

## Communiqué de presse

Zurich, le 13 mars 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Résultats annuels 2023 solides

- **Bénéfice net avec réévaluations CHF 0.3 million (année précédente : CHF 26.8 millions)**
- **Bénéfice net hors réévaluations CHF 15.0 millions (année précédente : CHF 14.7 millions)**
- **Nette augmentation des revenus immobiliers à CHF 29.8 millions (+4.8%)**
- **Diminution de CHF 8.9 millions de la valeur du portefeuille, à CHF 745.6 millions**
- **Taux de vacance à un seuil historique de 1.3% (-0.2 point de pourcentage) à la date de référence**
- **Proposition de distribution inchangée de CHF 3.60 par action nominative cotée, dont CHF 0.70 au titre de la distribution de bénéfices et CHF 2.90 au titre du remboursement à partir des réserves issues d'apports en capitaux**

**Au cours de l'année écoulée, SF Urban Properties SA (SFUP) a mis l'accent, au niveau opérationnel, sur l'augmentation des revenus locatifs et l'achèvement des projets de rénovation à Zurich et Bâle. Ces deux objectifs ont été atteints. Malgré certaines corrections de valeur et une hausse des taux d'intérêt, le portefeuille a su faire fructifier très positivement ses emplacements urbains bien situés et sa structure d'usages diversifiée.**

SF Urban Properties SA (SIX Swiss Exchange : SFPN) a clôturé l'exercice 2023 avec un résultat d'exploitation en baisse à cause des corrections de valeur intervenues. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) est passé de CHF 41.3 millions à CHF 5.0 millions et, dans ce sillage, le bénéfice net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA s'est réduit de CHF 26.8 millions à CHF 0.3 million.

Il est réjouissant de noter que le bénéfice net attribuable aux actionnaires de SFUP, hors effets de réévaluation, a augmenté de CHF 0.3 million (+1.8%) par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 15.0 millions. Cette amélioration s'explique en ce que les revenus des biens immobiliers ont progressé, même s'ils ont en partie été amputés par un alourdissement temporaire des coûts d'exploitation. Ces coûts temporairement plus élevés se sont également répercutés sur la marge EBIT des immeubles de placement hors effets de réévaluation, qui s'est contractée de 0.82 point de pourcentage, à 61.90% (année précédente : 62.72%). Le bénéfice net par action hors effets de réévaluation s'est monté à CHF 4.47 (année précédente : CHF 4.39) et le capital propre (VNI) par action nominative cotée, à CHF 113.17 (année précédente : CHF 120.36) au 31 décembre 2023.

### **Hausse des revenus pour les immeubles de placement**

Par rapport à l'exercice précédent, le revenu des biens immobiliers a gagné CHF 1.4 million, soit 4.8%, pour atteindre CHF 29.8 millions. Ce résultat extrêmement positif tient notamment aux projets de rénovation achevés, à l'indexation des baux commerciaux et à la réduction du taux de vacance de 0.2 point de pourcentage à la date de référence à 1.3%, au lieu de 1.5% à la fin 2022.

Au cours de l'exercice sous revue, la société a vendu deux biens immobiliers existants, à l'Aarberggasse 57 à Berne et à la Rebgasse 64 à Bâle, dans le cadre d'un assainissement stratégique du portefeuille. Eu égard à la part de la restauration dans ces deux immeubles, ainsi qu'aux coûts de rénovation à venir, ces ventes ont permis de diminuer les risques. De plus, la société a acheté au début de l'année la parcelle 818 à Arlesheim, ainsi que l'immeuble résidentiel de la Rosentalstrasse 42/44 à Bâle peu avant la fin de l'année, afin de poursuivre la stratégie de regroupement définie.

La valeur vénale du portefeuille de rendement dans son ensemble s'établit à CHF 745.6 millions (année précédente : CHF 754.5 millions) à la date de référence, ce qui représente une baisse de CHF 8.9 millions ou 1.18% par rapport à 2022. Après déduction des investissements de CHF 9.7 millions, le portefeuille affiche une évolution de sa valeur nette de CHF -18.6 millions resp. - 2.47%.

