



SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Halbjahresbericht 2026

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026





Zürich, Limmatstrasse 65

Inhaltsverzeichnis

Bericht	4
Management Summary.....	5
Kennzahlen.....	6
Vorwort des Verwaltungsrats	8
Lagebericht.....	10
Nachhaltigkeit	19
 Ungeprüfte Konzernrechnung	 21
Konsolidierte Erfolgsrechnung.....	21
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung.....	22
Konsolidierte Bilanz.....	23
Konsolidierte Geldflussrechnung	26
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis.....	28
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung.....	30
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.....	71
 Zusätzliche Informationen	 78
Übersicht Anlageportfolio	78
Übersicht Promotionsentwicklungen	84
Kontakte & wichtige Daten	87



Zürich, Limmatstrasse 65

Anlage

Leerstandsquote* in %

1.8%

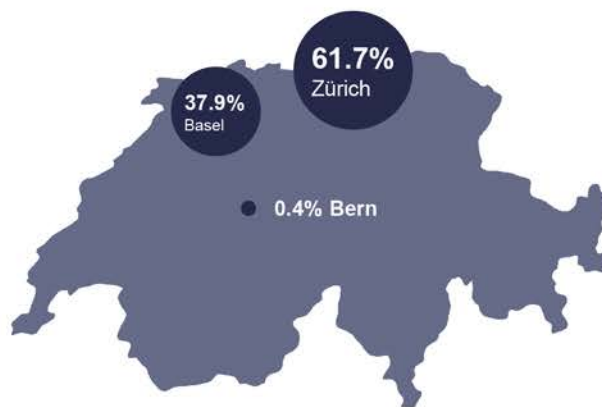
-0.20 Prozentpunkte vs. 30.06.2025
*per Stichtag

WAULT in Jahren

4.0

-0.3 Jahre vs. 30.06.2025

Marktregionen



Liegenschaftsertrag total in CHF Mio.

15.4

-0.5 Mio. CHF vs. 30.06.2025

Portfoliowert in CHF Mio.

837.6

+14.5 Mio. CHF vs. 31.12.2025

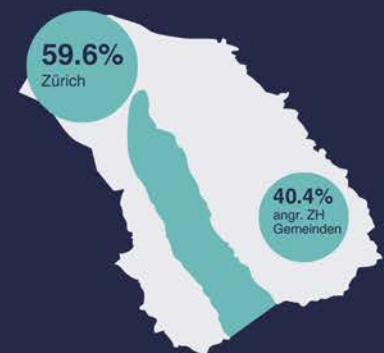
Promotion

Anzahl Projekte

4

-3 Projekte vs. 31.12.2025

Marktregionen



Portfoliowert in CHF Mio.

61.2

-16.2 Mio. CHF vs. 31.12.2025

Kennzahlen

Erfolgsrechnung	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	15 445	15 928
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen	CHF 1 000	29 939	31 969
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften	CHF 1 000	15 606	16 547
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)	CHF 1 000	30 729	30 722
EBIT Marge Anlageliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte ¹	%	59.94	65.86
Reingewinn	CHF 1 000	20 887	21 552
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	20 574	20 599
Reingewinn, den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	8 011	7 279
Bilanz	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Bilanzsumme	CHF 1 000	931 164	949 582
Eigenkapital	CHF 1 000	417 779	410 905
Eigenkapitalquote	%	44.87	43.27
Finanzverbindlichkeiten	CHF 1 000	409 067	436 929
Fremdkapital	CHF 1 000	513 385	538 677
Fremdkapitalquote	%	55.13	56.73
Fremdbelehungsgrad der Liegenschaften (Loan-to-Value) ²	%	45.51	47.23
Eigenkapitalrendite p.a. inkl. Neubewertungseffekte ³	%	9.95	10.90
Eigenkapitalrendite p.a. exkl. Neubewertungseffekte ^{1/3}	%	3.88	3.00
Portfoliokennzahlen	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Anzahl Liegenschaften Anlageportfolio	Anzahl	49	50
Anzahl Liegenschaften Promotionsportfolio	Anzahl	4	7
Bilanzwert Anlageliegenschaften inkl. Baurechte	CHF 1 000	840 182	825 740
Bilanzwert Promotionsentwicklungen	CHF 1 000	61 179	77 353
Bruttorendite ⁴	%	3.74	3.90
Gewichteter realer Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	2.61	2.64
Gewichteter nominaler Diskontsatz der Portfoliobewertung	%	3.63	3.67
Leerstandsquote per Stichtag	%	1.78	1.85
Leerstand Berichtsperiode ⁵	%	2.36	1.94
CO ₂ e-Emissionsintensität ⁶	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12.70	12.70
Durchschnittlicher Zinssatz (inklusive Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag		1.77	1.69
Durchschnittliche Zinsbindung per Stichtag	Jahre	5.70	5.41

Kennzahlen pro Aktie	Einheit	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal	CHF	24.90	24.43
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 nominal vor latenten Steuern	CHF	28.97	28.27
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal	CHF	124.49	122.16
Net Asset Value (NAV) pro Namenaktie à CHF 9.00 nominal vor latenten Steuern	CHF	144.83	141.35
Aktienkurs per Stichtag	CHF	99.20	100.50
Prämie (+) bzw. Discount (-) gegenüber NAV	%	-20.31	-17.73
Reingewinn pro Aktie	Einheit	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal	CHF	1.23	1.23
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	0.48	0.43
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal	CHF	6.14	6.15
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF	2.39	2.17

¹ Siehe Anhang 19. Reingewinn exklusiv Neubewertungseffekte Anlageliegenschaften.

² Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Marktwert der Anlageliegenschaften und der Gestehungskosten der Promotionsliegenschaften –
Siehe Anhang 9. Verzinliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / 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

Während die geopolitische Lage weiterhin schwer prognostizierbar ist, zeigt sich der schweizerische Immobilienmarkt stabil. Die Core-/Satellite-Strategie der SF Urban Properties AG (SFUP) unterstreicht ihre Attraktivität in diesem Umfeld.

Die Mehrheit der Ökonomen rechnet im Jahr 2026 zwar mit einem geringen BIP-Wachstum von 0.8%, jedoch verharrt dieser Wert unter dem langjährigen Trend unseres Wirtschaftsraums. Diese Prognose ist nicht nur Ausdruck der Unsicherheit der aktuellen geopolitischen Lage, sondern auch Teil des sich vollziehenden industriellen Wandels, welcher Ökonomen die Weitsicht einschränkt.

Innerhalb der Schweiz wird ein Verlassen des Nullzinsumfeldes erst im Laufe des Jahres 2027 erwartet. Das tiefe Leitzinsniveau unterstützt den schweizerischen Immobilienmarkt trotz steigender Regulationsbedürfnisse. Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen, wohingegen die Neubauproduktion aufgrund der zunehmenden Regulation nachgelassen hat. Zwar ist das Wachstum der Wohnungsmieten von Bestandesliegenschaften zurückgegangen, aber noch immer steigt es; zuletzt gemessen im vierten Quartal 2025 mit 0.4%. Innerhalb des Geschäftsflächenmarktes ist ein anderer Effekt zu erkennen: Die Beschäftigung in vielen Branchen ist leicht rückläufig. Sie führt dazu, dass trotz Rückgang neuer Angebotsflächen die Preise an durchschnittlichen Lagen nicht steigen.

Unsere Gesellschaft, die SF Urban Properties AG, hat im ersten Halbjahr ihre Strategie, sich auf die Zentren von Zürich und Basel zu fokussieren, konsequent umgesetzt. So wurden die gemischt genutzten Liegenschaften an der Uitikonstrasse 17 in Schlieren und Bohl 4 in St. Gallen mit hohen Verkaufsgewinnen veräussert.

Die regionale Verteilung der Liegenschaften liegt nun bei guten 61% innerhalb der Stadt Zürich (+1.1% gegenüber 2025) und knapp 38% innerhalb der städtischen Lagen von Basel (unverändert). Die starke Neubewertung like-for-like von 1.96% im ersten Halbjahr unterstreicht die Attraktivität der Lagen und die Qualität des

Anlageportfolios. Darüber hinaus zeigt sich seit 2022, dass die hohe Lage- und Flächenqualität zu einem anhaltend tiefen Leerstand von unter 2% führt.

Mit der erfolgreichen Realisierung und dem Verkauf der Promotionsentwicklung Sandreuterweg in Riehen in 2021 ist die Strategie der Promotionsentwicklungen bis heute zum sogenannten Satellite-Ansatz gewachsen. In den letzten fünf Jahren wurden regelmässig Parzellen gekauft, bebaut und als Eigentumswohnungen veräussert. Zuletzt konnten die Projekte in Rüschlikon und in der Stadt Zürich mit Bruttoverkaufsmargen von über 20% planmässig verkauft werden.

Unsere Core-/Satellite-Strategie mit Fokus auf ein attraktives Anlageportfolio (Core) an den urbanen Lagen von Zürich und Basel sowie ergänzend die Realisierung von Promotionsentwicklungen (Satellite) in den wohlhabenden Gemeinden am Zürichsee zeigt ihre Qualität vor allem im aktuellen Marktumfeld. Unser Geschäftsgang ist robust und attraktiv zugleich.

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



Alexander Vögele

Präsident des Verwaltungsrats



Marktumfeld

Für das Jahr 2026 wird in der Schweiz ein moderates Wirtschaftswachstum erwartet. Die Prognoseinstitute gehen im Durchschnitt von einem BIP-Wachstum von 0.8% aus.¹ Damit bleibt die Wachstumsdynamik weiterhin deutlich unter dem langjährigen Trend. Belastend wirkt neben geopolitischen und handelspolitischen Entwicklungen auch der stark bewertete Schweizer Franken.

Die schweizerische Konjunktur wurde zu Beginn des Jahres durch die Industrie gestützt, während der private Konsum stagnierte. Ein heterogenes Bild zeigte sich bei den Exporten. Die chemisch-pharmazeutische Industrie verzeichnete einen Rückgang, wohingegen die übrige Industrie von einer Erholung der US-Exporte profitierte.² Die Konjunkturdynamik verlangsamte sich mit der Eskalation im Nahen Osten und den gestiegenen Energiepreisen. Die leicht erhöhte Inflation mit entsprechenden Auswirkungen auf die Reallohn-Entwicklung sowie eine moderat gestiegene Arbeitslosenquote von rund drei Prozent dämpfen die Konjunkturimpulse durch den privaten Konsum.

Die verhaltene Arbeitsmarktdynamik reduziert auch die internationale Zuwanderung. Wüest Partner rechnet für das Jahr 2026 mit einer unterdurchschnittlichen Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung um 0.6%.³

Verhalten ist ebenfalls die Entwicklung der Konsumentenstimmung. Der entsprechende Index liegt per Juni 2026 mit -36 Punkten 4 Punkte unter dem Vorjahresstand. Unter dem Niveau vom Juni 2025 liegen die Teilindizes erwartete Wirtschaftsentwicklung, die vergangene finanzielle Lage, die erwartete finanzielle Lage und der Zeitpunkt für grössere Anschaffungen.⁴ Trotz der getrübbten Konsumstimmung wird fürs Jahr 2027 ein etwas stärkeres BIP-Wachstum von 1.4% erwartet.¹

Zinsumfeld

Mit den Krisen im Mittleren und im Nahen Osten sind die Energiepreise und damit die Inflationsraten seit Februar in vielen Ländern gestiegen. Damit hat sich die Ausgangslage für die Geldpolitik der Zentralbanken verändert. In der Schweiz hat sich die Inflationsrate seit Jahresbeginn von einer absoluten Preisstabilität zwischenzeitlich auf 0.5% erhöht. Im internationalen Vergleich ist dieser Anstieg relativ tief, was unter anderem mit der geringen Energieintensität der Schweizer Wirtschaft zu erklären ist.

Gemäss Lagebeurteilung der Schweizerischen Nationalbank wird die Teuerung in den nächsten Monaten aufgrund gestiegener Energie- und Rohstoffpreise sowie der erhöhten Inflation im Ausland zunächst noch leicht zunehmen, bevor sie im Jahr 2027 wieder etwas zurückgehen sollte.⁵ Auf Basis dieser Einschätzung belässt die SNB den Leitzins unverändert bei 0%. Damit befinden wir uns seit über einem Jahr in einem Nullzins-Umfeld. Dieses Niveau dürfte auch für die nächsten Quartale Bestand haben.

International hat der Energiepreisanstieg einen vergleichsweise stärkeren Preisdruck ausgelöst. Entsprechend hat die Europäische Zentralbank im Juni 2026 die Leitzinsen um 0.25% Punkte erhöht. In den USA sind seit Dezember 2025 weitere Zinssenkungen ausgeblieben. Dies entgegen den Erwartungen zu Jahresbeginn. US-Zinsreduktionen sind aus heutiger Sicht für 2026 ein eher weniger realistisches Szenario. Die Hälfte der Mitglieder des Federal Open Market Committee signalisiert für Ende 2026 einen höheren Leitzins als aktuell, wobei die Streuung der Einschätzung und damit die Unsicherheit der Entwicklung überdurchschnittlich ist.

Immobilienanlagemarkt

Günstige Finanzierungsmöglichkeiten, ein knappes Angebot und eine hohe Nachfrage halten Immobilienanlagen unverändert stabil und attraktiv. Im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen sind die Renditeaussichten für Investoren weiterhin vielversprechend, was zu anhaltenden Kapitalflüssen in den Markt und damit zu Wertsteigerungen führt.

Ein weiterer Preistreiber ist die Entwicklung an den Börsen. Durch die Rekordstände an den Aktienmärkten steigen einerseits die Vermögen und mit ihnen die Zahlungsbereitschaft, insbesondere für hochpreisige Immobilien. Für institutionelle Investoren steigt der Anlagebedarf im Immobiliensektor in absoluten Werten im Gleichschritt mit den Vermögenszuwächsen aufgrund der prozentualen Allokationsvorgaben.

