

## Communiqué de presse du 23 février 2017

### **NOVAVEST Real Estate AG – EBIT et bénéfice net en hausse de 31% et 26% durant l'exercice fiscal 2016**

- **Le portefeuille immobilier s'est fortement renforcé à CHF 315,7 millions, soit +52%**
- **La part des revenus locatifs à usage résidentiel s'élève à 50%**
- **L'EBIT a augmenté de +31% pour atteindre CHF 8,9 millions**
- **Le bénéfice, réévaluations comprises, a pris +26% à CHF 5,8 millions**
- **Le Net Asset Value a augmenté par CHF 0.77 à CHF 37.08 par action**
- **Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale 2017 une distribution de CHF 1.05 par action**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) a poursuivi avec succès la mise en œuvre de sa stratégie de croissance au cours de l'exercice fiscal 2016 et a ainsi réalisé un solide résultat. Le portefeuille immobilier s'est considérablement développé au travers de l'achat de trois immeubles d'habitation, trois bâtiments locatifs / commerciaux ainsi que d'un projet de reconversion (immeuble commercial en immeuble d'habitation) pour atteindre la valeur totale de CHF 315,7 millions au 31 décembre 2016 (CHF 207,7 millions au 31.12.2015).

Annualisées, les recettes locatives théoriques des immeubles de placement ont augmenté de 40% par rapport à l'exercice précédent et ont atteint CHF 15,1 millions (CHF 10,7 millions au 31.12.2015). Dans le même temps, le pourcentage stratégique fixé pour la part des revenus locatifs à usage résidentiel a enregistré 50% grâce à l'extension du portefeuille.

#### **Résultats annuels 2016 en détail**

##### Compte de résultats

Les revenus locatifs nets se sont élevés à CHF 10,6 millions durant l'exercice fiscal 2016 (CHF 8,0 millions en 2015). Cette croissance de 33% par rapport à l'année passée est essentiellement due à l'extension du portefeuille immobilier, sachant que quatre des sept immeubles récemment acquis ont été achetés au cours du deuxième semestre et que les revenus locatifs correspondants n'ont été pris en compte que sur quelques mois. Les rendements nets réalisés en 2016 sur les immeubles de placement ont atteint 3,5% (4,0% en 2015) et les rendements bruts 5,1% (5,3% en 2015). Le taux de logements vacants du portefeuille a augmenté à 10,3% (6,5% au 31.12.2015) en grande partie suite aux achats d'immeubles construits récemment (encore en mise en location initiale). En tenant compte du projet de transformation de la Badenerstrasse 696 à Zurich, le taux de logements vacants s'est élevé à 13,2% (8,8% au 31.12.2015). Diverses actions de mise en location initiale et de relocation sont en cours afin de réduire très largement le taux de logements vacants durant l'exercice fiscal 2017.

Projets de construction à Fruthwilen vendus: dans le cadre de l'acquisition du portefeuille de Pretium AG en 2014, Novavest Real Estate AG avait repris deux projets d'immeubles résidentiels à Fruthwilen (canton de Thurgovie), en plus de ses immeubles de placement attractifs. Ces deux projets de construction ont été portés au bilan mi-2016 en tant que développements immobiliers, dans l'intention de les aliéner sous peu. Ces deux projets ont pu être vendus au deuxième semestre 2016. Toutefois, ils ont entraîné une légère perte d'un montant de CHF 0,6 million liée à la vente de développements immobiliers.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont chiffrées à CHF 2,0 millions (CHF 1,5 million en 2015). En termes de revenus locatifs nets, ces charges directes sont restées inchangées par rapport à l'exercice précédent à 19,3%. Les charges de conseil ont atteint CHF 1,0 million (CHF 0,8 million en 2015). Les frais administratifs ont progressé principalement suite à l'accroissement de la valeur du portefeuille et aux honoraires administratifs qui en ont découlé auprès de la société Nova Property Management AG, et atteignent un total de CHF 2,2 millions (CHF 1,8 million en 2015). Par ailleurs, les commissions sur les transactions d'un montant de CHF 1,1 million concernant l'achat d'immeubles durant l'exercice fiscal 2016 ont été directement activées sous forme de coûts d'acquisition (CHF 1,5 million en 2015).

