 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 & Partners AG als nahestehende.

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Vergütung Geschäftsleitung		-228	-521
Vergütung in bar		-61	-120
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien		-104	-385
Sozialversicherungen		-38	-16
Sonstiger Personalaufwand		-1	-25

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Vergütung Verwaltungsrat		-259	-259
Vergütung in bar		-250	-250
Sozialversicherungen		-9	-9
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Weitere Transaktionen mit Nahestehenden			
Swiss Finance & Properties Funds AG («Management Fee»)		-2 436	-2 623
Swiss Finance & Properties Funds AG («Brokerage Fee»)		-645	–
Swiss Finance & Properties Funds AG («Development Fee»)		-711	-1 202
Swiss Finance & Properties Funds AG («Corporate Service Fee»)		-161	-108
Swiss Finance & Properties AG («Market Making»)		-40	-39
Inizia AG & Inizia Living AG (Kooperationspartner Promotionsentwicklung)		-774	-562
Ruoss, Vögele Partner (Beratungsdienstleistungen)		-33	-7
Emanuel Schiwow (Verwaltungsrat SF Investment AG)		-5	-5
EROP Real Estate & Partners AG		-1 013	-963
Total		-5 818	-5 509

Im Jahr 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 10. Dezember 2024 geregelt.

Die Management Fee beträgt 0.71% (Vorjahr: 0.71%) 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 letzten 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.

Der neue Dienstleistungsvertrag ab dem Jahr 2024 sieht eine Brokerage Fee für den Kauf und Verkauf von Anlageliegenschaften bis max. 2% vor. Im Jahr 2025 belaufen sich die Fees daraus auf TCHF 645 (Vorjahr: TCHF 0).

Die Development Fee resultieren aus der Bauherrenvertretungsleistung der Swiss Finance & Property Funds AG in Bezug auf die Promotionsprojekte. Im Jahr 2025 wurden dafür Fee in der Höhe von TCHF 711 in Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 1 202).

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 den 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 Berichtsjahr Kosten in der Höhe von TCHF 40 in Rechnung gestellt worden (Vorjahr: TCHF 39).

BEC Group AG, 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, der BEC Group AG, gehalten. Die Inizia AG und die Inizia Living AG erbringen die Leistungen gem. dem Kooperationsvertrag. Anhang der 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 31. Dezember 2025 beläuft sich das Darlehen des Kooperationspartners auf TCHF 2 999 (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 haben im Berichtsjahr Leistungen in der Höhe von TCHF 774 (Vorjahr: TCHF 562) erbracht.

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 Jahr 2025 Leistungen in der Höhe von TCHF 1 013 erbracht (Vergleichsperiode: TCHF 963). 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 33 erbracht (Vorjahr: TCHF 7).

25. Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 15. April 2026 eine Dividendenausschüttung von CHF 1.825 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.365 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal sowie eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 1.825 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.365 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.63% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2025.

Im Vorjahr resultierte eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 3.65 pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.73 pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal. Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.71% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2024.

26. Übersicht 5-Jahre

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	1. Jan. bis 31. Dez. 2025
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	27 123	28 390	29 763	31 210	31 744
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	49 683	63 987	51 870	51 945	61 505
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften	CHF 1 000	36 755	15 236	-18 606	4 311	38 436
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	57 800	41 322	4 984	30 187	62 869
EBIT Marge Anlageliegenschaften inkl. Neubewertungseffekte	CHF 1 000	85.31	76.77	2.21	75.05	82.10
EBIT Marge Anlageliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte	%	65.44	64.35	62.80	71.65	59.42
Reingewinn (+) / -verlust (-)	CHF 1 000	41 887	28 490	696	16 543	43 808
Reingewinn (+) / -verlust (-), den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	40 534	26 814	320	15 970	42 681
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte	CHF 1 000	11 123	14 718	14 988	12 500	11 740
Bilanz	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2023	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025
Bilanzsumme	CHF 1 000	793 664	861 380	836 464	873 207	949 582
Eigenkapital	CHF 1 000	364 511	406 420	379 967	374 828	410 905
Eigenkapitalquote	%	45.93	47.18	45.43	42.93	43.27
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	327 475	358 183	370 535	399 890	436 929
Fremdkapital	CHF 1 000	429 152	454 960	456 496	498 379	538 677
Fremdkapitalquote	%	54.07	52.82	54.57	57.07	56.73
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value)	%	44.00	44.60	45.96	47.39	47.23
Eigenkapitalrendite p.a.	%	12.11	6.96	0.08	4.24	10.90
Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte	%	3.22	3.82	3.81	3.32	3.00