In Zeiten geopolitischer und handelspolitischer Unruhe gewinnen Anlagen in Schweizerische Immobilien an Anziehungskraft für in- und ausländische Anleger. Die stabile Wirtschaft, hohe Rechtssicherheit und die robuste Standortqualität festigen die Rolle der Schweiz als sicherer Anlagehafen.⁶

Innenpolitisch sind vorläufig einige der Unwägbarkeiten und Hürden weggefallen. Zwei Vorlagen mit negativem Einfluss auf den Immobilienmarkt wurden im Juni an der Urne abgelehnt. Während die 10-Millionen-Schweiz-Initiative primär die Unsicherheit für Investoren erhöht und die Standortattraktivität der Schweiz infrage gestellt hätte, wären bei Annahme der kantonalen Wohnschutzhilfe konkrete Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt im Kanton Zürich zu erwarten gewesen.⁷

Mietmarkt

In den vergangenen Jahren war ein ausserordentlicher Anstieg der Mietwohnungspreise festzustellen. Geringe Bautätigkeit und anhaltendes Bevölkerungswachstum führten zu einem Nachfrageüberhang und entsprechenden Preisdynamik. In den letzten Quartalen zeichnet sich eine gewisse Entspannung ab. Gründe dafür sind die rückläufige Zuwanderung, tiefe Zinsen und zuletzt nur leicht steigende Baukosten. Schweizweit nahmen die Bestandesmieten zwischen dem 4. Quartal 2024 und dem 4. Quartal 2025 nur noch um 0.4% zu. Im Vorjahr waren es 2.4%. Bei den Angebotsmieten ging der Anstieg noch deutlicher von 6.0% auf 1.3% zurück.³

Hinter diesem landesweiten Gesamtbild verbirgt sich ein zweigeteilter Markt. Während sich die Lage in Teilen der Schweiz entspannt, übersteigt die Nachfrage in mehreren grossen Städten das knappe Angebot. Gemessen an den Insertionsdauern sticht dabei Zürich besonders hervor. Dort sank die durchschnittliche Dauer von 18 auf 12 Tage. Dies ist der tiefste Wert, der seit Beginn der Erhebung je in einer Schweizer Grossstadt gemessen wurde.⁸

Wüest Partner prognostiziert für 2026 eine relativ stabile Entwicklung des Mietniveaus mit einem Rückgang der Bestandesmieten um 0.8% und einem moderaten Anstieg der Angebotsmieten um 1.0%. Raiffeisen geht allerdings davon aus,

dass die Preisberuhigung nur vorübergehend ist, da preissenkende Effekte des gesunkenen Referenzzinssatzes auslaufen und sich die gestiegenen Energiepreise zeitnah in höheren Baupreisen niederschlagen dürften.⁹

Im Bereich der Geschäftsflächen wirkt der Rückgang der Beschäftigung grundsätzlich preissenkend. Sie sank in den Bürobranchen im vergangenen Jahr um 0.4%. Am stärksten war der Rückgang im IT- und Kommunikationssektor sowie bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen. Weil gleichzeitig die Neubautätigkeit im Segment der Geschäfts- und Verkaufsflächen rückläufig ist, reduziert sich auch das Angebot. Die Zahl der inserierten Büroflächen hat sich innert Jahresfrist um 0.5 Prozentpunkte auf 5.4% reduziert. In Zürich (-1.1 Prozentpunkte) und Basel (-0.7 Prozentpunkte) fiel der Rückgang am stärksten aus.³

Bei den Verkaufsflächen werden seit Jahren die Verlagerung in die Online-Kanäle und der Druck auf den stationären Detailhandel in den Non-Food Segmenten thematisiert. Tatsächlich ist der Online Detailhandel der Schweiz im Jahr 2025 um 6% auf CHF 15.8 Mrd. angewachsen, während der gesamte Detailhandel lediglich um 0.9% zulegen konnte.⁹ Dennoch bleibt die Nachfrage nach Verkaufsflächen intakt. Neue und frei werdende Flächen finden besonders an attraktiven Lagen, in der Regel zeitnah neue Abnehmer. Eine wichtige Stütze bildet dabei der Lebensmittelhandel, der vom Strukturwandel der Absatzkanäle bisher mehrheitlich verschont geblieben ist. Eine weitere Verlagerung hin zu neuen Nutzungsformaten im Convenience Bereich, der Gastronomie und im Segment der persönlichen Dienstleister (Coiffeure, Nagelstudios, Therapeuten, Beratungen aller Art) sorgt insbesondere in städtischen Lagen für zusätzliche Nachfrage. Die Leerstände bei den Verkaufsflächen haben sich reduziert und lagen 2025 schweizweit bei rund 1.8%.³

¹ Fahrländer, Metaanalyse Konjunktur Schweiz 07/2026

² SECO, Konjunkturtendenzen Sommer 2026

³ WüestPartner, Immobilienmarkt Schweiz 2026/2

⁴ SECO, Konsumentenstimmung 06/2026

⁵ SNB, geldpolitische Lagebeurteilung vom 18. Juni 2026

⁶ Ernst&Young Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2026

⁷ UBS, Zwei Hürden genommen, weitere kommen

⁸ Hauseigentümer – Ausgabe vom 20. Juli 2026, Mietwohnungsmarkt entspannt sich leicht – Zürich bleibt die Ausnahme

⁹ Raiffeisen, Immobilien Schweiz – 2Q 2026

Ausblick

Die Erwartungen an die mittelfristige gesamtwirtschaftliche Entwicklung weltweit und in der Schweiz sind verhalten, aber insgesamt positiv. Prognostiker gehen für die Schweiz mehrheitlich von moderatem Wirtschaftswachstum, Preisstabilität und anhaltendem Tiefzinsumfeld aus. Dabei widerspiegeln die Erwartungswerte der Finanz- und Prognoseinstitute für zentrale makroökonomische Kennzahlen Durchschnittswerte verschiedener Szenarien resp. das Abbild eines als wahrscheinlich eingeschätzten Hauptszenarios. Ein gemeinsamer Nenner vieler Markteinschätzungen ist die gestiegene Streuung möglicher Entwicklungen.

Geopolitische, handelspolitische und wirtschaftliche Unsicherheiten sowie finanzielle Marktrisiken haben sich erhöht und beeinflussen sich gegenseitig. So könnte beispielsweise eine Eskalation der Konflikte im Nahen Osten wesentliche Auswirkungen auf Inflation, Konjunktur und Zinsen haben.

Zu den Risikofaktoren, welche die Folgen solcher Entwicklungen verstärken können, zählen die hohe öffentliche und private Verschuldung, sektorspezifisch überzogene Bewertungen und die gesteigerte Risikobereitschaft an den globalen Märkten.

Unter diesem Gesichtspunkt dürften Immobilieninvestments in Schweizer Corelagen im Portfoliokontext als Risikodämpfer wirken, weil sie stabile, wenig korrelierte, inflationsgeschützte und cashflow-starke Vermögenswerte darstellen, deren Wertentwicklung stark von lokalen Fundamentaldaten und weniger von globalen Marktzyklen abhängt.



Bericht zum Geschäftsjahr

Das Anlageportfolio zeigt seine Stärken im aktuellen Marktumfeld: Steigende Neubewertungen und ein stabiler, tiefer Leerstand unterstreichen die Qualität der Lagen und der Liegenschaften.

Abschluss der Portfoliorotation

Die SF Urban Properties AG hat ihre im Jahr 2024 beschlossene strategische Fokussierung auf Investitionen an urbanen Lagen in Zürich und Basel mit dem Verkauf zweier Liegenschaften ausserhalb dieser Regionen erfolgreich abschliessen können: die Liegenschaft an der Utlikonerstrasse 17 in Schlieren im März 2026 sowie die Liegenschaft Bohl 4 in St. Gallen im Juni 2026. Das Anlageportfolio ist nach dem Verkauf dieser Liegenschaften mit einer Ausnahme – eine im Baurecht gehaltene, gemischt genutzte Liegenschaft in Bern – nur noch in Zürich mit guten 61% und in Basel mit rund 38% der Wertquote investiert. Die als Portfoliorotation genannte Umschichtung konnte damit abgeschlossen werden.

Zur weiteren Stärkung des Anlageportfolios wird die Liegenschaft an der Richard-Wagner-Strasse 28 im Zürcher Enge Quartier anstatt als Promotionsliegenschaft neu als zu vermietendes Mehrfamilienhaus mit einem ungefähren Anlagevolumen von CHF 25 Mio. realisiert werden. Ausschlaggebend für diesen Entscheid war neben der strategiekonformen Lage die erwartete Rendite, welche deutlich über dem aktuellen Marktniveau liegt.

Deutliche Wertsteigerung des Anlageportfolios

Der Portfoliowert konnte im ersten Halbjahr deutlich gesteigert werden. Haupttreiber dieser Entwicklung waren die gesunkenen Diskontsätze aufgrund der hervorragenden Lagequalitäten der Zürcher Liegenschaften sowie höhere Mietzinspotenziale an beiden Standorten in Basel und Zürich. Der Marktwert des Renditeportfolios ist im Vergleich zu Ende Jahr 2025 um brutto CHF 14.5 Mio. oder 1.76% gestiegen. Like for like, nach Abzug der Investitionen, ergibt sich eine Nettowertveränderung von CHF 15.8 Mio. bzw. 1.96%. Der durchschnittliche gewichtete reale Diskontsatz sank im ersten Halbjahr von 2.64% auf 2.61%.

Solide Portfoliokennwerte

Der Liegenschaftsertrag lag im Berichtsjahr mit CHF 15.4 Mio. leicht unter dem Vorjahreswert von CHF 15.9 Mio. Ausschlaggebend hierfür war die im Berichtsjahr vollzogene Portfoliorotation, in deren Zuge Aussenstandorte veräussert und das Portfolio konsequent auf die urbanen Märkte Zürich und Basel ausgerichtet wurde. Der Erfolg dieser strategischen Fokussierung zeigt sich ebenfalls in der erneut positiven Neubewertung des Portfolios.

Die EBIT-Marge der Anlageliegenschaften exkl. Neubewertungseffekte erreichte 59.94% nach 65.86% im Vorjahr. Der Rückgang ist mehrheitlich den wertvermehrenden Investitionen geschuldet. Die Eigenkapitalquote stieg von 43.27% auf 44.87%, während sich der Loan-to-Value (LTV) von 47.23% auf 45.51% reduzierte. Beide Kennzahlen wurden durch die positive Wertentwicklung des Portfolios begünstigt. Zudem ist der LTV relativ tief ausgefallen, da der Erwerb der neuen Promotionsliegenschaften an der Weidstrasse 29/31 in Rüschlikon per Bilanzstichtag noch nicht erfolgt war.

Planmässiger Abschluss zweier Promotionsprojekte

Im ersten Halbjahr konnten die beiden Promotionsprojekte an der Minervastrasse 124 in Zürich sowie an der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon erfolgreich an die neuen Eigentümer übergeben werden. An der Minervastrasse 124 in Zürich konnte ein ROI von 23.24% und ein IRR von 16.56% erzielt werden. An der Alte Landstrasse 26 beziffert sich der ROI auf 19.64% und der IRR auf 17.56%. Die Kennzahlen verdeutlichen den wirtschaftlichen Erfolg der beiden Projekte.

Im ersten Halbjahr wurde ein erwarteter EBIT aus dem Segment der Promotionsentwicklungen von CHF 1.6 Mio. erzielt, im Vergleich zu CHF 2.7 Mio. in der Vorperiode.

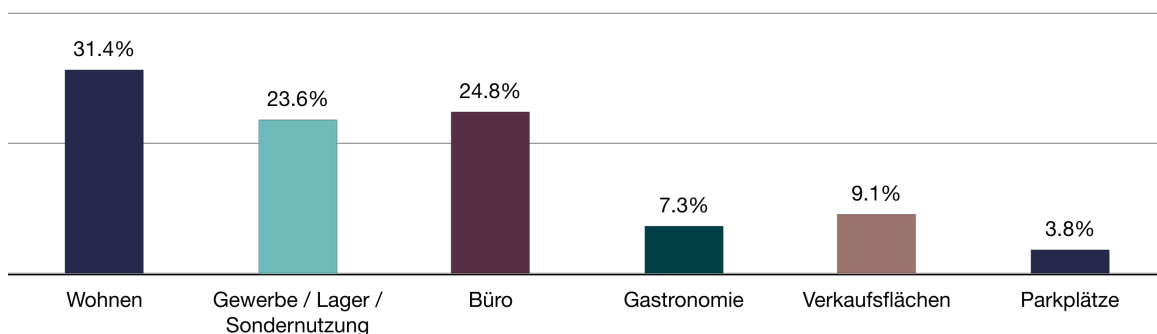


Rüschlikon, Alte Landstrasse 26

Anlagesegment

Liegenschaftsertrag – Soll-Miete netto nach Nutzung

Gegenüber dem Jahresende wurden die Liegenschaften Uitikonstrasse 17 in Schlieren sowie Bohl 4 in St. Gallen veräussert. Da beide Objekte einen Gastroanteil aufwiesen, reduzierte sich der Anteil der Nutzungskategorie Gastronomie im Portfolio von 9.5% per Jahresende 2025 auf 7.3% per Halbjahr 2026. Aufgrund der Umklassierung der Liegenschaft Richard-Wagner-Strasse 28 vom Promotions- ins Anlagesegment stieg der Gewerbeanteil von 22.8% auf 23.6%.



Transaktionen

Die Strategie der Portfoliorotation mit Verkäufen ausserhalb der Zentren von Zürich und Basel konnte weiter umgesetzt werden.

Akquisitionen

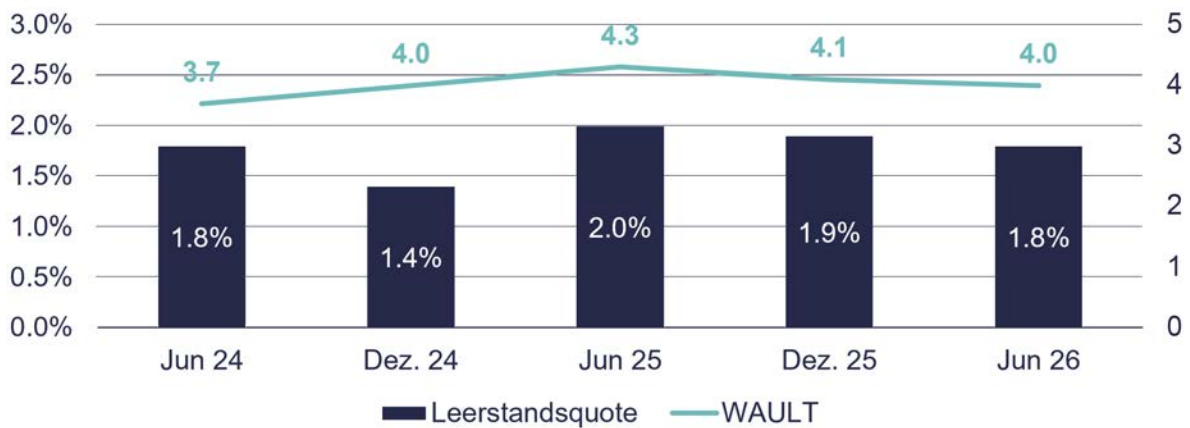
In der ersten Jahreshälfte akquirierte die Gesellschaft keine Liegenschaft. Es fand eine Umklassierung der Liegenschaft Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich von einer Promotionsliegenschaft in eine Renditeliegenschaft statt. Der Wechsel wurde per Halbjahr vollzogen.

Devestitionen

In der ersten Jahreshälfte verkaufte die Gesellschaft für gesamthaft CHF 23.2 Mio. die Liegenschaften Uitikonstrasse 17, Schlieren und Bohl 4 in St. Gallen.

