

Communiqué de presse du 21 février 2019

NOVAVEST Real Estate AG – Elargissement du portefeuille immobilier, part résidentielle de 59%

- **Le portefeuille immobilier a augmenté de près de 9% à CHF 498,8 millions**
- **La part des revenus locatifs à usage résidentiel atteint 59%**
- **EBIT de CHF 17,3 millions; bénéfice, réévaluations comprises de CHF 11,9 millions**
- **La Net Asset Value a augmenté de CHF 0,92 à CHF 39,44 l'action**
- **Le Conseil d'administration demande à l'Assemblée générale 2019 une distribution en espèces de CHF 1,65 par action**

NOVAVEST Real Estate AG (BX Swiss AG: NREN) a poursuivi sa stratégie pérenne de croissance et d'accroissement de la valeur pendant l'exercice 2018, étoffant nettement le portefeuille immobilier en décembre 2018 avec l'achat d'un portefeuille attrayant d'immeubles résidentiels dans le canton de Berne. De plus, deux immeubles ont été acquis à St-Gall au premier semestre. Dans le cadre d'un perfectionnement stratégique du portefeuille, la société a cédé deux immeubles à Adliswil et Teufen pendant l'exercice 2018. Ces transactions immobilières sont venues renforcer la valeur du portefeuille immobilier, incitant les experts immobiliers indépendants à revoir la valeur du portefeuille global légèrement à la hausse de 9% en termes nets, à CHF 498,9 millions (31.12.2017: CHF 458,0 millions).

Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement se sont inscrits à CHF 23,0 millions par an fin 2018 (31.12.2017: CHF 22,2 millions). Les modifications de la composition immobilière du portefeuille ont fait monter la part des revenus locatifs à usage résidentiel à 59% (31.12.2017: 53%).

Résultat annuel 2018 en détail

Compte de résultat

Durant l'exercice sous revue, les revenus locatifs nets ont augmenté de 11% pour atteindre CHF 19,4 millions (2017: CHF 17,5 millions). A cet égard, les neuf immeubles résidentiels du «portefeuille bernois» acquis au 15 décembre 2018 n'ont pas eu d'incidence majeure sur les revenus locatifs 2018. Le rendement net des immeubles de placement a atteint 4,0% (2017 : 4,0%). A 6,4%, le taux de logements vacants du portefeuille global (hors projets de transformation) a diminué grâce à la multiplication des actions de relocation (31.12.2017: 8,7%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpé à CHF 2,5 millions (2017: CHF 2,1 millions). S'agissant des revenus locatifs nets, les charges directes pour les immeubles de placement loués sont demeurées basses à 13,1% (2017: 11,8%). Les frais de personnel s'établissent à CHF 0,5 million, représenté pour la première fois en 2018 la rémunération du CEO. En revanche, les commissions de gestion facturées à Nova Property Fund Management AG ont été déduites de ce montant. Les frais de conseil ont atteint CHF 0,7 million (2017: CHF 0,7 million). Les frais d'administration se sont inscrits à CHF 2,5 millions (2017: CHF 2,8 millions) et comprennent les honoraires administratifs versés à Nova Property Fund Management AG d'un montant de CHF 2,0 millions ainsi que l'impôt sur le capital et d'autres charges administratives à hauteur de CHF 0,5 million au total. Les commissions sur les transactions, d'un montant de CHF 0,8 million, liées à l'achat des immeubles durant l'exercice sous revue (2017: CHF 1,3 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 de la vente des deux immeubles de placement à Adliswil et Teufen s'est monté à CHF 0,1 million (aucune vente en 2017).

Le résultat des réévaluations s'établit à CHF 4,2 millions (2017: CHF 5,2 millions). 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 stagné à CHF 17,3 millions par rapport à l'année précédente. Les charges financières nettes ont augmenté à CHF 2,2 millions suite à la conclusion de nouvelles hypothèques de longue durée pendant l'exercice 2018 (2017: CHF 2,1 millions). Le taux d'intérêt moyen des obligations hypothécaires s'est élevé à 0,9% durant l'exercice 2018, soit au même niveau qu'en 2017.

Le bénéfice a atteint CHF 11,9 millions, réévaluations incluses (2017: CHF 12,3 millions). Le bénéfice hors réévaluations s'est inscrit à CHF 9,0 millions (2017: CHF 8,4 millions). Le bénéfice par action, réévaluations comprises, s'élève à CHF 2,32 (2017: CHF 2,93) et à CHF 1,75 hors réévaluations (2017: CHF 2,00). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation utilisé pour calculer le bénéfice par action s'est inscrit en 2018 à 5 150 136 actions nominatives, contre 4 210 676 l'année précédente.

