

Communiqué de presse du 16 août 2018

NOVAVEST Real Estate AG – Bon premier semestre 2018; portefeuille immobilier à fort potentiel de développement

- **Au 30 juin 2018, la valeur du portefeuille immobilier s'inscrivait à CHF 446,7 millions**
- **La part des revenus locatifs à usage résidentiel atteint 55%**
- **Augmentation EBIT +64%, à hauteur de CHF 9,7 millions**
- **Le bénéfice, réévaluations comprises, a grimpé de 70% à CHF 7,2 millions**
- **Divers projets de développement et de réaffectation sont en cours**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Swiss AG: NREN) a connu un bon premier semestre 2018, marqué par une nouvelle augmentation des bénéfices et de la rentabilité par rapport à la même période de l'année précédente.

La valeur totale du portefeuille immobilier au 30 juin 2018 s'établissait à CHF 446,7 millions (31.12.2017: CHF 458,0 millions; 30.06.2017: CHF 389,1 millions). Dans l'optique d'un perfectionnement stratégique du portefeuille, deux propriétés (l'immeuble commercial «Soodring 13, 13a à Adliswil» et l'immeuble résidentiel «Hauptstrasse 15a à Teufen») d'une valeur totale de CHF 19,1 millions ont été vendues au premier semestre 2018. Le prix de vente brut réalisé dépasse respectivement de 2,1% et 3,3% la valeur estimée au 31.12.2017 selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. En contrepartie, deux propriétés ont été acquises à St-Gall («Rorschacherstrasse 133 et 137») pour un prix total de CHF 2,6 millions. Ensemble avec la propriété résidentielle Rorschacherstrasse 135 déjà détenue par le portefeuille, ces acquisitions stratégiques permettront de combler l'espace vide entre deux autres objets de placement, à savoir la propriété «résidentielle/commerciale Rorschacherstrasse 123, 125, 127» et l'immeuble «commercial Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27», par une nouvelle construction de trois à cinq étages. La phase de planification et d'autorisation de ce projet de développement durera vraisemblablement jusqu'à la fin 2019, et la phase de construction est prévue pour la période allant du printemps 2020 à la fin 2021. Le volume de l'investissement futur évoluera dans un ordre de grandeur compris entre CHF 15 et 18 millions.

Résultat au 1^{er} semestre 2018

La valeur annualisée des revenus locatifs théoriques des immeubles de placement s'élève à CHF 21,0 millions (S1 2017: CHF 19,9 millions). Du fait du remaniement du portefeuille, la part des revenus locatifs à usage résidentiel s'est accrue à 55% (S1 2017: 50%).

Compte de résultat

Les revenus locatifs nets ont augmenté de 27% à CHF 9,7 millions durant la période sous revue (S1 2017: CHF 7,7 millions). Rapportée à la même période de l'exercice précédent, la croissance est essentiellement due aux revenus locatifs supplémentaires des quatre immeubles acquis au cours du deuxième semestre 2017. Le rendement net des immeubles de placement durant le premier semestre 2018 s'est élevé à 4,0% (S1 2017: 3,9%). Le taux de logements vacants du portefeuille (hors projets de transformation) s'est inscrit à 7,7% (31.12.2017: 8,7%; 30.06.2017: 6,4%).

Les charges directes pour les immeubles de placement loués se chiffrent à CHF 1,3 million (S1 2017: CHF 1,2 million). A l'aune du rendement locatif net, les charges d'exploitation directes ont atteint le faible niveau de 13,7% (S1 2017: 15,0%). Malgré le développement du portefeuille immobilier, les charges de conseil ont modestement diminué, reculant de CHF 42 000 pour s'établir à CHF 0,4 million (S1 2017: CHF 0,4 million). Par rapport à la même période de l'exercice précé-

dent, les charges administratives sont restées constantes à CHF 1,3 million (S1 2017: CHF 1,3 million). Les commissions sur les transactions, d'un montant de CHF 0,2 million, liées à l'achat des immeubles durant la période sous revue (S1 2017: CHF 0,7 million) ont été portées à l'actif sous forme de coûts d'acquisition et ne figurent donc pas dans le compte de résultat.

Le résultat des réévaluations s'est élevé à CHF 3,0 millions (S1 2017: CHF 1,0 million). Cette augmentation est attribuable aux réévaluations vers le haut de divers immeubles de placement par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a grimpé de 64% à CHF 9,7 millions par rapport à la même période de l'exercice précédent (S1 2017: CHF 5,9 millions). Les charges financières nettes ont atteint CHF 1,1 million (S1 2017: CHF 1,0 million). Le taux d'intérêt moyen des obligations hypothécaires, de 0,9%, se maintient au même niveau bas qu'au premier semestre de l'exercice précédent.

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 70% par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre CHF 7,2 millions (S1 2017: CHF 4,2 millions). Pour sa part, le bénéfice hors réévaluations s'est inscrit à CHF 4,9 millions (S1 2017: CHF 3,5 millions), ce qui correspond à une progression substantielle de 40%. Le bénéfice par action, réévaluations comprises, s'élève à CHF 1,39 (S1 2017: CHF 1,14), respectivement à CHF 0,95 hors réévaluations (S1 2017: CHF 0,94).

