

## Communiqué de presse

Zurich, le 24 août 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Résultats semestriels 2023 solides

- Perte nette CHF -1.1 million (-104.6%)
- Bénéfice net hors réévaluations CHF 5.4 millions (-41.2%)
- Augmentation des revenus des biens immobiliers à CHF 14.7 millions (+6.8%)
- Valeur du portefeuille inchangée à CHF 754.4 millions (-0.01%)
- Taux de vacance toujours bas de 1.7% (date de référence : 30 juin 2023)

**Le premier semestre a été marqué par l'augmentation des rendements locatifs et le maintien d'un faible taux de vacance. Grâce à une gestion efficace, le portefeuille a bien résisté malgré les taux d'intérêt en hausse.**

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) atteint un résultat solide au premier semestre 2023.

#### Nouvelle hausse des revenus pour les immeubles de placement

Par rapport à l'exercice précédent, le revenu des biens immobiliers a augmenté de CHF 0.9 million, soit 6.8%, pour atteindre CHF 14.7 millions au premier semestre 2023. Cette progression peut être attribuée à l'acquisition de l'immeuble situé Binningerstrasse 5 / Innere Margarethenstrasse 2 à Bâle, à l'indexation des baux commerciaux et à la remise en location d'appartements après l'achèvement de projets de construction. Le taux de vacance a diminué depuis l'an dernier, tant à la date de référence que pour l'ensemble de la période sous revue, respectivement à 1.7% au lieu de 2.4% et 1.6% au lieu de 2.4%. Les pertes de revenus enregistrent également une amélioration supplémentaire, avec une baisse de CHF 0.3 million (-72.5%) des incohérences.

Eu égard à la situation du marché, certaines dépréciations se sont imposées au premier semestre. En tenant compte d'un regroupement et d'investissements générateurs de plus-value dans les biens existants, la valeur du portefeuille à la clôture du premier semestre 2023 s'élève à CHF 754.4 millions, contre CHF 754.5 millions au 31 décembre 2022. C'est notamment l'évolution du taux d'escompte qui a permis la réussite connexe des réévaluations de CHF -8.0 millions, soit -1.1%, par rapport au 31 décembre 2022. Le taux d'escompte réel pondéré moyen s'est accru de 2.70% à 2.74% (+1.4%) au premier semestre. Grâce à l'excellente localisation des biens immobiliers, aux revenus plus élevés, au taux de vacance bas et à l'avancée des projets de construction, le portefeuille a globalement connu peu de corrections de valeur.

### **Marge accrue pour les biens immobiliers en développement**

Considérant l'avancée actuelle des projets de biens immobiliers en développement, les revenus correspondants s'établissent à CHF 8.9 millions, contre CHF 11.4 millions à la même période de l'année dernière. Après déduction des coûts de CHF 6.5 millions (exercice précédent : CHF 9.0 millions), il en résulte un bénéfice brut de CHF 2.4 millions (exercice précédent : CHF 2.5 millions).

### **Baisse du bénéfice net opérationnel hors effets de réévaluation**

Les charges d'exploitation totales (hors développements) se sont montées à CHF 5.8 millions, contre CHF 5.1 millions l'an dernier. La marge EBIT s'est réduite de 64.6% à 22.2% en raison de la réévaluation de CHF -8.0 millions (exercice précédent : CHF 15.1 millions). En excluant les réévaluations, cette marge a pratiquement pu être maintenue, à 61.9% au lieu de 63.7% l'exercice précédent.

Le résultat financier se chiffre à CHF -3.7 millions (exercice précédent : CHF -1.7 million) pour la période sous revue. Le taux d'intérêt moyen s'est situé à 2.09% contre 1.40% au 30 juin 2022 et 2.01% au 31 décembre 2022.

Les charges fiscales ont diminué de CHF -2.1 millions à CHF -0.8 million. Après impôts, la période sous revue se solde par une perte nette de CHF -1.1 million (exercice précédent : bénéfice de CHF 21.7 millions). Le bénéfice net hors effets de réévaluation imputable aux actionnaires de SFUP est passé de CHF 9.2 millions l'année précédente à CHF 5.4 millions.

Le bénéfice hors effets de réévaluation s'élève respectivement à CHF 1.62 et CHF 0.32 par action nominative d'une valeur nominale de CHF 9.00 et CHF 1.80, alors qu'il se montait à CHF 2.75 et CHF 0.55 l'année dernière.

### **Perspectives pour le second semestre 2023**

Le portefeuille à fort rendement SFUP, qui peut se targuer d'un faible taux de vacance, d'emplacements centraux, d'un mélange d'utilisations varié et d'un carnet de projets de développement à forte valeur ajoutée, permet à la société de continuer d'offrir des perspectives positives pour le second semestre.

Au second semestre 2023, l'accent sera à nouveau placé sur les acquisitions de biens immobiliers situés à proximité immédiate de biens immobiliers existants, ainsi que de biens immobiliers destinés au développement de la promotion. Dans un contexte de rendements initiaux en hausse, l'opportunité d'acheter des immeubles de placement à Zurich ou Bâle sera examinée. Les ventes de biens immobiliers spécifiques qui ne correspondent pas à la stratégie définie pour le portefeuille ou n'offrent pas de bon potentiel à long terme ne sont pas non plus exclues, à l'image de la vente du bien immobilier de l'Aarberggasse 57, à Berne, réalisée le 2 août 2023.