Liegenschaft	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF	Marktwert in CHF
Uitikonstrasse 17, Schlieren	3. März 2026	14 000 000	9 040 000
Bohl 4, St. Gallen	30. Juni 2026	9 150 000	9 350 000

Entwicklung WAULT¹ und Leerstand



Die gewichtete Restlaufzeit (WAULT – Weighted Average Unexpired Lease Term) entwickelte sich im Berichtszeitraum stabil. Wesentlich dazu beigetragen haben insbesondere die Neuvermietungen an der Binningerstrasse 5, am Picassoplatz 4 sowie am Badischen Bahnhof in Basel. Zudem konnten mit Mietern an den Standorten Genferstrasse 21, Witikonstrasse 15, Klausstrasse 4 und Lagerstrasse 1 in Zürich langfristige Vertragsverlängerungen erzielt werden. Per 30. Juni 2026 belief sich die gewichtete Restlaufzeit unverändert auf 4.0 Jahre.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote betrug per 30. Juni 2026 1.78% (Vorjahr: 1.98%). Der periodenbezogene Leerstand stieg gegenüber dem Vorjahr von 1.94% auf 2.36% an.

Der weiterhin sehr tiefe stichtagsbezogene Leerstand entfällt im Wesentlichen auf eine vakante Bürofläche von 231 m² an der Limmatstrasse 65 in Zürich, mehrere leerstehende Wohnungen am Badischen Bahnhof, an der Steinenvorstadt 67 sowie an der Riehentorstrasse/Kirchgasse in Basel sowie auf zwei vakante Einzelbüros an der Zweierstrasse 25 in Zürich.

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

Promotionssegment

Eckdaten	BWF	Anlage- kosten	Realisierung	Vermarktung	ROI in %	IRR (lever- aged) in %
Ruchenacher 17, Zumikon	1 116 m ²	CHF 21.7 Mio.	2026–2028	–	27.2	15.2
Berghaldenstrasse 32/34, Zürich	2 045 m ²	CHF 38.5 Mio.	2027–2029	–	15.4	13.2
Dorfstrasse 68, Zumikon	1 554 m ²	CHF 26.9 Mio.	2027–2029	–	20.3	15.3
Zollikerstrasse 132/134 Zürich	1 559 m ²	CHF 33.2 Mio.	2027–2029	–	20.4	18.6

Ruchenacher 17 in Zumikon



An exklusiver Lage in Zumikon entstehen zwei neue Baukörper mit insgesamt sechs Wohneinheiten als Ersatzneubau. Der im Dezember 2025 erhaltene Baurechtsentscheid ist im Januar 2026 in Rechtskraft erwachsen. Das Projekt befindet sich aktuell in der Auflagenbereinigung und in der Aufbereitung zum Vermarktungsstart. Baubeginn ist auf Beginn Q4 terminiert.

Dorfstrasse 68 in Zumikon



An der Dorfstrasse entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen. Die Baueingabe wurde im November 2025 eingereicht. Aufgrund baurechtlicher Anpassungen befindet sich aktuell eine Abänderungseingabe in Aufbereitung. Die rechtskräftige Baubewilligung wird Ende Q4 2026 / Anfang Q1 2027 erwartet.

Berghaldenstrasse 32, 34 in Zürich



An der Berghaldenstrasse entstehen in zwei Mehrfamilienhäusern insgesamt 18 Eigentumswohnungen. Das Baubewilligungsverfahren läuft. Die rechtskräftige Baubewilligung wird im Q4 2026 erwartet.

Zollikerstrasse 132, 134 in Zürich



An der Zollikerstrasse ist ein Ersatzneubau mit insgesamt 14 Wohnungen vorgesehen. Aktuell befindet sich das Projekt in der abschliessenden Planungsphase und steht kurz vor der Baueingabe. Der Baustart ist für Q3 2027 vorgesehen.

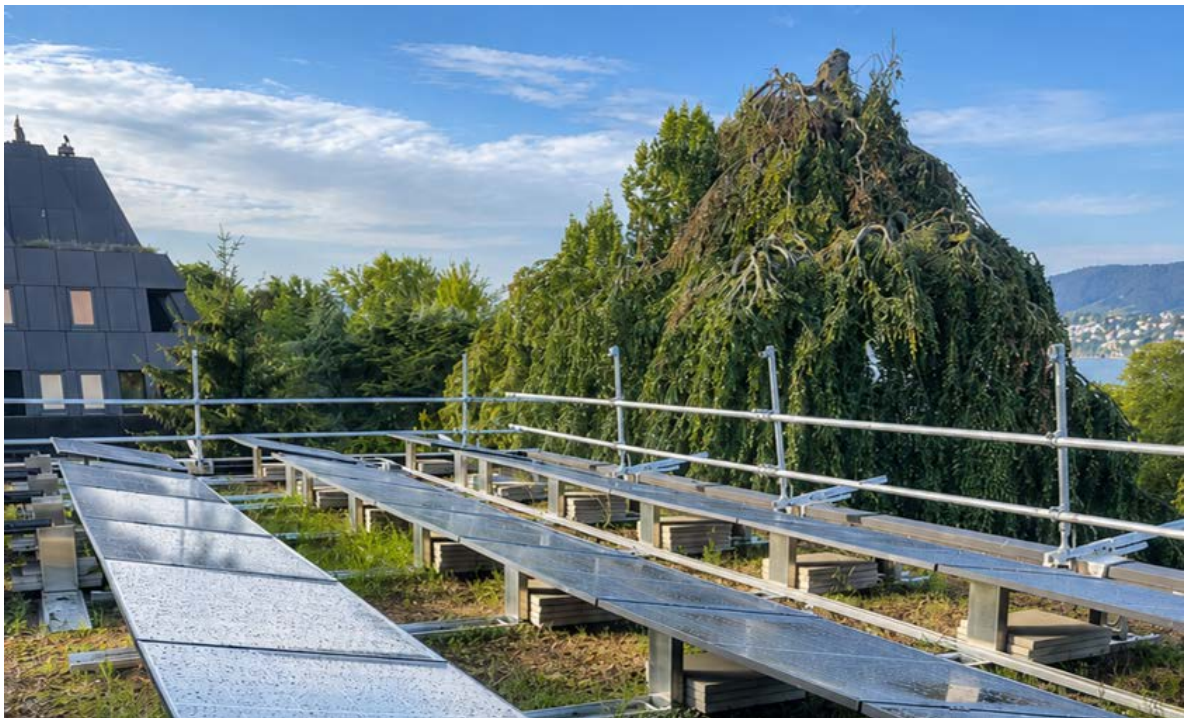
Nachhaltigkeit

Die auf die Emissionsreduktion ausgerichtete Nachhaltigkeitsstrategie wurde im ersten Halbjahr durch die konsequente Umsetzung konkreter Massnahmen weiter vorangetrieben. Ein wichtiger Meilenstein war der Abschluss der Installation intelligenter Thermostate, wodurch die ausgewählten Liegenschaften nun mit einer optimierten und energieeffizienten Heizungssteuerung ausgestattet sind. Diese Massnahme trägt zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen bei und unterstützt den langfristigen Dekarbonisierungspfad des Portfolios.

Darüber hinaus hat die SF Urban Properties AG bedeutende Massnahmen zur ökologischen Aufwertung

ihres Liegenschaftsportfolios umgesetzt. Die Projekte zur Entsiegelung, Umgestaltung der Aussenräume, Begrünung sowie zur Förderung der Biodiversität bei den Liegenschaften Zeltweg 67 und Witikonstrasse 15 in Zürich konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Die Planung und Projektbegleitung erfolgten in enger Zusammenarbeit mit einem Zürcher Landschaftsarchitekturbüro sowie mit Grün Stadt Zürich. Die finanzielle Beteiligung der Stadt Zürich in Höhe von 50% der Projektkosten unterstreicht die ökologische Qualität der umgesetzten Massnahmen sowie deren Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zur Förderung der Biodiversität.

Klausstrasse 4 in Zürich



Ausblick

Das Anlageportfolio zeigt seine Stärken im aktuellen Marktumfeld: Steigende Neubewertungen und ein stabiler, tiefer Leerstand unterstreichen die Qualität der Lagen und der Liegenschaften. Das Management hält an den prognostizierten Zielen per Jahresende 2026 fest.

Fokussiertes Leerstandsmanagement

Im ersten Halbjahr konnten für zahlreiche Leerstände erfolgreich neue Mieter gefunden werden, wodurch die stichtagsbezogene Leerstandsquote auf einem tiefen Niveau gehalten werden konnte.

Für die zweite Jahreshälfte gilt es, diesen positiven Trend fortzusetzen und auch die periodenbezogene Leerstandsquote nachhaltig tief zu halten.

Das Asset Management setzt sich zudem konsequent dafür ein, bei anstehenden Bauprojekten geeignete Zwischenvermietungen zu realisieren, um bis zum Baustart die maximal möglichen Mieterträge zu erzielen und Ertragsausfälle zu minimieren.

Konsequente Projektumsetzung

Der Schwerpunkt des Portfolio Managements liegt im weiteren Jahresverlauf auf der planmässigen Umsetzung der vorgesehenen Sanierungen und Ersatzneubauten.

Für die Projekte an der Seefeldstrasse 186 und der Genferstrasse 21 in Zürich ist der Baubeginn im zweiten Halbjahr vorgesehen. Für das im ersten Halbjahr neu angestossene Sanierungsprojekt an der Asylstrasse 68 in Zürich sowie für die umklassierte Liegenschaft an der Richard-Wagner Strasse 28 in Zürich ist die Einreichung der Baugesuche in der zweiten Jahreshälfte geplant.

Diese Investitionen dienen der nachhaltigen Steigerung der Objektqualität und der nachhaltigen Steigerung der Ertragskraft des Anlageportfolios.

Einkauf weiterer Promotionsliegenschaften

Der systematische Ausbau der Projektpipeline für Promotionsentwicklungen wird konsequent weitergeführt. Insgesamt ist ein Einkaufsvolumen von CHF 40 Mio. für das Geschäftsjahr 2026 geplant, wovon CHF 27 Mio. durch den Zukauf der Weidstrasse 29/31 in Rüschlikon bereits umgesetzt sind.

Sämtliche Promotionsprojekte sollen planmässig vorangetrieben werden. Insbesondere sollen für die Projekte an der Zollikerstrasse 132/134 in Zürich sowie an der Weidstrasse 29/31 in Rüschlikon bis Ende 2026 die Baueingaben erfolgen. Für das Projekt an der Berghaldenstrasse 32/34 in Zürich wird die rechtskräftige Baubewilligung erwartet. Zudem soll in der zweiten Jahreshälfte mit der Vermarktung der Liegenschaft an der Ruchenacher 17 in Zumikon begonnen werden.

Das Management erwartet für das Jahr 2026 einen EBIT aus der Promotionsentwicklung von rund CHF 1.8 Mio.

Zinsentwicklung und 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 bestätigt per Halbjahr die prognostizierten Ziele für das Jahr 2026 und erwartet eine Erhöhung des Reingewinns pro Aktie exklusive Neubewertung, auf dem Niveau des Geschäftsjahrs 2024.

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	Anhang
Liegenschaftsertrag		15 445	15 928	13
Übriger Ertrag		485	99	
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften		4 330	1 021	5
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		9 679	14 921	14
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		29 939	31 969	
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften		15 606	16 547	5
Veränderung Baurecht		-78	-80	5
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		45 467	48 436	
Unterhalt und Reparaturen Anlageliegenschaften		-2 467	-1 818	
Betriebsaufwand Anlageliegenschaften		-809	-655	
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		-8 185	-12 026	14
Personalaufwand		-96	-228	15
Verwaltungsaufwand		-2 601	-2 471	16
Übriger Betriebsaufwand		-580	-516	
Total Betriebsaufwand		-14 738	-17 714	
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		30 729	30 722	
Finanzertrag		420	557	17
Finanzaufwand		-3 998	-4 512	17
Finanzergebnis		-3 578	-3 955	
Gewinn vor Steuern (EBT)		27 151	26 767	
Steuern		-6 264	-5 215	18
Reingewinn		20 887	21 552	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		20 574	20 599	
davon den Minderheitsaktionären¹ zuzurechnen		313	953	
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 1.80 nominal (unverwässert / verwässert)	CHF	1.23	1.23	
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen pro Aktie (EPS) à CHF 9.00 nominal (unverwässert / verwässert)	CHF	6.14	6.15	

¹ Als Minderheitsaktionär ist unser Kooperationspartner (BEC Group AG) zu verstehen, mit welcher gemeinsam Promotionsprojekte realisiert werden.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	Anhang
Reingewinn		20 887	21 552	
- Neubewertungen der Zinsabsicherungen ²		-995	1 456	11
- Steuereffekt Zinsabsicherungen ²		194	-285	7
- Reklassifikationsadjustment ³		476	663	
- Steuereffekt Reklassifikationsadjustment ³		-93	-129	
Gesamtergebnis		20 469	23 257	
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		20 156	22 304	
davon den Minderheitsaktionären¹ zuzurechnen		313	953	

¹ Als Minderheitsaktionär ist unser Kooperationspartner (BEC Group AG) zu verstehen, mit welcher gemeinsam Promotionsprojekte realisiert werden.

² Marktwertveränderung der Interest Payer Swaps, welche dem Hedge Accounting (CFH) unterliegen, abzüglich der latenten Steuern.

³ Reklassifikationsadjustment alter Interest Payer Swaps, abzüglich der latenten Steuern.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	Anhang
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		12 041	7 355	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		622	681	2
Vertragsaktiven		–	23 337	3
Steuerforderungen		4 980	2 580	
Übrige Forderungen		8 728	7 508	4
Übrige Forderungen Nahestehende		58	5	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1 092	702	
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		15	5	
Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		1 730	10 830	5
Promotionsliegenschaften		61 179	77 353	6
Total Umlaufvermögen		90 445	130 356	
Anlagevermögen				
Wertschriften		2	2	
Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt inkl. Baurechte		838 452	814 910	5
Langfristige Forderungen		206	237	
Latente Steuerforderungen		2 059	4 077	7
Total Anlagevermögen		840 719	819 226	
Total Aktiven		931 164	949 582	

Passiven	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	Anhang
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ²		3 614	3 768	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		–	194	
Leasingverbindlichkeiten		186	186	8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 098	5 558	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	363	
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		95 638	128 618	9
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	1 760	
Passive Rechnungsabgrenzungen		7 693	7 328	10
Passive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden		81	72	
Total kurzfristiges Fremdkapital		113 310	147 847	
Langfristiges Fremdkapital				
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		3 014	1 239	
Leasingverbindlichkeiten		2 838	2 889	8
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		313 429	308 311	9
Derivative Finanzinstrumente		10 549	9 974	11
Vorsorgeverpflichtungen		8	8	
Latente Steuerverbindlichkeiten		70 237	68 409	7
Total langfristiges Fremdkapital		400 075	390 830	
Total Fremdkapital		513 385	538 677	
Eigenkapital				
Aktienkapital		30 167	30 167	12
Kapitalreserven		62 501	68 739	
Gewinnreserven		312 710	276 148	
Periodenerfolg		20 574	42 681	
Cash-Flow Hedge Reserven		-8 695	-8 277	
Neubewertungsreserven		12	12	
Minderheitsanteile am Eigenkapital ¹		510	1 435	
Total Eigenkapital		417 779	410 905	
Total Passiven		931 164	949 582	

¹ Die Minderheitsanteile umfassen den Anteil am Eigenkapital unseres Kooperationspartner (BEC Group AG), mit welcher gemeinsam Promotionsprojekte realisiert werden.