Le résultat négatif de la réévaluation est imputable à l'augmentation moyenne du taux d'actualisation réel de six points de base, de 2.70% à 2.76%. À la date de référence, le portefeuille compte 47 biens immobiliers (année précédente : 48), pour un rendement brut de 4.20% (année précédente : 3.94%).

### **Contribution à l'EBIT conforme aux attentes pour les biens immobiliers en développement**

L'avancée des projets de biens immobiliers en développement a produit un effet positif au niveau des revenus, à CHF 21.6 millions (année précédente : CHF 35.3 millions), et des dépenses, à CHF 16.5 millions (année précédente : CHF 27.0 millions). Il en résulte une contribution à l'EBIT de CHF 5.2 millions (année précédente : CHF 8.3 millions).

### **Financement solide**

Avec un taux d'endettement des biens immobiliers (loan-to-value) de 46.0% (année précédente : 44.6%), la société bénéficie d'un financement solide. Le taux d'intérêt moyen des dettes financières, à 2.07% à la date de référence, enregistre une hausse marginale par rapport à l'année précédente, où il s'élevait à 2.01%, de sorte qu'il se pourrait que le point culminant soit atteint pour le portefeuille. La contrainte sur taux d'intérêt a légèrement diminué en moyenne, à 6.2 ans contre 6.8 ans l'année précédente.

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

Pour la première période faisant l'objet d'un rapport officiel du GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), le portefeuille de SF Urban Properties SA a obtenu une évaluation de 4 étoiles sur 5. Cette note réjouissante illustre la volonté de la société d'agir, à travers son portefeuille, pour le bien de l'environnement, de la société et de l'économie.

## Perspectives pour 2024

Compte tenu du tassement de l'inflation et des taux d'intérêt inchangés jusqu'à présent en 2024, la société estime qu'un revirement des taux directeurs est probable. Tout dépendra de savoir si les prévisions d'une inflation stable et modérée se confirment et si, d'une manière générale, les pressions sur les prix se relâchent.

Il faudra également observer si les taux d'intérêt qui, conformément aux attentes, sont en baisse, influencent les prix des biens immobiliers en 2024, et de quelle manière. L'équipe de gestion pense que des opportunités intéressantes se présenteront pour la conclusion de nouveaux contrats de financement par des tiers.

Les augmentations des loyers actuels résultant du nouveau relèvement du taux d'intérêt de référence en décembre 2023 entreront en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2024. En raison de l'indexation existante des baux commerciaux, une augmentation des revenus locatifs due à l'inflation est attendue au cours de l'année. Ces deux effets se traduisent par une augmentation probable des recettes pour 2024 d'au moins CHF 200 000. La société récoltera en outre en 2024 les fruits des projets de rénovation terminés au cours de l'exercice sous revue à la Zollikerstrasse 6 à Zurich, ainsi que sur le site du Walzwerk, avec un revenu supplémentaire de quelque CHF 700 000 par rapport à 2023.

SFUP accorde fondamentalement la priorité à l'acquisition de biens immobiliers à proximité immédiate des biens immobiliers existants et de promotions. Les opportunités d'achat sont examinées en permanence, tout comme les ventes de biens immobiliers non conformes à la stratégie.

## Demande de distribution à l'attention de l'assemblée générale du 11 avril 2024

Le conseil d'administration demande aux actionnaires d'approuver une distribution à titre de dividende de CHF 0.70 par action nominative d'une valeur nominale de CHF 9.00 et de CHF 0.14 par action nominative (action avec droit de vote) d'une valeur nominale de CHF 1.80, ainsi qu'une distribution provenant de la réserve d'apport en capital de CHF 2.90 par action nominative d'une valeur nominale de CHF 9.00 et de CHF 0.58 par action nominative (action avec droit de vote) d'une valeur nominale de CHF 1.80. Il en résulte, pour les actions SFPN nominatives cotées à la SIX Swiss Exchange d'une valeur nominale de CHF 9.00, un rendement sur la distribution de 3.9% sur la base de la capitalisation boursière au 31 décembre 2023.

