

SF Urban Properties SA

Cours CHF 90.00

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
Asset manager	Swiss Finance & Property Funds SA
Benchmark	REAL Index
Management fee	0.75% (NAV); 0.5% > 250 mio.
Société de révision	PricewaterhouseCoopers
Cotation SIX Swiss Exchange	17 avril 2012
Valeur du portefeuille rendement entreprises	CHF 754.5 mio. (au 31 décembre 2022)
Numéro de valeur	3281613
Numéro ISIN	CH0032816131
Code Bloomberg	SFPN SW Equity
Dividende pour 2022	CHF 3.60
Rendement sur dividende au 31 décembre 2022	4.0%

Performance (réinitialisée en base de 100)



Performance cumulée (en %)

	YTD	1 mois	3 mois	1 année	3 ans	5 ans	Depuis son lancement
SFUP	1.12%	-1.64%	1.69%	-6.94%	-2.72%	12.38%	100.45%
Benchmark	-0.61%	-3.03%	2.01%	-10.62%	-15.85%	20.95%	159.97%

Chiffres clés (au 31 décembre 2022)

Compte de résultat	Unité	1 jan. - 31 déc. 2022	1 jan. - 31 déc. 2021
Revenus immobiliers	CHF 1 000	28 390	27 123
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	63 987	49 683
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	15 236	36 755
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	41 322	57 800
Marge EBIT	%	52.29	66.87
Bénéfice net	CHF 1 000	28 490	41 887
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	26 814	40 534
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA hors effets de réévaluation ¹	CHF 1 000	14 718	11 123

Bilan	Unité	31 déc 2022	31 déc 2021
Somme portée au bilan	CHF 1 000	861 380	793 664
Capital propre	CHF 1 000	406 420	364 511
Ratio capital propre	%	47.18	45.93
Passifs financiers	CHF 1 000	358 183	327 475
Coefficient d'endettement	%	41.58	41.26
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	454 960	429 153
Effet de levier	%	52.82	54.07
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers ²	%	44.60	44.00
Rendement des capitaux propres ³	%	6.96	12.11
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation ¹	%	3.82	3.22

Chiffres-clés par action	Unité	31 déc 2022	31 déc 2021
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80	CHF	24.07	21.67
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00	CHF	120.36	108.36
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 avant impôts latents	CHF	27.46	24.30
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 avant impôts latents	CHF	137.32	121.51
Cours des actions	CHF	89.00	101.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-26.06	-6.79

	Unité	1 jan. - 31 déc. 2022	1 jan. - 31 déc. 2021
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	en CHF	1.60	2.42
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	en CHF	8.00	12.09
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	0.88	0.66
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	4.39	3.32

¹ Les effets de réévaluation : réévaluations et leur conséquences fiscales

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

³ Bénéfice par rapport au capital propre moyen

SF Urban Properties SA

Cours CHF 90.00

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	31 déc 2022	31 déc 2021
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	48	47
Nombre de propriétés de développement	Quantité	6	5
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	757 600	721 518
Propriétés de développement	CHF 1 000	44 092	31 397
Rendement brut ⁴	%	3.94	4.00
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.70	2.79
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.72	3.30
Taux de vacance en fin de période	%	1.51	2.60
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	2.01	1.35
Taux d'intérêt moyen	Ans	6.8	7.7

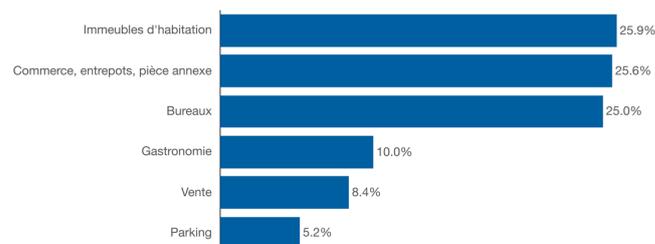
⁴ Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) à une date prédéterminée en pourcentage de la valeur de marché