Portfoliokennzahlen	Einheit	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	47	48	47	50	50
Anzahl Promotionsliegenschaften	Anzahl	5	6	6	5	7
Anlageliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	721 518	757 600	748 610	789 635	825 740
Promotionsliegenschaften	CHF 1 000	31 397	44 092	37 928	42 087	77 353
Bruttorendite	%	4.00	3.94	4.20	4.15	3.90
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.79	2.70	2.76	2.78	2.64
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.30	3.72	4.05	4.06	3.67
Leerstandsquote per Stichtag	%	2.60	1.51	1.26	1.36	1.85
Leerstand Berichtsperiode	%	2.51	2.37	1.71	1.86	1.94
CO ₂ e-Emissionsintensität	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	n/a	n/a	12.70	12.80	12.70
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	%	1.35	2.01	2.07	1.78	1.69
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	7.72	6.81	6.22	5.10	5.41
Kennzahlen pro Aktie	Einheit	31. Dez. 2021	31. Dez. 2022	31. Dez. 2023	31. Dez. 2024	31. Dez. 2025
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal	CHF	21.67	24.07	22.63	22.29	24.43
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	24.30	27.46	25.67	25.47	28.27
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal	CHF	108.36	120.36	113.17	111.47	122.16
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	121.51	137.32	128.33	127.34	141.35
Aktienkurs per Stichtag	CHF	101.00	89.00	93.00	98.40	100.50
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-6.79	-26.06	-17.82	-11.72	-17.73
Reingewinn pro Aktie	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2021	1. Jan. bis 31. Dez. 2022	1. Jan. bis 31. Dez. 2023	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	1. Jan. bis 31. Dez. 2025
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	CHF	2.42	1.60	0.02	0.95	2.55
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte	CHF	0.66	0.88	0.89	0.75	0.70
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	12.09	8.00	0.10	4.76	12.73
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte	CHF	3.32	4.39	4.47	3.73	3.50



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SF Urban Properties AG
Verwaltungsrat
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 16. Januar 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

An den Verwaltungsrat der SF Urban Properties AG

Auftrag

Im Auftrag der SF Urban Properties AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der SF Urban Properties AG gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet

Referenz-Nummer
102453.2502

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

WüestPartner 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. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden insgesamt sechs Liegenschaften besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden folgende Liegenschaften erworben, verkauft oder aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert

Erwerb: Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28
Zürich, Fröhlichstrasse 50

Verkauf: Morges, Rue de Lausanne 29 - 31

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2025 wurden von Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 50 Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile ermittelt. Der «Fair Value» aller 50 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beträgt 823'098'500 Schweizer Franken.

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

Per Stichtag 31. Dezember 2025 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 30. Juni 2025 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 787'918'500 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 30. Juni 2025 bei brutto rund 2.17 % (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund 1.71 % (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, 16. Januar 2026

Wüest Partner AG



Moritz Menges
Chartered Surveyor MRICS | Partner



Zafer Köroğlu
Director

Anhang: Bewertungsannahmen und -hinweise

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	2.85
Bern	3.80	3.80	3.80
Zürich	2.25	3.35	2.49
Ostschweiz	3.05	3.05	3.05
Alle Regionen	2.25	3.80	2.64

* 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	CHF / Stück	CHF / m ² p.a.
				p.Mt	p.Mt	
Basel	245	399	86	184	63	273
Bern	-	190	92	53	15	221
Zürich	433	380	107	199	135	475
Ostschweiz	-	-	110	-	-	232
Alle Regionen	362	361	97	162	84	356

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	6.3	8.9	3.1	2.3
Bern	-	5.0	5.0	4.0	2.0	2.0
Zürich	4.1	4.6	7.5	14.7	7.2	1.5
Ostschweiz	-	-	3.5	-	-	2.0
Alle Regionen	4.2	4.5	6.9	11.5	5.2	1.9

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der Wincasa AG per 1. Januar 2026.
- 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.



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die konsolidierte Jahresrechnung der SF Urban Properties AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung und der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung für das am 31. Dezember endende Jahr, der konsolidierten Bilanz zum 31. Dezember 2025, der konsolidierten Geldflussrechnung und dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung, einschliesslich wesentlicher Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung (Seite 60 bis 108 sowie 140 bis 146) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands sowie dem International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), wie er bei Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses anwendbar ist. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung: CHF 4'100'000

Wir haben bei einer Konzerngesellschaft eine Prüfung («full scope audit») und bei zwei Konzerngesellschaften eine prüferische Durchsicht (Review) durchgeführt. Die auf diese Weise geprüften Gesellschaften tragen zu 100% des Betriebsertrages und der Aktiven des Konzerns bei.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit konsolidierte Jahresrechnung	CHF 4'100'000
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 410'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.



Umfang der Prüfung

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftsportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume der Geschäftsleitung, welche Bewertungsmodelle, wie die Discounted Cash Flow Methode (DCF), beinhalten.</p> <p>Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (insbesondere künftige Leerstandesannahmen, künftige Investitionen und verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen am Bilanzstichtag führen.</p> <p>Der Konzern hält per 31. Dezember 2025 ein Liegenschaftsportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 825.7 Mio., davon CHF</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft.</p> <p>Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir haben die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den externen Bewertungsexperten sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch den Konzern geprüft; Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Partner des externen Bewertungsexperten; Mithilfe unserer Bewertungsexperten haben wir die generelle Wertentwicklung des Portfolios analysiert und mit der Marktentwicklung in der Schweiz verglichen. Ebenso wurden die Höhe bzw.