² Im Vorjahr wurden die «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» als «Vertragsverbindlichkeiten» bezeichnet. Daher es sich aber effektiv um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt, wurde diese Position umbenannt.



Zürich, Dufourstrasse 122

Konsolidierte Geldflussrechnung

in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	Anhang
Reingewinn	20 887	21 552	
Veränderung Baurecht	78	80	5
Finanzertrag	-420	-557	17
Finanzaufwand	3 998	4 512	17
Steuern	6 264	5 215	18
Neubewertung aus Anlageliegenschaften	-15 606	-16 547	5
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften	-4 330	-1 021	
Veränderung:			
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	59	566	2
- Vertragsaktiven	23 337	2 686	3
- Steuerforderungen	-2 400	-820	
- Übrige Forderungen	-1 220	-3 077	4
- Übrige Forderungen Nahestehende	-53	-70	
- Aktive Rechnungsabgrenzungen	-400	12	
- Promotionsliegenschaften ³	2 286	-7 045	6
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ²	-154	-1 739	
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	-194	-1 714	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	540	1 580	
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden	-363	-179	
- Passive Rechnungsabgrenzungen	365	1 912	10
- Rückstellungen gegenüber Nahestehenden	9	–	
- Abgrenzungen Kapitalsteuer	2	-392	
- Bezahlte Steuern inkl. Kapitalsteuern	-654	-222	18
Geldfluss netto aus operativer Geschäftstätigkeit	32 031	4 732	
Kauf von Anlageliegenschaften	–	-13 800	5
Kaufnebenkosten von Anlageliegenschaften	–	-280	5
Investitionen in Anlageliegenschaften	-3 416	-1 762	5
Verkauf von Anlageliegenschaften	23 200	19 850	5
Verkaufsnebenkosten von Anlageliegenschaften	-297	-349	5
Sicherstellung Grundstückgewinnsteuer	-1 950	–	
Veränderung langfristige Forderungen	31	30	
Erhaltene Zinsen	19	24	
Geldfluss netto aus Investitionstätigkeit³	17 587	3 713	

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025	Anhang
Aufnahme Hypotheken / Roll-over-Kredite		334 275	281 456	9
Rückzahlung Hypotheken / Roll-over-Kredite		-362 137	-271 022	9
Amortisation Leasingverbindlichkeiten		-51	-49	
Auf- (+) / Abnahme (-) Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		15	-1 937	
Bezahlte Zinsen		-3 454	-3 406	18
Käufe von eigenen Aktien		-106	-377	
Ausschüttung aus Kapitalreserven		-6 117	-12 234	
Dividendenzahlung		-6 119	–	
Dividendenzahlung Minderheiten		-1 238	–	
Geldfluss netto aus Finanzierungstätigkeit		-44 932	-7 569	
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		4 686	876	
Flüssige Mittel Anfang der Berichtsperiode ¹		7 355	9 391	1
Flüssige Mittel Ende der Berichtsperiode ¹		12 041	10 267	1
Zu- (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel		4 686	876	

¹ Die Gesellschaft kann über einen Teil der flüssigen Mittel (Käuferanzahlungen / Reservationsanzahlungen) nicht frei verfügen, da diese ausschliesslich für den Zweck des Baus der Stockwerkeigentumseinheiten bestimmt sind. Per 30. Juni 2026 beläuft sich der Betrag auf TCHF 0 (Vergleichsperiode: TCHF 3 027). Per 1. Jan. 2026 beläuft sich der Betrag auf TCHF 0 (Vergleichsperiode: TCHF 5 121).

² Im Vorjahr wurden die «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» als «Vertragsverbindlichkeiten» bezeichnet. Daher es sich aber effektiv um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt, wurde diese Position umbenannt.

³ In der Vergleichsperiode wurden die Zu- und Verkäufe von Promotionsliegenschaften im Geldfluss aus Investitionstätigkeit gezeigt. Per 1.1.2026 werden diese neu im Geldfluss aus operativer Tätigkeit gezeigt. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2026		30 167	68 739	–	276 148	42 681	-8 277	12	1 435	410 905
Zuweisung an Gewinnreserve		–	–	–	42 681	-42 681	–	–	–	–
Reingewinn/-verlust		–	–	–	–	20 574	–	–	313	20 887
Zinsabsicherung ¹		–	–	–	–	–	-519	–	–	-519
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		–	–	–	–	–	101	–	–	101
Gesamtergebnis		–	–	–	–	20 574	-418	–	313	20 469
Erwerb eigener Aktien		–	–	-106	–	–	–	–	–	-106
Ausgabe von eigenen Aktien an Mitarbeitende		–	-121	106	–	–	–	–	–	-15
Ausschüttung aus Kapitalreserven		–	-6 117	–	–	–	–	–	–	-6 117
Dividende		–	–	–	-6 119	–	–	–	-1 238	-7 357
Bestand am 30. Jun. 2026		30 167	62 501	–	312 710	20 574	-8 695	12	510	417 779

	in CHF 1 000	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Perioden- erfolg	Cash-Flow Hedge Reserven	Neu- bewer- tungs- reserven	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand am 1. Jan. 2025		30 167	80 989	–	260 178	15 970	-13 687	12	1 199	374 828
Zuweisung an Gewinnreserve		–	–	–	15 970	-15 970	–	–	–	–
Reingewinn/-verlust		–	–	–	–	42 681	–	–	1 127	43 808
Zinsabsicherung ¹		–	–	–	–	–	6 720	–	–	6 720
Latente Steuern auf Zinsabsicherung		–	–	–	–	–	-1 310	–	–	-1 310
Gesamtergebnis		–	–	–	–	42 681	5 410	–	1 127	49 218
Erwerb eigener Aktien		–	–	-377	–	–	–	–	–	-377
Anteilsbasierte Vergütung		–	-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

¹ Neubewertungen der derivativen Finanzinstrumente – Anhang 11. 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 verfolgt einen Core- / Satelliten-Investmentansatz. Die Gesellschaft investiert mehrheitlich in ein Anlageportfolio von Renditeliegenschaften an urbanen Lagen in den Städten Zürich und Basel. Daneben entwickelt und verkauft sie Eigentumswohnungen über ausgewählte Projekte von Promotionsliegenschaften entlang des Zürcher Seebeckens. Die Investitionsstrategie konzentriert sich darüber hinaus auf Lagen, die aufgrund demografischer oder ökonomischer Rahmenbedingungen ein überdurchschnittliches Entwicklungs- resp. Wertsteigerungspotential aufweisen.

B. Rechnungslegungsgrundsätze

Allgemeines

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

Der Verwaltungsrat genehmigte die Halbjahresrechnung am 18. August 2026.

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gesellschaft hat per 1. Januar 2026 die folgenden neu in Kraft getretenen bzw. geänderten Standards und Interpretationen angewendet. Die Neuerungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Standard/Interpretation	Beschreibung
IFRS 7 / IFRS 9	Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten

Nach dem Geschäftsjahr 2026 stehen für die Gesellschaft folgende neue oder überarbeitete IFRS-Standards beziehungsweise Interpretationen erstmals zur Einführung an. IFRS 18 wird zu einigen Anpassungen in der Darstellung und Angaben im Konzernabschluss führen. Gemäss dem im Jahr 2025 durchgeführten Assessment 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 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	1. Jan. 2027	Geschäftsjahr 2027
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	1. Jan. 2027	Geschäftsjahr 2027

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden 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, dabei werden die künftigen Ertrags- und Kostenströme geschätzt und mit einem risikogerechten Zinssatz diskontiert werden. Siehe dazu Anhang «5. Anlageliegenschaften».

Auch bei laufenden Entwicklungsprojekten erfordert die laufende Beurteilung der Baukostenentwicklung sowie die Identifikation möglicher Verlustprojekte die Durchführung von Schätzungen. Siehe dazu Anhang «6. Promotionsliegenschaften».

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 «7. 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 aus den konzerninternen Transaktionen und Beständen werden eliminiert.

Die Minderheitsanteile an den Tochtergesellschaften «SF Investment AG» und «SF Development AG» 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
- Promotionsliegenschaften: Entwicklung/Verkauf 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.

Vertragsaktiven

Ansprüche, die aus der Umsatzerfassung über den Zeitraum nach Massgabe des Leistungsfortschritts (POC) resultieren, werden nach dem Nettoprinzip bilanziert. Für jedes Projekt werden die entsprechenden Ansprüche mit den bereits fälligen Anzahlungen verrechnet. Die Nettopositionen sind in der Bilanzposition «Vertragsaktiven» ausgewiesen.

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 sind 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 werden. Das Nutzungsrecht resp. die Leasingverbindlichkeit werden 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.

Rückstellungen / Eventualverbindlichkeiten

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

Derivative Finanzinstrumente

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

Zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Absicherungsgeschäfts werden die Critical Terms zwischen des Grundgeschäfts (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, Baurechtszinserträge 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 Gegenwart 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 Verfahrens, 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 vorliegen. Die Anzahl der verkauften Einheiten im Verhältnis zu den total geplanten Einheiten bildet den 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 mit der Erfolgsrechnung belastet.

Unterhalt und Reparaturen Anlageliegenschaften

Der laufende Unterhalt und die anfallenden Reparaturen gelten nicht als wertvermehrende Investitionen und werden der Erfolgsrechnung belastet. Wertvermehrende 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 Ausfallrisikos 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 der 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 der 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 zum 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 30. Jun. 2026	in CHF 1 000	< 3 Monate	3–12 Monate	kurzfristig	1–5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³		3 614	–	3 614	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung Nahestehende		–	–	–	–	–	–
Leasingverbindlichkeiten		–	-173	-173	865	3 634	4 499
Hypotheken / Roll-over-Kredite ¹		95 390	248	95 638	200 429	113 000	313 429
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		–	–	–	3 014	–	3 014
Verzinsung Hypotheken / Roll-over-Kredite ²		986	2 845	3 831	12 941	6 919	19 860
Verzinsung Swaps ²		212	3 323	3 535	5 288	2 467	7 755
Total finanzielle Verbindlichkeiten		100 202	6 243	106 445	222 537	126 020	348 557

Finanzielle Verbindlichkeiten per 31. Dez. 2025	in CHF 1 000	< 3 Monate	3–12 Monate	kurzfristig	1–5 Jahre	> 5 Jahre	langfristig
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ³		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

¹ Die Werte entsprechen den Nominalbeträgen.

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

³ Im Vorjahr wurden die «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» als «Vertragsverbindlichkeiten» bezeichnet. Daher es sich aber effektiv um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt, wurde diese Position umbenannt.

Zinsrisiken

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

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

Wenn am 30. Juni 2026 die Zinskurve parallel um ± 30 Basispunkte verschoben würde, verändert sich der geschätzte Fair Value der Swaps um TCHF 3 886 (Vorjahr: TCHF 4 242).

Ausfallrisiko

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

Geldanlagen bei Bankinstituten	Rating	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
UBS Switzerland AG	Rating S&P A+		1 464	1 463
Zürcher Kantonalbank	Rating S&P AAA		302	1 007
Basellandschaftliche Kantonalbank	Rating S&P AA+		11	10
Basler Kantonalbank	Rating S&P AA+		251	258
Raiffeisenbank Zürich	Rating S&P AA- (Raiffeisen Schweiz)		20	20
Raiffeisenbank Basel	Rating S&P AA- (Raiffeisen Schweiz)		918	1 004
Raiffeisenbank Winterthur	Rating S&P AA- (Raiffeisen Schweiz)		9 075	3 593
Total Forderungen gegenüber Bankinstituten			12 041	7 355

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 9 805 (Vorjahr: TCHF 9 849). Vom gesamten Mietertrag entfielen per 30. Juni 2026 auf die zehn grössten Mieter folgende Anteile:

Grösste Mieter	in %	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Brunschwig & Cie. SA		3.14%	3.06%
Dipl. Ing. Fust		2.57%	2.50%
StepStone Group Private Debt AG		2.04%	2.08%
Goldbach Neo OOH AG		2.03%	1.97%
Dorfburger AG		1.75%	1.70%
A2-Link AG (ehemals: Liwet Holding AG)		1.69%	1.64%
Verein für Sozialpsychiatrie BL		1.47%	1.41%
Immobilien Basel-Stadt		1.47%	1.47%
SKV Immobilien AG		1.38%	1.34%
Remimag AG		1.34%	1.32%
Total Anteil der zehn grössten Mieter an den Mietzinseinnahmen		18.88%	18.49%

Kapitalrisiken

Das von der Gesellschaft bewirtschaftete Kapital entspricht dem ausgewiesenen Eigenkapital. Der Verwaltungsrat strebt einen Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value) von maximal 50% an. Per 30. Juni 2026 betrug der Fremdbelehungsgrad 45.51% (Vorjahr: 47.23%). Vergleiche Anhang «9. Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten».

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

Vermögenswerte per 30. Jun. 2026	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt		–	–	1 730	1 730
Derivative Finanzinstrumente		–	–	–	–
Anlageliegenschaften ¹		–	–	835 889	835 889
Total Vermögenswerte		–	–	837 619	837 619

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 ²		–	–	812 269	812 269
Total Vermögenswerte		–	–	823 099	823 099

Verbindlichkeiten per 30. Jun. 2026	in CHF 1 000	Level 1	Level 2	Level 3	Buchwerte
Derivative Finanzinstrumente		–	10 549	–	10 549
Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (kurzfristig)		–	–	–	–
Verzinssliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden (langfristig)		–	3 014	–	3 014
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		–	95 386	–	95 638
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		–	328 417	–	313 429
Total Verbindlichkeiten		–	437 366	–	422 630

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) ⁴		–	128 945	–	128 618
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig) ⁴		–	322 262	–	308 311
Total Verbindlichkeiten		–	464 180	–	449 902

¹ Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 563 – siehe Anhang 5. Anlageliegenschaften.

² Exkl. Baurechte im Betrag von TCHF 2 641 – siehe Anhang 5. Anlageliegenschaften.

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 mithilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettogeldflüsse bestimmt. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft in Abhängigkeit von ihren individuellen Chancen und Risiken.

Die Anlageliegenschaften exklusiv Baurechte, auf welchen nicht realisierte Bewertungsdifferenzen vorgenommen wurden und in Level 3 ausgewiesen sind, werden in Anhang «5. Anlageliegenschaften» detailliert beschrieben.

Bei den Swaps, welche unter den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen werden, werden die von den Banken mitgeteilten Werte erfasst. Die derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Fair Value betrugen am 30. Juni 2026 TCHF 0 (Vorjahr: TCHF 0) gemäss Anhang «11. Derivative Finanzinstrumente».

