

## Communiqué de presse

Zurich, le 9 septembre 2021

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

### Résultat semestriel 2021 réjouissant

- Bénéfice net hors réévaluation CHF 7.3 millions (+32.0%)
- Bénéfice net avec réévaluation CHF 14.3 millions (+195.3%)
- Valeur du portefeuille CHF 672.7 millions (+3.2%)
- Taux de vacance invariablement bas de 2.6% (date de référence : 30 juin 2021)
- Plusieurs acquisitions et certifications couronnées de succès

**Malgré les défis dus à la pandémie, SF Urban Properties SA peut se prévaloir d'un premier semestre 2021 réjouissant. L'avancement des biens immobiliers en développement et les réévaluations positives ont généré un bénéfice nettement plus important que celui de la période comparative. Le taux de vacance a pu être maintenu à un bas niveau.**

#### Résultat semestriel 2021 consolidé

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) atteint un résultat réjouissant au premier semestre 2021. Par rapport à l'exercice précédent, le revenu immobilier 2021, revenus annexes inclus, a certes reculé de CHF 0.3 million, soit 2.25%, pour atteindre CHF 12.6 millions en raison des deux confinements au printemps et à l'automne liées à la pandémie. Le taux de vacance de 2.6% à la date de référence est cependant resté stable par rapport à la fin de l'année 2020. Durant la période sous revue, de nombreuses prolongations contractuelles de baux existants et la conclusion de nouveaux baux pour des surfaces vacantes ont pu être réalisées.

La contribution à la performance globale des réévaluations provenant d'immeubles de placement a augmenté. Au premier semestre 2021, elle affichait CHF 10.0 millions, par rapport à des augmentations de valeur de CHF 0.8 million au cours de la même période de l'année précédente. Les réévaluations actuelles résultent de l'évolution du taux d'actualisation, des prolongations réussies de baux, de la conclusion de nouveaux baux à de meilleures conditions et des investissements réalisés. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré est passé de 3.0% à 2.9% l'an dernier. Les revenus de CHF 13.2 millions sont attribuables aux biens immobiliers en développement.

Les charges d'exploitation s'élèvent à CHF 15.1 millions (période de l'année précédente : CHF 5.1 millions), dont CHF 10.4 millions provenant de biens immobiliers en développement. Pour les autres postes, les frais d'entretien augmenteront de CHF 0.3 million en 2021 et les charges d'exploitation restantes seront inférieures de CHF 0.7 million.

La marge EBIT est tombée à 57.8% (même période de l'année précédente : 62.6%) en raison de la part plus élevée des activités de développement. Le résultat financier de CHF -2.5 millions est resté inchangé par rapport à la même période de l'année précédente. La charge d'intérêt moyenne, opérations de couverture incluses, est de 1.42% en 2021 (année précédente : 1.62%) avec une durée de validité moyenne du taux d'intérêt de 8.6 ans (année précédente : 8.8 ans). Le bénéfice net après impôts est de CHF 15.3 millions en 2021 (30 juin 2020 : 4.8 millions), dont CHF 1.0 million attribuable aux actionnaires minoritaires ou au partenaire de coopération au développement (30 juin 2020 : 0.0 million). Le bénéfice net hors effets de réévaluation et part minoritaire est passé de CHF 5.5 millions dans la même période de l'année précédente à CHF 7.3 millions. Le bénéfice par action nominative hors effets de réévaluation s'élève à CHF 2.17, contre CHF 1.64 au 30 juin 2020.

### **Influence de la COVID-19**

Lors du premier et du deuxième confinement, l'entreprise a soutenu les locataires concernés par les fermetures ordonnées par les autorités, avec des reports et des baisses ponctuelles de loyer. Les plans de sauvetage communaux et cantonaux (solution des trois tiers) ont été notamment appliqués à Zurich et à Bâle.

Les réductions effectives de loyer déjà accordées et comptabilisées en résultant depuis le début de la pandémie en mars 2020 s'élèvent au total à CHF 1.25 million au 30 juin 2021, dont CHF 0.47 million attribué lors du premier confinement (env. 1.7% des revenus locatifs annuels nets réels de 2020) et CHF 0.78 million attribué lors du deuxième confinement (environ 2.7% des revenus locatifs annuels nets réels annualisés de 2021).

L'Asset Management continue de miser sur un accompagnement permanent et rapproché des locataires, lequel comporte des échanges réguliers des propriétaires avec les différents locataires afin de trouver dans tous les cas des solutions pérennes basées sur un partenariat.

### **Acquisitions / désinvestissements**

La concentration stratégique sur des emplacements centraux à Zurich et à Bâle a été poursuivie également au cours du premier semestre 2021. Au cours des derniers mois, SF Urban Properties SA a acquis deux immeubles de placement : l'un situé Tramstrasse 53 à Münchenstein, l'autre Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A à Bâle. De plus, un immeuble de placement situé Hegenheimerstrasse 62 à Bâle a été certifié au premier trimestre. Le transfert de propriété est prévu pour la fin de l'année.