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

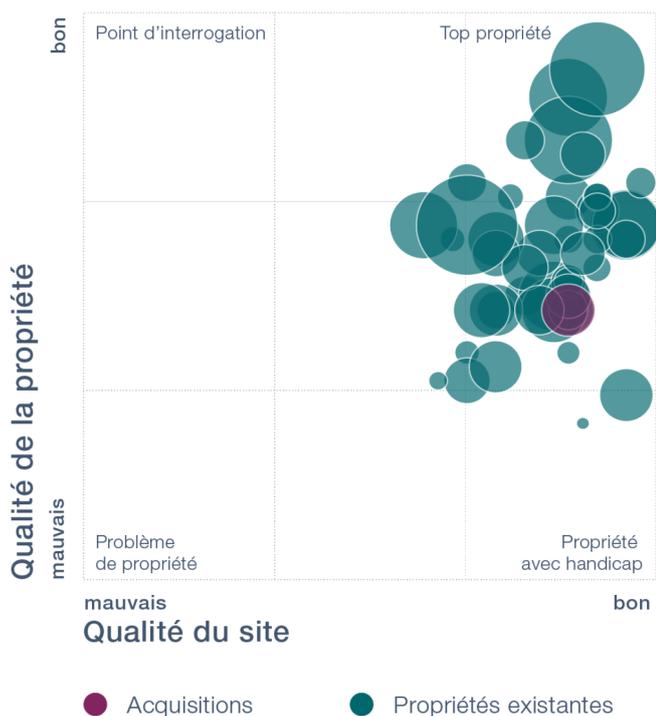
Valeur de marché par région (au 31 décembre 2022)



Revenu de location nette selon utilisation (au 31 décembre 2022)



Qualité du bien immobilier et du site (au 31 décembre 2022)



SF Urban Properties SA

Cours CHF 90.00

Rétrospective

Le contexte de marché a été marqué par l'incertitude tout au long de l'exercice 2022. Grâce à son portefeuille solide d'emplacements triés sur le volet et bien situés, ainsi qu'à un travail de gestion ciblé, SF Urban Properties SA (SFUP) a néanmoins atteint un résultat annuel positif.

Le taux de vacance a établi un nouveau record à 1.5% à la date de référence du 31 décembre 2022. Les charges d'exploitation et la contribution au résultat des projets de promotion ont connu une évolution favorable, conformément aux prévisions.

Au cours du premier semestre 2022, la société a acquis l'immeuble de placement Binningerstrasse 5, Innere Margarethenstrasse 2, à Bâle. Elle a en outre investi dans trois nouveaux projets de développement, Alte Landstrasse 26 à Rüslikon, Seefeldstrasse 186 à Zurich et Ruchenacher 17 à Zumikon.

Si les revalorisations ont encore augmenté sensiblement au premier semestre en raison de réévaluations, le portefeuille n'a enregistré qu'une très faible valorisation au second semestre à cause du revirement des taux d'intérêt, comme on pouvait s'y attendre. La valeur du portefeuille d'immeubles de placement s'élève à CHF 754.5 millions au 31 décembre 2022.

En ce qui concerne les objectifs fixés pour la réduction des émissions de CO₂, la société a défini une matrice d'importance afin de renforcer le contrôle et la concrétisation des mesures de mise en œuvre du plan. Différents aspects du développement durable issus de la stratégie ESG sont pondérés dans cette matrice, puis les thèmes désignés comme prioritaires sont précisés et hissés au rang d'objectifs de durabilité.

Perspectives

L'incertitude devrait continuer à prédominer sur les marchés en 2023. L'équipe de gestion porte toutefois un regard confiant sur les perspectives d'évolution des affaires cette année.

Nous partons du principe que la demande d'immeubles de placement restera constante et que les immeubles de placement présentant un rendement stable du flux de liquidités constitueront toujours un type de placement intéressant.

En 2023, la société envisagera d'acheter de nouveaux immeubles de placement à Zurich ou à Bâle, selon les opportunités, et mettra l'accent sur les biens immobiliers destinés au développement de la promotion. Elle pourra opter pour des scénarios de vente lorsque certains biens immobiliers ne correspondent pas à la stratégie de portefeuille définie ou lorsque les biens immobiliers n'ont pas de potentiel à long terme.

Du côté des revenus, la société entretient des prévisions positives pour 2023. SFUP continuera de mener un travail intense sur la gestion des vacances afin que leur taux reste au plus bas. Pour les baux de nos biens commerciaux, qui représentent quelque 70% de nos revenus sur les biens immobiliers, l'indexation contractuelle nous procure une garantie de renchérissement. Nous tablons sur une hausse de nos revenus sur les biens immobiliers d'environ 1.9% en 2023 grâce à cette part des locations.

Les rénovations et les changements d'affectation prévus pour certains biens immobiliers seront poursuivis en 2023, et les promotions devraient exercer une influence positive sensible sur le résultat d'exploitation.

La société a adopté ses objectifs de durabilité et élaboré les mesures concrètes correspondantes en tenant compte des difficultés soulevées par les emplacements urbains des biens immobiliers. En 2023, elle se concentrera en particulier sur le montage des premières installations photovoltaïques sur les biens immobiliers Klausstrasse 4 et Witikonstrasse 15 à Zurich et sur la présentation du rapport GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

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 | +41 43 344 74 78 | 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 document d'information clé (PRIIPS-KID) et les rapports annuels et semestriels peuvent être obtenus gratuitement auprès de Swiss Finance & Property Funds SA.