

## SF Urban Properties SA

Cours CHF 85.00

### Description

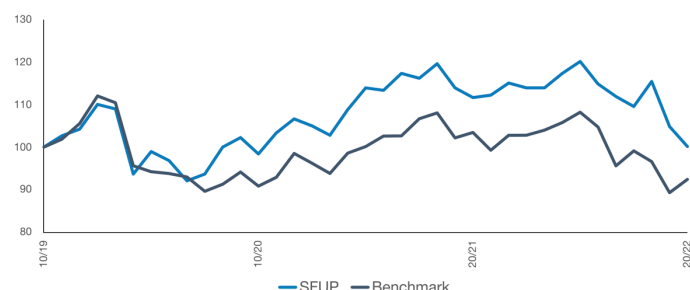
SF Urban Properties SA (SFUP) est une société immobilière suisse qui a son siège à Zurich. Elle a pour mission le développement et la gestion d'un portefeuille immobilier existant, ainsi que l'acquisition de nouveaux biens immobiliers. Dans le cadre de son activité, SFUP investit dans des biens immobiliers à usage professionnel, à usage d'habitation et en développement. L'activité d'investissement de la société se concentre géographiquement sur les villes de Zurich et Bâle. En conséquence, la société axe sa stratégie sur des régions économiques et des sites qui proposent un potentiel plus élevé que d'autres du fait de leur cadre démographique, juridique ou économique ou de leurs modifications.

Les investissements de la société ciblent des complexes immobiliers suisses qui génèrent un flux de liquidités important à long terme ou présentent un potentiel de valorisation non réalisé pouvant être exploité pour générer du rendement haussier grâce à une gestion active : ce soit par des transformations, rénovations, projets d'extension ou projets de développement.

### Caractéristiques principales

|                                             |                                   |
|---------------------------------------------|-----------------------------------|
| Société                                     | SF Urban Properties SA            |
| Statut juridique                            | Société anonyme                   |
| CEO                                         | Bruno Kurz                        |
| CFO                                         | Reto Schnabel                     |
| Gestionnaire                                | Swiss Finance & Property Funds SA |
| Benchmark                                   | SXI Real Estate Shares Broad      |
| Frais de gestion                            | 0.75% (NAV); 0.5% > 250 mio.      |
| Organe de révision                          | PricewaterhouseCoopers            |
| Cotation SIX Swiss Exchange                 | 17 avril 2012                     |
| Valeur du portefeuille                      | CHF 753.2 mio. (au 30 juin 2022)  |
| rendement entreprises                       |                                   |
| Numéro de valeur                            | 3281613                           |
| Code ISIN                                   | CH0032816131                      |
| Code Bloomberg                              | SFPN SW Equity                    |
| Dividende 2021                              | CHF 3.60                          |
| Rendement sur dividende au 31 décembre 2021 | 3.6%                              |

### Performance (réinitialisée en base de 100)



### Performance cumulée (en %)

|           | YTD     | 1 mois | 3 mois | 1 an    | 3 ans  | 5 ans  | Depuis le lancement |
|-----------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|---------------------|
| SFUP      | -12.98% | -4.49% | -8.60% | -10.32% | 0.13%  | 2.32%  | 89.31%              |
| Benchmark | -10.10% | 3.51%  | -6.77% | -10.67% | -7.60% | 21.76% | 158.48%             |

### Chiffres clés (au 30 juin 2022)

| Compte de résultat                                                | Unité     | 1 jan.<br>- 30 juin 2022 | 1 jan.<br>- 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 <sup>1</sup>             | 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      |
| Taux 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 <sup>2</sup>               | %         | 45.80        | 44.00        |
| Rendement des capitaux propres <sup>3</sup>                             | %         | 11.23        | 8.29         |
| Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation <sup>1</sup> | %         | 4.85         | 3.65         |

| 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 de l'action                                                | CHF   | 95.00        | 103.00       |
| Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV                           | %     | -19.26       | 3.23         |

|                                                                                           | Unité  | 1 jan.<br>- 30 juin 2022 | 1 jan.<br>- 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 <sup>1</sup> | en CHF | 0.55                     | 0.38                     |
| Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup> | en CHF | 2.75                     | 1.88                     |