Die Fair Values der Hypotheken / Roll-over-Kredite werden unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode berechnet. Künftige Cashflows werden mittels einer vom Markt abgeleiteten Zinskurve diskontiert. Per 30. Juni 2026 betrug der aggregierte Wert der Fair-Value-Hypotheken / Roll-over-Kredite TCHF 423 803 (Vorjahr: TCHF 451 207). 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 Mietpreinsniveau 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 Anlageigenschaften ohne Baurechte aufgrund von Veränderungen beim Diskontierungssatz, beim strukturellen Leerstand und der Marktmiete präsentierte sich wie folgt (über das ganze Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

I. Durchschnittlich gewichteter realer Diskontierungssatz per 30. Jun. 2026	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
2.91%	750 286	-87 333	-10.43%
2.81%	777 317	-60 302	-7.20%
2.71%	806 298	-31 321	-3.74%
2.61% – (Bewertung per 30. Jun. 2026)	837 619	–	0.00%
2.51%	871 450	33 831	4.04%
2.41%	908 200	70 581	8.43%
2.31%	948 290	110 671	13.21%

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%

II. Sensitivität struktureller Leerstand per 30. Jun. 2026	Struktureller Leerstand	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
100.0%	7.52%	786 388	-51 231	-6.1%
50.0%	5.64%	812 012	-25 607	-3.1%
0.0% – (Bewertung per 30. Jun. 2026)	3.76%	837 619	–	0.0%
-50.0%	1.88%	863 238	25 619	3.1%
-100.0%	0.00%	888 843	51 224	6.1%

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%

III. Sensitivität Marktmiete per 30. Jun. 2026	Marktmiete in Mio. CHF	Marktwert in CHF 1 000	Veränderung in CHF 1 000	Veränderung in %
-10.0%	31.72	704 950	-132 669	-15.8%
-5.0%	33.49	771 259	-66 360	-7.9%
0.0% – (Bewertung per 30. Jun. 2026)	35.25	837 619	–	0.0%
5.0%	37.01	903 908	66 289	7.9%
10.0%	38.78	970 285	132 666	15.8%

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%

1. Flüssige Mittel

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Flüssige Mittel		12 041	7 355
Bankguthaben		12 041	7 355
Käuferanzahlungen bzw. Reservationszahlungen		–	–

¹ Bei den Käuferanzahlungen bzw. Reservationszahlungen handelt es sich um Bankguthaben im Zusammenhang mit Promotionsprojekten, über welche die Gesellschaft nicht frei verfügen kann.

2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, bestehend aus:		622	681
Debitoren Mietausstände		1 018	1 008
Debitoren Weiterverrechnung		85	27
Erwartete Verluste		-481	-355

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

Altersstruktur Forderungen	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Nicht fällig		–	87
Bis 30 Tage überfällig		273	446
30–90 Tage überfällig		261	118
90–180 Tage überfällig		569	183
Über 180 Tage überfällig		–	202
Erwartete Verluste		-481	-355
Bestand		622	681

Korrektur der Vergleichszahlen nach IAS 8

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses 2026 wurde die Darstellung der Vertragsvermögenswerte überprüft. Im Vorjahr waren Vertragsvermögenswerte in der Höhe von CHF 23.4 Mio. in der Position «Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» enthalten. Die Klassierung wurde rückwirkend gemäss IAS 8 angepasst und die Vertragsvermögenswerte werden neu separat in der Konzernbilanz ausgewiesen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Bilanzpositionen sowie die Geldflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

Korrektur Bilanz	in CHF 1 000	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Vertragsaktiven
31.12.2025 bisher ausgewiesen		24 018	–
Anpassung		-23 337	23 337
31.12.2025 angepasst		681	23 337
01.01.2026 bisher ausgewiesen		24 018	–
Anpassung		-23 337	23 337
01.01.2026 angepasst		681	23 337
Korrektur Geldflussrechnung	in CHF 1 000	Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Veränderung Vertragsaktiven
30.06.2025 bisher ausgewiesen		3 252	–
Anpassung		-2 686	2 686
30.06.2025 angepasst		566	2 686

3. Vertragsaktiven

Im ersten Halbjahr 2026 wurden die beiden Promotionsprojekte an der Minervastrasse 124 in Zürich und an der Alte Landstrasse 28 in Rüschlikon an die Eigentümer übergeben. Die Vermarktung des nächsten Projektes am Ruchenacher 17 in Zumikon startet erst im zweiten Halbjahr, womit per 30. Juni 2026 keine Vertragsaktiven aus der Promotion bestehen.

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Vertragsaktiven, bestehend aus:		–	23 337
Erfasste Erlöse		–	29 776
Verwendung erhaltenen Anzahlungen		–	-6 439

Korrektur der Vergleichszahlen nach IAS 8

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses 2026 wurde die Darstellung der Vertragsvermögenswerte überprüft. Im Vorjahr waren Vertragsvermögenswerte in der Höhe von CHF 23.4 Mio. in der Position «Forderungen aus Lieferungen und Leistungen» enthalten. Die Klassierung wurde rückwirkend gemäss IAS 8 angepasst und die Vertragsvermögenswerte werden neu separat in der Konzernbilanz ausgewiesen. Die Auswirkungen auf die betroffenen Bilanzpositionen sowie die Geldflussrechnung stellen sich wie folgt dar:

Korrektur Bilanz	in CHF 1 000	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Vertragaktiven
31.12.2025 bisher ausgewiesen		24 018	–
Anpassung		-23 337	23 337
31.12.2025 angepasst		681	23 337
01.01.2026 bisher ausgewiesen		24 018	–
Anpassung		-23 337	23 337
01.01.2026 angepasst		681	23 337
Korrektur Geldflussrechnung	in CHF 1 000	Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Veränderung Vertragaktiven
30.06.2025 bisher ausgewiesen		3 252	–
Anpassung		-2 686	2 686
30.06.2025 angepasst		566	2 686

4. Übrige Forderungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Übrige Forderungen, bestehend aus:		8 728	7 508
Nicht abgerechnete Heiz-/Nebenkosten		6 963	6 277
Mehrwertsteuer		78	84
Sonstige übrige Forderungen		1 687	1 147

Die sonstigen übrigen Forderungen beinhalten unter anderem das anteilige Bankkonto der Miteigentumsgemeinschaft an der Klausstrasse 4 in Zürich, über welches die Gesellschaft nicht direkt verfügen kann.

5. Anlageliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Anlageliegenschaften inkl. Baurechten, bestehend aus:		840 182	825 740
Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt ¹		1 730	10 830
Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt		835 889	812 269
Baurechte		2 563	2 641
	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Brandversicherungswert aller Liegenschaften		573 066	574 679
Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften ²		558 841	555 041
Brandversicherungswert der Promotionsliegenschaften		14 225	19 638

¹ Die Liegenschaft an der Tramstrasse 53 in Münchenstein wird per 30. Juni 2026 als zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaft klassifiziert. Der Eigentumsübertrag ist für den 1. Januar 2027 geplant. In der Vergleichsperiode waren die Tramstrasse 53 in Münchenstein sowie die Uitikonerstrasse 17 in Schlieren als zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaften klassifiziert. Die Liegenschaft an der Uitikonerstrasse 17 in Schlieren wurde per 3. März 2026 veräussert.

² Die Brandversicherungswerte der Anlageliegenschaften wurden in der Vergleichsperiode angepasst. Im Vorjahr belief sich der Wert der Anlageliegenschaften auf TCHF 606 283 und folglich der Wert aller Liegenschaften auf TCHF 625 921.

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. 2026	196 890	235 245	393 605	825 740
Umklassierungen	1 600	-61 235	59 635	–
Zukäufe inkl. Kaufnebenkosten ²	–	–	13 888	13 888
Einwertungsgewinne (+)/-verluste (-) ¹	–	–	-391	-391
Investitionen	244	64	3 108	3 416
Impairment (Bildung (-) / Auflösung (+))	–	–	–	–
Verkäufe abzgl. Kaufnebenkosten	–	-9 069	-13 651	-22 720
Realisierte Gewinne (-)/Verluste (+)	–	-281	4 611	4 330
Positive Fair Value-Anpassung	6 366	2 167	7 734	16 267
Negative Fair Value-Anpassung	-150	–	-120	-270
Fair Value-Anpassung¹	6 216	2 167	7 614	15 997
Veränderung Baurecht	–	–	-78	-78
Bilanzwert per 30. Jun. 2026	204 950	166 891	468 341	840 182
Davon Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmt	1 730	–	–	1 730
Davon Anlageliegenschaften, zur Anlage bestimmt	203 220	166 891	465 778	835 889
Davon Baurechte	–	–	2 563	2 563
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.

² Die Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich wurde per 30. Jun. 2026 von den Promotionsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umklassiert.

Die Marktwertanpassungen bei den Anlageliegenschaften erfolgen aufgrund periodischer (halbjährlicher) Neubewertungen nach der Discounted-Cashflow-Methode und werden erfolgswirksam ausgewiesen. Die Neubewertung der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2026 ergab ein Bewertungserfolg von TCHF 15 997 (Vorjahr: TCHF 39 577). Infolge der Umklassierung der Richard-Wagner-Strasse 28 (CHF 13.5 Mio.) von den Promotionsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften resultierte ein Einwertungsverlust von TCHF 391. Die Investitionen ins Portfolio betrugen ersten Halbjahr 2026 TCHF 3 416 (Vorjahr: TCHF 3 509).

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 16 & 17 sowie 78 bis 83 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung).

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentums- übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Keine.			–
Total			–

Vorjahreskäufe	Eigentumsanteil	Eigentums- übertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
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

Verkäufe	Eigentumsanteil	Eigentums- übertragung	Verkaufspreis in CHF 1 000¹
Uitikonstrasse 17, Schlieren	100%	3. Mär. 2026	14 000
Bohl 4, St. Gallen	100%	30. Jun. 2026	9 150
Total			23 150

Vorjahresverkäufe	Eigentumsanteil	Eigentums- übertragung	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

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

6. Promotionsliegenschaften

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Promotionsliegenschaften, bestehend aus:		61 179	77 353
Promotionsliegenschaften, im Bau		–	3 047
Promotionsliegenschaften, Kundenindividuelle Ausbauten im Bau		–	221
Promotionsliegenschaften, Vorstudie & Projektierung		61 179	74 085

Im Bereich Promotionsliegenschaften fanden folgende Zukäufe statt:

Käufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
Keine.			–
Total			–

Vorjahreskäufe	Eigentumsanteil	Eigentumsübertragung	Kaufpreis in CHF 1 000 ¹
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

¹ Die dargestellten Kaufpreise 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)	Fertigstellungszeitpunkt	Stand Projekt	Bilanzwerte 30. Jun. 2026 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2025 in CHF 1 000
Zürich, Minervastrasse 124	Auf dem im März 2021 akquirierten Grundstück mit bestehendem MFH wurde ein Ersatzneubau mit 9 Wohnungen und einer Autoeinstellhalle realisiert.	Die Wohnungen wurden zwischen dem 23.–25. Februar 2026 an die Käufer übergeben.	Februar 2026	Abgeschlossen	–	1 448
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	Auf dem im Juni 2022 akquirierten Grundstück mit bestehendem EFH wurde ein Ersatzneubau mit 4 Wohnungen und einer Auto-einstellhalle realisiert.	Die Wohnungen wurden am 17. Juni 2026 an die Käufer übergeben.	Juni 2026	Abgeschlossen	–	1 565

Projekt	Beschreibung	Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Fertigstellungszeitpunkt	Stand Projekt	Bilanzwerte 30. Jun. 2026 in CHF 1 000	Bilanzwerte 31. Dez. 2025 in CHF 1 000
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 und einer Autoeinstellhalle geplant.	Baueingabe erfolgte im 4. Quartal 2023. Im 2024 erfolgten Projektoptimierungen und -anpassungen. Erhalt Baurechtsentscheid Dezember 2025 und Rechtskraft Baubewilligung im Januar 2026. Rückmeldung Auflagenbereinigung seitens Baubehörde pendent. Geplanter Start Abbrucharbeiten August / September 2026	Winter 2028 / Frühling 2029	Auflagenbereinigung / Ausschreibungsplanung	9 679	9 596
Zürich, Berg-haldenstrasse 32/34	Das Eigentum der Liegenschaft mit zwei bestehenden Mehrfamilienhäusern wurde im Dezember 2024 angetreten. Auf dem Grundstück sind insgesamt 2 Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohnungen geplant.	Die Baueingabe ist Ende Q4 2025 erfolgt. Realisierung sollte zwischen Q1 / Q2 2027 starten. Das Baugesuch befindet sich aktuell in der Prüfung.	Frühling / Sommer 2029	Bewilligungsphase	18 049	17 924
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 15 Wohnungen geplant.	Die Baueingabe ist Mitte November 2025 erfolgt und musste im Verlauf von Q2 2026 angepasst werden. Das Baugesuch befindet sich aktuell in der Prüfung. Start Abbrucharbeiten im Q2 2027 erwartet.	Winter 2029	Bewilligungsphase	12 646	12 441
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 Aufbereitung zur Baueingabe. Die Baueingabe ist auf Mitte Q3 2026 geplant. Rechtskraft Baubewilligung wird im Q1 2027 erwartet, Start Abbrucharbeiten auf Q2/Q3 2027	Sommer 2029	Vorprojekt	18 267	17 827
Zürich, Richard-Wagner-Strasse 28	Die Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich wurde per 30. Juni 2026 von den Promotionsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umklassiert.	n/a	n/a	n/a	n/a	13 802
Rüschlikon, Weidstrasse 29/31	Anzahlung in der Höhe von CHF 2.5 Mio. wurde geleistet, der Eigentumsübertrag wird im zweiten Halbjahr 2026 erwartet, sobald der BewG-Beschluss vorliegt.	n/a	n/a	Ankauf	2 538	2 529
Total					61 179	77 132

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 30. Jun. 2026 in TCHF	Baufortschritt	Stand Beurkundung	Bruttoerlös 1.1. bis 30.06.	Entwicklungskosten 1.1. bis 30.06.	Bruttogewinn	Bisher angefallene Kosten	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
Zürich, Minervastrasse 124	100.00%	100.00%	3 663	-2 693	970	16 558	–
Rüschlikon, Alte Landstrasse 26	100.00%	100.00%	5 131	-4 595	536	15 351	–
Zumikon, Ruchenacher 17	0.00%	0.00%	–	–	–	9 679	9 679
Zürich, Berghaldenstrasse 32/34	0.00%	0.00%	–	–	–	18 049	18 049
Zumikon, Dorfstrasse 68	0.00%	0.00%	–	–	–	12 646	12 646
Zürich, Zollikerstrasse 132/134	0.00%	0.00%	–	–	–	18 267	18 267
Rüschlikon, Weidstrasse 29/31	0.00%	0.00%	–	–	–	2 538	2 538
Total			8 794	-7 288	1 506	93 088	61 179

Projekte per 31. Dez. 2025 in TCHF	Baufortschritt	Stand Beurkundung	Bruttoerlös 1.1. bis 31.12.	Entwicklungskosten 1.1. bis 31.12.	Bruttogewinn	Bisher angefallene Kosten	Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften
Herrliberg, Fuederholzstrasse 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 ¹	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

¹ Die Richard-Wagner-Strasse 28 in Zürich wurde per 30. Jun. 2026 von den Promotionsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umklassiert.