10.8 Mio. zum Verkauf bestimmt) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 77.4 Mio.) besteht (Total CHF 903.1 Mio. oder 95.1 % der Bilanzsumme).

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt grösstenteils zum Fair Value. Die Veränderungen der Fair Values werden erfolgswirksam erfasst.

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

Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Anhänge 4 und 5 sowie den Immobilienbewertungsbericht des externen Bewertungsexperten.

Veränderung des durchschnittlichen Diskontsatzes, welcher für die DCF-Bewertungen verwendet wurde, analysiert und beurteilt;

- Unterstützt durch unsere Bewertungsexperten haben wir stichprobenweise eine Überprüfung der Bewertung vorgenommen. Dabei wurden das Bewertungsverfahren und die verwendeten Annahmen (insb. Diskontierungssatz, Leerstand, Ertrags- und Aufwandsseite) beurteilt. Die Stichprobenauswahl basierte auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert);
- Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Financial Officer (CFO) sowie der Einsichtnahme in Protokolle des Verwaltungsrats überprüft, ob die Liegenschaften entsprechend deren geplantem Verwendungszweck gemäss den IFRS-Anforderungen klassifiziert und bilanziert sind;
- Wir haben die Wertbeeinträchtigungstests für zu Anschaffungskosten bilanzierte zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte hinsichtlich der verwendeten Daten überprüft.

Berechnung latenter Steuerverbindlichkeiten

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Die latenten Steuerverbindlichkeiten für Bewertungsdifferenzen stellen mit rund 11.6 % des Fremdkapitals des Konzerns eine bedeutende Bilanzposition dar. Zudem beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung, unter anderem hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.

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

Die latenten Steuerverbindlichkeiten des Konzerns für Bewertungsdifferenzen auf Renditeliegenschaften

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

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



betragen per 31. Dezember 2025 rund CHF 62.7 Mio. Sie basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value.

Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 6 und 18 der konsolidierten Jahresrechnung.

Wertzuwachsgevinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.

Erfolg aus Entwicklungsliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Wir erachten den Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt. Der Ertrag aus Entwicklungsliegenschaften stellt mit rund 46.2 % des Betriebsertrags vor Neubewertungen eine bedeutende Erfolgsposition dar. Dies gilt auch für den Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften, welcher 64.1 % vom Betriebsaufwand ausmacht. Weiter beinhaltet die Beurteilung, ob die Kriterien von IFRS 15 zur Umsatzerfassung über die Zeit erfüllt sind, erhebliches Ermessen der Geschäftsleitung.

Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Beurteilung der Kriterien können einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der erfassten Erträge und Aufwendungen aus Entwicklungsliegenschaften haben.

Wie verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 5 und 13 der konsolidierten Jahresrechnung.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

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

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten



zur konsolidierten Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die konsolidierten Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der konsolidierten Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der konsolidierten Jahresrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die konsolidierte Jahresrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- planen wir die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zur konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil



vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierten Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nico Wernas
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2026



Zollikerstrasse 6, Zürich

Erfolgsrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024	Anhang
Betriebsertrag				
Nettoerlös aus Vermietungen		31 851	31 308	
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften		8 446	–	
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		3	27 567	
Ertrag aus Beteiligungen		909	–	
Übrige betriebliche Erträge		208	401	
Total Betriebsertrag		41 417	59 276	
Betriebsaufwand				
Unterhalt und Reparaturen Liegenschaften		-3 794	-2 021	
Rückstellungen für Grossreparaturen		-3 960	-2 552	
Betriebsaufwand Liegenschaften		-1 152	-1 536	
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		–	-20 153	
Personalaufwand		-228	-521	
Verwaltungsaufwand		-4 963	-5 121	
Total Betriebsaufwand		-14 097	-31 904	
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Finanzerfolg, Steuern – EBITDA		27 320	27 372	
Abschreibungen und Wertberichtigungen (-) und Zuschreibungen (+) Anlageliegenschaften		-18 203	-18 371	
Wiedereingebrachte Abschreibungen verkaufte Liegenschaften		12 179	–	
Zuschreibungen (+) / Wertberichtigung (-) auf Beteiligungen und Darlehen gegenüber Beteiligungen		–	-245	
Total Zu- und Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens		-6 024	-18 616	
Betriebserfolg vor Finanzerfolg und Steuern – EBIT		21 296	8 756	
Finanzertrag		781	5 238	
Finanzaufwand		-8 664	-14 511	
Veränderung Rückstellung unreal. Verluste auf Derivative Finanzinstrumente		6 270	-5 296	
Total Finanzerfolg		-1 613	-14 569	
Ausserordentlicher Ertrag		–	250	4.1
Ausserordentlicher Aufwand		-2 736	–	4.1
Total ausserordentlicher Erfolg		-2 736	250	
Betriebserfolg vor Steuern – EBT		16 947	-5 563	
Direkte Steuern		-406	-510	
Jahresverlust (-) / -gewinn (+)		16 541	-6 073	

