

Communiqué de presse

Zurich, le 14 mars 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Hausse du résultat opérationnel de SF Urban Properties SA

- **Bénéfice net avec réévaluations CHF 26.8 millions (-33.8%)**
- **Bénéfice net hors réévaluations CHF 14.7 millions (+32.3%)**
- **Nette augmentation des revenus immobiliers à CHF 28.4 millions (+4.7%)**
- **Augmentation de la valeur du portefeuille de 5.1% à CHF 754.5 millions**
- **Taux de vacance sensiblement réduit à 1.5% (date de référence : 31 décembre 2022)**
- **Distribution à partir des réserves issues d'apports en capitaux de CHF 3.60 par action nominative cotée comme pour l'exercice 2021**

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 a réussi à augmenter son résultat opérationnel malgré les changements survenus dans les conditions du marché. Le conseil d'administration demande une distribution à partir des réserves issues d'apports en capitaux de CHF 3.60 par action nominative cotée d'une valeur nominale de CHF 9.00. Il en résulte un rendement sur la distribution basé sur le cours de l'action d'environ 4.0% au 31 décembre 2022.

Résultat annuel positif pour 2022

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) a clôturé l'exercice 2022 avec un résultat d'exploitation en baisse. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) est passé de CHF 57.8 millions à CHF 41.3 millions en raison d'une diminution des réévaluations, qui s'établissent à CHF 15.2 millions (année précédente : CHF 36.8 millions). Le bénéfice net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA s'est ainsi réduit de CHF 40.5 millions à CHF 26.8 millions (-33.8%).

Il peut être noté avec satisfaction que le bénéfice net hors effets de réévaluation et impôts latents a augmenté de CHF 3.6 millions (+32.3%) par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 14.7 millions. Cette progression résulte principalement de l'augmentation des revenus immobiliers et des bénéfices sur les biens immobiliers en développement. Le bénéfice net par action hors effets de réévaluation s'est élevé à CHF 4.39 (année précédente : CHF 3.32) et le capital propre (VNI) par action nominative cotée à CHF 120.36 (année précédente : CHF 108.36) au 31 décembre 2022.

Consolidation du portefeuille de rendement

La concentration stratégique sur des emplacements centraux à Zurich et à Bâle a également fait ses preuves au cours de l'exercice 2022. Durant l'année 2022, la société a acquis pour CHF 18.2 millions le bien immobilier Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 à Bâle, qui revêt une importance stratégique pour le regroupement.

Au cours de l'exercice sous revue, les nouvelles signatures et les prolongations de baux ont représenté 13.5% des loyers nets annuels. Dans l'ensemble, la valeur du portefeuille (avec les droits de construction et la nouvelle acquisition) a augmenté, passant de CHF 718.2 millions à CHF 754.5 millions au total au 31 décembre 2022 (+5.1%). Le taux de vacance est descendu à un nouveau record de 1.5% au 31 décembre 2022 (année précédente : 2.6%).

Hausse des revenus des projets de développement

Le bénéfice résultant des biens immobiliers en développement a grimpé à CHF 8.3 millions, soit CHF 4.5 millions de plus que l'année précédente.

Afin de pouvoir encore profiter des bénéfices de développement au cours des prochaines années, la société a investi dans plusieurs projets de développement durant l'exercice sous revue.

L'entreprise a investi CHF 5.7 millions dans l'acquisition d'un projet de développement à un emplacement recherché, avec vue sur le lac, à l'Alte Landstrasse 26 à Rüslikon.

De plus, CHF 8.3 millions ont été investis dans l'acquisition d'un projet de développement dans le quartier zurichois très apprécié de Seefeld, Seefeldstrasse 186.

Enfin, CHF 8.6 millions ont été investis dans l'acquisition d'un projet de développement dans un site idyllique, Ruchenacher 17 à Zumikon.

Au cours de la période sous revue, la société a authentifié avec succès et remis aux acheteurs toutes les unités de propriété par étage des deux projets de développement « Kluspark » à Zurich et « Sandreutergarten » à Riehen. Pour le projet « maison johann » à Bâle, elle a pu certifier 14 des 16 unités de propriété par étage.

