

## Communiqué de presse du 18 août 2017

### **NOVAVEST Real Estate AG – Forte croissance du portefeuille, EBIT +124%, Bénéfice, réévaluations comprises +160% durant le premier semestre 2017**

- **Renforcement continu du portefeuille immobilier à CHF 389,1 millions**
- **50% de part des revenus locatifs à usage résidentiel**
- **Augmentation EBIT +124%, à hauteur de CHF 5,9 millions**
- **Augmentation de 160% du bénéfice, réévaluations comprises, atteignant CHF 4,2 millions**
- **Net Asset Value de CHF 36.95 par action**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) a fortement renforcé les résultats et la rentabilité au premier semestre 2017, comparativement à l'exercice précédent. Dans le cadre de sa stratégie de croissance, l'acquisition de quatre immeubles de placement lui a permis d'étoffer encore son portefeuille d'immeubles. La valeur totale du portefeuille d'immeubles s'élevait à CHF 389,1 millions au 30 juin 2017, correspondant à une hausse du 23% par rapport au portefeuille de fin 2016 et à une augmentation de 63% par rapport au portefeuille du premier semestre 2016 (31.12.2016: CHF 315,7 millions; 30.06.2016: CHF 238,6 millions).

La valeur annualisée des revenus locatifs théoriques a augmenté de 65% par rapport à la même période de l'exercice précédent, atteignant CHF 19,9 millions (S1 2016: CHF 12,1 millions). La part des revenus locatifs à usage résidentiel s'est élevée à 50%.

#### **Résultat au 1<sup>er</sup> semestre 2017**

##### Compte de résultats

Les revenus locatifs nets ont augmenté de 52%, à hauteur de CHF 7,7 millions durant la période sous revue (S1 2016: CHF 5,1 millions). Rapportée à la même période de l'exercice précédent, la croissance est essentiellement due à l'acquisition de quatre immeubles durant le premier semestre 2017 et aux revenus locatifs supplémentaires des quatre immeubles acquis au cours du deuxième semestre 2016. Le rendement net des objets de placement durant le premier semestre 2017 s'est élevé à 3,9% (S1 2016: 3,5%). Le taux de vacance du portefeuille (hors projets de rénovation) a baissé à 6,4% (31.12.2016: 10,3%; 30.06.2016: 7,8%). Des actions réussies de mise en location initiale et de relocation, ainsi que l'achat d'un immeuble à Frauenfeld (Schaffhauserstr. 17, 19) et du Centre Loewenberg à Morat, tous deux entièrement loués, ont contribué à ce résultat. En tenant compte du projet de transformation de la Badenerstrasse 696 à Zurich (relocation dès septembre 2017), le taux de logements vacants s'est élevé à 11,6% (31.12.2016: 13,2%; 30.06.2016: 11,2%).

Les charges directes pour les immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 1,2 million (S1 2016: CHF 1,1 million). A l'aune du rendement locatif net, les charges d'exploitation directes à 15,0% étaient relativement faibles (S1 2016: 22,1%). Les nouvelles acquisitions, dont les charges directes sont basses, ont participé à ce résultat. Les honoraires de conseil, se montant à CHF 0,4 million, sont demeurés stables, malgré l'élargissement du portefeuille immobilier (S1 2016: CHF 0,4 million). Les frais administratifs ont progressé principalement suite à l'accroissement de la valeur du portefeuille et aux honoraires administratifs versés à la société Nova Property Management AG, atteignent un total de CHF 1,3 million (S1 2016: CHF 1,0 million). Les coûts de transaction, d'un montant de CHF 0,7 million, liés à l'achat des immeubles durant l'exercice 2017 (S1 2016: CHF 0,3 million) ont été activés sous forme de coûts d'acquisition et ne figurent donc pas dans le compte de résultats.

Le résultat des réévaluations s'est élevé à CHF 1,0 million (S1 2016: CHF 0,02 million). Cette augmentation découle des 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 plus que doublé par rapport à la même période de l'exercice précédent, affichant +124% pour atteindre CHF 5,9 millions (S1 2016: CHF 2,6 millions). Les charges financières nettes se sont chiffrées à CHF 1,0 million (S1 2016: CHF 0,6 million). Cette augmentation des charges financières s'explique par la valeur moyenne supérieure des hypothèques en raison des achats réalisés durant le premier semestre 2017 et le deuxième semestre 2016. Le taux d'intérêt moyen des obligations hypothécaires, de 0,9%, se maintient au même niveau faible que durant la même période de l'exercice précédent.

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 160% par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre CHF 4,2 millions (S1 2016: CHF 1,6 million). Quant au bénéfice hors réévaluations, il atteint CHF 3,5 millions (S1 2016: CHF 1,6 million), correspondant à une hausse de 118%.