Bilanz

Aktiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		4 271	5 535	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		726	918	
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		7 600	7 125	
Zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaften		4 249	3 345	3.2
Promotionsliegenschaften		84 260	35 582	3.3
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		406	753	
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber verbundenen Unternehmen		5	166	
Steuer Guthaben		2 341	210	
Kurzfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		2 166	2 176	3.4
Total Umlaufvermögen		106 024	55 810	
Anlagevermögen				
Mieterausbaudarlehen		237	296	
Wertschriften		2	2	
Langfristige verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		1 264	2 153	3.4
Wertberichtigungen auf langfrist. Forderungen gegenüber Beteiligungen		-462	-462	3.4
Beteiligungen		500	–	3.5
Anlageliegenschaften		491 806	493 640	3.1
Total Anlagevermögen		493 347	495 629	
Total Aktiven		599 371	551 439	

Passiven	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten		1 243	473	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Mietern		1 900	1 613	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen		–	1 291	
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		121 393	237 963	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		5 652	2 817	
Anzahlungen		2 501	2 055	
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten		5 311	4 855	
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber verbundenen Unternehmen		72	–	
Passive Rechnungsabgrenzungen Steuern		727	773	
Total kurzfristiges Fremdkapital		138 799	251 840	
Langfristiges Fremdkapital				
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten		308 311	149 173	
Kaufpreisrückbehalte		–	100	
Rückstellungen gegenüber verbundenen Unternehmen		–	46	
Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivativen Finanzinstrumenten		10 193	16 463	
Rückstellungen für Grossreparaturen		25 972	22 012	
Total langfristiges Fremdkapital		344 476	187 794	
Total Fremdkapital		483 275	439 634	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	
Gesetzliche Kapitalreserven		75 058	87 308	
Gesetzliche Gewinnreserven		330	330	
Gewinnvortrag		-6 000	73	
Jahresverlust (-) / -gewinn (+)		16 541	-6 073	
Total Eigenkapital		116 096	111 805	
Total Passiven		599 371	551 439	

Anhang zur handelsrechtlichen Jahresrechnung nach OR

1. Allgemeine Angaben

1.1 Firma/Namen, Rechtsform

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

1.2 Anzahl Vollzeitstellen

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Die wesentlichen Abschlusspositionen sind wie nachstehend bilanziert:

Flüssige Mittel

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen / kurzfristige und langfristige Forderungen

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

Zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaften

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

Promotionsliegenschaften

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

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

Steuerguthaben

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

Anlageliegenschaften

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

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

Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Kurzfristige sowie langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Anzahlungen

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

Passive Rechnungsabgrenzungen Steuern

Passive Rechnungsabgrenzungen für mutmasslich geschuldete, noch nicht in Rechnung gestellte Steuern werden zum Nominalwert ausgewiesen.

Kaufpreisrückbehalte

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

Rückstellungen unreal. Verluste auf Derivative Finanzinstrumente

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

Rückstellungen für Grossreparaturen

In den Kantonen, die die pauschale Methode anerkennen (Bildung von Rückstellungen von jährlich 1% des Versicherungswerts bis 15% zurückgestellt worden sind), wird die Methode entsprechend angewendet. Für alle anderen Kantone werden für die Projekte der nächsten zwei Jahre rollierend entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. aufgelöst. Im Vorjahr hat die Gesellschaft noch die Projekte der kommenden fünf Jahre berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich der steuerlichen Akzeptanz der Rückstellungen für Grossreparaturen hat das Management entschlossen, die zu berücksichtigenden Jahre zu reduzieren.

Nettoerlös aus Vermietungen

Dieser umfasst den Mietzinsertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und Inkonvenienzen. Mieterträge aus Operating-Leasingverhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Umsatzbezogene Mieterträge werden entsprechend abgegrenzt.

Ertrag und Aufwand aus Entwicklungsliegenschaften

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

Unterhalt und Reparaturen – Aktivierung und Verbuchung über Erfolgsrechnung

Instandsetzungen können werterhaltenden und/oder wertvermehrenden Charakter besitzen oder einen Anteil an beiden ausweisen. Jede wesentliche Massnahme in diesem Bereich wird beurteilt und entsprechend verbucht. Werterhaltende Massnahmen werden immer als Unterhalt und Reparaturen verbucht.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Berichtsjahr wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze bezüglich der Rückstellung für Grossreparaturen und der Abschreibungen angepasst. Neu werden in jedem Kanton, in welchem keine pauschale Rückstellung möglich ist, nur noch die Kosten der kommenden zwei anstelle von fünf Jahren zurückgestellt. Zudem werden Zukäufe im Anlageportfolio neu bereits im Jahr der Akquisition abgeschrieben und nicht erst im Folgejahr.

3. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz**3.1 Anlageliegenschaften**

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Anlageliegenschaften, bestehend aus:		491 806	493 640
Anschaffungswerte der Anlageliegenschaften		653 649	650 791
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-161 843	-157 151

3.2 Zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaften, bestehend aus:		4 249	3 345
Zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaften		5 980	3 745
Kumulierte Wertberichtigungen und Abschreibungen		-1 731	-400

Die Liegenschaften an der Utikonerstrasse 17 in Schlieren sowie der Tramstrasse 53 in Münchenstein werden per 31. Dezember 2025 als zum Verkauf gehaltene Liegenschaft klassifiziert. Der Verkauf ist im Frühjahr 2026 geplant. Im Vorjahr wurde die Liegenschaft an der Brandschenkestrasse 171 als zum Verkauf gehaltene Liegenschaft klassifiziert und am 28. März 2025 verkauft.

3.3 Promotionsliegenschaften

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
Promotionsliegenschaften, bestehend aus:		84 260	35 582
Angefangene Bauten		8 729	3 274
Boden		75 531	32 308

3.4 Verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
SF Development AG, Baar			
Darlehen inkl. angelaufenen Zinsen		370	399
Darlehen unter Rangrücktritt inkl. angelaufenen Zinsen		–	376
Wertberichtigung Darlehen		-222	-222
Subtotal		148	553
SF Investment AG, Zürich			
Darlehen inkl. angelaufenen Zinsen		3 059	1 777
Darlehen unter Rangrücktritt inkl. angelaufenen Zinsen		–	1 776
Wertberichtigung Darlehen		-239	-239
Subtotal		2 820	3 314
Total verzinsliche Forderungen gegenüber Beteiligungen		2 968	3 867
Davon kurzfristig		2 166	2 176
Davon langfristig		802	1 691

3.5 Beteiligungen

	in CHF 1 000	31. Dez. 2025	31. Dez. 2024
SFUP Development AG, Zürich			
Aktienkapital		500	n/a
Beteiligungsquote		100.0%	n/a
Stimmrechtsquote		100.0%	n/a
SF Investment AG, Zürich			
Aktienkapital		100	100
Beteiligungsquote		50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote		50.5%	50.5%
SF Development AG, Baar			
Aktienkapital		100	100
Beteiligungsquote		50.5%	50.5%
Stimmrechtsquote		50.5%	50.5%

Die Beteiligungen verfolgen folgenden Zweck:

- SFUP Development AG: Die Entwicklungsprojekte der SF Urban Properties AG von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe zu realisieren. Die Gesellschaft wurde per 9. Dezember 2025 gegründet resp. ins Handelsregister eingetragen.
- SF Investment AG in Zürich: Kauf von Landparzellen zusammen mit dem Kooperationspartner, um deren Wert durch entsprechende Entwicklung zu steigern.
- SF Development AG in Baar: Die Entwicklungsprojekte der SF Investment AG von der Baueingabe bis zur Schlüsselübergabe zu realisieren.

4. Angaben, Aufschlüsselungen und Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

4.1 Ausserordentlicher Ertrag / Aufwand

in CHF 1000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Ausserordentlicher Ertrag	–	250
Ausserordentlicher Aufwand	-2 736	–

Der ausserordentliche Aufwand resultiert aus der Abschreibung von Vorprojektkosten, vorwiegend auf dem Walzwerk Areal in Münchenstein. Der ausserordentliche Ertrag im Vorjahr resultiert aus einer Gutschrift aus einem Versicherungsfall.

5. Weitere Angaben

5.1 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

Per 31. Dezember 2025 waren Liegenschaften mit Buchwert von TCHF 580 315 verpfändet (Vorjahr: TCHF 532 567). Auf den Objekten lasten insgesamt Schuldbriefe von TCHF 529 237 (Vorjahr: TCHF 479 348).

5.2 Dienstleistungsvertrag

Der Dienstleistungsvertrag zwischen der Swiss Finance & Property Funds AG und der Gesellschaft regelt die Verwaltung des Vermögens. Der am 10. Dezember 2024 abgeschlossene Vertrag sieht per 1. Januar 2025 eine jährliche Basisentschädigung im Betrag von 0.71% p.a. (Vorjahr: 0.71% p.a.) bis zu einem Betrag von TCHF 250 000 des konsolidierten durchschnittlichen Net Asset Value (NAV) vor. Der übersteigende Betrag wird mit einer Entschädigung von 0.50% p.a. vergütet (Vorjahr: 0.50% p.a.). Per 31. Dezember 2025 betrug die Entschädigung aus dem Managementvertrag TCHF 2 436 (Vorjahr: TCHF 2 623). Zudem betrug die Entschädigung aus der Entwicklung der Promotionsliegenschaften an die Swiss Finance & Property Funds AG aus TCHF 477 (Vorjahr: TCHF 787). Darüber hinaus stellt die Swiss Finance & Property Funds AG für das Walzwerk Areal einen Property Manager mit Kosten von TCHF 154 (Vorjahr: TCHF 154) zur Verfügung. Diese Kosten werden teilweise den Mietern überwält, teilweise als Nebenkosten von der Eigentümerin getragen.