Bilan

Le total du bilan a augmenté de CHF 41,5 millions par rapport à la fin de l'exercice 2017, atteignant CHF 517,1 millions (31.12.2017: CHF 475,6 millions). Les liquidités correspondaient à CHF 9,3 millions au 31 décembre 2018 (31.12.2017: CHF 7,8 millions). L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 505,1 millions, étaient principalement constituées des immeubles de placement (CHF 475,7 millions), du projet de réaffectation à Zurich et du projet de développement à St-Gall (CHF 23,1 millions au total), des acomptes sur un autre projet de transformation à Olten (CHF 2,0 millions), d'un goodwill (CHF 3,1 millions) et de la partie durable de l'aménagement locataire préfinancé à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1,1 million).

Au passif du bilan, les obligations hypothécaires s'élevaient au total à CHF 297,8 millions et les autres fonds de tiers à CHF 16,1 millions. La durée des dettes financières se portait à 4,1 ans à la fin 2018 (31.12.2017: 3,4 ans). Les fonds propres ont atteint CHF 203,1 millions (31.12.2017: CHF 198,4 millions). Cette hausse des fonds propres s'explique par la contribution au bénéfice de CHF 11,9 millions ainsi que par le remboursement de valeur nominale à hauteur de CHF 7,2 millions (CHF 1,40 par action nominative) intervenu en juin 2018. Au 31 décembre 2018, le ratio de fonds propres atteignait un taux robuste de 39,3% (31.12.2017: 41,7%). Pour finir, la Net Asset Value a augmenté de CHF 0,92 pour passer à CHF 39,44 durant l'exercice 2018, malgré la distribution aux actionnaires de CHF 1,40 (contre CHF 38,52 au 31.12.2017).

Demande adressée à l'Assemblée générale pour une distribution de CHF 1,65 par action nominative (réduction de la valeur nominale)

Le Conseil d'administration proposera à l'Assemblée générale ordinaire du 27 mars 2019, à nouveau une distribution de CHF 1,65 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 2018, le rendement des dividendes atteint 4,2%.

Perspectives

NOVAVEST Real Estate AG peut envisager l'avenir avec confiance et demeure convaincue de l'attrait à long terme du marché immobilier suisse. Les projets actuels de réaffectation et de développement à Zurich et St-Gall dureront jusqu'en 2021, créant ensuite un net potentiel d'accroissement de la valeur du portefeuille.

Dans la mesure du possible, le portefeuille immobilier sera développé par le biais d'achats d'immeubles attrayants ou de nouveaux projets de construction. Ce faisant, l'accent porte sur les immeubles d'habitation ou les bâtiments locatifs ou commerciaux, générateurs de rendements.

Informations supplémentaires :

Peter Mettler
Délégué du conseil d'administration et 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).

Chiffres clés pour l'exercice fiscal 2018

Compte de résultat en CHF	2018	2017	Δ
Revenu locatif	19 421 528	17 510 875	+11%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	58 974	0	
Total des produits d'exploitation	19 480 502	17 510 875	+11%
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-2 549 194	-2 058 580	
Frais de personnel	-542 231	0	
Frais de conseil	-734 185	-685 482	
Frais d'administration	-2 500 355	-2 770 026	
Total des charges d'exploitation	-6 325 965	-5 514 088	+15%
Résultat total des réévaluations	4 178 498	5 232 800	
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	17 275 406	17 318 717	0%
Résultat net financier	-2 188 075	-2 107 775	
Impôts sur les bénéfices	-3 153 007	-2 890 613	
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	11 934 324	12 320 329	-3%
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus	8 993 862	8 429 018	+7%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.32	2.93	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.75	2.00	
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	5 150 136	4 210 676	
Bilan en CHF ou %	31.12.2018	31.12.2017	
Total du bilan	517 078 258	475 586 415	+9%
Capitaux propres	203 128 941	198 404 807	+2%
Quote-part des fonds propres	39.3%	41.7%	
Volume des hypothèques	297 846 000	261 666 000	+14%
Degré de financement par capitaux de tiers	60.7%	58.3%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	59.7%	57.1%	
Ratio d'endettement net	142.1%	128.0%	
Net Asset Value (NAV) en CHF	39.44	38.52	+2%
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.65	1.40	+14%
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2018	31.12.2017	
Portefeuille immobilier total en CHF	498 834 900	457 957 000	+9%
Nombre d'immeubles de placement	37	31	
Nombre de projets / terre	4	1	
Rendement brut	4.8%	5.1%	
Rendement net	4.0%	4.0%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	6.4%	8.7%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.2%	3.4%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.9%	0.9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	4.1 ans	3.4 ans	

→ Le rapport annuel 2018 (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/>