

Communiqué de presse

Zurich, le 15 mars 2022

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**

TG V cbo Q pqf jf TB qf f q brpj e o f f djdf 3132 k p j bo M f fo jn n pcjrjf po b hn fo qb bqpp nboo f q d ef o f - qb bo de CHF 26.5 millions à DI G3 2 n j rjpo M f dpo f jre ben joj b jpo efn boef of ej jc jpo f of q df ef DI G 471 p gn f e of ej jc jpo ef f f j f e bqpp fo dbqjb qb bd jpo opn job j f dp f e of brñ opn jobrñ ef DI G : 11 Jnf n résulte un rendement de ej jc jpo cb rñ dp ef nbd jpo b 42 e df n c f 3132 e fo j po 47

Résultat annuel 2021

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange) 2021 avec un bénéfice 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 (- 13.5 millions).

Cette baisse résulte principalement du bénéfice de la vente des immeubles situés Badenerstrasse 425-

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 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 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 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 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 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

a authentifié avec succès toutes les unités de propriété par étage des deux projets de promotion « Kluspark » à Zurich et « Sandreutergarten » à Riehen.

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 semestre 2021.

L 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

deuxième trimestre 2021. Le permis de construire a été accordé vers la fin du quatrième trimestre 2021.

1+3 a été reclassé en 2019 en tant
-Johanns-Vorstadt avec vue sur le parc et le Rhin, la
appartements en
-de-chaussée à usage commercial. Le permis de construire
définitif a été obtenu au deuxième trimestre
cours du premier semestre 2021. La commercialisation a débuté en novembre 2021.

Financement solide

a été de 1.35% durant l

ans contre 8.02

Développement durable

Properties SA.

F Urban

onseil fédéral.

Perspectives 2022

des stratégies immobilières actualisées continueront de progresser également en 2022.

La pression des investisseurs institutionnels reste inchangée en raison du faible niveau des taux

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
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

s

2022 avec optimisme.

Efn boef ef ej jc jpo nb fo jpo ef nb fn cmf h o brñe 23 avril 2022

CHF 9.00 et de CHF
de CHF
nominale de CHF
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 |
| | 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

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

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

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.