

Communiqué de presse du 15 août 2019

NOVAVEST Real Estate AG – Un résultat semestriel 2019 solide

- Au 30 juin 2019, la valeur du portefeuille immobilier s'inscrivait à CHF 506.7 millions
- La part des revenus locatifs à usage résidentiel atteint 59%
- EBIT de CHF 9.6 millions; bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 6.5 millions
- Net Asset Value de CHF 39.05 par action
- Divers projets de réaffectation et de développement en cours
- Le Conseil d'administration envisage une augmentation de capital vers la fin 2019

NOVAVEST Real Estate AG (BX Swiss AG: NREN) a enregistré au premier semestre 2019 une avancée solide par rapport à la même période au cours de l'exercice précédent. La valeur du portefeuille immobilier a augmenté d'environ 2% et atteint CHF 506.7 millions (31 décembre 2018: CHF 498.8 millions) grâce à des investissements dans le portefeuille existant (CHF +5.3 millions) et à des effets de réévaluation positifs (CHF +2.6 millions).

Après la forte croissance des années passées, le premier semestre 2019 a connu une phase de consolidation. Afin d'assurer le financement de prochaines étapes de croissance et des projets actuels de réaffectation et de développement à moyen terme, le Conseil d'administration envisage une augmentation de capital vers fin 2019 ainsi qu'un éventuel changement de cotation de BX Swiss AG à la SIX Swiss Exchange. Dans le cadre de ces projets, la direction de NOVAVEST Real Estate AG a accueilli Michel Aebischer en qualité de nouveau Chief Financial Officer fin juin 2019.

Résultat du 1^{er} semestre 2019

Revenu locatif théorique de CHF 22.7 millions par an

Au 30 juin 2019, le revenu locatif théorique des immeubles de rendement (sans projets) se montait à CHF 22.7 millions en données annualisées (S1 2018: CHF 21.0 millions). La part des revenus locatifs à usage résidentiel se monte à 59% (S1 2018: 55%).

Compte de résultat

Le revenu locatif net a augmenté de 9% et s'est établi à CHF 10.6 millions durant la période 2019 sous revue (S1 2018: CHF 9.7 millions). La croissance par rapport à la même période l'année précédente s'explique surtout par les revenus locatifs supplémentaires des immeubles acquis à la mi-décembre 2018 («Portefeuille bernois» comptant neuf immeubles). Le rendement net des objets de placement durant le premier semestre 2019 s'est élevé à 4.1% (S1 2018: 4.0%). Le taux de logements vacants du portefeuille global (hors projets de transformation) s'est inscrit à 7.3% (30 juin 2018: 7.7%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont chiffrées à CHF 1.5 million (S1 2018: CHF 1.3 million). A l'aune du rendement locatif net, les charges d'exploitation directes restent au faible niveau de 14.0% (S1 2018: 13.7%). Les frais de personnel ont atteint CHF 0.3 million (S1 2018: 0) et les frais de conseil CHF 0.4 million (S1 2018: CHF 0.4 million). Les frais de gestion ont légèrement augmenté de CHF 77'000 à CHF 1.4 million (S1 2018: CHF 1.3 million), surtout du fait de l'accroissement du portefeuille d'immeubles. Pour sa part, le résultat des réévaluations s'est inscrit à CHF 2.6 millions (S1 2018: CHF 3.0 millions).

Les revenus avant intérêts et impôts (EBIT) se sont maintenus au niveau de la période précédente, soit CHF 9.6 millions (S1 2018: CHF 9.7 millions). Les charges financières nettes ont atteint CHF 1.3 million (S1 2018: CHF 1.1 million). Le taux d'intérêt moyen des obligations hypothécaires, soit 0.9%, demeure à un niveau aussi peu élevé qu'au premier semestre de

l'exercice précédent. Les impôts sur le revenu se sont montés à CHF 1.9 million durant la période 2019 (S1 2018: CHF 1.4 million). Le bénéfice, réévaluations comprises s'est monté à CHF 6.5 millions (S1 2018: CHF 7.2 millions). Pour sa part, le bénéfice hors réévaluations s'est inscrit à CHF 4.4 millions (S1 2018: CHF 4.9 millions).

Bilan

Le total du bilan, de CHF 528.8 millions, est comparable à celui de la fin 2018 (31 décembre 2018: CHF 517.1 millions). L'augmentation de CHF 11.7 millions s'explique surtout par les investissements et les réévaluations des immeubles. Au 30 juin 2019, les liquidités s'élevaient à CHF 13.0 millions (31 décembre 2018: CHF 9.3 millions). L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 512.5 millions, étaient principalement constituées des immeubles de placement (CHF 473.5 millions), de trois projets à Zurich, St-Gall et Neuhausen (CHF 33.2 millions), des acomptes sur le projet de transformation à Olten (CHF 2.1 millions), d'un goodwill (CHF 2.7 millions) et de la partie durable de l'aménagement locataire préfinancé à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1.0 million).

