

Communiqué de presse

Zurich, le 8 mars 2021

Un exercice 2020 réjouissant malgré les défis dus à la pandémie

- **Bénéfice net hors réévaluation CHF 23.9 millions (+92.8%)**
- **Bénéfice net avec réévaluation CHF 23.0 millions (+23.8%)**
- **Baisse de la valeur du portefeuille de -1.5% à CHF 638.3 millions suite à la vente d'un bien immobilier**
- **Faible taux de vacance de 2.62% (date de référence : 31 décembre 2020)**
- **Distribution en espèces inchangée de CHF 3.60 par action ordinaire cotée**

Malgré les défis dus à la pandémie, SF Urban Properties SA peut se prévaloir d'un exercice 2020 réjouissant. La vente d'un bien immobilier et le taux de vacance invariablement bas ont conduit à un bénéfice nettement supérieur à celui de l'année précédente. Les revenus locatifs n'ont que légèrement baissé. Le conseil d'administration demande une distribution en espèces inchangée de CHF 3.60, principalement sous la forme d'une distribution de réserves d'apport en capital par action ordinaire 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 2020 d'environ 3.7%.

Résultat annuel 2020

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) a clôturé l'exercice 2020 avec une forte hausse du bénéfice d'exploitation. Le bénéfice net hors effets de réévaluation / impôts latents a augmenté de CHF 11.5 millions (+92.8%) par rapport à l'année précédente et est passé à CHF 23.9 millions. Cette augmentation est principalement due à une transaction de vente réalisée.

Avec CHF 3.3 millions, les réévaluations ont eu un impact légèrement positif sur le résultat (année précédente CHF 9.4 mio). Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) est passé de CHF 27.0 millions à CHF 32.0 millions, et le bénéfice net avec réévaluations de CHF 18.5 millions à CHF 23.0 millions (+23.8%). Le bénéfice net par action hors effets de réévaluation a été de CHF 7.14 (année précédente CHF 3.70) et le capital propre (VNI) par action ordinaire cotée de CHF 97.69 (année précédente CHF 95.22) au 31 décembre 2020.

Influence de la COVID-19

Au deuxième trimestre de l'année sous revue, une baisse des revenus de moins de 3% était attendue en tant qu'effet direct du premier confinement. Ce pronostic a été confirmé en fin d'année. Pour l'année sous revue, les pertes de revenus sont estimées à un montant d'environ CHF 0.76 million (1^{er} confinement) et CHF 0.11 million (2^e confinement). Cela correspond à environ 2.7% et respectivement 0.4% des revenus locatifs annuels nets. Par ailleurs, indépendamment de réductions de loyer attendues ou accordées, le ducroire ordinaire a été augmenté de CHF 0.5 million.

Portefeuille immobilier

La concentration stratégique sur des emplacements centraux à Zurich et à Bâle a également fait ses preuves au cours de l'exercice 2020. La part de copropriété sur les biens fonciers de la Badenerstrasse 425 – 431 à Zurich a été vendue avec succès. De plus, le projet Parco d'Oro a pu être achevé avec la vente du dernier appartement en copropriété. De nouveaux baux importants ont été signés pour les biens situés Klausstrasse 4 et Limmatstrasse 65 à Zurich, ainsi que Badischer Bahnhof, Steinenvorstadt 67 et Schwarzwaldallee à Bâle. Dans l'ensemble, la valeur du portefeuille a légèrement diminué, passant de CHF 647.8 millions à CHF 638.3 millions au total au 31 décembre 2020 (-1.5%). Le taux de vacance au 31 décembre 2020 est resté à un faible niveau de 2.62% (année précédente 1.66%).

Projets de développement

La commercialisation du projet de construction résidentielle « Sandreutergarten » au Sandreuterweg 39 à Riehen a été couronnée de succès. Toutes les unités ont été réservées en quelques semaines et neuf unités sur dix ont pu faire l'objet d'actes notariés en décembre. Les travaux de construction ont commencé fin 2020 et l'achèvement est prévu pour l'automne 2022.

Le permis de construire juridiquement contraignant pour le projet de développement de la Klusstrasse 38 à Zurich a été accordé au début du troisième trimestre 2020. En novembre 2020, 12 des 13 unités ont été réservées et les actes de vente de deux unités ont été notariés en décembre 2020. Les travaux ont commencé durant le quatrième trimestre de l'année sous revue ; l'achèvement est prévu pour le milieu de l'année 2022.

Pour le bien foncier situé Fuederholzstrasse 8 à Herrliberg, qui a été acquis en octobre, le développement d'une construction neuve de remplacement en tant que bien promotionnel comportant six appartements est prévu. La demande du permis de construire est planifiée pour la fin du premier trimestre 2021.

En ce qui concerne la Elsässerstrasse 1+3 à Bâle, qui a été reclassée en bien immobilier en développement en 2019, la société est convaincue que les oppositions reçues seront résolues au premier semestre 2021, après dépôt de la demande de permis de construire au quatrième trimestre de l'année 2019.