5.3 Beteiligungsrechte der Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder

Per 31. Dez. 2025	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominelles Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	205	2
Carolin Schmäuser	9.00	500	5
Alexander Vögele	9.00	2 550	23
Bruno Kurz	9.00	3 714	33

Per 31. Dez. 2024	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominales Aktienkapital in CHF 1 000
Dr. Hans-Peter Bauer	1.80	3 111 895	5 601
Dr. Hans-Peter Bauer	9.00	205	2
Carolin Schmäuser	9.00	500	5
Alexander Vögele	9.00	2 550	23

Im Berichtsjahr wurden Bruno Kurz 3 714 Beteiligungsrechte (Vorjahr: 0) als Teil der anteilsbasierten Vergütung zugesprochen. Weitere Details sind dem Vergütungsbericht auf Seite 50 zu entnehmen.

5.4 Angaben zu Transaktionen mit eigenen Aktien

Im Berichtsjahr wurden folgenden Transaktionen mit eigenen Aktien vorgenommen:

Transaktion	Datum	Anzahl	Kurs	Summe in CHF
Kauf eigener Aktien	12.03.2025	100	97.89	9 789
Kauf eigener Aktien	13.03.2025	100	97.49	9 749
Kauf eigener Aktien	13.03.2025	1000	97.68	97 675
Kauf eigener Aktien	13.03.2025	100	97.69	9 769
Kauf eigener Aktien	18.03.2025	1	100.57	101
Kauf eigener Aktien	19.03.2025	99	99.09	9 810
Kauf eigener Aktien	20.03.2025	1	100.57	101
Kauf eigener Aktien	24.03.2025	100	99.89	9 989
Kauf eigener Aktien	24.03.2025	99	100.09	9 909
Kauf eigener Aktien	25.03.2025	150	99.28	14 893
Kauf eigener Aktien	25.03.2025	100	99.69	9 969
Kauf eigener Aktien	26.03.2025	100	98.29	9 829
Kauf eigener Aktien	26.03.2025	100	98.49	9 849
Kauf eigener Aktien	27.03.2025	5	99.17	496
Kauf eigener Aktien	27.03.2025	100	99.29	9 929
Kauf eigener Aktien	28.03.2025	200	99.10	19 819
Kauf eigener Aktien	31.03.2025	7	100.29	702
Kauf eigener Aktien	31.03.2025	100	100.59	10 059
Kauf eigener Aktien	01.04.2025	200	99.88	19 976
Kauf eigener Aktien	01.04.2025	93	100.09	9 308
Kauf eigener Aktien	01.04.2025	138	99.69	13 757
Kauf eigener Aktien	02.04.2025	62	100.60	6 237
Kauf eigener Aktien	02.04.2025	200	101.07	20 214
Kauf eigener Aktien	03.04.2025	200	100.83	20 167
Kauf eigener Aktien	03.04.2025	359	100.08	35 929
Zuteilung anteilsbasierte Vergütung	07.04.2025	-3714	95.00	-352 830

Antrag zur Gewinnverwendung

Verwendung des Bilanzergebnisses	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Gewinnvortrag am Anfang des Geschäftsjahres		-6 000	73
Jahresgewinn (+) / -verlust (-)		16 541	-6 073
Verfügbare Bilanzgewinn /-verlust		10 541	-6 000
Antrag des Verwaltungsrates über die Verwendung des Bilanzergebnisses			
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Bilanzgewinn / -verlust zur Verfügung der Generalversammlung		10 541	-6 000
Zuweisung an die gesetzliche Gewinnreserve		-	-
Ausschüttung an Aktionäre (Dividende)		-6 117	-
Vortrag auf neue Rechnung		4 424	-6 000
Bilanzgewinn /-verlust nach Ergebnisverwendung		4 424	-6 000
Antrag des Verwaltungsrates über die Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven			
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 31. Dez. 2025	1. Jan. bis 31. Dez. 2024
Kapitalreserven per 1.1		75 073	87 308
Gewinn/(Verlust) aus Transaktionen mit eigenen Aktien		-15	-
Kapitaleinlagereserven zur Verfügung der Generalversammlung		75 058	87 308
Ausschüttung an Aktionäre		-6 117	-12 235
Kapitaleinlagereserven nach Rückzahlung		68 941	75 073

Der Verwaltungsrat beantragt den Bilanzgewinn von TCHF 10 541 wie folgt zu verwenden:

- Eine Ausschüttung als Dividende von CHF 1.825 (Vorjahr: CHF 0) pro Namensaktie à CHF 9.00 bzw. von CHF 0.365 (Vorjahr: CHF 0) pro Namensaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal
- Den verbleibenden Bilanzgewinn von TCHF 4 424 auf neue Rechnung vorzutragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung aus der Kapitaleinlagereserve von CHF 1.825 (Vorjahr: CHF 3.65) pro Namensaktie à CHF 9.00 nominal bzw. von CHF 0.365 (Vorjahr: CHF 0.73) pro Namensaktien (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal.