Au passif du bilan, les obligations hypothécaires s'élevaient au total à CHF 307.3 millions (31 décembre 2018: CHF 297.8 millions) et les autres fonds de tiers à CHF 20.4 millions (31 décembre 2018: CHF 16.1 millions). La durée des dettes financières se portait à 3.9 ans au 30 juin 2019 (31 décembre 2018: 4.1 ans; 30 juin 2018: 3.8 ans). Les fonds propres sont restés quasiment inchangés par rapport à la fin de l'exercice 2018, s'établissant à CHF 201.1 millions. Le remboursement de valeur nominale à hauteur de CHF 8.5 millions (CHF 1.65 par action nominative) effectué au début juin 2019 a été compensé par une contribution du bénéfice du premier semestre 2019 de CHF 6.5 millions. Le ratio de fonds propres s'établissait à 38.0% (31 décembre 2018: 39.3%). Pour sa part, la Net Asset Value par action a atteint CHF 39.05 (31 décembre 2018: CHF 39.44; 30 juin 2018: CHF 38.52).

Perspectives

Pour le second semestre 2019, NOVAVEST Real Estate AG mise à nouveau sur un résultat positif. Le portefeuille immobilier actuel présente une vaste mixité locative très stable. Ensemble, les dix locataires principaux représentaient au premier semestre 2019 24% du revenu locatif théorique. Les 76% restants des revenus locatifs sont répartis sur plusieurs centaines de locataires individuels. Les projets en cours de réaffectation et de développement de grande ampleur à Zurich (Badenerstrasse 701) et à St-Gall (Rorschacherstrasse 133, 135, 137) dureront jusqu'en 2021/2022 et présentent un volume d'investissement restant d'environ CHF 30-34 millions. Les travaux du projet de réaffectation à Olten acquis en novembre 2017 se sont achevés et la société reprendra cet immeuble clés en main à l'automne 2019 pour un montant total de CHF 35.7 millions.

Pour le développement du portefeuille d'immeubles à plus long terme, le Conseil d'administration envisage une augmentation de capital vers la fin 2019 ainsi qu'un éventuel changement de cotation au profit de la SIX Swiss Exchange. D'autres informations sur ce projet seront publiées au second semestre 2019.

Informations supplémentaires :

Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zurich
+41 (0)44 276 40 56
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Chiffres clés du premier semestre 2019

| Compte de résultat en CHF | S1 2019 | S1 2018 |
|---|-------------------|-------------------|
| Revenue locatif | 10 558 190 | 9 717 103 |
| Résultat de la vente d'immeubles de placement | 0 | 58 974 |
| Total des produits d'exploitation | 10 558 190 | 9 776 077 |
| Charges directes liées aux immeubles de placement loués | -1 476 750 | -1 331 316 |
| Frais de personnel | -272 102 | 0 |
| Frais de conseil | -377 129 | -365 195 |
| Frais d'administration | -1 395 420 | -1 318 578 |
| Total des charges d'exploitation | -3 521 402 | -3 015 089 |
| Résultat total des réévaluations | 2 634 413 | 2 965 675 |
| Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) | 9 593 869 | 9 711 782 |
| Résultat net financier | -1 252 009 | -1 093 608 |
| Impôts sur les bénéfices | -1 865 122 | -1 443 877 |
| Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus | 6 476 739 | 7 174 297 |
| Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus | 4 414 854 | 4 907 841 |
| Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS) | 1.26 | 1.39 |
| Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS) | 0.86 | 0.95 |
| Nombre des actions pour calculer les EPS | 5 150 136 | 5 150 136 |
| Bilan en CHF ou % | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
| Total du bilan | 528 833 370 | 517 078 258 |
| Capitaux propres | 201 107 956 | 203 128 941 |
| Quote-part des fonds propres | 38.0% | 39.3% |
| Volume des hypothèques | 307 343 200 | 297 846 000 |
| Degré de financement par capitaux de tiers | 62.0% | 60.7% |
| Nantissement des immeubles auprès de tiers | 60.7% | 59.7% |
| Ratio d'endettement net ¹⁾ | 146.3% | 142.1% |
| Net Asset Value (NAV) in CHF ²⁾ | 39.05 | 39.44 |
| Renseignements sur le portefeuille | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
| Portefeuille immobilier total en CHF | 506 741 100 | 498 834 900 |
| Nombre d'immeubles de placement | 36 | 37 |
| Nombre de projets / terre | 5 | 4 |
| Rendement brut ³⁾ | 4.8% | 4.8% |
| Rendement net ⁴⁾ | 4.1% | 4.0% |
| Taux de logements vacants (sans les projets de transformation) | 7.3% | 6.4% |
| Taux d'escompte moyen pour la réévaluation | 3.2% | 3.2% |
| Taux d'intérêt moyen des dettes financières | 0.9% | 0.9% |
| Durée résiduelle moyenne des dettes financières | 3.9 ans | 4.1 ans |

¹⁾ Engagements financiers nets par rapport aux fonds propres

²⁾ La Net Asset Value correspond aux fonds propres par action nominative

³⁾ Le rendement brut correspond au revenu locatif (revenu locatif théorique) en pourcentage de la valeur de marché (Fair Value)

⁴⁾ Le rendement net correspond au revenu net (revenu locatif effectif minoré des frais d'exploitation et d'entretien) en pourcentage de la valeur de marché (Fair Value)

→ Le rapport semestriel 2019 (en Allemand) complet peut être consulté sur le site internet de la société, à la rubrique Relations avec les investisseurs – Rapports financier. <https://www.novavest.ch/fr/rerelations-avec-les-investisseurs/rapports-financiers/>

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).