SF Urban Properties SA

31 janvier 2023

SF Urban Properties SA

Cours CHF 91.50

Description

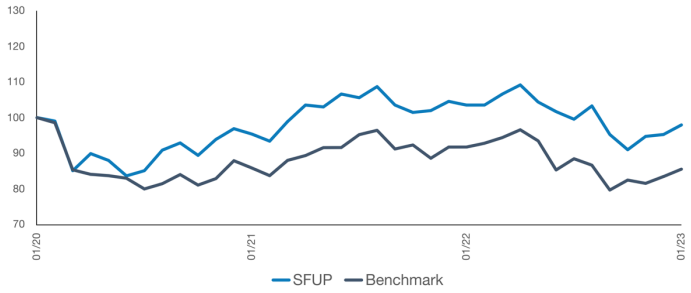
SF Urban Properties SA (SFUP) est une société immobilière suisse qui a son siège à Zurich. Elle a pour mission le développement et la gestion d'un portefeuille immobilier existant, ainsi que l'acquisition de nouveaux biens immobiliers. Dans le cadre de son activité, SFUP investit dans des biens immobiliers 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 rendement entreprises	CHF 753.2 mio. (au 30 juin 2022)
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	2.81%	2.81%	7.65%	-5.39%	-2.05%	13.03%	103.79%
Benchmark	2.49%	2.49%	3.71%	-6.77%	-14.46%	22.50%	168.08%

Chiffres clés (au 30 juin 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 portéé 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[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 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.– 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] Les effets de réévaluation : réévaluations, leur conséquences fiscales et autres effets fiscaux divers
[2] Capital étranger assujetti 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

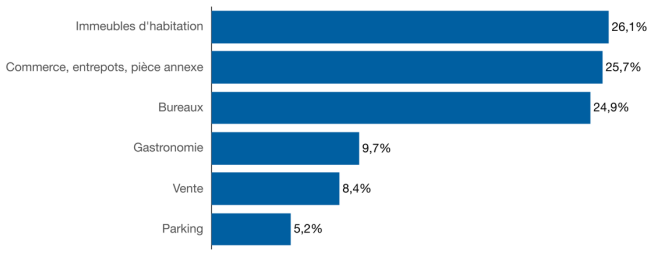
Cours CHF 91.50

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 d'exercice	%	2.40	2.64
Vacances actuelles pendant l'exercice[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	Anées	6.9	8.6

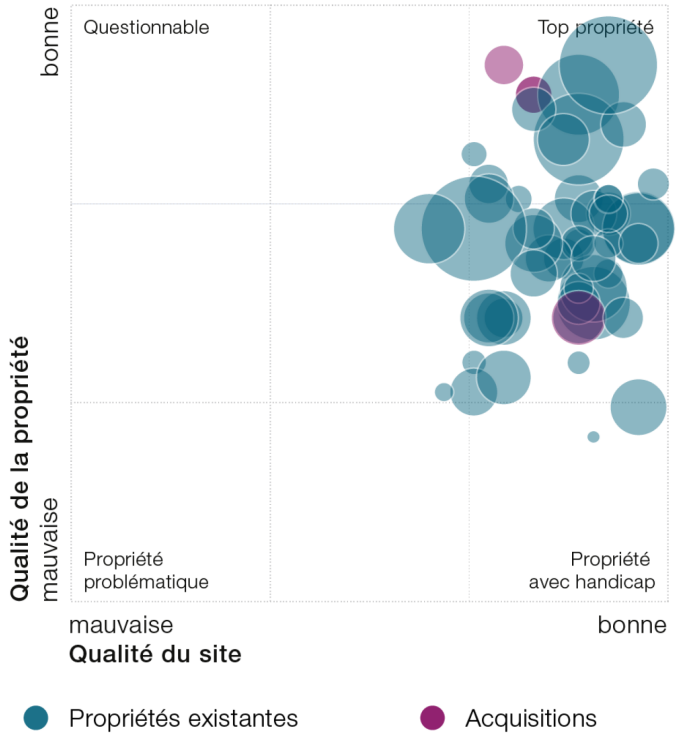
[4] Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) en pourcentage du valeur de marché
[5] Le taux de vacance correspond à la vacance sans incohérences, réductions et ristournes de loyer / location nette cible avec location complète

Valeur de marché par région (au 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

31 janvier 2023

SF Urban Properties SA

Cours CHF 91.50

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 Binningerstrasse 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 Binningerstrasse 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 Rüschlikon, 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 1er 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_2 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

Witikonerstrasse 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.