Au premier trimestre 2021, la société a également investi environ CHF 4.0 millions dans l'acquisition d'un projet de développement situé Minervastrasse 124 à Zurich. Le projet de développement prévoit la construction de huit appartements en copropriété sur un emplacement urbain à circulation réduite. L'élaboration de l'avant-projet a été initialisée à la fin du deuxième trimestre.

Aucun bien immobilier existant n'a été vendu au premier semestre 2021. Début janvier 2021, SF Urban Properties SA a certifié avec succès toutes les unités de propriété par étages du projet de promotion « Kluspark » à Zurich et « Sandreutergarten » à Riehen.

### **Projets de développement**

La construction neuve du projet « Sandreutergarten » à Riehen, qui a débuté fin 2020, progresse comme prévu.

Le développement de la Klusstrasse 38 à Zurich se déroule également comme prévu et sera achevé durant l'été 2022.

Pour le terrain situé Fuederholzstrasse 8 à Herrliberg, qui a été acquis en octobre 2020, le développement d'une construction neuve de remplacement en tant qu'objet de promotion comportant six appartements et un garage souterrain est prévu. Le projet de développement sur un emplacement privilégié avec vue sur le lac est planifié et mis en œuvre en collaboration avec un partenaire de développement. La demande de permis de construire a été présentée à la fin du deuxième trimestre.

Pour ce qui est du bien situé Elsässerstrasse 1 + 3 à Bâle, qui a été reclassé en tant que bien immobilier en développement en 2019, la société a reçu la décision juridiquement contraignante relative au permis de construire au deuxième trimestre 2021.

### **Financement solide**

Avec un taux de capital propre de 44.7% (année précédente : 46.4%), la société dispose toujours d'un financement solide. Le taux d'intérêt moyen, y compris swaps du capital étranger soumis à intérêts, a été de 1.42% au 30 juin 2021 (30 juin 2020 : 1.62%). La durée de validité moyenne du taux d'intérêt est de 8.6 ans (30 juin 2020 : 8.8 ans).

### **Perspective pour le deuxième semestre 2021**

En raison du niveau durablement bas des taux d'intérêt et de la demande excédentaire qui reste importante, la société s'attend à ce que le marché des transactions reste compétitif également au deuxième semestre 2021. Afin d'élargir encore le portefeuille, les activités d'acquisition continuent de se concentrer sur les zones économiques de Zurich et de Bâle. Des incertitudes considérables persistent sur le marché locatif en raison de la pandémie. SF Urban Properties SA s'attend cependant à ce que la forte reprise économique ait un effet positif sur la demande. Du fait des emplacements centraux et attrayants ainsi que de la commercialisation active des surfaces, la société est convaincue qu'elle atteindra de belles performances locatives également au second semestre 2021.

Les rénovations et les changements d'affectation de biens immobiliers sélectionnés dans le cadre des stratégies immobilières actualisées se poursuivront également au second semestre 2021.

### **Informations supplémentaires**

**Adrian Schenker**  
**Chief Executive Officer**  
SF Urban Properties SA  
[schenker@sfp.ch](mailto:schenker@sfp.ch)

**Reto Schnabel**  
**Chief Financial Officer**  
SF Urban Properties SA  
[schnabel@sfp.ch](mailto:schnabel@sfp.ch)

## Chiffres clés 1<sup>er</sup> semestre 2021

Compte de résultat	Unité	1 jan. - 30 juin 2021	1 jan. - 30 juin 2020
Revenus immobiliers	CHF 1 000	12 618	12 908
Total des revenus immobiliers de la vente d'immeubles de placement	CHF 1 000	0	0
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	25 985	12 989
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	10 041	755
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	20 817	8 552
Marge EBIT	%	57.78	62.60
Bénéfice net	CHF 1 000	15 346	4 825
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	14 346	4 858
Résultat net hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	CHF 1 000	7 259	5 500

Bilan	Unité	30 juin 2021	31 déc. 2020
Somme portée au bilan	CHF 1 000	750 543	705 016
Capital propre	CHF 1 000	335 393	327 386
Ratio capital propre	%	44.69	46.44
Passifs financiers	CHF 1 000	310 919	279 608
Coefficient d'endettement	%	41.43	39.66
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	415 150	377 631
Effet de levier	%	55.31	53.56
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers <sup>2</sup>	%	45.00	43.10
Rendement des capitaux propres <sup>3</sup>	%	9.26	7.06
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	%	4.38	7.40