7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten

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

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

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Latente Steuerforderungen, bestehend aus:		2 059	4 077
Bewertungsdifferenzen auf steuerlichen Verlustvorträgen		–	2 131
Bewertungsdifferenzen auf Vorsorgeverpflichtungen		2	2
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		2 057	1 944
Latente Steuerverbindlichkeiten, bestehend aus:		-70 237	-68 409
Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften		-65 038	-62 689
Promotionsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		–	-842
Bewertungsdifferenzen auf Rückstellung für Grossreparaturen		-5 430	-5 067
Bewertungsdifferenzen Übrige		-162	-180
Bewertungsdifferenzen auf derivativen Finanzinstrumenten		393	369
Total latente Steuerverpflichtungen		-68 178	-64 332

Latente Steuerverpflichtungen	in CHF 1 000	2026	2025
Bilanzwert per 1. Jan.		-64 332	-53 193
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		-3 948	-9 830
Veränderung des latenten Steuersatzes in der Erfolgsrechnung		–	–
Im Gesamtergebnis berücksichtigte latente Steuern		101	-1 310
Veränderung des latenten Steuersatzes im Gesamtergebnis		–	–
Bilanzwert per 30. Jun. / 31. Dez.		-68 178	-64 332

Per 30. Juni 2026 bestehen keine aktivierte steuerliche Verlustvorträge (Vorjahr: TCHF 10 113). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf den handelsrechtlichen Gewinn des ersten Halbjahres von TCHF 14 201 zurückzuführen. Dieser resultierte einerseits aus dem Verkauf der Liegenschaften an der Uitikonstrasse 17 in Schlieren sowie am Bohl 4 in St. Gallen und andererseits aus dem Abschluss des Promotionsprojekts an der Alte Landstrasse 28 in Rüschlikon.

Verlustvorträge mit Verfall im Jahr ¹	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
2025		–	–
2026		–	–
2027		–	–
2028		–	736
2029		–	6 724
2030		–	1 876
2031		–	777
Total		–	10 113

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

8. Leasingverbindlichkeiten

Nach vertraglicher Laufzeit	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
< 3 Monate		47	47
3 bis 12 Monate		140	140
Kurzfristig		186	186
> 1 bis 5 Jahre		744	744
> 5 Jahre		2 094	2 145
Langfristig		2 838	2 889
Total		3 024	3 075

Nach Gläubiger	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Baurecht Köniz, Chasseralstrasse 156		3 024	3 075
Total		3 024	3 075

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

Nach vertraglicher Laufzeit ¹	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
< 3 Monate		95 390	106 955
3 bis 12 Monate (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		248	21 663
> 1 bis 5 Jahre (Hypotheken / Roll-over-Kredite)		200 429	187 561
> 5 Jahre (Hypotheken)		113 000	120 750
Total Finanzverbindlichkeiten		409 067	436 929

Nach Gläubiger	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
UBS Switzerland AG		115 700	126 000
Raiffeisen Winterthur		35 624	47 321
Raiffeisen Zürich		7 750	7 750
Raiffeisen Basel		26 403	26 568
Basler Kantonalbank		151 590	151 590
Zürcher Kantonalbank		69 000	73 500
Total Banken		406 067	432 729
Zurich Versicherung		3 000	4 200
Total Versicherungen		3 000	4 200
Total Finanzverbindlichkeiten		409 067	436 929

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

Nach Zinsbindung	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
< 3 Monate		131 186	157 889
3 bis 12 Monate		15 750	16 950
> 1 bis 5 Jahre		36 250	28 500
> 5 Jahre		225 881	233 590
Total Finanzverbindlichkeiten		409 067	436 929

Zinssätze	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Durchschnittlicher Zinssatz (inkl. Swaps) der Finanzverbindlichkeiten per Stichtag	1.77%	1.69%
Verzinsungsbandbreite	0.14% bis 2.65%	0.14% bis 2.65%
Durchschnittliche Zinsbindung in Jahren	5.70	5.41

Angaben zu den verpfändeten Aktiven		in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Marktwert Anlageliegenschaften			837 619	823 099
Anschaffungswerte Promotionsliegenschaften inkl. Bauinvestitionen			61 179	101 930
Wert der verpfändeten Aktiven			898 798	925 029
Darauf lastende Schuldbriefe			502 847	529 237
Als Sicherheit hinterlegte Schuldbriefe			499 887	529 277
Beanspruchung			409 067	436 929
Fremdbelehungsgrad (Loan-to-Value)			45.51%	47.23%
UBS Switzerland AG	Rahmenkreditvereinbarung		136 500	136 500
	hinterlegte Schuldbriefe		158 352	154 132
	Beanspruchung		115 700	126 000
Raiffeisenbank Winterthur	Rahmenkreditvereinbarung		44 325	64 895
	hinterlegte Schuldbriefe		45 385	74 995
	Beanspruchung		35 624	47 321
Raiffeisenbank Zürich	Rahmenkreditvereinbarung		50 000	50 000
	hinterlegte Schuldbriefe		9 450	9 450
	Beanspruchung		7 750	7 750
Raiffeisenbank Basel	Rahmenkreditvereinbarung		27 310	27 310
	hinterlegte Schuldbriefe		33 000	33 000
	Beanspruchung		26 403	26 568
Basler Kantonalbank	Rahmenkreditvereinbarung		160 000	160 000
	hinterlegte Schuldbriefe		165 100	165 100
	Beanspruchung		151 590	151 590
Zürcher Kantonalbank	Kreditverträge und ein OTC-Rahmenvertrag		110 000	110 000
	hinterlegte Schuldbriefe		84 400	88 400
	Beanspruchung		69 000	73 500
Zürich Versicherung	Rahmenkreditvereinbarung		4 200	4 200
	hinterlegte Schuldbriefe		4 200	4 200
	Beanspruchung		3 000	4 200

Der Kreditvertrag mit UBS Switzerland AG sieht als Covenants vor, dass die Fremdbelehungsquote (LTV) maximal 60% erreichen darf. Die Verbindlichkeiten gegenüber der UBS belaufen sich auf TCHF 115 700 (Vorjahr: TCHF 126 000), wovon TCHF 9 500 (Vorjahr: TCHF 19 800) kurzfristig und TCHF 106 200 (Vorjahr: TCHF 106 200) 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 69 000 (Vorjahr: TCHF 73 500), wovon TCHF 3 000 (Vorjahr: TCHF 7 500) kurzfristig und TCHF 66 000 (Vorjahr: TCHF 66 000) langfristig klassifiziert sind.

Sämtliche Covenants waren am Bilanzstichtag sowie im Vorjahr eingehalten.

Per 30. Juni 2026 bestehen Festhypotheken in der Höhe TCHF 116 500 (Vorjahr: TCHF 117 925) mit einem durchschnittlichen gewichteten Zinssatz von 1.65% (Vorjahr: 1.64%). Die variablen Hypotheken belaufen sich auf TCHF 292 526 (Vorjahr: TCHF 319 004), wovon TCHF 247 840 (Vorjahr: TCHF 247 840) mittels Payer Swaps abgesichert sind. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Swaps beläuft sich auf 0.93% (Vorjahr: 0.93%) zuzüglich Marge des Grundgeschäfts (variable Hypothek). Das effektive SARON-Exposure beläuft sich per 30. Juni 2026 somit auf TCHF 44 686 (Vorjahr: TCHF 71 164).

Für die TCHF 57 500 (Vorjahr: TCHF 57 500) an Payer Swaps inkl. Reversed Swaps (Receiver Swap) fallen pro Jahr Finanzierungskosten in der Höhe von TCHF 835 (Vorjahr: TCHF 835) an, die sich in den kommenden zwei Jahren auf Null reduzieren werden, da die Swaps auslaufen. Bezogen auf das derzeitige Finanzierungsportfolio beträgt der Zuschlag auf den durchschnittlichen gewichteten Zinssatz des Portfolios 0.20% (Vorjahr: 0.19%).

10. Passive Rechnungsabgrenzungen

	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Passive Rechnungsabgrenzungen, bestehend aus:		7 693	7 328
Steuern		1 636	999
Zinsen		1 755	1 681
Baukosten Promotionsliegenschaften		2 689	2 137
Liegenschaftsbuchhaltung inkl. Baukosten Anlageliegenschaften		799	1 512
Verwaltungsrat, Revisionsstelle, GV		284	410
Anteilsbasierte Vergütung		216	140
Buchführung, Immobilienbewertung, Beratung		158	191
Übrige passive Rechnungsabgrenzung		156	258

Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 365 zugenommen. Der Anstieg resultiert insbesondere aus den höheren Steuerabgrenzungen, welche dem Verkauf der Anlage- und Promotionsliegenschaften geschuldet sind.

11. Derivative Finanzinstrumente

in CHF 1 000						Fair Value		Delta	
Instrument	Kontrakt-wert	Start	Ende	Klassie-rung	Zinssatz	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025	FVTPL ³	OCI ⁴
Payer Swap ^{1/5}	7 500	16.10.2020	16.10.2028	FVTPL	0.58%	-73	-89	16	–
Receiver Swap ^{1/5}	7 500	21.01.2015	16.10.2028	FVTPL	0.14%	4	3	1	–
Receiver Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	0.25%	160	217	-57	–
Payer Swap ¹	50 000	13.03.2017	31.08.2028	FVTPL	1.86%	-1 451	-1 911	460	–
Payer Swap ²	90 000	11.03.2015	01.02.2030	CFH	0.53%	-1 151	-1 096	–	-55
Payer Swap ²	7 040	15.03.2023	02.07.2035	CFH	1.37%	-565	-491	–	-74
Payer Swap ²	37 800	03.02.2025	14.11.2031	CFH	0.80%	-1 068	-921	–	-147
Payer Swap ²	15 000	15.10.2019	16.10.2028	CFH	2.03%	-660	-796	–	136
Payer Swap ²	28 000	21.11.2022	19.11.2032	CFH	1.06%	-1 300	-1 157	–	-143
Payer Swap ²	28 000	19.11.2032	19.11.2035	CFH	1.87%	-833	-607	–	-226
Payer Swap ²	20 000	15.03.2023	13.04.2033	CFH	1.16%	-1 081	-968	–	-113
Payer Swap ²	20 000	15.03.2023	31.10.2033	CFH	1.60%	-1 769	-1 667	–	-102
Payer Swap ²	30 000	30.10.2018	31.10.2033	CFH	0.75%	-762	-491	–	-271
Total						-10 549	-9 974	420	-995

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

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.

12. 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. 2026	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à 9.00 CHF per 1. Jan. 2026	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 1. Jan. 2026	5 841 446		30 167
Ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 per 30. Jun. 2026	3 111 895	1.80	5 601
Ausstehende Namenaktien à CHF 9.00 per 30. Jun. 2026	2 729 551	9.00	24 566
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 30. Jun. 2026	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. 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

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.

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

- Dr. Hans-Peter Bauer hält insgesamt 3 111 895 (Vorjahr: 3 111 895) Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à CHF 1.80 nominal sowie 205 (Vorjahr: 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.
- UBS Fund Management AG hält 441 000 (Vorjahr: 441 000) Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 7.55% (Vorjahr: 7.55%) der Stimmen und 13.16% (Vorjahr: 13.16%) des Kapitals entspricht.
- Swiss Finance & Property AG hält direkt oder als Teil eines Mandates 192 211 Aktien (Vorjahr: 179 620) Namenaktien à CHF 9.00 nominal, was einem Anteil von 3.29% (Vorjahr: 3.07%) der Stimmen und 5.73% (Vorjahr: 5.36%) des Kapitals entspricht.

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 969 eigene Aktien (Vorjahr: 3 714) zu durchschnittlich CHF 109.00 (Vorjahr: CHF 99.53) bzw. total TCHF 106 (Vorjahr: TCHF 369) gekauft. 969 Aktien (Vorjahr: 3 714) wurden zu durchschnittlich CHF 99.29 (Vorjahr: CHF 95.98) beziehungsweise TCHF 104 (Vorjahr: TCHF 356) als aktienbasierte Entschädigung verwendet. Hieraus entsteht ein Effekt aus Vergütung in Aktien in Höhe von TCHF 34 (Vorjahr: TCHF 102). Diese Differenz wird entsprechend den Kapitalreserven belastet. Ein Teil der Belastung des Vorjahres ist erst im aktuellen Geschäftsjahr erfolgt. Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf Seite 30 zu finden.

Der Reingewinn pro Aktie setzt sich wie folgt zusammen:

		1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	20 574	20 599
Reingewinn den Aktionären der SFUP zuzurechnen exkl. Neubewertungseffekte ¹	CHF 1 000	8 011	7 279
Anzahl ausstehende Aktien (gewichteter Durchschnitt)	Anzahl	3 351 930	3 351 930
Anzahl ausstehende Namenaktien (Stimmrechtsaktien) à nominal CHF 1.80	Anzahl	3 111 895	3 111 895
Reingewinn pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	1.23	1.23
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie (Stimmrechtsaktie) à nominal CHF 1.80	CHF	0.48	0.43
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Reingewinn pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	6.14	6.15
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte¹ pro Aktie à nominal CHF 9.00	CHF	2.39	2.17

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:

		30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Eigenkapital, den Aktionären der SFUP zuzurechnen	CHF 1 000	417 269	409 470
Latente Steuern ¹	CHF 1 000	68 178	64 332
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	24.90	24.43
Eigenkapital pro Namenaktie (Stimmrechtsaktie) à CHF 1.80 vor latenten Steuern	CHF	28.97	28.27
Anzahl ausstehende Namenaktien à nominal CHF 9.00	Anzahl	2 729 551	2 729 551
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00	CHF	124.49	122.16
Eigenkapital pro Namenaktie à CHF 9.00 vor latenten Steuern	CHF	144.83	141.35

¹ Siehe Anhang 7. Latente Steuerforderungen und -verbindlichkeiten.

13. Liegenschaftsertrag

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Liegenschaftsertrag, bestehend aus:		15 445	15 928
Mietzinsertrag Wohnen		5 363	5 021
Mietzinsertrag Gewerbe		10 047	10 820
Übriger Mietzinsertrag		600	825
Nebenkostenpauschalen		73	59
Total Soll-Nettomiete bei Vollvermietung		16 083	16 725
Veränderung erwartete Verluste		-139	-313
Leerstand		-379	-318
Mietzinsrabatte		-192	-228
Erhaltene Umsatzmieten		45	35
Baurechte und Einnahmen aus Weiterverrechnungen		27	27
Total Leerstände, übrige Abzüge und Umsatzmieten		-638	-797

Die Soll-Nettomieten nahmen um TCHF 642 oder 3.83% im Vergleich zur Vorperiode ab. Durch Veränderungen im Portfolio nahmen diese um TCHF 980 ab. Infolge der Zwischenvermietung von Promotionsprojekten konnte ein Mehrertrag von TCHF 340 generiert werden. Die restlichen TCHF 63 entfallen auf die Mietzinserhöhungen bei Neuvermietungen. Auf Like-for-Like-Basis sind die Soll-Nettomieten stabil geblieben.

