

Communiqué de presse

Zurich, le 27 août 2025

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

SF Urban Properties SA Résultats semestriels 2025

Grâce à des revenus en hausse et à des effets de valorisation positifs, SF Urban Properties SA affiche un premier semestre 2025 solide et confirme ses prévisions. Les ventes de biens immobiliers périphériques et des acquisitions ciblées à Zurich ont permis d'affiner encore le portefeuille. L'activité de promotion s'est également développée comme prévu et a contribué davantage au résultat.

- Bénéfice net (y compris réévaluations) : CHF 21.6 millions (H1 2024 : CHF 6.0 millions)
- Bénéfice net (hors réévaluations) : CHF 8.2 millions (H1 2024 : CHF 6.6 millions)
- Revenu immobilier augmenté de 2.3% par rapport au premier semestre 2024, à CHF 15.9 millions
- Valeur du portefeuille en hausse de CHF 786.8 millions à CHF 800.7 millions
- Taux de vacance toujours bas à 2.0% (H1 2024 : 1.8%)

Les bons résultats semestriels 2025 soulignent la mise en œuvre réussie de la rotation stratégique du portefeuille.

La forte augmentation de la valeur Like-for-Like montre que notre stratégie d'investissements dans les zones urbaines de Zurich et de Bâle est judicieuse et conduit à un renforcement du rendement de placement », déclare Bruno Kurz, CEO de SF Urban Properties SA.

Augmentation significative de la valeur du portefeuille immobilier

Au cours du premier semestre 2025, SF Urban Properties SA a largement mis en œuvre la rotation de portefeuille annoncée. Deux biens immobiliers ont été vendus avec succès pour un montant total de CHF 19.9 millions, tandis qu'un immeuble résidentiel situé dans le quartier renommé de Seefeld à Zurich a été acquis pour CHF 13.8 millions dans le cadre d'une acquisition stratégique.

En raison de l'évolution des taux d'intérêt, le portefeuille de rendement de la société a enregistré une très belle augmentation de valeur au premier semestre 2025. Like-for-Like, la valeur nette de portefeuille a augmenté de CHF 17.4 millions, soit 2.23%. La valeur de marché du portefeuille immobilier, compte tenu des transactions immobilières réalisées au 30 juin 2025, s'élève à CHF 800.7 millions.

Résultat solide au niveau du produit immobilier et du bénéfice net

Le produit immobilier a augmenté de 2.3% par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 15.9 millions. Cette augmentation résulte d'une part des changements intervenus dans le portefeuille et des hausses de loyers consécutives à l'indexation/l'ajustement des taux d'inté-

rêt de référence de l'année précédente. Les charges d'exploitation du portefeuille existant sont restées stables au premier semestre 2025, à CHF 5.4 millions (période de comparaison : CHF 5.4 millions). La marge EBIT s'est ainsi légèrement améliorée, passant de 65.83% à 65.86%.

Les activités de promotion se sont également développées comme prévu. Leur contribution à l'EBIT s'élève à CHF 2.7 millions pour la période sous revue (contre CHF 1.6 million l'année précédente), confirmant ainsi l'effet positif attendu des projets de développement en cours.

Le bénéfice net, hors réévaluation, s'est élevé à CHF 8.2 millions, soit CHF 1.6 million de plus que le résultat du premier semestre 2024 (CHF 6.6 millions). Cette augmentation résulte d'une part de la vente réussie de deux biens immobiliers à un prix supérieur à leur valeur vénale et de la contribution réjouissante des activités de promotion. Le bénéfice net par action s'est élevé à CHF 2.17 (contre CHF 1.90 pour la période de référence).

Au 30 juin 2025, les fonds propres (valeur nette d'inventaire) par action s'élevaient à CHF 114.47 (premier semestre 2024 : CHF 111.47).

Perspectives positives pour 2025

En année 2025, l'accent sera mis sur l'achèvement de la rotation du portefeuille et donc sur la consolidation de celui-ci conformément à la stratégie. La société se concentre ainsi sur des emplacements qui offrent un potentiel de valorisation supérieur à la moyenne tout en permettant de maintenir le risque de vacance à un niveau durablement bas. Après la date de clôture du bilan, un autre immeuble résidentiel a pu être acquis dans le quartier renommé de Seefeld à Zurich, ainsi qu'un immeuble de regroupement à Bâle. Au cours de l'année, l'acquisition d'un à deux autres projets de développement est prévue.

En raison de la rotation du portefeuille, le revenu immobilier devrait être légèrement inférieur au premier semestre. Tous les projets de développement en cours sont en bonne voie et devraient contribuer à hauteur d'environ CHF 4.5 millions à l'EBIT de l'exercice 2025.

Malgré un contexte réglementaire toujours incertain tant au niveau national qu'international, la direction est confiante quant à la réalisation des objectifs fixés en début d'année pour 2025.