<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

## SF Urban Properties SA

Cours CHF 85.00

| 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 <sup>4</sup>                                             | %         | 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 d'exercice                                       | %         | 2.40         | 2.64         |
| Vacances actuelles pendant l'exercice <sup>5</sup>                      | %         | 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                                                    | Années    | 6.9          | 8.6          |

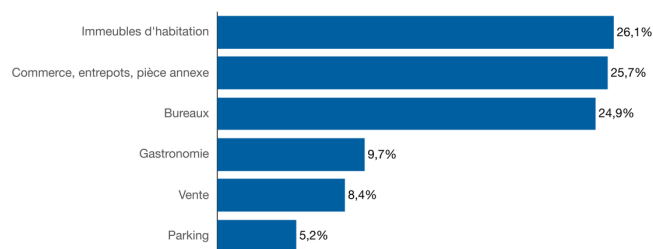
<sup>4</sup> Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) en pourcentage du valeur de marché

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

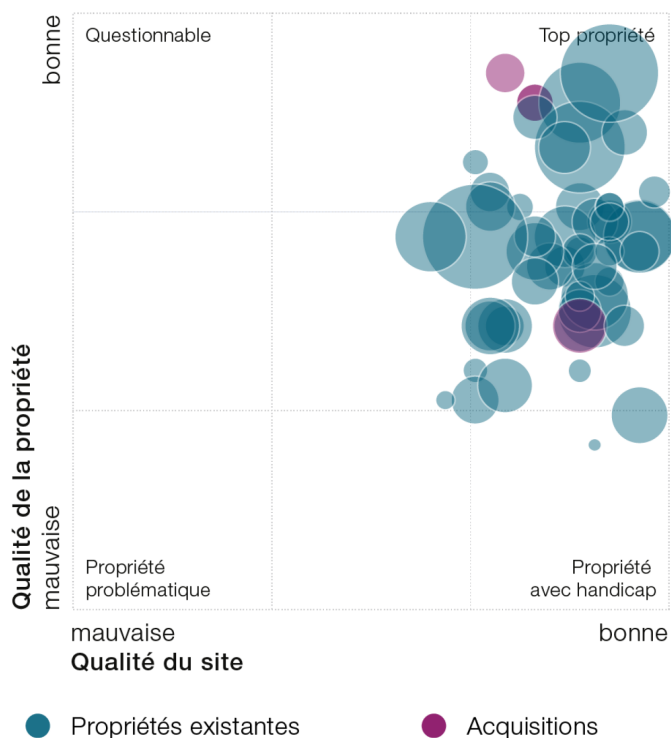
### Valeur de marché par région (au 30 juin 2022)



### Revenue de location nette selon utilisation (au 30 juin 2022)



### Qualité du bien immobilier et du site (au 30 juin 2022)



## SF Urban Properties SA

Cours CHF 85.00

### Rétrospective

Après avoir surmonté des périodes difficiles pendant la pandémie, le marché de l'immobilier connaît actuellement des incertitudes en termes de croissance et de continuité avec l'amorce du tournant des taux d'intérêt. Malgré ces changements, SF Urban Properties AG (SFUP) a réalisé un très bon résultat opérationnel au cours du premier semestre. La société réalise des revenus locatifs stables, dispose d'un financement solide et travaille comme prévu à la mise en œuvre de sa stratégie de développement durable.

Au cours du premier semestre, la société a acquis le bâtiment de rapport Binnerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 à Bâle. Il est particulièrement réjouissant de constater que cet achat a été réalisé dans le cadre d'une stratégie de regroupement des biens immobiliers Binnerstrasse 7, 9, 11 et 15 déjà détenus par la SFUP. En outre, la société a investi dans deux nouveaux projets de développement : l'un dans la commune lacustre très prisée de Rüslikon, l'autre dans le quartier renommé de Seefeld à Zurich.

La conclusion de nombreux nouveaux contrats de location et la prolongation de certains contrats de location ont permis de réduire encore le taux de vacance au cours des premiers mois de l'année : 2.4% à la date de référence du 30 juin 2022.

La mise en œuvre des différentes stratégies immobilières dans la ville de Zurich se poursuit. Par exemple, les travaux de rénovation du 57 Neptunstrasse ont été achevés fin avril. L'immeuble est entièrement loué au 1<sup>er</sup> mai.