#### Bilan

Le total du bilan a augmenté d'environ CHF 67 millions par rapport à la fin de l'exercice 2016, atteignant CHF 415,8 millions (31.12.2016: CHF 348,7 millions). Au 30 juin 2017, les liquidités s'élevaient à CHF 11,9 millions. Les immobilisations, d'un montant de CHF 398,5 millions, étaient principalement constituées des immeubles de placement (CHF 371,8 millions), du projet de transformation Badenerstrasse 701, à Zurich (CHF 17,4 millions), ainsi que des acomptes sur l'acquisition d'un immeuble d'habitation/commercial à Münchwilen (CHF 6,0 millions).

Au passif du bilan, les obligations hypothécaires s'élevaient, au total, à CHF 231,6 millions et les autres fonds de tiers, à CHF 15,9 millions. La durée des dettes financières se portait à 2,7 ans au 30 juin 2017 (31.12.2016: 2,1 ans).

Suite à une augmentation de capital de CHF 33,7 millions, réalisée avec succès en juin 2017, les fonds propres du groupe ont augmenté à CHF 168,3 millions (31.12.2016: CHF 135,2 millions). Le ratio de fonds propres s'élève à 40,5% au 30 juin 2017 (31.12.2016: 38,8%). En tenant compte des distributions de réserves de capital de CHF 1.05 par action, sous forme d'une réduction de la valeur nominale début juin 2017, de l'augmentation des actions nominatives après augmentation de capital, ainsi que des bénéfices du premier semestre 2017, la Net Asset Value s'est élevée à CHF 36.95 par action nominative (31.12.2016: CHF 37.08).

#### **Perspectives**

Durant le deuxième semestre 2017, le projet de rénovation Badenerstrasse 696, à Zurich, débuté en 2015 et actuellement dans sa dernière phase, devrait être achevé. La relocation des surfaces résidentielles débute en septembre 2017.

En ce qui concerne le projet de réaffectation Badenerstrasse 701 à Zurich (conversion d'un immeuble commercial en immeuble d'habitation), les travaux de planification sont en cours. La phase de planification et d'approbation des travaux devrait s'étendre sur l'intégralité de 2017 et s'achever durant le premier trimestre 2018. La phase de construction est toujours prévue en 2018/2019, et la relocation devrait débiter à l'automne 2019.

Novavest Real Estate AG s'attend à réaliser à nouveau un bon résultat d'entreprise au deuxième semestre 2017. Le portefeuille immobilier existant ne cesse d'être optimisé au travers de l'acquisition de biens fonciers ou de nouveaux projets de construction. L'accent est mis sur des immeubles d'habitation attractifs ou des bâtiments locatifs ou commerciaux, générateurs de hauts rendements.

## Indices du premier semestre 2017

Compte de résultats en CHF	S1 2017	S1 2016	Δ
Revenu locatif	7 659 271	5 054 341	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>7 659 271</b>	<b>5 054 341</b>	<b>+52%</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-1 152 319	-1 118 508	
Frais de conseil	-407 468	-438 144	
Frais d'administration	-1 302 484	-1 013 249	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-2 862 271</b>	<b>-2 569 902</b>	<b>+11%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>1 012 241</b>	<b>22 677</b>	<b>n/a</b>
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>5 918 984</b>	<b>2 640 628</b>	<b>+124%</b>
Résultat net financier	-953 823	-596 519	
Impôts sur les bénéfices	-740 375	-418 292	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>4 224 786</b>	<b>1 625 816</b>	<b>+160%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus</b>	<b>3 498 050</b>	<b>1 607 675</b>	<b>+118%</b>
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	
Total du bilan	415 797 200	348 658 370	+19%
Capitaux propres	168 329 346	135 157 132	+25%
Quote-part des fonds propres	40,5%	38,8%	
Volume des hypothèques	231 602 500	199 497 000	+16%
Degré de financement par capitaux de tiers	59,5%	61,2%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	59,5%	63,2%	
Ratio d'endettement net	130,5%	135,1%	
Net Asset Value (NAV) en CHF	36.95	37.08	0%
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	389 125 000	315 650 000	+23%
Nombre d'immeubles de placement	27	23	+4 imm.
Nombre de projets par pays	1	1	
Rendement brut	5,4%	5,1%	
Rendement net	3,9%	3,5%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	6,4%	10,3%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3,5%	3,6%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0,9%	0,9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2,7 ans	2,1 ans	

→ Le rapport semestriel 2017 (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/>

**Informations supplémentaires:**

Peter Mettler, CEO  
Marcel Schneider, COO  
NOVAVEST Real Estate AG  
Florastrasse 44  
CH-8008 Zurich  
Tél +41 (0)71 791 91 81  
Fax +41 (0)71 791 91 82  
E-mail [info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)  
[www.novavest.ch](http://www.novavest.ch)

**NOVAVEST Real Estate AG**

[www.novavest.ch](http://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 des domaines d'influence des centres: Bâle, Berne, Aarau, Zurich, Winterthour et Saint-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 Berne eXchange (ticker NREN, n° de valeur 21218624, ISIN CH0212186248).