L'estimation sur le marché du portefeuille immobilier réalisée par des experts immobiliers indépendants de la société Wüest Partner AG a permis de ressortir un résultat des réévaluations de CHF 3,7 millions (CHF 2,8 millions en 2015). Ce résultat est principalement dû à la valorisation de l'immeuble de la Badenerstrasse 696 à Zurich sur la base de l'avancement des travaux de transformation (réaffectation de surfaces commerciales en habitations) et aux réévaluations de divers autres immeubles de placement.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) s'est chiffré à CHF 8,9 millions et a donc augmenté de 31% par rapport à l'année précédente (CHF 6,8 millions en 2015). Les charges financières nettes ont atteint CHF 1,3 million (CHF 1,0 million en 2015). Cette légère augmentation des charges financières s'explique par la valeur moyenne supérieure des hypothèques en raison des achats réalisés en 2016. Le taux d'intérêt moyen des obligations hypothécaires s'est élevé à 0,9% durant l'exercice fiscal 2016, un taux légèrement inférieur à l'année précédente (1,0% en 2015).

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 26% pour atteindre CHF 5,8 millions (CHF 4,6 millions en 2015). Quant au bénéfice hors réévaluations, il a atteint CHF 3,1 millions (CHF 2,6 millions pour l'exercice précédent). Epuré de la perte exceptionnelle liée à la vente des projets de Fruthwilen, le bénéfice hors réévaluations s'est élevé à CHF 3,7 millions (CHF 2,6 millions en 2015), ce qui représente une hausse de 43%.

#### Bilan

Les achats d'immeubles et l'augmentation du capital effectuée en octobre 2016 expliquent en grande partie le total du bilan au 31 décembre 2016, qui enregistre une augmentation de près de CHF 113 millions à CHF 348,7 millions (CHF 235,7 millions au 31.12.2015). Fin 2016, les liquidités s'élevaient à CHF 16,9 millions. Les immobilisations d'un montant de CHF 328,2 millions étaient principalement constituées des immeubles de placement (CHF 298,4 millions), du projet de transformation à Zurich (CHF 17,3 millions) ainsi que des acomptes sur les achats ou projets d'immeubles (CHF 10,1 millions).

Au passif du bilan, les obligations hypothécaires s'élevaient au total à CHF 199,5 millions et les autres fonds de tiers à CHF 14,0 millions. La durée des dettes financières atteignait 2,1 ans au 31 décembre 2016 (2,4 ans au 31.12.2015). Les fonds propres se chiffraient à CHF 135,2 millions (CHF 95,5 millions au 31.12.2015), ce qui correspond à un ratio de fonds propres de 38,8%.

Le Net Asset Value par action a augmenté par CHF 0.77 pour passer à CHF 37.08 durant l'exercice fiscal 2016, malgré la distribution aux actionnaires de CHF 0.70 sous la forme d'une baisse de la valeur nominale en août 2016 (CHF 36.31 au 31.12.2015).

### **Demande adressée à l'Assemblée générale pour une distribution de CHF 1.05 par action (réduction de la valeur nominale)**

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 29 mars 2017 une distribution de CHF 1.05 par action sous la forme d'une réduction de la valeur nominale. Sur la base du cours de clôture de l'action à fin 2016, le rendement des dividendes atteint 2,8%.

### **Augmentation ordinaire du capital prévue durant l'année 2017**

Novavest Real Estate AG prévoit une augmentation ordinaire du capital durant l'année 2017 avec une proportion des droits de souscriptions de maximal 3 :1, en vue de poursuivre l'extension de son portefeuille immobilier. Le Conseil d'administration a donc prié l'Assemblée générale 2017 de créer jusqu'à maximal 1.2 million d'actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 34.30 l'action. Les détails relatifs à cette augmentation du capital prévue seront communiqués ultérieurement. En outre, le conseil d'administration a prié l'Assemblée générale 2017 d'annuler le capital conditionnel qui existe pour des droits de conversions et options de CHF 12.3 million (357'345 actions nominatives) et de créer capital autorisé de CHF 20.0 million (583'090 actions nominatives).

