

Communiqué de presse du 25 février 2020

NOVAVEST Real Estate AG – Augmentation des bénéfices et poursuite de l’expansion du portefeuille immobilier au cours de l’exercice 2019

- **Le portefeuille immobilier a augmenté de 11% pour atteindre CHF 554,0 millions**
- **La part des revenus locatifs à usage résidentiel atteint 57%**
- **EBIT de CHF 20,5 millions; bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 14,3 millions**
- **Net Asset Value de CHF 40.26 par action**
- **Succès de la cotation à la SIX Swiss Exchange en décembre 2019**
- **Le conseil d’administration propose à l’Assemblée générale 2020 une distribution en espèces de CHF 1.65 par action**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) a de nouveau pu clôturer l’année 2019 avec une augmentation des revenus avant intérêts et impôts (EBIT) de +19% atteignant CHF 20,5 millions (2018: CHF 17,3 millions) et une augmentation du bénéfice, résultat des réévaluations comprises, de +20% pour atteindre CHF 14,3 millions (2018: CHF 11,9 millions). Le changement de cotation de BX Swiss AG vers SIX Swiss Exchange a été mené à bien le 16 décembre 2019. Parallèlement au changement de cotation, une augmentation de capital d’un montant de CHF 51,8 millions a été réalisée avec succès.

Au 31 décembre 2019, le portefeuille immobilier s’élevait à CHF 554,0 millions, répartis entre 36 immeubles de rendement d’une valeur comptable de CHF 469,2 millions et 4 projets (6 immeubles) d’une valeur de CHF 84,9 millions. Le revenu locatif théorique des immeubles de rendement pour l’exercice 2019 s’élevait à CHF 22,4 millions par an (31.12.2018: CHF 23,0 millions). La variation par rapport à l’année précédente est principalement due à un reclassement dans les projets de l’immeuble de la Voltastrasse 2 à Lucerne, qui offre un revenu locatif théorique d’environ CHF 0,7 million. La part des revenus locatifs provenant de l’usage résidentiel des immeubles de placement était de 57% à fin 2019.

Le résultat annuel 2019 en détail

Compte de résultat

Le revenu locatif net a augmenté de 10% pour s’établir à CHF 21,5 millions au cours de l’exercice 2019 (2018: CHF 19,4 millions). La croissance par rapport à l’exercice précédent s’explique surtout par les revenus locatifs supplémentaires des immeubles du «Portefeuille bernois» (comptant neuf immeubles) acquis à la mi-décembre 2018. Le rendement net généré sur les immeubles de rendement s’est élevé à 3,8% en 2019 (2018: 4,0%). Le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) était de 5,9% (31.12.2018: 6,4%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont augmenté pour atteindre CHF 2,9 millions (2018: CHF 2,5 millions). Les charges directes liées aux immeubles de placement loués sont restées faibles, représentant 13,4% des revenus locatifs nets (2018: 13,1%). Les charges de personnel s’élèvent à CHF 0,6 million et comprennent la rémunération du CEO et du CFO (CFO à partir du 1^{er} juillet 2019). En revanche, la commission de gestion due à Nova Property Fund Management AG a été réduite de CHF 0,4 million. Les honoraires de conseil se sont élevés à CHF 0,9 million (2018: CHF 0,7 million). Les frais de gestion se sont élevés à CHF 2,9 millions (2018: CHF 2,5 millions) et comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG de CHF 2,3 millions et les impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0,5 million. Les coûts de transaction, d’un montant de CHF 0,4 million, liés à l’achat de l’immeuble d’Olten en 2019 (2018: CHF 0,8 million) ont été activés sous forme de coûts d’acquisition et ne figurent donc pas dans le compte de résultat.

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 6,6 millions (2018: CHF 4,2 millions). Le résultat des réévaluations découle des revalorisations de divers immeubles de placement ainsi que des investissements et des mesures locatives ciblés.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 19% pour atteindre CHF 20,5 millions (2018: CHF 17,3 millions). Les charges financières nettes ont augmenté pour atteindre CHF 2,5 millions (2018: CHF 2,2 millions), principalement en raison des nouvelles hypothèques liées aux achats d'immeubles à la fin de 2018 et au projet d'Olten en octobre 2019. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires s'est maintenu à 0,9% en 2019, le même niveau que l'année précédente. Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 20% pour atteindre CHF 14,3 millions (2018: CHF 11,9 millions). Quant au bénéfice hors réévaluations, il s'est maintenu à CHF 9,0 millions (2018: CHF 9,0 millions). Le bénéfice par action, réévaluations comprises, est passé à CHF 2.75 en 2019 (2018: CHF 2.32). Le bénéfice par action hors réévaluations s'est élevé à CHF 1.73 (2018: CHF 1.75). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action était de 5 210 936 actions nominatives pour l'exercice 2019, contre 5 150 136 l'année précédente.

