

Communiqué de presse

Zurich, le 15 mars 2022

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Un exercice 2021 réjouissant

- **Bénéfice net hors réévaluation CHF 13.5 millions (-43.5%)**
- **Bénéfice net avec réévaluation CHF 40.5 millions (+76.5%)**
- **Nette augmentation des revenus immobiliers à CHF 27.1 millions (+2.4%)**
- **Hausse de la valeur du portefeuille (y compris les droits de construction) de 12.4% à CHF 721.5 millions**
- **Taux de vacance invariablement bas de 2.6% (date de référence : 31 décembre 2021)**
- **Distribution en espèces inchangée de CHF 3.60 par action nominative cotée**

SF Urban Properties SA peut se prévaloir d'un exercice 2021 réjouissant. Les revenus immobiliers ont augmenté par rapport à l'année précédente, passant de CHF 26.5 millions à CHF 27.1 millions. Le conseil d'administration demande une distribution en espèces de CHF 3.60 sous forme d'une distribution de réserves issues d'apports en capitaux par action nominative cotée d'une valeur nominale de CHF 9.00. Il en résulte un rendement de distribution basé sur le cours de l'action au 31 décembre 2021 d'environ 3.6%.

Résultat annuel 2021

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) a clôturé l'exercice 2021 avec un bénéfice d'exploitation élevé. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) est passé de CHF 32.0 millions à CHF 57.8 millions, et le bénéfice net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA a augmenté de CHF 23.0 millions à CHF 40.5 millions (+76.5%).

Les réévaluations ont enregistré une forte hausse et sont passées à CHF 36.8 millions (année précédente CHF 3.3 mio.). Le bénéfice net hors effets de réévaluation et impôts latents a diminué de CHF 10.4 millions (-43.5%) par rapport à l'année précédente, pour s'établir à CHF 13.5 millions. Cette baisse résulte principalement du bénéfice de la vente des immeubles situés Badenerstrasse 425-431 à Zurich l'année précédente. Le bénéfice net par action hors effets de réévaluation a été de CHF 4.03 (année précédente CHF 7.14) et le capital propre (VNI) par action nominative cotée de CHF 108.36 (année précédente CHF 97.69) au 31 décembre 2021.

Influence de la COVID-19

Les réductions de loyer présumées en raison des fermetures ordonnées par les autorités en 2020 et 2021 jusqu'à la date de référence du 31 décembre 2021 a été estimé à CHF 1.9 million au maximum. Les réductions effectives de loyer accordées et comptabilisées dans le compte de résultat depuis le début de la pandémie en mars 2020 s'élèvent au total à CHF 1.4 million au 31 décembre 2021, dont CHF 0.5 million attribué lors du premier confinement (env. 1.7% des revenus locatifs annuels nets réels de 2020) et CHF 0.9 million attribué lors du deuxième confinement (environ 3.2% des revenus locatifs annuels nets réels annualisés de 2021). La société ayant entretemps répondu à toutes les demandes de locataires concernant l'exercice et les ayant traitées, la provision existante de CHF 0.6 million est dissoute au 31 décembre 2021.

Portefeuille immobilier

La concentration stratégique sur des emplacements centraux à Zurich et à Bâle a également fait ses preuves au cours de l'exercice 2021. Au cours de l'année sous revue, l'entreprise a acquis les immobiliers Tramstrasse 53 à Münchenstein pour CHF 1.3 million, Riehentorstrasse 28 / Kirchgasse 2-2A à Bâle pour CHF 18.0 millions et Hegenheimerstrasse 62 à Bâle pour CHF 9.2 millions. De plus, un regroupement a pu être réalisé Binningerstrasse 7 à Bâle pour CHF 11.3 millions.

De nouveaux contrats de location importants ont été conclus Witikonstrasse 15, Militärstrasse 114 et Asylstrasse 68 à Zurich ainsi que Binningerstrasse 15 à Bâle. Dans l'ensemble, la valeur du portefeuille hors les droits de construction a augmenté, passant de CHF 638.3 à CHF 718.2 millions au total au 31 décembre 2021 (+12.5%). Le taux de vacance de 2.6% au 31 décembre 2021 est resté à un faible niveau.

Projets de développement

Aucun bien immobilier existant n'a été vendu au cours de la période sous revue, toutefois la société a authentifié avec succès toutes les unités de propriété par étage des deux projets de promotion « Kluspark » à Zurich et « Sandreutergarten » à Riehen.

Le développement d'une construction neuve de remplacement en tant que bien de promotion comportant huit appartements et un garage souterrain de cinq places de stationnement est prévu pour le terrain situé Minervastrasse 124 à Zurich, qui a été acquis en mars 2021 et comporte un immeuble d'habitation existant. Le projet de construction a été élaboré au cours du deuxième semestre 2021.

Le développement d'une construction neuve de remplacement en tant que bien de promotion comportant six appartements et un garage souterrain de douze places de stationnement est prévu pour le terrain situé Fuederholzstrasse 8 à Herrliberg, qui a été acquis en octobre 2020 et comporte un immeuble d'habitation existant. La demande de permis de construire a été présentée à la fin du deuxième trimestre 2021. Le permis de construire a été accordé vers la fin du quatrième trimestre 2021.

L'immeuble résidentiel et commercial bâlois de l'Elsässerstrasse 1+3 a été reclassé en 2019 en tant qu'immeuble en développement. Dans la St-Johanns-Vorstadt avec vue sur le parc et le Rhin, la société prévoit la réalisation d'un immeuble de remplacement comportant 14 appartements en propriété par étage ainsi qu'un rez-de-chaussée à usage commercial. Le permis de construire définitif a été obtenu au deuxième trimestre 2021. Un appel d'offres d'entreprise totale a eu lieu au cours du premier semestre 2021. La commercialisation a débuté en novembre 2021.