Informations complémentaires

Bruno Kurz

CEO

SF Urban Properties SA

kurz@sfp.ch

Sascha Küng

CFO

SF Urban Properties SA

kueng@sfp.ch

Chiffres clés semestriels 2025

Compte de résultat	Unité	1 jan. - 30 juin 2025	1 jan. - 30 juin 2024
Revenus immobiliers	CHF 1 000	15 928	15 570
Total des produits d'exploitation avant réévaluation	CHF 1 000	31 969	23 988
Réévaluation des immeubles de placement	CHF 1 000	16 547	-751
Résultat d'exploitation (EBIT)	CHF 1 000	30 722	11 186
Marge EBIT des immeubles de placement, hors effets de réévaluation ⁶	%	65.86	65.83
Bénéfice net	CHF 1 000	21 552	5 993
Revenu net, hors effets de réévaluation ¹	CHF 1 000	8 232	6 599
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA	CHF 1 000	20 599	5 779
Revenu net attribuable aux actionnaires de SF Urban Properties SA hors effets de réévaluation ¹	CHF 1 000	7 279	6 385
Bilan	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024
Somme portée au bilan	CHF 1 000	893 999	873 207
Capital propre	CHF 1 000	385 851	374 828
Ratio capital propre	%	43.16	42.93
Passifs financiers	CHF 1 000	410 001	399 890
Capitaux d'emprunt	CHF 1 000	508 148	498 379
Effet de levier	%	56.84	57.07
Ratio prêt/valeur des propriétés à des tiers ²	%	47.37	47.39
Rendement des capitaux propres p.a. ³	%	10.88	4.24
Rendement des capitaux propres p.a. hors effets de réévaluation ^{1/3}	%	3.84	3.32
Chiffres-clés du portefeuille	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024
Nombre d'immeubles de placement	Quantité	49	50
Nombre de propriétés de développement	Quantité	6	5
Immeubles de placement, y compris les droits de construction	CHF 1 000	803 463	789 635
Propriétés de développement	CHF 1 000	49 132	42 087
Rendement brut ⁴	%	4.03	4.15
Taux d'actualisation réel pondéré de la valorisation du portefeuille	%	2.72	2.78
Taux d'actualisation nominal pondéré de la valorisation du portefeuille	%	3.75	4.06
Taux de vacance en fin de période	%	1.98	1.36
Vacants actuels période de référence ⁵	%	2.10	1.86
Intensité des émissions de CO ₂ e	kgCO ₂ e/m ² SRE/an	12.90	12.80
Taux d'intérêt moyen (y compris les swaps) des passifs financiers à la date de référence	%	1.87	1.78
Période moyenne de fixation des taux d'intérêt à la date de référence	Ans	5.49	5.10

Chiffres-clés par action	Unité	30 juin 2025	31 déc. 2024
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80	CHF	22.89	22.29
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 1.80 avant impôts latents	CHF	26.37	25.47
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00	CHF	114.47	111.47
Net Asset Value (NAV) par action à CHF 9.00 avant impôts latents	CHF	131.85	127.34
Cours des actions	CHF	98.00	98.40
Prime (+) / escompte (-) p.r. à la NAV	%	-14.39	-11.72
	Unité	1 jan. - 30 juin 2025	1 jan. - 30 juin 2024
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux	CHF	1.23	0.34
Bénéfice par action (EPS) à CHF 1.80 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	CHF	0.43	0.38
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux	CHF	6.15	1.72
Bénéfice par action (EPS) à CHF 9.00 nominaux sans effets de la réévaluation ¹	CHF	2.17	1.90

¹ Les effets de réévaluation : réévaluations et leur conséquences fiscales

² Capital étranger assujéti à des intérêts par rapport aux immeubles de placement avec immeubles en développement destinés à la vente

³ Bénéfice net attribuable aux actionnaires de SFUP par rapport au capital propre moyen

⁴ Le rendement brut correspond au contrat de location (pré-budget) à une date déterminée 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

⁶ Suite à l'introduction du reporting par segment, la marge EBIT du portefeuille de rendement est désormais calculée en fonction du segment. L'année précédente a donc été ajustée en conséquence.

⁷ La valeur déterminée par REIDA pour 40 biens immobiliers.

Téléconférence

Bruno Kurz (CEO), Sascha Küng (CFO) et Micaela Dal Santo-Venzi (gestionnaire de portefeuille) présenteront les résultats semestriels 2025 comme suit :

– **Conférence téléphonique en allemand (Webex) le mercredi 27 août 2025 à 10h00**

Les enregistrements, la présentation des résultats semestriels et le rapport semestriel 2025 seront publiés sur notre site Internet www.sfp.ch à l'issue de la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

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/

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.