### **Augmentation des revenus des biens immobiliers**

Du côté des revenus locatifs, la société entretient des prévisions positives pour le reste de l'exercice 2023. L'Asset Management poursuivra son travail intense sur la gestion des vacances afin de garder leur taux en dessous de 2% jusqu'à la fin de l'année. Eu égard au relèvement du taux d'intérêt de référence, les loyers des biens existants seront en outre adaptés en octobre, dans le droit fil des prescriptions légales. Cette augmentation s'applique à quelque 55% des baux résidentiels du portefeuille et devrait procurer une hausse des revenus d'environ CHF 255 000 par an, ce qui représente 0.9% des revenus totaux des biens immobiliers. De surcroît, les projets de construction en cours à la Zollikerstrasse 6 à Zurich et à la Binningerstrasse 7 à Bâle, ainsi qu'un projet de transformation sur le site du Walzwerk, seront terminés et remis en location d'ici à la fin de l'année.

### **Persistance de l'influence positive pour les revenus de développement**

Conformément aux attentes, les revenus issus des développements promotionnels seront inférieurs à ceux de l'exercice précédent. Le résultat d'exploitation profitera néanmoins d'une part positive de l'ordre de CHF 2.4 millions.

En ce qui concerne l'augmentation des coûts de construction observé au cours des douze mois écoulés, il est considéré que le point culminant a été atteint au milieu de l'année et que la détente devrait se poursuivre dans les prix des matériaux et de l'énergie.

Dans l'ensemble, la société s'attend à un résultat annuel positif, qui devrait permettre une distribution de dividendes du même ordre de grandeur que précédemment.

### **Première publication du résultat GRESB**

Un jalon important est prévu au second semestre : après la présentation du reporting GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), SF Urban Properties SA publiera son résultat pour la première fois au quatrième trimestre. Indépendamment du bilan ESG, la société se concentre sur la mise en œuvre constante de mesures techniques permettant de diminuer les émissions de son parc immobilier.

### **Informations complémentaires**

**Bruno Kurz**  
**Chief Executive Officer**  
SF Urban Properties SA  
[kurz@sfp.ch](mailto:kurz@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 2023

Compte de résultat		Unité 1 jan. - 30 juin 2023	1 jan. - 30 juin 2022
Revenus immobiliers	CHF 1 000	14 725	13 783
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	23 766	25 338
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	-7 967	15 128
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	3 494	26 097
Marge EBIT	%	22.24	64.62
Bénéfice net	CHF 1 000	-1 026	22 301
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	-1 145	21 369
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	CHF 1 000	5 423	9 225

Bilan	Unité	30 juin 2023	31 déc 2022
Somme portée au bilan	CHF 1 000	852 870	861 380
Capital propre	CHF 1 000	387 370	406 420
Ratio capital propre	%	45.42	47.18
Passifs financiers	CHF 1 000	371 270	358 183
Coefficient d'endettement	%	43.53	41.58
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	465 499	454 960
Effet de levier	%	54.6	52.8
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers <sup>2</sup>	%	45.9	44.6
Rendement des capitaux propres <sup>3</sup>	%	-0.58	6.96
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	%	2.73	3.82

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	30 juin 2023	30 juin 2022
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	48	48
Nombre de propriétés de développement	Quantité	6	7
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	757 447	756 436
Propriétés de développement	CHF 1 000	41 817	41 994
Rendement brut <sup>4</sup>	%	4.02	4.00
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.74	2.70
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	4.03	3.73
Taux de vacance en fin de période	%	1.69	2.40
Postes vacants actuels Période de référence <sup>5</sup>	%	1.69	2.36
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	2.09	1.40
Taux d'intérêt moyen	Ans	6.4	6.9

Chiffres-clés par action	Unité	30 juin 2023	30 juin 2022
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80	CHF	23.09	23.53
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00	CHF	115.46	117.67
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 avant impôts latents	CHF	26.47	26.61
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 avant impôts latents	CHF	132.35	133.05
Cours des actions	CHF	85.00	95.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-26.4	-19.3

  

	Unité	1 jan. - 30 juin 2023	1 jan. - 30 juin 2022
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	en CHF	-0.07	1.28
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	in CHF	-0.34	6.38
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	in CHF	0.32	0.55
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	in CHF	1.62	2.75

<sup>1</sup> Les effets de réévaluation : réévaluations et leur conséquences fiscales

<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) à une date déterminée 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

## Evènement en ligne

L'équipe de gestion de SF Urban Properties SA présente le résultat semestriel de 2023 comme suit :

– **Evènement en ligne le jeudi 24 août 2023, 10h30 – 11h30**

Bruno Kurz (CEO) et Reto Schnabel (CFO) commenteront le résultat semestriel.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport semestriel 2023 sur le site : <https://www.sfurban.ch/fr/>.

**SF Urban Properties SA**

SF Urban Properties SA (SFUP) est une société immobilière suisse qui a son siège à Zurich. Elle investit dans des immeubles d'habitation, commerciaux et en développement en nous concentrant sur les villes de Zurich et de Bâle. La stratégie est axée sur des zones économiques et des emplacements qui présentent plus de potentiel que d'autres en raison de conditions générales démographiques, légales ou économiques ou de leurs changements. SFUP assume la responsabilité de son impact sur l'environnement, la société et l'économie et réduira continuellement son empreinte écologique. Informations supplémentaires sur [www.sfurban.ch/fr/](http://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.