Financement solide

Avec un taux de capital propre de 45.9% (année précédente 46.4%), la société bénéficie d'un financement solide. Le taux d'intérêt moyen, y compris swaps du capital étranger soumis à intérêts, a été de 1.35% durant l'année sous revue (année précédente 1.62%). La durée de validité moyenne du taux d'intérêt a légèrement diminué, soit 7.72 ans contre 8.02 ans l'année précédente.

Développement durable

Les biens immobiliers se situent au cœur de l'activité commerciale de SF Urban Properties SA. L'entreprise assume sa responsabilité sociale et mène une gestion active de la durabilité et des transformations en matière d'émissions de gaz à effet de serre et d'énergie afin d'atteindre les objectifs climatiques 2030 et 2050 du Conseil fédéral.

Perspectives 2022

Les rénovations et les changements d'affectation de biens immobiliers sélectionnés dans le cadre des stratégies immobilières actualisées continueront de progresser également en 2022.

La pression des investisseurs institutionnels reste inchangée en raison du faible niveau des taux d'intérêt. La société ne voit aucun signe d'une baisse de l'attractivité du marché immobilier et s'attend donc à ce que le marché des transactions reste invariablement compétitif également en 2022. Les effets de la pandémie solliciteront le marché immobilier en modifiant la demande au-delà de l'année 2022. La location de surfaces commerciales, en particulier de surfaces de restauration et de vente, devrait rester complexe.

Le solde migratoire en Suisse reste positif et SF Urban Properties SA s'attend à ce que le marché du logement continue à en profiter. Parallèlement, la société s'attend à ce que la demande de surfaces de bureaux s'améliore globalement, en particulier en ce qui concerne les surfaces modernes et attrayantes bénéficiant d'une localisation centrale. Ces facteurs permettent à la société d'envisager l'année 2022 avec optimisme.

Demandes de distributions à l'attention de l'assemblée générale du 12 avril 2022

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 distribution de 3.6% sur la base du cours de l'action au 31 décembre 2021.

Informations supplémentaires

Adrian Schenker
Chief Executive Officer
SF Urban Properties SA
schenker@sfp.ch

Reto Schnabel
Chief Financial Officer
SF Urban Properties SA
schnabel@sfp.ch

Chiffres clés 2021

Compte de résultat	Unité	1 jan. – 31 déc. 2021	1 jan. – 31 déc. 2020
Revenus immobiliers	CHF 1 000	27 123	26 499
Total des revenus immobiliers de la vente d'immeubles de placement	CHF 1 000	0	12 512
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	49 683	44 738
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	36 755	3 260
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	57 800	31 954
Marge EBIT	%	66.87	66.57
Bénéfice net	CHF 1 000	41 887	22 834
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	40 534	22 966
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA hors effets de réévaluation ¹	CHF 1 000	13 511	23 926

Bilan	Unité	31 déc 2021	31 déc 2020
Somme portée au bilan	CHF 1 000	793 664	704 674
Capital propre	CHF 1 000	364 511	327 386
Ratio capital propre	%	45.93	46.46
Passifs financiers	CHF 1 000	327 475	279 608
Coefficient d'endettement	%	41.26	39.66
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	429 153	377 289
Effet de levier	%	54.07	53.54
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers ²	%	44.00	43.10
Rendement des capitaux propres ³	%	12.11	7.06
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation ¹	%	3.91	7.40

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	31 déc 2021	31 déc 2020
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	47	43
Nombre de propriétés de développement	Quantité	5	4
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	721 518	641 813
Propriétés de développement	CHF 1 000	31 397	30 154
Rendement brut ⁴	%	4.00	4.40
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.79	2.99
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.30	3.51
Taux de vacance en fin de période	%	2.60	2.62
Postes vacants actuels Période de référence ⁵	%	2.51	2.68
Taux d'intérêt moyen (hors swaps) des passifs financiers	%	0.55	0.56
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	1.35	1.62
Taux d'intérêt moyen	Ans	7.7	8.0

Chiffres-clés par action	Unité	31 déc 2021	31 déc 2020
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 nominaux	CHF	21.67	19.54
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 nominaux	CHF	108.36	97.69
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 nominaux avant impôts latents	CHF	24.30	21.79
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 nominaux avant impôts latents	CHF	121.51	108.94
Cours des actions	CHF	101.00	97.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-6.79	-0.70

	Unité	1 jan. – 31 déc. 2021	1 jan. – 31 déc. 2020
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	en CHF	2.42	1.37
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	en CHF	12.09	6.85
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	0.81	1.43
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	4.03	7.14

¹ Les effets de réévaluation : réévaluations, leur conséquences fiscales et autres effets fiscaux divers

² Dettes financières par rapport à la valeur des immeubles de placement et des investissements dans des immeubles en développement

³ Bénéfice par rapport au capital propre moyen

⁴ Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) 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 2021 comme suit :

- **Déjeuner-conférence le mardi 15 mars 2022, Park Hyatt Zurich - 12h00**
- **Déjeuner-conférence le mercredi 16 mars 2022, Pullman Basel Europe - 12h00**

Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) et Adrian Murer (CEO SFP Group) commenteront le résultat d'exploitation.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport annuel 2021 sur le site :

<https://www.sfp.ch/fr/produits/sf-urban-properties-sa/telechargements>

Agenda

Assemblée générale ordinaire : 12 avril 2022

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.sforban.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.