### **Perspectives**

Sur l'exercice fiscal 2017, Novavest Real Estate AG prévoit de terminer le projet de construction actuel de la Badenerstrasse 696 à Zurich (dernière étape de la transformation) et de relouer les surfaces dès septembre 2017. En ce qui concerne le projet de réaffectation de la Badenerstrasse 701 à Zurich (conversion d'un immeuble commercial en immeuble d'habitation), les travaux de planification ont commencé. Dans le cadre de ce projet de réaffectation, la société s'attend à ce que la phase de planification et d'approbation des travaux s'étende sur l'intégralité de 2017 et le premier trimestre 2018. La phase de construction est prévue pour 2018/2019. Quant à la relocation, elle devrait commencer en 2019.

Le transfert de propriété du projet de résidence pour personnes âgées «Belano» à Berikon aura lieu le 1<sup>er</sup> avril 2017. Cette résidence compte 35 appartements en location, réalisés sans aucun obstacle et tout spécialement adaptés aux besoins des personnes âgées. A ce jour, 28 des 35 appartements sont déjà loués.

Le portefeuille immobilier actuel ne cesse d'être optimisé et enrichi au travers de l'acquisition de biens fonciers existants ou de nouveaux projets de construction. Dès que des immeubles d'habitation attractifs ou des bâtiments locatifs / commerciaux avec des rendements décents sont mis sur le marché, Novavest Real Estate AG envisage d'élargir progressivement la part de logements sur l'ensemble de ses revenus locatifs grâce à des achats.

### **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 les domaines d'influence des centres: Bâle, Berne, Aarau, Zurich, Winterthur 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).

## Chiffres clés pour l'exercice fiscal 2016

Compte de résultats en CHF	2016	2015	Δ
Revenu locatif	10 613 154	7 961 781	
Résultat de la vente de développements immobiliers	-573 348	0	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>10 039 806</b>	<b>7 961 781</b>	<b>+26%</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-2 045 697	-1 536 612	
Frais de conseil	-1 005 621	-816 633	
Frais d'administration	-2 216 942	-1 820 518	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-5 268 259</b>	<b>-4 173 764</b>	<b>+26%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>3 678 471</b>	<b>2 793 720</b>	<b>+32%</b>
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>8 863 606</b>	<b>6 783 634</b>	<b>+31%</b>
Résultat net financier	-1 326 966	-1 010 333	
Impôts sur les bénéfices	-1 719 548	-1 150 162	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>5 817 092</b>	<b>4 623 139</b>	<b>+26%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus</b>	<b>3 090 470</b>	<b>2 556 713</b>	<b>+21%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus, épuré du résultat de la vente des développements immobiliers</b>	<b>3 663 818</b>	<b>2 556 713</b>	<b>+43%</b>
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	
Total du bilan	348 658 370	235 688 387	+48%
Capitaux propres	135 157 130	95 481 633	+42%
Quote-part des fonds propres	38,8%	40,5%	
Volume des hypothèques	199 497 000	129 931 000	+54%
Degré de financement par capitaux de tiers	61,2%	59,5%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	63,2%	62,5%	
Ratio d'endettement net	135,1%	115,2%	
Net Asset Value (NAV) en CHF	37.08	36.31	+2%
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.05	0.70	+50%
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	315 650 000	207 729 025	+52%
Nombre d'immeubles de placement	23	17	+6 imm.
Nombre de projets par pays	1	2	
Rendement brut	5,1%	5,3%	
Rendement net	3,5%	4,0%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	10,3%	6,5%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3,6%	3,9%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0,9%	1,0%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2,1 ans	2,4 ans	

→ Le rapport annuel 2016 (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/>