## Informations complémentaires

**Bruno Kurz**  
CEO  
SF Urban Properties SA  
[kurz@sfp.ch](mailto:kurz@sfp.ch)

**Sascha Küng**  
CFO  
SF Urban Properties SA  
[kueng@sfp.ch](mailto:kueng@sfp.ch)

## Chiffres clés 2023

Compte de résultat	Unité	1 jan. - 31 déc. 2023	1 jan. - 31 déc. 2022
Revenus immobiliers	CHF 1 000	<b>29 763</b>	28 390
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	<b>51 870</b>	63 987
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	<b>-18 606</b>	15 236
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	<b>4 984</b>	41 322
Marge EBIT des immeubles de placement, hors effets de réévaluation	%	<b>61.90</b>	62.72
Bénéfice net	CHF 1 000	<b>696</b>	28 490
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	<b>320</b>	26 814
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	CHF 1 000	<b>14 988</b>	14 718

Bilan	Unité	31 déc 2023	31 déc 2022
Somme portée au bilan	CHF 1 000	<b>836 464</b>	861 380
Capital propre	CHF 1 000	<b>379 967</b>	406 420
Ratio capital propre	%	<b>45.43</b>	47.18
Passifs financiers	CHF 1 000	<b>370 535</b>	358 183
Coefficient d'endettement	%	<b>44.30</b>	41.58
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	<b>456 496</b>	454 960
Effet de levier	%	<b>54.57</b>	52.82
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers <sup>2</sup>	%	<b>45.96</b>	44.60
Rendement des capitaux propres <sup>3</sup>	%	<b>0.08</b>	6.96
Rendement des capitaux propres hors effets de réévaluation <sup>1</sup>	%	<b>3.81</b>	3.82

Chiffres-clés du portefeuille	Unité	31 déc 2023	31 déc 2022
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	<b>47</b>	48
Nombre de propriétés de développement	Quantité	<b>6</b>	6
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	<b>748 610</b>	757 600
Propriétés de développement	CHF 1 000	<b>37 928</b>	44 092
Rendement brut <sup>4</sup>	%	<b>4.20</b>	3.94
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	<b>2.76</b>	2.70
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	<b>4.05</b>	3.72
Taux de vacance en fin de période	%	<b>1.26</b>	1.51
Vacants actuels période de référence <sup>5</sup>	%	<b>1.71</b>	2.37
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers à la date de référence	%	<b>2.07</b>	2.01
Période moyenne de fixation des taux d'intérêt à la date de référence	Ans	<b>6.22</b>	6.81

Chiffres-clés par action	Unité	31 déc 2023	31 déc 2022
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80	CHF	<b>22.63</b>	24.07
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00	CHF	<b>113.17</b>	120.36
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 avant impôts latents	CHF	<b>25.67</b>	27.46
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 avant impôts latents	CHF	<b>128.33</b>	137.32
Cours des actions	CHF	<b>93.00</b>	89.00
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	<b>-17.82</b>	-26.06

  

	Unité	1 jan. - 31 déc. 2023	1 jan. - 31 déc. 2022
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	en CHF	<b>0.02</b>	1.60
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	in CHF	<b>0.10</b>	8.00
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	in CHF	<b>0.89</b>	0.88
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation <sup>1</sup>	in CHF	<b>4.47</b>	4.39

<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

## Présentation

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

- **Présentation le mercredi 13 mars 2024, 12h00, Hôtel Mandarin Oriental Savoy, Zurich**

Bruno Kurz (CEO), Sascha Küng (CFO) et Micaela Dal Santo-Venzi (Portfolio Manager) commenteront le résultat semestriel.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport annuel 2023 sur le site : <https://www.sfurban.ch/fr/investisseurs/rapports-de-gestion>.

**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.