Künftige Erträge aus unkündbaren Mietverträgen	in CHF 1 000	30. Jun. 2026	31. Dez. 2025
Mieteinnahmen innerhalb von 1 Jahr		18 684	18 451
Mieteinnahmen innerhalb von 2 bis 5 Jahren		56 398	51 644
Mieteinnahmen später als 5 Jahre		25 318	21 095
Total		100 400	91 190

14. Ertrag und Aufwand aus Promotionsliegenschaften

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Ertrag aus Promotionsliegenschaften, bestehend aus		9 679	14 921
Ertrag aus Umsatzerfassung über die Zeit		8 794	12 738
Ertrag aus kundenindividuellen Ausbauten		885	2 183
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		-8 185	-12 026
Aufwand aus Umsatzerfassung über die Zeit		-7 288	-9 966
Aufwand aus kundenindividuellen Ausbauten		-897	-2 060

Der Ertrag bzw. der Aufwand aus Promotionsliegenschaften besteht unter Anwendung der Umsatzerfassung über die Zeit nach IFRS 15. Der Ertrag resp. der Aufwand resultiert aus den Promotionsprojekten an der Minervastrasse 124 in Zürich sowie der Alte Landstrasse 26 in Rüschlikon.

15. Personalaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Personalaufwand, bestehend aus:		-96	-228
Vergütung in bar		-31	-31
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien		-60	-165
Sozialversicherungen		-5	-32

Die Vergütung des CEO 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 Promotionsportfolio. 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, respektive mind. CHF 3.00 aus dem Anlageportfolio und CHF 0.65 aus dem Promotionsportfolio.

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 des CEO wird vom Vergütungsausschuss gemessen, beurteilt und festgelegt und anschliessend dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

16. Verwaltungsaufwand

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Verwaltungsaufwand, bestehend aus:		-2 601	-2 471
Liegenschaftenverwaltung		-548	-573
Buchführung		-67	-58
Immobilienbewertung und Steuerberatung		-118	-89
Management Fee		-1 511	-1 276
Market Making		-21	-19
Beratung		-60	-68
Verwaltungsrat, Revisionsstelle und Generalversammlung		-276	-303
Investor Relations und Spesen		23	-50
Übriger Verwaltungsaufwand inkl. amtliche Gebühren		-23	-35

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands um TCHF 130 ist insbesondere auf die höhere Management Fee zurückzuführen, die sich infolge des gestiegenen NAV erhöht hat.

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 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Finanzertrag, bestehend aus:		420	557
Zinsertrag		–	24
Neubewertungen Swaps		420	533
Finanzaufwand, bestehend aus:		-3 998	-4 512
Zinsaufwand		-1 856	-2 397
Zinsaufwand Swaps		-1 654	-1 370
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-476	-716
Bankspesen		-12	-14
Übriger Finanzaufwand		–	-15
Finanzergebnis, bestehend aus:		-3 578	-3 955
Zinsergebnis		-1 856	-2 373
Zinsergebnis Swaps		-1 654	-1 370
Neubewertungen Swaps und Anpassung Amortised Costs Hypotheken		-56	-183
Bankspesen		-12	-14
Übriges Finanzergebnis		–	-15

Der durchschnittliche Finanzierungszinssatz per Stichtag hat sich im Vergleich zum Stichtag 31. Dezember 2025 von 1.69% auf 1.77% erhöht. Der Anstieg resultiert einerseits aus dem Margenanstieg eines Bankinstitutes, welches die Marge von 0.37% auf 0.60% erhöht hat. Andererseits wurde infolge der Liegenschaftsverkäufe sowie dem Abschluss der Promotionsprojekten kurzfristige Hypotheken zurückgeführt, wodurch sich der durchschnittlich Satz der verbleibenden Hypotheken/Swaps erhöht hat.

18. Steuern

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Ertragssteuern, bestehend aus:		-6 264	-5 215
Ertragssteuern der Berichtsperiode		-2 316	-561
Latente Steuern aus Neubewertungen Anlageliegenschaften		-3 043	-3 239
Latente Steuern aus Anlageliegenschaften – Verkäufe		2 401	1 512
Latente Steuern aus Neubewertungen derivative Finanzinstrumente		-183	225
Latente Steuern aus Abschreibung von amortisierten Kosten		–	10
Latente Steuern aus Promotionsliegenschaften – Umsatzerfassung über die Zeit		842	117
Total latente Steuern aus Neubewertungen (A)		17	-1 375
Latente Steuern aus Differenz zwischen IFRS und OR Swaps Rückstellungen		112	-388
Latente Steuern aus Abschreibungen		-1 707	-1 628
Latente Steuern aus Rückstellungen Grossreparaturen		-363	-169
Total latente Steuern aus Überleitung IFRS-OR (B)		-1 958	-2 185
Latente Steuergutschrift aus Verlustvorträgen		-2 131	-1 242
Total latente Steuergutschrift aus steuerrechtlichen Anpassungen (C)		-2 131	-1 242
Latente Steuern aus Übrigen Effekten aus derivaten Finanzinstrumenten		111	129
Latente Steuern aus Umsatzerlösen		13	19
Übrige latente Steuern (D)		124	148
Total latente Steuern (A-D)		-3 948	-4 654

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

	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Gewinn (+) / Verlust (-) vor Steuern		27 151	26 767
Anwendbarer kalkulatorischer Steuersatz		19.50%	19.50%
Ertragssteuern zum anwendbaren kalkulatorischen Steuersatz		-5 294	-5 220
Übrige		-970	5
Ertragsteuern effektiv		-6 264	-5 215
Effektive Steuerquote		23.07%	19.48%

Die übrigen Effekte sind insbesondere auf die Differenz zwischen dem effektiven und dem latenten Steuersatz bei den verkauften Liegenschaften (Anlage- sowie Promotionsliegenschaften) zurückzuführen. Der kalkulatorische Steuersatz bleibt im ersten Halbjahr 2026 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 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Reingewinn (+) / -verlust (-):		20 887	21 552
Neubewertung aus Anlageliegenschaften		-15 606	-16 547
- abzgl. latente Steuern		3 043	3 227
Reingewinn exkl. Neubewertungseffekte		8 324	8 232
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		8 011	7 279
davon den Minderheitsaktionären zuzurechnen		313	953
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Namensaktie (CHF 9.00 nominal)		2.39	2.17
Reingewinn den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen pro Stimmrechtsaktie (CHF 1.80 nominal)		0.48	0.43

20. Segmentberichterstattung

Segmentinformation H1 2026	in CHF 1 000	Anlage- liegenschaften ¹	Promotions- liegenschaften	Total
Liegenschaftsertrag		14 968	477	15 445
Übriger Ertrag		485	–	485
Verkaufserfolg aus Anlageliegenschaften		4 330	–	4 330
Ertrag aus Promotionsliegenschaften		–	9 679	9 679
Total Betriebsertrag vor Neubewertungen		19 783	10 156	29 939
Neubewertungen aus Anlageliegenschaften		15 606	–	15 606
Veränderung Baurecht		-78	–	-78
Total Betriebsertrag nach Neubewertungen		35 311	10 156	45 467
Unterhalt und Reparaturen		-2 437	-30	-2 467
Betriebsaufwand Liegenschaften		-799	-10	-809
Aufwand aus Promotionsliegenschaften		–	-8 185	-8 185
Personalaufwand		-77	-19	-96
Verwaltungsaufwand		-2 325	-276	-2 601
Übriger Betriebsaufwand		-522	-58	-580
Total Betriebsaufwand		-6 160	-8 578	-14 738
Betriebsergebnis vor Finanzergebnis, Steuern (EBIT)		29 151	1 578	30 729
				–
Finanzertrag		420	–	420
Finanzaufwand		-3 998	–	-3 998
Finanzergebnis		-3 578	–	-3 578
Gewinn vor Steuern (EBT)		25 573	1 578	27 151
Steuern		-6 016	-248	-6 264
Reingewinn		19 558	1 329	20 887
davon den Aktionären der SF Urban Properties AG zuzurechnen		10 558	1 016	20 574
Erträge mit Dritten		19 783	10 156	29 939
Erträge mit anderen Segmenten		–	–	–
Total Betriebsertrag		19 783	10 156	29 939
Vermögenswerte		860 059	71 105	931 164
Verbindlichkeiten		475 274	38 111	513 385
Zugänge zu den Vermögenswerten (Zukäufe)		13 888	–	13 888

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

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

¹ Das Segment Anlageliegenschaften investiert in die Anlagekategorien Wohn- und Geschäftsliegenschaften 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 30. Jun. 2026	Marktwert 30. Jun. 2026	Buchwert 31. Dez. 2025	Marktwert 31. Dez. 2025
Finanzaktiven zu amortisierten Kosten					
- Flüssige Mittel		12 041	12 041	7 355	7 355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹		622	622	681	681
Vertragsaktiven ¹		–	–	23 337	23 337
- Übrige Forderungen		8 728	8 728	7 508	7 508
- Übrige Forderungen Nahestehenden		58	58	5	5
- Langfristige Forderungen		206	206	237	237
Total Finanzaktiven		21 655	21 655	39 123	39 123
Finanzaktiven zu Fair Value					
- Wertschriften		2	2	2	2
- Derivative Finanzinstrumente		–	–	–	–
Total Finanzaktiven – Fair Value		2	2	2	2
Total Finanzaktiven		21 657	21 657	39 125	39 125
Passiven					
Fair Value – Absicherung					
- Derivative Finanzinstrumente		10 549	10 549	9 974	9 974
Total Fair Value – Absicherung		10 549	10 549	9 974	9 974
Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ²		3 614	3 614	3 768	3 768
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden		0	0	194	194
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		6 098	6 098	5 558	5 558
- Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		0	0	363	363
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		95 638	95 386	128 618	128 945
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende		0	0	1 760	1 760
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten gegenüber Nahestehende		3 014	3 014	1 239	1 239
- Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		313 429	328 417	308 311	322 262
Total Finanzielle Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		421 793	436 529	449 811	464 087
Total Finanzpassiven		432 342	447 078	459 785	474 061

¹ Die Forderungen aus dem Verkauf der Promotionsliegenschaften abzüglich der erhaltenen Zahlungen werden neu als «Vertragsaktiven» und nicht mehr als Teil der «Forderungen aus Lieferung und Leistungen» gezeigt. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

² Im Vorjahr wurden die «Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen» als «Vertragsverbindlichkeiten» bezeichnet. Daher es sich aber effektiv um Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen handelt, wurde diese Position umbenannt.

Das maximale Ausfallrisiko entspricht dem nominellen Wert der Finanzaktiven.

22. Saldierungen von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten

Aufstellung per 30. Jun. 2026	in CHF 1 000	Bruttobetrag	In der Bilanz verrechnet	Ausgewiesene Bilanzposition	Netting bei Ausfall Gegenpartei	Restrisiko
Finanzinstrumente Aktiven						
Flüssige Mittel		12 041	–	12 041	–	12 041
Derivative Finanzinstrumente (positiv)		–	–	–	–	–
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹		622	–	622	–	622
Vertragsaktiven ¹		–	–	–	–	–
Wertschriften		2	–	2	–	2
Total		12 665	–	12 665	–	12 665

Finanzinstrumente Passiven						
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		10 549	–	10 549	–	10 549
Hypotheken / Roll-over-Kredite (kurzfristig)		95 638	–	95 638	–	95 638
Hypotheken / Roll-over-Kredite (langfristig)		313 429	–	313 429	–	313 429
Total		419 616	–	419 616	–	419 616

Aufstellung per 31. Dez. 2026	in CHF 1 000	Bruttobetrag	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 Lieferungen und Leistungen ¹		681	–	681	–	681
Vertragsaktiven ¹		23 337	–	23 337	–	23 337
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

¹ Die Forderungen aus dem Verkauf der Promotionsliegenschaften abzüglich der erhaltenen Zahlungen werden neu als «Vertragsaktiven» und nicht mehr als Teil der «Forderungen aus Lieferung und Leistungen» gezeigt. Entsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

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	Cash-wirksame Veränderungen			Nicht Cash-wirksame Veränderungen		30. Jun. 2026
	1. Jan. 2026	Aufnahmen	Rück- zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
Finanzverbindlichkeiten	436 929	334 275	-361 972	-165	–	409 067
Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	2 999	15	–	–	–	3 014
Leasing	3 075	–	-51	–	–	3 024
Derivate Finanzinstrumente (Nettoposition)	9 974	–	-1 807	–	2 382	10 549
Total	452 977	334 290	-363 830	-165	2 382	425 654

Bilanzposition in CHF 1 000	Cash-wirksame Veränderungen			Nicht Cash-wirksame Veränderungen		31. Dez. 2025
	1. Jan. 2025	Aufnahmen	Rück- zahlungen	Amorti- sationen Agios / Disagios	Fair Value Veränder- ungen	
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

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 Schmüser und der Verwaltungsratspräsident Alexander Vögele. Dr. Hans-Peter Bauer hält per 30. Juni 2026 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 Namensaktien (Vorjahr: 2 550) à nominal CHF 9.00; Carolin Schmüser hält 500 Namensaktien (Vorjahr: 500) à nominal CHF 9.00; Bruno Kurz hält 4 683 Namensaktien (Vorjahr: 3 714) 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 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Vergütung Geschäftsleitung		-121	-228
Vergütung in bar		-32	-31
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien		-78	-165
Sozialversicherungen		-11	-32
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Vergütung Verwaltungsrat		-259	-259
Vergütung in bar		-250	-250
Sozialversicherungen		-9	-9
	in CHF 1 000	1. Jan. bis 30. Jun. 2026	1. Jan. bis 30. Jun. 2025
Weitere Transaktionen mit Nahestehenden			
Swiss Finance & Properties Funds AG («Management Fee»)		-1 444	-1 296
Swiss Finance & Properties Funds AG («Brokerage Fee»)		-76	–
Swiss Finance & Properties Funds AG («Development Fee»)		-148	-83
Swiss Finance & Properties Funds AG («Corporate Service Fee»)		-80	-32
Swiss Finance & Properties AG («Market Making»)		-20	-19
Inizia AG & Inizia Living AG (Kooperationspartner Promotionsentwicklung)		-169	-323
Ruoss, Vögele Partner (Beratungsdienstleistungen)		-5	-29
EROP Real Estate & Partners AG		-56	-395
Total		-1 998	-2 177

Im ersten Halbjahr 2026 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 Dienstleistungsvertrag sieht eine Brokerage Fee für den Kauf und Verkauf von Anlageliegenschaften bis max. 2% vor. Im ersten Halbjahr 2026 belaufen sich die Fees daraus auf TCHF 76 (Vorjahr: TCHF 0).

Die Development Fee resultieren aus der Bauherrenvertretungsleistung der Swiss Finance & Property Funds AG in Bezug auf die Promotionsprojekte. Im ersten Halbjahr 2025 wurden dafür Fee in der Höhe von TCHF 148 in Rechnung gestellt (Vorjahr: TCHF 83).

Für die Unterstützung im Bereich Corporate Services der Tochtergesellschaften SF Investment AG sowie SF Development AG betrugen die Kosten im ersten Halbjahr 2026 TCHF 80 (Vorjahr: TCHF 30).

Die Swiss Finance & Property AG wurde mit dem Market-Making-Mandat beauftragt. Diesbezüglich sind im ersten Halbjahr 2026 Kosten in der Höhe von TCHF 20 in Rechnung gestellt worden (Vorjahr: TCHF 19).

