

## Communiqué de presse du 22 février 2018

### **NOVAVEST Real Estate AG – Excellent résultat avec un EBIT +95%, bénéfice, réévaluations comprises, +112% durant l'exercice 2017**

- **Le portefeuille immobilier s'est fortement renforcé à CHF 458,0 millions, soit +45%**
- **La part des revenus locatifs à usage résidentiel atteint 53%**
- **L'EBIT a augmenté de +95% pour atteindre à CHF 17,3 millions**
- **Le bénéfice, réévaluations comprises, a pris +112% à CHF 12,3 millions**
- **Le Net Asset Value a augmenté par CHF 1.44 à CHF 38.52 par action**
- **Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale 2018 une distribution de CHF 1.40 par action**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Berne eXchange: NREN) a réalisé un excellent résultat au cours de l'exercice 2017. L'acquisition de huit immeubles d'une valeur totale de CHF 127,6 millions confirme la poursuite réussie de la stratégie de croissance. La valeur totale du portefeuille immobilier a augmenté de 45% pour atteindre CHF 458,0 millions (contre CHF 315,7 millions au 31.12.2016) à la date de clôture du bilan au 31 décembre 2017.

Les recettes locatives théoriques des immeubles de placement ont également progressé de 47% à CHF 22,2 millions par an (31.12.2016: CHF 15,1 millions). La part des revenus locatifs à usage résidentiel s'établit à 53%.

#### **Résultat annuel 2017 en détail**

##### Compte de résultats

Durant l'exercice sous revue, les revenus locatifs nets ont augmenté de 65% pour atteindre CHF 17,5 millions (CHF 10,6 millions en 2016). Les rendements nets des immeubles de placement a atteint 4,0%, contre 3,5% l'année précédente. Avec 8,7%, le taux de logements vacants du portefeuille global (hors projets de transformation) a diminué (31.12.2016: 10,3%). Des actions fructueuses de mise en location initiale et de relocation, ainsi que l'achat des immeubles à Frauenfeld (Schaffhauserstrasse 17, 19) et de Morat (Centre Loewenberg), tous entièrement loués, ont apporté une contribution essentielle à cette baisse.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués de CHF 2,1 millions sont restées pratiquement au même niveau qu'en 2016 où elles atteignaient CHF 2,0 millions. En termes de revenus locatifs nets, les charges directes pour les immeubles de placement loués sont demeurées basses à 11,8% (contre 19,3% l'exercice précédent). Avec des charges directes relativement modestes, les nouvelles acquisitions ont contribué à ce résultat. Malgré le développement du portefeuille immobilier, les charges de conseil ont diminué d'un peu plus de CHF 0,3 million, pour s'établir à CHF 0,7 million (contre CHF 1,0 million un an plus tôt). 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, et atteignent un total de CHF 2,8 millions (exercice précédent: CHF 2,2 millions). Les commissions sur les transactions, d'un montant de CHF 1,3 million, liées à l'achat de huit immeubles durant l'exercice fiscal 2017 (contre CHF 1,1 million l'exercice précédent) ont été activées sous forme de coûts d'acquisition et ne figurent donc pas dans le compte de résultats.

Le résultat des réévaluations s'établit à CHF 5,2 millions (contre CHF 3,7 millions en 2016). Ce résultat 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) affiche une progression très réjouissante à CHF 17,3 millions. Par rapport à l'exercice précédent (CHF 8,9 millions), la hausse de 95% est presque deux fois plus élevée.

Les charges financières nettes ont augmenté à CHF 2,1 millions, contre CHF 1,3 million durant l'exercice précédent, sous l'effet des acquisitions réalisées durant l'exercice sous revue et du volume hypothécaire plus élevé qui en a découlé. Le taux d'intérêt moyen des obligations hypothécaires s'est élevé à 0,9% durant l'exercice fiscal 2017, soit au même niveau qu'en 2016.

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 112% par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre CHF 12,3 millions (contre CHF 5,8 millions l'année précédente). Quant au bénéfice hors réévaluations, il a atteint CHF 8,4 millions (exercice précédent: CHF 3,7 millions), ce qui représente une hausse de 130%. Le bénéfice par action, réévaluations comprises, s'élève à CHF 2.93 (contre CHF 2.03 l'année précédente) et à CHF 2.00 (exercice précédent: CHF 1.28) hors réévaluations.