Daraus ergibt sich für die an der SIX Swiss Exchange kotierten Namenaktien à CHF 9.00 nominal eine Ausschüttungsrendite von 3.63% bezogen auf die Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2025 (Vorjahr: 3.71%).



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der SF Urban Properties AG, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SF Urban Properties AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Erfolgsrechnung für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr, der Bilanz zum 31. Dezember 2025, sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 124 bis 133) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 1'090'000

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Liegenschaften

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1'090'000
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Audit Committee vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über CHF 109'000 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.



Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Werthaltigkeit der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Liegenschaften aufgrund der Bedeutung der Liegenschaften im Verhältnis zur Bilanzsumme als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>SF Urban Properties AG hält per 31. Dezember 2025 ein Liegenschaftsportfolio, welches aus Renditeliegenschaften (CHF 496.1 Mio., davon CHF 4.2 Mio. zum Verkauf gehalten) und Entwicklungsliegenschaften (CHF 84.3 Mio.) besteht (Total CHF 580.3 Mio. oder 96.8 % der Bilanzsumme).</p> <p>Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.</p> <p>Die Entwicklungsliegenschaften werden zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.</p> <p>Die Bewertung der Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und geprüft. Insbesondere haben wir folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Renditeliegenschaft und Entwicklungsliegenschaft; • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Renditeliegenschaft; • Beurteilung der ausserplanmässigen Abschreibungen je Entwicklungsliegenschaft (wo anwendbar); • Vergleich der Buchwerte der einzelnen Renditeliegenschaften und Entwicklungsliegenschaften mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung).



Wir verweisen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze und die Anhänge 3.1, 3.2 und 3.3.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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



Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Nico Wernas
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2026

Übersicht Anlageportfolio

Alle Renditeliegenschaften werden von der SFUP gehalten.

Ort, Adresse	Eigen- tums- 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						
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						
Region Zürich						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE	100%	1991	4 343	–	–
Zürich, Genferstrasse 21	AE	100%	1895	275	2022	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						

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 31. Dez. 2025	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2025	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2025 in %
122	-	1 193	442	414	2 171	133	391 229	443 532	418 201	4.8%
122	0	1 193	442	414	2 171	133	391 229	443 532	418 201	4.8%
-	-	-	-	-	2 578	2 578	-	1 000 000	995 883	0.0%
-	194	27	330	3 970	4 521	-	859 699	855 152	825 601	0.0%
-	1 592	318	-	665	2 575	1	578 026	487 259	424 701	11.6%
-	539	215	-	-	754	-	350 120	347 637	336 644	0.0%
-	2 300	-	-	235	2 535	-	591 343	660 599	604 100	0.0%
103	160	63	304	29 741	30 371	375	3 357 012	3 351 192	3 237 015	0.0%
103	4 785	623	634	34 611	43 334	2 954	5 736 199	6 701 839	6 423 944	1.0%
-	494	-	-	3 426	3 920	40	640 800	640 800	638 162	0.0%
195	864	0	-	19	1 078	-	292 238	291 477	290 277	0.0%
86	-	-	703	328	1 117	-	787 029	787 453	784 213	0.0%
511	2 966	257	240	1 594	5 567	97	2 127 447	2 144 743	2 025 145	1.2%
56	1 320	132	409	581	2 499	-	1 154 604	1 153 116	1 126 135	0.0%
-	-	141	-	10	151	-	40 500	40 500	40 333	0.0%
-	2 073	-	-	364	2 438	7	957 110	947 359	871 027	13.3%
-	3 207	-	-	124	3 331	37	2 216 865	2 202 080	2 178 768	0.3%
-	1 076	196	-	138	1 410	-	429 972	430 707	428 935	0.0%
151	687	180	-	145	1 163	18	529 340	533 375	507 949	0.0%
999	12 687	906	1 352	6 730	22 674	199	9 175 906	9 171 611	8 890 944	1.9%
1 224	17 473	2 722	2 428	41 755	68 179	3 286	15 303 335	16 316 983	15 733 090	7.7%