Bilan

Suite notamment à l'augmentation de capital réussie en décembre 2019 et aux investissements réalisés dans le portefeuille, le total des actifs a augmenté de CHF 67,2 millions par rapport à fin 2018 pour atteindre CHF 584,3 millions (31.12.2018: CHF 517,1 millions). Au 31 décembre 2019, les liquidités s'élevaient à CHF 23,5 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 557,3 millions, était principalement constitué des immeubles de placement (CHF 469,2 millions), des projets à Lucerne, Olten, St-Gall et Zurich (CHF 84,9 millions au total), d'un goodwill (CHF 2,2 millions) et de la partie durable des aménagements locatifs préfinancés à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1,1 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 305,4 millions au 31 décembre 2019 (31.12.2018: CHF 297,8 millions). À la date du bilan, 58% des dettes hypothécaires, soit CHF 178,4 millions, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans. La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 3,7 ans au 31 décembre 2019 (31.12.2018: 4,1 ans). Les fonds propres s'élevaient à CHF 259,2 millions au 31 décembre 2019 (2018: CHF 203,1 millions). La variation est attribuable avant tout à l'augmentation des fonds propres résultant de l'augmentation de capital de CHF 50,2 millions nets, à la contribution au bénéfice de CHF 14,3 millions et au remboursement de valeur nominale de CHF 8,5 millions (CHF 1.65 par action nominative) qui a été versé en juin 2019. Au 31 décembre 2019, le ratio de fonds propres atteignait le solide taux de 44,4% (31.12.2018: 39,3%). La valeur nette d'inventaire a augmenté de CHF 0.82 en 2019 pour atteindre CHF 40.26 (31.12.2018: CHF 39.44), malgré les distributions de réserves de capital de CHF 1.65 sous forme d'une réduction de la valeur nominale.

Propositions à l'Assemblée générale 2020

Le conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 25 mars 2020 une distribution de CHF 1.65 par action nominative sous la forme d'une réduction de la valeur nominale. Sur la base du cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2019, le rendement des dividendes atteint 3,8%.

Tous les membres du conseil d'administration se présentent à la réélection. Gian Reto Lazzarini sera à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, Markus Neff et Stefan Hiestand comme membres du comité de rémunération.

Perspectives

La stratégie de croissance à long terme de l'entreprise se poursuit. En plus des acquisitions potentielles, au cours de l'exercice 2020 l'accent sera mis, comme prévu, sur le traitement et la mise en œuvre des projets de développement en cours.

Si des opportunités d'investissement attrayantes se présentent, il est prévu d'étoffer le portefeuille immobilier par le biais d'acquisitions d'immeubles existants ou en réalisant de nouveaux projets de construction. L'accent est mis sur des immeubles d'habitation ou des bâtiments locatifs ou commerciaux présentant des rendements attractifs.

Chiffres clés pour l'exercice fiscal 2019

Compte de résultat en CHF	2019	2018	Δ
Revenu locatif	21 458 621	19 421 528	+10%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	58 974	
Total des produits d'exploitation	21 458 621	19 480 502	+10%
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-2 883 896	-2 549 194	
Frais de personnel	-605 408	-542 231	
Frais de conseil	-927 232	-734 185	
Frais d'administration	-2 894 511	-2 500 355	
Total des charges d'exploitation	-7 311 047	-6 325 965	+16%
Résultat total des réévaluations	6 591 246	4 178 498	
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	20 549 234	17 275 406	+19%
Résultat net financier	-2 483 641	-2 188 075	
Impôts sur les bénéfices	-3 759 581	-3 153 007	
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	14 306 013	11 934 324	+20%
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	9 022 877	8 993 862	0%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.75	2.32	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.73	1.75	
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	5 210 936	5 150 136	
Bilan en CHF ou %	31.12.2019	31.12.2018	
Total du bilan	584 325 618	517 078 258	+13%
Capitaux propres	259 177 710	203 128 941	+28%
Quote-part des fonds propres	44.4%	39.3%	
Volume des hypothèques	305 418 500	297 846 000	+3%
Degré de financement par capitaux de tiers	55.6%	60.7%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	55.1%	59.7%	
Ratio d'endettement net ²⁾	108.8%	142.1%	
Net Asset Value (NAV) en CHF ³⁾	40.26	39.44	+2%
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.65	1.65	
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2019	31.12.2018	
Portefeuille immobilier total en CHF	554 045 100	498 834 900	+11%
Nombre d'immeubles de placement	36	37	
Nombre de projets / terre	6	4	
Rendement brut ⁴⁾	4.8%	4.8%	
Rendement net ⁵⁾	3.8%	4.0%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	5.9%	6.4%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.1%	3.2%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.9%	0.9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3.7 ans	4.1 ans	

¹⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations

²⁾ Dette financière nette (engagements hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

³⁾ Total des capitaux propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan

⁴⁾ Le rendement brut correspond au revenu locatif théorique (recettes locatives théoriques basées sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date du bilan) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

⁵⁾ Le rendement net correspond au revenu net (recettes locatives réelles basées sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date du bilan moins les coûts d'exploitation et de maintenance pour l'exercice sous revue) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 124/125 du rapport annuel 2019 (en Allemand).

→ Le rapport annuel 2019 (en Allemand) complet peut être consulté sur le site Internet de la société, dans la zone Relations avec les Investisseurs – Rapports financiers. <https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/rapports-financiers/>

Informations supplémentaires:

Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zurich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

NOVAVEST Real Estate AG

www.novavest.ch

NOVAVEST Real Estate AG est une société immobilière suisse dont le siège social se trouve à Zurich. Elle concentre ses activités sur la gestion et le développement d'immeubles à usage purement résidentiel (la part des revenus locatifs issue du logement représentant au moins 50% des revenus locatifs totaux) et à usage de bureaux et de commerces ainsi que sur de nouveaux projets de construction dans ces segments. Le portefeuille immobilier est composé d'objets situés dans les domaines d'influence des centres: Bâle, Berne, Aarau, Zurich, Winterthour et St-Gall ainsi que sur leurs axes, et sont bien desservis par les transports publics et/ou le transport individuel motorisé. Les actions nominatives de la société sont cotées à la SIX Swiss Exchange (ticker NREN, n° de valeur 21218624, ISIN CH0212186248).