Des étapes importantes ont été franchies dans les projets de développement en cours. Ainsi, les travaux d'aménagement du Sandreuterweg 39 à Riehen ont été en grande partie achevés au cours du premier semestre et des pré-réceptions ont déjà été effectuées pour cinq des dix maisons individuelles. Les travaux de démolition du projet de construction « maison johann », Elsässerstrasse 1 à Bâle, ont commencé début mai. Dans la Klusstrasse 38 à Zurich, les travaux d'aménagement ont commencé comme prévu. Pour le projet de développement à la Minervastrasse 124, la demande de permis de construire a été déposée en janvier 2022. Après des retards dans le projet de développement de la Fuederholzstrasse 8 à Herrliberg, nous avons pu obtenir l'entrée en vigueur du permis de construire.

### Perspectives

La société estime que les biens immobiliers présentant un rendement stable du cash-flow continueront d'attirer les investisseurs. Au cours du second semestre, la société examinera 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 lorsque les biens immobiliers n'ont pas de potentiel évident.

La société part du principe que les revenus ne seront pas affectés par la pandémie jusqu'à la fin de l'année. En raison de la forte augmentation du solde migratoire en Suisse en 2022, on s'attend à ce que le marché du logement continue à en profiter. Par ailleurs, nous pensons que la demande de surfaces de bureaux restera globalement stable, en particulier pour les surfaces modernes et attrayantes situées dans des endroits centraux.

Le portefeuille SFUP à fort rendement, avec un faible taux de vacance, des emplacements centraux, un mix d'utilisation varié et un pipeline de développement à forte valeur ajoutée, permet d'envisager positivement la situation de rendement au second semestre.

Les biens immobiliers sont constamment optimisés grâce à une stratégie d'objets individuels définie à long terme et mise en œuvre de manière conséquente. Les rénovations et les changements d'affectation prévus pour certains bâtiments seront donc poursuivis au cours du deuxième semestre, en tenant compte de la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> dans le portefeuille.

On s'attend à ce que l'activité de développement continue d'avoir une influence extrêmement positive sur le résultat d'exploitation, car les développements de projets initiés devraient à nouveau franchir des étapes importantes d'ici la fin de l'année.

### Les principaux biens immobiliers du portefeuille



«Haus zum Tanz», Bâle



Zeltweg 67, Zurich



Witikonstrasse 15, Zurich



Steinenvorstadt 67, Bâle



Schaffhauserstrasse 6, Zurich



Klausstrasse 4, Zurich

---

## Head Client Relationship Management & Marketing

Urs Kunz | Seefeldstrasse 275 | 8008 Zurich | [kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch) | +41 43 344 74 78 | [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch)

---

### Disclaimer

Ce document est destiné uniquement à une utilisation confidentielle par les personnes à qui il est transmis. En acceptant et en conservant ce matériel d'information, qui est émis à des fins publicitaires, les destinataires reconnaissent et acceptent de préserver son caractère confidentiel. Ces destinataires ne sont pas autorisés à distribuer ce document à des tiers. Ce matériel ne peut être reproduit ou copié, en tout ou en partie, à quelque fin que ce soit, sans le consentement écrit préalable des sociétés Swiss Finance & Property Funds SA et Swiss Finance & Property SA (ci-après « Swiss Finance & Property »). Ce document ne constitue ni une sollicitation ni une offre d'achat ou de vente d'un titre ou d'un instrument et ne doit pas être interprété comme un conseil d'investissement ou tout autre type d'aide à la décision ou des conseils sur les questions juridiques, fiscales ou autres questions. Ni le présent document ni une copie de celui-ci ne doivent être envoyés, emportés ou distribués aux États-Unis d'Amérique, ou remis à une « U.S. Person » (au sens de la Regulation S du US Securities Act de 1933 dans sa version respectivement applicable). Les performances passées ne garantissent pas ou n'indiquent pas la valeur ou les bénéfices actuels ou futurs. La performance indiquée ne tient pas compte des commissions et frais perçus lors de la souscription et du rachat des parts. Le prospectus, le prospectus simplifié et/ou le document d'information clé pour l'investisseur (DICI) ainsi que le document d'information de base et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA.