

Communiqué de presse

Zurich, le 24 août 2022

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Résultats semestriels 2022 solides

- **Bénéfice net CHF 22.3 millions (+45.3%)**
- **Bénéfice net hors réévaluations et actionnaires minoritaires CHF 9.2 millions (+46.2%)**
- **Valeur du portefeuille CHF 753.2 millions (+4.9%)**
- **Taux de vacance toujours bas de 2.4% (date de référence : 30 juin 2022)**
- **Plusieurs acquisitions et certifications couronnées de succès**

Le tournant initié en matière de taux d'intérêt a suscité une incertitude générale quant à la stabilité et à la croissance à venir du marché immobilier. Malgré ce nouveau contexte, SF Urban Properties SA a réalisé un très bon résultat opérationnel au cours du premier semestre. La société a pu augmenter ses revenus locatifs tout en réduisant le taux de vacance de 2.6% à 2.4% par rapport à la fin de l'année 2021. Par ailleurs, d'importants progrès ont été réalisés dans le domaine des biens immobiliers en développement. La société conserve un financement solide et travaille comme prévu à la mise en œuvre de sa stratégie de développement durable. Les nouvelles revalorisations du portefeuille immobilier mettent en évidence l'excellente qualité de l'emplacement des biens immobiliers.

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) atteint un résultat encourageant au premier semestre 2022. Par rapport à l'exercice précédent, le revenu immobilier, revenus annexes inclus, augmente de CHF 1.2 million soit 9.2%, pour atteindre CHF 13.8 millions. La pandémie semble actuellement surmontée en ce qui concerne les locataires et n'a donc pas d'impact particulier sur le résultat. Durant l'exercice, de nombreuses prolongations contractuelles de baux existants et la signature de nouveaux baux pour des surfaces vacantes ont été conclues. Les prolongations représentent 6.3% et les nouvelles signatures 2.7% des revenus locatifs annuels prévisionnels.

La contribution à la performance globale des réévaluations provenant d'immeubles de placement a nettement augmenté. Au premier semestre 2022, elle s'élève à CHF 15.1 millions, par rapport à des augmentations de CHF 10.0 millions pour 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 2.8% à 2.7% par rapport au 31 décembre 2021.

Les revenus de CHF 11.4 millions sont attribuables aux biens immobiliers en développement, dont CHF 0.8 million pour la première fois au projet Elsässerstrasse 1 à Bâle.

Les charges d'exploitation s'élèvent à CHF 14.3 millions (période de l'année précédente : CHF 15.1 millions), dont CHF 9.2 millions provenant de biens immobiliers en développement. Pour les autres postes, les coûts de gestion reculent de CHF 0.3 million au cours du semestre, alors que les charges d'entretien et de réparation augmentent de CHF 0.6 million.

La marge EBIT augmente à 64.6% (période de l'année précédente : 57.9%). Le résultat financier s'élève à CHF -1.7 million (période de l'année précédente : CHF -2.5 millions). Après impôts, le premier semestre se solde par un bénéfice net de CHF 22.3 millions (exercice précédent : CHF 15.3 millions) dont CHF 0.9 million attribuable aux actionnaires minoritaires de la société de développement (exercice précédent : CHF 1.0 million). En ce qui concerne le résultat global imputable aux actionnaires de SF Urban Properties SA (SFUP), l'augmentation par rapport à l'exercice précédent de CHF 24.2 millions à CHF 43.3 millions est significative. Le bénéfice net hors effets de réévaluation imputable aux actionnaires de SFUP est passé de CHF 6.3 millions l'année précédente à CHF 9.2 millions. Le bénéfice par action nominative hors effets de réévaluation s'élève à CHF 2.75 contre CHF 1.88 au 30 juin 2021.

Transactions

Au premier semestre, l'accent a été mis sur l'acquisition d'un bien immobilier dédié à un regroupement ainsi que d'autres biens immobiliers en développement.

Le bâtiment commercial acquis, qui est situé Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 à Bâle, est un immeuble de bureaux de six étages. Cette acquisition a une importance stratégique pour le portefeuille de SFUP, ce bien immobilier étant attenant aux immeubles de la Binningerstrasse 7, 9, 11 et 15 dont elle est déjà propriétaire, ce qui confirme une fois de plus la stratégie de regroupement prévue.

De plus, la société a investi dans deux projets de développement : l'un dans la commune lacustre très prisée de Rüslikon, l'autre dans le quartier réputé de Seefeld à Zurich. Au cours de l'exercice, la société a pu certifier avec succès trois des 16 unités de propriété par étage de la promotion « maison johann » à Bâle.

Financement solide

Avec un taux de capitaux propres de 46.5% (au 31 décembre 2021 : 45.9%), la société reste robuste. Le taux d'intérêt moyen, y compris swaps du capital étranger soumis à intérêts, s'élève à 1.40% au 30 juin 2022 (au 30 juin 2021 : 1.42%). La durée de validité moyenne du taux d'intérêt est de 6.9 ans (au 30 juin 2021 : 8.6 ans).

Perspective pour le second semestre 2022

En raison des hausses des taux directeurs ainsi que du risque de basculer dans un environnement économique récessif, SFUP s'attend à ce que les investisseurs institutionnels revoient les taux immobiliers actuels. La société part du principe que les biens immobiliers qui affichent un rendement stable du cash-flow continueront à être attractifs pour les investisseurs.

Au cours du second semestre, l'accent sera mis sur des acquisitions ciblées. Il s'agit en premier lieu de regroupements dans l'environnement direct des biens immobiliers existants ainsi que de biens immobiliers pour le développement de la promotion. Des scénarios de vente entrent en ligne de compte lorsque certains biens immobiliers ne correspondent pas à la stratégie de portefeuille définie ou ne présentent pas de potentiel identifiable.

En raison de la forte augmentation du solde migratoire en Suisse en 2022, la société s'attend à ce que la demande de logements augmente à nouveau. Parallèlement, la société prévoit que la demande de surfaces de bureaux reste globalement stable, en particulier en ce qui concerne les surfaces modernes et attrayantes bénéficiant d'une localisation centrale.

Avec prise en considération de la réduction des émissions de CO₂, les rénovations prévues de certains biens immobiliers seront également poursuivies au cours du second semestre. Un groupe de travail interne interdisciplinaire sur le thème du développement durable formulera des mesures appropriées qui tiennent compte du cadre légal et des éventuels resserrements.

Compte tenu des autres étapes prévues d'ici la fin de l'année, nous nous attendons à ce que le développement continue d'exercer une influence positive sur le résultat d'exploitation.

Nous restons positifs sur les perspectives du second semestre grâce aux nombreux points forts du portefeuille SFUP : un rendement élevé, un faible taux de vacance, des emplacements centraux, la diversité des types d'usage et un carnet de projets de développement à forte valeur ajoutée, permet à la société de continuer à offrir des perspectives positives pour le second semestre.

Informations complémentaires

Bruno Kurz
Chief Executive Officer
SF Urban Properties SA
kurz@sfp.ch

Reto Schnabel
Chief Financial Officer
SF Urban Properties SA
schnabel@sfp.ch

Chiffres clés 1^{er} semestre 2022

Compte de résultat	Unité	1 jan. – 30 juin 2022	1 jan. – 30 juin 2021
Revenus immobiliers	CHF 1 000	13 783	12 618
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	25 338	25 985
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	15 128	10 041
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	26 097	20 817
Marge EBIT	%	64.62	57.91
Bénéfice net	CHF 1 000	22 301	15 346
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	21 369	14 346
Résultat net hors effets de réévaluation ¹	CHF 1 000	9 225	6 312

Bilan	Unité	30 juin 2022	31 déc. 2021
Somme portée au bilan	CHF 1 000	852 504	793 664
Capital propre	CHF 1 000	396 637	364 511
Ratio capital propre	%	46.53	45.93
Passifs financiers	CHF 1 000	375 629	327 475
Coefficient d'endettement	%	44.06	41.26
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	455 867	429 153
Effet de levier	%	53.47	54.07
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers ²	%	45.80	44.00
Rendement des capitaux propres ³	%	11.23	8.29
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation ¹	%	4.85	3.65

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	48	45
Nombre de propriétés de développement	Quantité	7	5
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	756 436	672 672
Propriétés de développement	CHF 1 000	41 994	33 829
Rendement brut ⁴	%	4.00	4.24
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.70	2.88
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.73	3.40
Taux de vacance en fin de période	%	2.40	2.64
Postes vacants actuels Période de référence ⁵	%	2.36	2.59
Taux d'intérêt moyen (hors swaps) des passifs financiers	%	0.70	0.57
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	1.40	1.42
Taux d'intérêt moyen	Ans	6.9	8.6

Chiffres-clés par action	Unité	30 juin 2022	30 juin 2021
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80	CHF	23.53	19.96
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00	CHF	117.67	99.78
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 avant impôts latents	CHF	26.61	22.45
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 avant impôts latents	CHF	133.05	112.25
Cours des actions	CHF	95.00	103.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-19.26	3.23

	Unité	1 jan. – 30 juin 2022	1 jan. – 30 juin 2021
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	en CHF	1.28	0.86
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	en CHF	6.38	4.28
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	0.55	0.38
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	2.75	1.88

¹ Effets de réévaluation: réévaluations et leurs effets fiscaux

² Passifs financiers par rapport à la valeur vénale des immeubles de placement et au prix de revient des biens immobiliers en développement

³ Bénéfice net annualisé par rapport à la moyenne du capital propre

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

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

Roadshows

L'équipe de gestion de SF Urban Properties SA présentera le résultat semestriel de 2022 comme suit :

- **Lunch le mercredi 24 août 2022, de 12h00 à 13h00, Hôtel Widder, Zurich**
- **Déjeuner le vendredi 26 août 2022, de 08h15 à 09h30, Hôtel Märthof, Bâle**

Bruno Kurz (CEO) et Reto Schnabel (CFO) commenteront le résultat semestriel. Nous vous remercions de votre intérêt et de votre présence.

Un compte rendu complet et le rapport semestriel de 2022 peuvent être consultés [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

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.