Ort, Adresse	Eigen- tums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
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	–	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	–	–
Basel, Innere Margarethenstr. 26+28	AE	100%	1972	423	2021	–
Total Region Basel						
Region Zürich						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2001	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	–	2000
Schlieren, Uitikonerstrasse 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 31. Dez. 2025	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2025	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2025 in %
579	85	–	246	149	1 059	–	254 004	254 604	253 558	0.0%
285	137	–	152	116	690	–	246 576	196 252	292 583	0.0%
262	367	–	217	147	993	–	250 462	250 966	243 331	0.0%
1 202	–	308	–	115	1 625	–	394 760	392 409	371 931	6.6%
610	363	–	991	904	2 868	–	864 728	864 849	839 925	0.0%
659	–	–	–	510	1 169	–	167 268	154 213	137 369	19.3%
2 540	–	95	–	1 130	3 765	85	850 056	854 389	799 871	6.1%
1 239	–	–	–	900	2 139	–	604 920	616 972	587 719	0.0%
452	–	–	255	11	717	–	235 500	235 014	184 047	0.0%
398	155	119	–	96	768	–	194 172	195 292	190 530	2.1%
740	130	–	266	311	1 447	4	289 192	285 935	234 479	0.0%
2 051	–	466	–	57	2 573	–	644 976	644 017	573 767	11.2%
878	–	–	–	117	995	7	282 060	283 722	277 675	0.7%
11 895	1 237	988	2 126	4 562	20 807	96	5 278 675	5 228 632	4 986 788	3.6%
589	–	–	111	82	782	–	333 372	333 473	316 984	0.0%
782	105	210	–	210	1 307	6	497 532	492 577	487 720	0.0%
933	–	–	1 768	283	2 984	21	449 868	471 238	431 591	0.4%
725	49	–	122	64	960	–	412 164	427 386	425 085	0.0%
446	87	–	117	73	723	2	362 356	365 187	359 341	0.0%
1 096	220	2 092	–	363	3 771	18	1 098 276	1 099 686	1 095 159	0.0%
597	246	–	–	30	873	–	332 148	250 571	249 556	0.0%
5 168	707	2 302	2 118	1 104	11 399	47	3 485 716	3 440 117	3 365 435	0.0%
395	0	0	310	143	848	–	414 684	413 537	406 375	0.0%
395	0	0	310	143	848	0	414 684	413 537	406 375	0.0%
17 458	1 943	3 290	4 554	5 809	33 054	143	9 179 075	9 082 286	8 758 598	2.1%

Ort, Adresse	Eigen- tums- 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, 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	–	–
Zürich, Seefeldstrasse 186	AE		1891	179	–	–
Zürich, Fröhlichstrasse 50	AE	100%	1961	389	–	–
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 31. Dez. 2025	Ist-Miete ³ bis 31. Dez. 2025	Stichtag Leerstand per 31. Dez. 2025 in %
2 538	–	–	–	–	2 538	–	499 280	500 064	487 175	5.6%
3 765	164	–	–	764	4 693	94	924 780	912 461	847 621	5.3%
878	–	–	–	117	995	7	282 060	283 722	277 675	0.7%
898	–	–	–	–	898	7	197 568	194 140	165 722	0.0%
125	–	–	–	–	125	1	38 400	38 400	33 517	100.0%
8 203	164	0	0	881	9 248	109	1 942 088	1 928 787	1 811 709	6.0%
2 432	250	–	–	354	3 036	35	993 684	1 017 506	946 149	3.8%
2 625	–	181	133	92	3 031	39	1 235 184	1 271 796	1 227 645	0.4%
250	–	–	–	–	250	–	177 036	181 101	176 751	0.0%
847	–	–	–	67	914	4	563 448	561 538	539 197	0.0%
1 070	–	223	–	15	1 308	1	403 476	408 822	401 336	0.0%
273	–	0	–	0	273	–	52 800	65 046	64 806	0.0%
1 274	–	–	–	32	1 306	13	594 610	249 500	245 680	0.0%
8 771	250	404	133	560	10 118	92	4 020 238	3 755 309	3 601 563	1.2%
16 974	414	404	133	1 441	19 367	201	5 962 326	5 684 096	5 413 273	3.0%
35 655	19 830	6 416	7 115	49 005	120 599	3 630	30 444 735	31 083 366	29 904 960	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 Inklusiv Arrondierung Grundstück Nummer 818, Arlesheim.

Übersicht Promotionsentwicklungen

Die SF Investment AG hält die Promotionsliegenschaften an der Minervastrasse 124, Zürich. Alle anderen Promotionsliegenschaften werden durch die SFUP gehalten.

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							
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	AE	100%	846	1 180	562	820	15.3
Zumikon, Ruchenacher 17	AE	100%	2 344	1 535	426	1 102	21.4
Zürich, Minervastrasse 124	AE	100%	508	1 112	616	837	17.1
Zürich, Berghaldenstrasse 32/34	AE	100%	1 886	2 148	1 727	2 062	37.4
Zumikon, Dorfstrasse 68	AE	100%	1 649	2 096	994	1 595	26.8
Zürich, Zollikerstrasse 132/134	AE	100%	1 142	1 935	893	1 533	32.4
Zürich, Richard-Wagner-Strasse 28	AE	100%	634	1 588	740	1 258	25.8
Total Region Zürich				11 594	5 958	9 207	176.2

¹ AE=Alleineigentum.

² Basis Kostenvoranschlag +/- 10%

³ oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.



Genferstrasse 21, Zürich



Basel, Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2

Kontakte & wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Investor Relations

Patrick Sege

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon: +41 43 344 71 06

E-Mail: kurz@sfp.ch

Wichtige Daten

Ordentliche Generalversammlung 2025

15. April 2026

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Backbone

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

März 2026

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