Financement solide

Avec un taux de capital propre de 46.4% (année précédente 46.5%), la société bénéficie d'un financement solide. Le taux d'intérêt moyen, y compris swaps du capital étranger soumis à intérêts, a été de 1.62% durant l'année sous revue (année précédente 1.52%). La durée de validité moyenne du taux d'intérêt a légèrement diminué, soit 8.02 ans contre 9.20 ans l'année précédente.

Perspectives 2021

Sur le marché des transactions, SF Urban Properties SA constate toujours une demande excédentaire importante malgré la pandémie. En raison du niveau durablement bas des taux d'intérêt, la société s'attend à ce que le marché des transactions reste compétitif en 2021.

Afin d'élargir encore le portefeuille, les activités d'acquisition continuent de se concentrer sur les zones économiques de Zurich et de Bâle. L'accent est principalement mis sur des regroupements possibles de biens immobiliers à potentiels d'expansion.

Pour l'année 2021, SF Urban Properties SA s'attend à ce que le marché des bureaux et des surfaces commerciales reste sensible, avant tout dans la région de Bâle. Grâce aux emplacements centraux et attrayants ainsi qu'à la commercialisation active des surfaces, la société table néanmoins sur de bons résultats locatifs également en 2021.

Les rénovations et les changements d'affectation de biens immobiliers sélectionnés dans le cadre des stratégies immobilières actualisées continueront de progresser également en 2021.

Demandes de distributions à l'attention de l'assemblée générale du 30 mars 2021

Le conseil d'administration demande une distribution à titre de dividende de CHF 0.45 ainsi qu'une distribution provenant de la réserve d'apport en capital de CHF 3.15 par action nominative d'une valeur nominale de CHF 9.00, et de CHF 0.09 et CHF 0.63 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 3.7% sur la base du cours de l'action au 31 décembre 2020.

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 2020

Compte de résultat	Unité	1 jan. - 31 déc. 2020	1 jan. - 31 déc. 2019
Revenus immobiliers	CHF 1 000	26 499	27 284
Total des revenus immobiliers de la vente d'immeubles de placement	CHF 1 000	12 512	517
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	44 738	28 030
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	3 260	9 369
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	31 954	26 971
Marge EBIT	%	66.57	72.12
Bénéfice net	CHF 1 000	22 834	18 527
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	22 966	18 549
Résultat net hors effets de réévaluation ¹	CHF 1 000	23 926	12 387

Bilan	Unité	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Somme portée au bilan	CHF 1 000	705 016	686 026
Capital propre	CHF 1 000	327 386	319 259
Ratio capital propre	%	46.44	46.54
Passifs financiers	CHF 1 000	279 608	280 684
Coefficient d'endettement	%	39.66	40.91
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	377 631	366 767
Effet de levier	%	53.56	53.46
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers ²	%	43.10	43.90
Rendement des capitaux propres ³	%	7.06	5.79
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation ¹	%	7.40	3.87

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Nombre d'immeubles de placement		43	47
Nombre de propriétés de développement		4	4
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	641 813	651 445
Propriétés de développement	CHF 1 000	30 154	18 974
Rendement brut ⁴	%	4.40	4.27
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.99	3.08
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.51	3.60
Taux de vacance en fin de période	%	2.62	1.66
Postes vacants actuels Période de référence ⁵	%	2.68	2.64
Taux d'intérêt moyen (hors swaps) des passifs financiers	%	0.56	0.58
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers	%	1.62	1.52
Taux d'interêt moyen	Ans	8.02	9.20

Chiffres-clés par action	Unité	31 déc. 2020	31 déc. 2019
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 / 2.52	CHF	19.54	19.04
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 / 12.60	CHF	97.69	95.22
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 / 2.52 avant impôts latents	CHF	21.79	21.04
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 / 12.60 avant impôts latents	CHF	108.94	105.21
Cours des actions	CHF	97.00	98.50
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-0.70	3.44

		1 jan. - 31 déc. 2020	1 jan. - 31 déc. 2019
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominaux avec effets de la réévaluation	en CHF	1.37	1.11
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominaux avec effets de la réévaluation	en CHF	6.85	5.53
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 / 2.52 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	1.43	0.74
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 / 12.60 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	en CHF	7.14	3.70

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

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) 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

Diffusion en direct

L'équipe de gestion de SF Urban Properties SA présente le résultat annuel de 2020 comme suit :

- **Diffusion en direct le lundi 8 mars 2021 à 11h00**
- **www.sfp.ch/sf-urban-login**

Adrian Schenker (CEO), Reto Schnabel (CFO) et Adrian Murer (CEO SFP Group) commenteront le résultat d'exploitation. La présentation sera suivie d'une mise en ligne sur notre site web à l'adresse www.sfp.ch. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport d'activité 2020 sur le site : www.sfp.ch/fr/produits/sf-urban-properties-sa/telechargements

Agenda

Assemblée générale ordinaire : 30 mars 2021

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.