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	45	47
Nombre de propriétés de développement	Quantité	5	5
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	672 672	652 123
Propriétés de développement	CHF 1 000	33 829	29 052
Rendement brut <sup>4</sup>	%	4.24	4.34
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.88	3.04
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.40	3.55
Taux de vacance en fin de période	%	2.64	2.30
Postes vacants actuels Période de référence <sup>5</sup>	%	2.59	2.50
Taux d'intérêt moyen (hors swaps) des passifs financiers	%	0.57	0.66
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	1.42	1.63
Taux d'intérêt moyen	Ans	8.6	8.8

Chiffres-clés par action	Unité	30 juin 2021	30 juin 2020
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 / 2.52	CHF	19.96	19.12
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 / 12.60	CHF	99.78	95.62
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 / 2.52 avant impôts latents	CHF	22.45	21.16
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 / 12.60 avant impôts latents	CHF	112.25	105.82
Cours des actions	CHF	103.00	87.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	3.23	-9.01

  

	Unité	1 jan. - 30 juin 2021	1 jan. - 30 juin 2020
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominaux	en CHF	0.86	0.29
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominaux	in CHF	4.28	1.45
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	in CHF	0.43	0.33
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	in CHF	2.17	1.64

<sup>1</sup> Les effets de réévaluation: réévaluations, leur conséquences fiscales et autres effets fiscaux divers

<sup>2</sup> Capital étranger assujéti à des intérêts par rapport aux immeubles de placement avec immeubles en développement destinés à la vente

<sup>3</sup> Bénéfice par rapport au capital propre moyen

<sup>4</sup> Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) en pourcentage de la valeur de marché

<sup>5</sup> Le taux de vacance correspond à la vacance sans incohérences, réductions et ristournes de loyer / location nette cible avec location complète

## Diffusion en direct

L'équipe de gestion de SF Urban Properties SA présente le résultat semestriel de 2021 comme suit :

– **Diffusion en direct le mercredi 9 septembre 2021 à 11h00**

Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) et Adrian Murer (CEO SFP Group) commenteront le résultat semestriel. La présentation sera suivie d'une mise en ligne sur notre site web à l'adresse [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch). Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport semestriel 2021 [ici](#).

**SF Urban Properties SA**

SF Urban Properties SA (SFUP) est une société immobilière suisse qui a son siège à Zurich. Elle a pour mission d'une part le développement et la gestion d'un portefeuille immobilier existant, d'autre part l'acquisition de nouveaux immeubles. Dans le cadre de son activité, SF Urban Properties SA investit dans des immeubles commerciaux et résidentiels qui ont un potentiel de développement. La société recherche principalement des immeubles de placement qui peuvent être optimisés durablement par une gestion des coûts, un repositionnement, un développement ultérieur, une restructuration des rapports locatifs ainsi que d'autres mesures. SF Urban Properties SA est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis le 17 avril 2012 (symbole : SFPN / valeur : 003281613, ISIN CH0032816131). Informations supplémentaires sur [www.sforban.ch/fr/](http://www.sforban.ch/fr/)

**Disclaimer**

This publication constitutes neither an offer to sell nor a solicitation to buy securities of SF Urban Properties Ltd. The securities have already been sold. Some of the information published in this publication contains forward-looking statements. Users are cautioned that any such forward-looking statements are not guarantees of future performance and involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially from those in the forward-looking statements as a result of various factors. SF Urban Properties Ltd undertakes no obligation to publicly update or revise any information or opinions published in the publication. SF Urban Properties Ltd reserves the right to amend the information at any time without prior notice. This communication is being distributed only to, and is directed only at (i) persons outside the United Kingdom, (ii) persons who have professional experience in matters relating to investments falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "Order") or (iii) high net worth entities, and other persons to whom it may otherwise lawfully be communicated, falling within Article 49(2) of the Order (all such persons together being referred to as "Relevant Persons"). Any investment or investment activity to which this communication relates is available only to Relevant Persons and will be engaged in only with Relevant Persons. Any person who is not a Relevant Person must not act or rely on this communication or any of its contents. This communication does not constitute an "offer of securities to the public" within the meaning of Directive 2003/71/EC of the European Union (the "Prospectus Directive") of the securities referred to in it (the "Securities") in any member state of the European Economic Area (the "EEA"). Any offers of the Securities to persons in the EEA will be made pursuant to an exemption under the Prospectus Directive, as implemented in member states of the EEA, from the requirement to produce a prospectus for offers of the Securities. The securities referred to herein have not been and will not be registered under the US Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), and may not be offered or sold in the United States or to US persons (as such term is defined in Regulation S under the Securities Act) unless the securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. The issuer of the securities has not registered, and does not intend to register, any portion of the offering in the United States, and does not intend to conduct a public offering of securities in the United States. This communication is not for distribution in the United States, Canada, Australia or Japan. This communication does not constitute an offer to sell, or the solicitation of an offer to buy, securities in any jurisdiction in which is unlawful to do so.