Financement solide

Avec un taux d'endettement des biens immobiliers (loan-to-value) de 44.6% (année précédente 44.0%), la société bénéficie d'un financement solide. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières s'est élevé à 2.01% au cours de l'exercice sous revue (année précédente : 1.35%). Cette augmentation par rapport à l'année précédente s'explique par les turbulences du marché au second semestre. Cependant, les charges financières nettes, y compris l'augmentation de valeur des dérivés de taux d'intérêt, ont baissé à 4.8 millions de CHF (année précédente : 5.2 millions de CHF) en raison des opérations de couverture de taux. La durée de validité moyenne du taux d'intérêt a légèrement diminué et s'élève à 6.81 ans (année précédente : 7.72 ans).

Mise en œuvre de la stratégie de développement durable

En ce qui concerne les objectifs fixés pour la réduction des émissions de CO₂, la société a renforcé le contrôle et la concrétisation des mesures de mise en œuvre du plan. Différents aspects du développement durable sont pondérés à l'aide d'une matrice d'importance, en tenant compte de la localisation majoritairement urbaine du portefeuille. Cette pondération constitue la boussole qui guidera l'équipe de gestion pour l'adoption de mesures spécifiques au cours des prochaines années.

En 2023, l'entreprise se concentrera en particulier sur le montage des premières installations photovoltaïques et sur la présentation du rapport GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Perspectives 2023

À l'heure actuelle, l'année 2023 s'annonce semée d'embûches en raison des troubles géopolitiques persistants, du flou entourant toujours l'évolution prochaine de la croissance économique et de la flambée des prix de l'énergie et de la construction. 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 continueront d'être un type de placement intéressant.

En Suisse, la pénurie de logements ne cesse de s'aggraver et, qui plus est, le solde migratoire continue d'augmenter. À Zurich et à Bâle, la situation sera sans doute de plus en plus tendue en 2023, car, à cause des prescriptions réglementaires complexes et de l'accroissement des coûts de financement et de construction, l'activité de construction ralentira. Nous prévoyons donc une tendance d'augmentation des loyers résidentiels, surtout dans la ville de Zurich, mais aussi à Bâle.

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 nous attendons à une hausse de nos revenus sur les biens immobiliers de 1.9% en 2023 grâce à cette part des locations. La demande de surfaces commerciales modernes et attrayantes devrait rester stable en 2023.

Les rénovations et les changements d'affectation prévus pour certains biens immobiliers seront poursuivis en 2023, et les promotions devraient avoir un impact nettement positif sur le résultat d'exploitation. S'agissant de l'évolution des coûts de construction, nous pensons que le point culminant a été franchi durant l'année écoulée. La situation demeure néanmoins difficile à anticiper, de sorte que nous nous concentrons spécialement sur nos projets de construction et leur planification avec la plus grande flexibilité possible.

L'équipe de gestion continue de porter un regard confiant sur les perspectives d'évolution des affaires en 2023.

Demande de distribution à l'attention de l'assemblée générale du 5 avril 2023

Le conseil d'administration demande une distribution exempte d'impôt anticipé provenant de la réserve d'apport en capital de CHF 3.60 net par action nominative d'une valeur nominale de CHF 9.00 et de CHF 0.72 net par action nominative (action avec droit de vote) d'une valeur nominale de CHF 1.80. Il en résulte, pour les actions nominatives cotées à la SIX Swiss Exchange d'une valeur nominale de CHF 9.00, un rendement sur la distribution de 4.0% sur la base du cours de l'action au 31 décembre 2022.

Informations supplémentaires

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 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 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
Postes vacants actuels Période de référence ⁵	%	2.37	2.51
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	2.01	1.35
Taux d'intérêt moyen	Ans	6.8	7.7

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

⁴ Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) à une date déterminée 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

Déjeuner-conférence

L'équipe de gestion de SF Urban Properties SA présente le résultat annuel de 2022 comme suit :

- **Lunch-conférence le mardi 14 mars 2023, Park Hyatt Zurich – 12h00**
- **Lunch-conférence le mercredi 15 mars 2023, Grand Hotel Les Trois Rois Bâle – 12h00**

Bruno Kurz (CEO), Reto Schnabel (CFO) et Micaela Dal Santo-Venzi (Portfolio Manager) commenteront le résultat d'exploitation.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport annuel 2022 sur le site : <https://www.sfp.ch/fr/produits/sf-urban-properties-sa/telechargements>.

Agenda

Assemblée générale ordinaire : 5 avril 2023

Assemblée générale ordinaire : 10 avril 2024

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.sfurban.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.