#### Bilan

Le total du bilan a augmenté de près de CHF 127 millions par rapport à la fin de l'exercice 2016, atteignant CHF 475,6 millions (31.12.2016: CHF 348,7 millions). Au 31 décembre 2017, les liquidités s'élevaient à CHF 7,8 millions (31.12.2016: CHF 16,9 millions). Par ailleurs, l'actif circulant comprend un immeuble de placement destiné à la vente et situé à Adliswil, Soodring 13 et 13a. D'une valeur de CHF 14,9 millions, il a été vendu en février 2018. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 449,2 millions, étaient principalement constituées des immeubles de placement (CHF 423,9 millions), du projet de réaffectation à la Badenerstrasse 701 à Zurich (CHF 19,1 millions), des acomptes sur un autre projet de transformation à l'Aarauerstrasse 55 à Olten (CHF 2,0 millions), goodwill (CHF 3,0 millions) et de la partie durable de l'aménagement locataire préfinancé à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1,2 millions).

Au passif du bilan, les obligations hypothécaires s'élevaient au total à CHF 261,7 millions et les autres fonds de tiers à CHF 15,5 millions. La durée des dettes financières atteignait 3,4 ans fin 2017 (31.12.2016: 2,1 ans). Les fonds propres se chiffraient à CHF 198,4 millions (31.12.2016: CHF 135,2 millions). Au 31 décembre 2017, le ratio de fonds propres atteignait un taux robuste de 41,7% (31.12.2016: 38,8%).

Compte tenu de la distribution de CHF 1.05 par action nominative, sous la forme d'une réduction de la valeur nominale, début juin 2017, de l'augmentation du nombre des actions nominatives suite aux augmentations de capital de juin et de novembre 2017 ainsi que des bénéfices de l'exercice 2017, le Net Asset Value a augmenté par CHF 1.44 à CHF 38.52 (31.12.2016: CHF 37.08).

#### **Demande adressée à l'Assemblée générale pour une distribution de CHF 1.40 par action nominative (réduction de la valeur nominale)**

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 28 mars 2018, à nouveau, une distribution de CHF 1.40 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 2017, le rendement des dividendes atteint 3,5%.

### **Perspectives**

NOVAVEST Real Estate AG peut envisager l'avenir avec confiance. 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 se prolongeront jusqu'à la fin du premier trimestre 2018. La phase de construction est prévue en 2018/2019, et la relocation devrait débuter à l'automne 2019. Le nouveau projet de réaffectation à Olten devrait s'achever fin 2018.

Le portefeuille immobilier actuel ne cesse d'être optimisé et, lorsque c'est possible, enrichi grâce à l'acquisition de biens fonciers attrayants ou de nouveaux projets de construction. Ce faisant, l'accent porte sur les immeubles d'habitation attractifs ou les bâtiments locatifs ou commerciaux, générateurs de hauts rendements.

### **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, 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).

## Chiffres clés pour l'exercice fiscal 2017

Compte de résultats en CHF	2017	2016	Δ
Revenu locatif	17 510 875	10 613 154	+65%
Résultat de la vente de développements immobiliers	0	-573 348	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>17 510 875</b>	<b>10 039 806</b>	<b>+74%</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-2 058 580	-2 045 697	
Frais de conseil	-685 482	-1 005 621	
Frais d'administration	-2 770 026	-2 216 942	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-5 514 088</b>	<b>-5 268 259</b>	<b>+5%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>5 232 800</b>	<b>3 678 471</b>	<b>+42%</b>
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>17 318 717</b>	<b>8 863 606</b>	<b>+95%</b>
Résultat net financier	-2 107 775	-1 326 966	
Impôts sur les bénéfices	-2 890 613	-1 719 548	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>12 320 329</b>	<b>5 817 092</b>	<b>+112%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus</b>	<b>8 429 018</b>	<b>3 090 470</b>	<b>+173%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus, épuré du résultat de la vente des développements immobiliers</b>	<b>8 429 018</b>	<b>3 663 818</b>	<b>+130%</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.93	2.03	+44%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	2.00	1.28	+56%
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	
Total du bilan	475 586 415	348 658 370	+36%
Capitaux propres	198 404 807	135 157 130	+47%
Quote-part des fonds propres	41,7%	38,8%	
Volume des hypothèques	261 666 000	199 497 000	+31%
Degré de financement par capitaux de tiers	58,3%	61,2%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	57,1%	63,2%	
Ratio d'endettement net	128,0%	135,1%	
Net Asset Value (NAV) en CHF	38.52	37.08	+4%
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.40	1.05	+33%
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	457 957 000	315 650 000	+45%
Nombre d'immeubles de placement	31	23	
Nombre de projets / terre	1	1	
Rendement brut	5,1%	5,1%	
Rendement net	4,0%	3,5%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	8,7%	10,3%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3,4%	3,6%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0,9%	0,9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3,4 ans	2,1 ans	

→ Le rapport annuel 2017 (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/>