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 30. Juni 2026 beläuft sich das Darlehen des Kooperationspartners auf TCHF 2 999 (Vorjahr: TCHF 3 014). Die Verzinsung erfolgt marktkonform nach der Richtlinie der ESTV bezüglich der Mindestverzinsung von Darlehen. Die Inizia AG und Inizia Living AG haben in ersten Halbjahr 2026 Leistungen in der Höhe von TCHF 169 (Vorjahr: TCHF 323) 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 ersten Halbjahr 2026 Leistungen in der Höhe von TCHF 56 erbracht (Vergleichsperiode: TCHF 395). 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 5 erbracht (Vorjahr: TCHF 29).



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

SF Urban Properties AG
Verwaltungsrat
Seefeldstrasse 275
8008 Zürich

Zürich, 10. Juli 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 30. Juni 2026 bewertet.

Referenz-Nummer
10.2453.2601

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

Definition des «Fair Value»

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

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

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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

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

Hauptmarkt, aktiver und vor-
teilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

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

Bestmögliche Nutzung

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

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

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilien-
bewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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

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

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

Bewertungsverfahren

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 wurden insgesamt neun Liegenschaften besichtigt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026 wurden folgende Liegenschaften erworben, verkauft oder aus den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert

Umklassierung: Zürich, Richard-Wagner-Strasse 28

Verkauf: Schlieren, Uitikonstrasse 17
St. Gallen, Bohl 4

Ergebnisse

Per 30. Juni 2026 wurden von Wüest Partner die Marktwerte der insgesamt 49 Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile ermittelt. Der «Fair Value» aller 49 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2026 beträgt 837'618'000 Schweizer Franken.

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

Per Stichtag 30. Juni 2026 beträgt der Marktwert der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 823'918'000 Schweizer Franken. Die Wertveränderung liegt gegenüber dem Wert per Stichtag 31. Dezember 2025 bei brutto rund 2.39 % (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) und bei netto rund 1.73 % (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, 10. Juli 2026
Wüest Partner AG



Patrik Schmid MRICS
Partner



Moritz Menges MRICS
Partner

– 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	2.40	3.30	2.85
Bern	3.80	3.80	3.80
Zürich	2.20	3.40	2.45
Alle Regionen	2.05	3.80	2.61

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	ø	ø	ø	innen ø	ausser ø	ø
	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / Stück p.Mt.	CHF / m ² p.a.
Basel	249	402	85	184	63	283
Bern	-	190	92	53	15	225
Zürich	439	382	116	204	138	491
Alle Regionen	370	363	100	163	84	367

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	4.3	4.3	5.8	8.9	3.2	2.2
Bern	-	5.0	5.0	4.0	2.0	2.0
Zürich	4.1	4.6	6.7	15	7.3	1.5
Alle Regionen	4.1	4.5	6.3	11.6	5.2	1.8

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

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



Zürich, Zollikerstrasse 6

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						
Bern						
Spiegel b. Bern, Chasseralstrasse 156	StWE, BR	100%,	1971	5 306	–	2014/2024
Total Bern						
Nordwestschweiz						
Basel, Eisengasse 14 / Fischmarkt 3	AE	100%	1909	618	–	2022
Basel, Hutgasse 6	AE	100%	1926	271	2 008	2021
Basel, Schwarzwaldallee 175–179	AE	100%	1914	1 321	–	2010
Basel, Steinenvorstadt 67	AE	100%	1981	508	2 016	2019
Basel, Picassoplatz 4	AE	100%	1958	635	–	2024
Basel, Gerbergasse 48	AE	100%	1865	165	–	2023
Basel, Binningerstrasse 5	AE	100%	1931	497	–	2026
Münchenstein, Tramstrasse 56–66d	AE	100%	div.	40 276	–	2007
Total Nordwestschweiz						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2026	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2026	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2026 in %
122	–	1 193	442	414	2 171	133	391 171	169 452	156 004	4.9%
122	0	1 193	442	414	2 171	133	391 171	169 452	156 004	4.9%
–	–	–	–	2 578	2 578	–	1 000 000	500 000	495 770	0.0%
262	367	–	217	147	993	–	251 038	125 349	124 289	0.0%
–	361	27	330	3 803	4 521	–	846 450	410 147	393 878	0.9%
610	363	–	991	904	2 868	–	865 471	432 362	426 201	3.6%
–	1 592	87	–	981	2 660	1	593 576	301 310	226 318	6.5%
–	594	215	–	–	809	–	339 032	159 352	167 566	0.0%
–	2 301	–	–	304	2 606	–	697 277	319 265	281 990	0.0%
103	160	63	304	29 741	30 371	375	3 321 083	1 638 964	1 597 525	0.0%
975	5 738	392	1 842	38 459	47 405	376	7 913 928	3 886 749	3 713 536	1.0%

Ort, Adresse	Eigen- tums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Zürich						
Geroldswil, Chrummacherstrasse 2	AE, AE	100%,	1991	4 343	–	–
Zürich, Genferstrasse 21	AE		1895	275	–	2022
Zürich, Niederdorfstrasse 70	AE	100%	1899	394	1 985	2012
Zürich, Witikonstrasse 15	AE	100%	1973	1 972	2 015	2025
Zürich, Lagerstrasse 1	AE	100%	1951	459	–	2004
Zürich, Zähringerstrasse 37	AE	100%	1880	72	–	2005
Zürich, Limmatstrasse 65	AE	100%	1917	596	–	1989
Zürich, Richard-Wagner-Strasse 28	AE	100%	1956	634	–	–
Zürich, Birmensdorferstrasse 20	AE	100%	1937, 1957	1 535	–	–
Zürich, Klausstrasse 4	ME	75%	1972	3 720	2 013	2025
Zürich, Zweierstrasse 25	AE	100%	1957	255	–	–
Zürich, Zeltweg 67	AE	100%	1965	441	2 013	–
Total Zürich						
Total Geschäftsliegenschaft						
Wohn-/Geschäftsliegenschaft						
Nordwestschweiz						
Basel, Riehenring 77	AE	100%	1981	310	–	2021
Basel, Hochstrasse 56	AE	100%	1898	270	–	2022
Basel, Schwarzwaldallee 171	AE	100%	1908	464	–	2012
Basel, Riehenstrasse 167	AE	100%	1961	312	–	2025
Basel, Riehenstrasse 163–165	AE	100%	1953/1958	2 287	–	2025
Basel, Innere Margarethenstrasse 26+28	AE	100%	1935	602	–	2025
Basel, Binnigerstrasse 5	AE	100%	1966	427	–	2024
Basel, Binnigerstrasse 9	AE	100%	1903	199	1 997	2025
Basel, Binnigerstrasse 11	AE	100%	1903	279	–	2018
Basel, Binnigerstrasse 15	AE	100%	1902	635	1 980	2018
Basel, Riehentorstrasse 28	AE	100%	1963	770	–	2022
Total Nordwestschweiz						
Zürich						
Zürich, Militärstrasse 114	AE	100%	1893	198	2 001	–
Zürich, Schaffhauserstrasse 6	AE	100%	1912	602	–	2000
Zürich, Bäckerstrasse 62	AE	100%	1896	224	–	–
Zürich, Neptunstrasse 57	AE	100%	1881	341	2 020	2012
Zürich, Dufourstrasse 122	AE		1907	442	–	2024
Total Zürich						
Total Wohn-/Geschäftsliegenschaft						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2026	Ist-Miete3 bis 30. Jun. 2026	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2026 in %
–	494	–	–	3 426	3 920	40	641 334	320 667	317 954	0.0%
195	852	–	–	19	1 066	–	294 707	146 742	145 501	0.0%
86	–	–	703	328	1 117	–	787 719	394 124	390 445	0.0%
511	3 224	257	–	1 576	5 567	97	2 124 000	1 067 558	1 043 321	0.1%
56	1 320	132	409	581	2 499	–	1 156 598	578 461	562 450	0.0%
–	–	141	–	10	151	–	40 500	20 250	20 079	0.0%
–	1 664	–	410	364	2 438	7	958 645	479 279	452 148	13.2%
–	–	–	–	1 318	1 318	–	384 915	192 458	190 829	0.0%
1 096	220	2 092	–	363	3 771	18	1 096 848	548 543	543 595	0.0%
–	3 207	–	–	124	3 331	37	2 227 013	1 110 974	1 097 682	0.3%
–	1 208	–	–	193	1 401	–	409 100	216 128	200 378	10.2%
151	687	180	–	145	1 163	18	523 501	257 379	219 105	0.0%
2 095	12 875	2 803	1 522	8 448	27 742	217	10 644 881	5 332 563	5 183 487	1.7%
3 192	18 613	4 388	3 806	47 321	77 319	726	18 949 979	9 388 764	9 053 027	1.5%
579	85	–	246	149	1 059	–	254 004	127 302	124 282	0.0%
285	137	–	152	116	690	–	246 672	98 096	119 435	0.0%
1 202	–	308	–	115	1 625	–	391 184	200 979	196 478	0.3%
659	–	–	–	510	1 169	–	167 268	83 634	66 553	19.3%
2 540	–	–	–	1 225	3 765	85	855 516	429 689	391 541	3.9%
923	239	–	–	548	1 710	9	329 496	164 478	156 115	7.8%
1 239	–	900	–	–	2 139	–	607 524	307 430	299 362	0.0%
452	–	–	255	11	717	–	235 464	117 719	99 479	0.6%
398	155	–	–	215	768	–	191 904	96 501	94 711	1.6%
740	130	–	266	311	1 447	4	210 632	132 177	133 326	0.0%
2 051	–	271	–	252	2 573	–	660 072	325 478	266 214	7.4%
11 068	746	1 479	918	3 451	17 661	98	4 149 736	2 083 482	1 947 496	3.5%
589	–	–	111	82	782	–	336 480	167 231	161 247	0.0%
782	105	210	–	210	1 307	6	494 100	248 773	246 598	0.0%
725	49	–	122	64	960	–	415 824	214 552	196 049	6.1%
446	87	–	117	73	723	2	360 424	180 477	176 504	0.0%
597	246	–	–	30	873	–	327 576	165 546	164 167	0.0%
3 139	487	210	350	459	4 644	8	1 934 404	976 579	944 565	1.3%
14 206	1 233	1 689	1 268	3 910	22 305	106	6 084 140	3 060 061	2 892 061	2.8%

Ort, Adresse	Eigen- tums- verhältnis ¹	Eigentums- anteil	Baujahr	Grundstücks- fläche m ²	Letzte Total Renovation	Letzte partielle Renovation
Wohnliegenschaft						
Nordwestschweiz						
Basel, Austrasse 71–75	AE	100%	1950	1 076	–	2003
Basel, Riehenstrasse 157	AE	100%	1968	1 805	–	2025
Basel, Hegenheimerstrasse 62	AE	100%	1972	423	2 021	2007
Basel, Rosentalstrasse 42–44	AE		1933	1 045	–	–
Münchenstein, Tramstrasse 53	AE	100%	1906	888	–	2021
Total Nordwestschweiz						
Zürich						
Zürich, Seefeldstrasse 186	AE		1891	179	–	–
Zürich, Bürglistrasse 6–10	AE	100%	1900/1981	2 452	–	2013
Zürich, Letzigraben 101	AE	100%	1901/2013	2 264	2 013	–
Zürich, Neptunstrasse 59	AE	100%	1879	128	2 020	–
Zürich, Zollikerstrasse 6	AE	100%	1931	550	1 991	2022
Zürich, Asylstrasse 68	AE	100%	1896	623	–	–
Zürich, Fröhlichstrasse 50	AE		1961	389	–	–
Total Zürich						
Total Wohnliegenschaft						
Total						

Wohnen m ²	Büro m ²	Läden m ²	Gastro- nomie m ²	Gewerbe/ Lager/ Sonder- nutz. m ²	Total m ²	Anzahl Park- plätze	Sollmiete ² p.a.	Soll-Miete bis 30. Jun. 2026	Ist-Miete ³ bis 30. Jun. 2026	Stichtag Leerstand per 30. Jun. 2026 in %
2 538	–	–	–	–	2 538	–	487 520	232 630	229 537	0.0%
3 765	164	–	–	764	4 693	94	930 874	463 682	443 587	1.2%
878	–	–	–	117	995	7	277 440	139 490	143 473	8.2%
898	–	–	–	–	898	7	197 160	99 280	91 371	0.0%
125	–	–	–	–	125	1	38 400	19 200	-2 409	100.0%
8 203	164	0	0	881	9 248	109	1 931 394	954 281	905 560	3.8%
273	–	0	–	0	273	–	52 800	29 946	25 323	100.0%
2 432	192	–	–	372	2 996	35	984 048	495 798	476 825	0.6%
2 625	–	181	133	92	3 031	39	1 227 108	611 049	606 035	0.5%
250	–	–	–	–	250	–	177 036	91 998	84 049	10.8%
847	–	–	–	67	914	4	547 188	276 064	276 058	0.0%
1 070	–	31	–	207	1 308	1	400 620	202 480	206 333	0.0%
1 274	–	–	–	32	1 306	13	592 486	298 481	240 217	41.7%
8 771	192	212	133	770	10 078	92	3 981 286	2 005 817	1 914 839	0.9%
16 974	356	212	133	1 651	19 327	201	5 912 680	2 960 098	2 820 399	1.9%
34 372	20 202	6 288	5 207	52 882	118 950	1 033	30 946 800	15 408 923	14 765 487	1.8%

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.

Übersicht Promotionsentwicklungen

Ort, Adresse	Eigen- tums- verhältnis ¹	Eigen- tums- anteil	Grund- stücks- fläche m ²	Neubau GF oi ² m ²	Neubau GF ui ² m ²	Neubau WF / HNF m ²	Anlage- kosten in Mio. CHF ²
Region Zürich							
Zumikon, Ruchenacher 17	AE	100%	2 344	1 535	426	1 116	21.7
Zürich, Berghaldenstrasse 32/34	AE	100%	1 886	2 148	1 727	2 045	38.5
Zumikon, Dorfstrasse 68	AE	100%	1 649	2 096	994	1 554	26.9
Zürich, Zollikerstrasse 132/134	AE	100%	1 142	1 935	893	1 559	33.2
Total Region Zürich				7 714	4 040	6 274	120.3

¹ AE=Alleineigentum.

² oi: oberirdisch; ui: unterirdisch.



Zürich, Genferstrasse 21



Kontakte & wichtige Daten

Hauptadresse

SF Urban Properties AG

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon +41 43 344 61 31

www.sfurban.ch

Investor Relations

Bruno Kurz

SF Urban Properties AG

Seefeldstrasse 275

8008 Zürich

Telefon: +41 43 344 71 06

E-Mail: kurz@sfp.ch

Wichtige Daten

Publikation/Präsentation Geschäftsbericht 2026

9. März 2027

Ordentliche Generalversammlung 2026

14. April 2027

Impressum

Herausgeberin: SF Urban Properties AG, Zürich

Konzept, Layout: LST AG, Luzern

Fotos: Backbone

Text: SF Urban Properties AG, Zürich

August 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