Bilan

Le total du bilan, de CHF 464,4 millions, est environ comparable à celui de la fin 2017 (31.12.2017: CHF 475,6 millions). La variation est attribuable avant tout à la vente des deux propriétés à Adliswil et Teufen, aux achats des propriétés à St-Gall ainsi qu'aux investissements effectués dans divers immobiliers.

Les liquidités ont atteint CHF 8,1 millions (31.12.2017: CHF 7,8 millions). Les actifs non courants, d'un montant de CHF 452,8 millions, sont principalement constitués des immeubles de placement (CHF 423,6 millions), des projets de développement et de transformation à St-Gall et à Zurich (CHF 23,1 millions), des acomptes sur le projet à Olten (CHF 2,0 millions) ainsi que du goodwill (CHF 2,9 millions).

Au passif du bilan, les obligations hypothécaires à court et à long termes s'élevaient à CHF 250,9 millions au 30 juin 2018 (31.12.2017: CHF 261,7 millions). A la date de clôture du bilan, 60% des engagements hypothécaires, soit CHF 150,8 millions, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans. La durée des dettes financières se portait à 3,8 ans au 30 juin 2018 (31.12.2017: 3,4 ans; 30.06.2017: 2,7 ans).

Les fonds propres sont restés inchangés par rapport à la fin de l'exercice 2017, s'établissant à CHF 198,4 millions. Le remboursement de valeur nominale à hauteur de CHF 7,2 millions (CHF 1,40 par action nominative) effectué au début juin 2018 a été compensé par une contribution du bénéfice du premier semestre de montant égal. Le ratio de fonds propres a atteint un taux robuste de 42,7% (31.12.2017: 41,7%). La Net Asset Value par action est elle aussi restée constante par rapport à la fin 2017, demeurant à CHF 38,52.

Autres projets de développement et de réaffectation au sein du portefeuille

En sus du projet de développement à St-Gall mentionné plus haut, les deux autres projets de réaffectation «Badenerstrasse 701 à Zurich» et «Bifangplatz à Olten» se déroulent selon les plans. Pour le projet résidentiel à Zurich, qui englobe environ 50 appartements de 1,5 à 3,5 pièces, le permis de construire devrait être obtenu en octobre 2018 et les nouveaux logements devraient être prêts fin 2020. Quant à l'immeuble résidentiel et commercial à Olten, qui comprend 43 appartements urbains de 2,5 à 6,5 pièces ainsi que des surfaces commerciales, il est acquis clés en main par

Novavest Real Estate AG pour un prix de CHF 35 millions environ. Le transfert de propriété de l'immeuble est prévu vers la fin 2018.

Perspectives

Novavest Real Estate AG s'attend à réaliser à nouveau un bon résultat d'exploitation au deuxième semestre 2018. Par le biais des divers projets de construction et de réaffectation, la société réalise le potentiel de développement du portefeuille actuel. Ce dernier continuera d'être étoffé par le biais d'acquisitions si des opportunités d'investissement attrayantes, assorties de rendements appréciables, se présentent dans le segment résidentiel ou résidentiel/commercial.

Informations supplémentaires:

Peter Mettler, CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zurich
Tél +41 (0)44 276 40 56
Fax +41 (0)71 791 91 82
E-mail 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 BX Swiss AG (ticker NREN, n° de valeur 21218624, ISIN CH0212186248).

Indices du premier semestre 2018

Compte de résultats en CHF	S1 2018	S1 2017	Δ
Revenu locatif	9 717 103	7 659 271	+27%
Résultat des ventes d'immeubles de placement	58 974	0	
Total des produits d'exploitation	9 776 077	7 659 271	+28%
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-1 331 316	-1 152 319	
Frais de conseil	-365 195	-407 468	
Frais d'administration	-1 318 578	-1 302 484	
Total des charges d'exploitation	-3 015 089	-2 862 271	+5%
Résultat total des réévaluations	2 965 675	1 012 241	+193%
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	9 711 782	5 918 984	+64%
Résultat net financier	-1 093 608	-953 823	
Impôts sur les bénéfices	-1 443 877	-740 375	
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	7 174 297	4 224 786	+70%
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus	4 907 841	3 498 050	+40%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1,39	1,14	+22%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0,95	0,94	+1%
Bilan en CHF ou %	30.06.2018	31.12.2017	
Total du bilan	464 436 178	475 586 415	-2%
Capitaux propres	198 368 914	198 404 807	0%
Quote-part des fonds propres	42,7%	41,7%	
Volume des hypothèques	250 872 700	261 666 000	-4%
Degré de financement par capitaux de tiers	57,3%	58,3%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	56,2%	57,1%	
Ratio d'endettement net	122,4%	128,0%	
Net Asset Value (NAV) en CHF	38,52	38,52	0%
Renseignements sur le portefeuille	30.06.2018	31.12.2017	
Portefeuille immobilier total en CHF	446 679 800	457 957 000	-2%
Nombre d'immeubles de placement	28	31	
Nombre de projets (dans des différents immeubles)	4	1	
Rendement brut	4,9%	5,1%	
Rendement net	4,0%	4,0%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	7,7%	8,7%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3,3%	3,4%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0,9%	0,9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3,8 ans	3,4 ans	

→ Le rapport semestriel 2018 (en Allemand) complet peut être consulté sur le site Internet de la société, à la rubrique Relations avec les investisseurs – Rapports financiers. <https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/rapports-financiers/>