

Communiqué de presse du 13 août 2020

Résultat réjouissant pour NOVAVEST Real Estate AG au 1^{er} semestre 2020

- **Portefeuille immobilier étendu à CHF 630.0 millions, soit +14% par rapport à fin 2019**
- **61% de résidentiel sur le revenu locatif théorique**
- **EBIT de CHF 11.2 millions, +17% par rapport à S1 2019**
- **Bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 8.2 millions, +26% par rapport à S1 2019**
- **Net Asset Value à CHF 39.88 par action nominative**
- **Remboursement de valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative le 6 août 2020**
- **Révision du règlement d'investissement au 15 septembre 2020**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) résiste à la crise économique provoquée par le coronavirus et clôture le premier semestre 2020 avec une nouvelle augmentation du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de +17% à CHF 11.2 millions (S1 2019: CHF 9.6 millions) et une augmentation du bénéfice, résultat des réévaluations compris, de +26% à CHF 8.2 millions (S1 2019: CHF 6.5 millions).

Au 30 juin 2020, le portefeuille immobilier s'élevait à CHF 630.0 millions, répartis entre 44 immeubles de rendement d'une valeur comptable de CHF 540.5 millions et 4 projets (6 immeubles) d'une valeur de CHF 89.5 millions. L'augmentation de valeur de 14% est due à l'acquisition d'un portefeuille de quatre immeubles résidentiels et deux bâtiments résidentiels et commerciaux à Bâle au 30 juin 2020, deux immeubles résidentiels à St-Gall et Obernau respectivement le 1^{er} avril et le 28 mai 2020, ainsi qu'aux investissements liés au projet de la Badenerstrasse 701 à Zurich et aux effets positifs des réévaluations.

Le résultat du 1^{er} semestre 2020 en détail

Revenu locatif théorique sur les immeubles de rendement de CHF 25.0 millions p. a.

Au 30 juin 2020, le revenu locatif théorique sur les immeubles de rendement (hors projets) s'élevait à CHF 25.0 millions (S1 2019: CHF 22.7 millions) sur une base annualisée. La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel a augmenté de 2 points de pourcentage à 61% (S1 2019: 59%).

Effets de la crise du coronavirus sur les comptes semestriels 2020

La pandémie du COVID-19 et le confinement ordonné par le Conseil fédéral, de même que les nouvelles mesures de protection, ont entraîné des pertes de chiffre d'affaires conséquentes dans différents secteurs économiques. Au total, les effets sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier de Novavest Real Estate AG ont été relativement modérés au premier semestre 2020. La société a recherché rapidement le dialogue avec différents petits locataires commerciaux particulièrement affectés par le confinement et mis en place des solutions individuelles (par exemple des baisses de loyer temporaires ou des reports de loyer). Au premier semestre 2020, des réductions de loyer ont été accordées à hauteur de KCHF 46 et portées au compte de résultat. Des négociations avec d'autres parties sont encore en cours. Sur l'ensemble de l'année 2020, les pertes de loyer ne devraient pas être significatives.

Compte de résultat au 1^{er} semestre 2020

Le revenu locatif net a augmenté de 10% à CHF 11.6 millions au premier semestre 2020 (S1 2019: CHF 10.6 millions). La hausse des revenus locatifs par rapport à la même période de l'année précédente est surtout imputable à l'acquisition d'un immeuble à Olten au 26 septembre 2019 et à une réduction du taux de vacance grâce à des efforts de relocation qui ont porté leurs fruits. Les nouvelles acquisitions à St-Gall (au 1^{er} avril 2020), Obernau (au 28 mai 2020) et à Bâle (au 30 juin 2020) ont contribué peu ou pas du tout aux revenus locatifs au cours de la période de déclaration 2020.

Le rendement net généré au premier semestre 2020 sur les immeubles de rendement était de 3.7% (S1 2019: 4.1%). Le taux de vacance des immeubles de rendement (hors projets) était de 4.6%, ce qui représente par rapport au premier semestre 2019 une baisse de 2.7 points de pourcentage (31.12.2019: 5.9%; 30.06.2019: 7.3%).

Les charges directes liées aux immeubles de rendement loués se sont élevées à CHF 1.7 million (S1 2019: CHF 1.5 million). Ces charges, représentant 14.6% des revenus locatifs nets (S1 2019: 14.0%), sont donc restées faibles. Les frais de personnel ont atteint CHF 0.4 million (S1 2019: CHF 0.3 million) et les honoraires de conseil CHF 0.5 million (S1 2019: CHF 0.4 million). Les frais de gestion se sont élevés à CHF 1.6 million (S1 2019: CHF 1.4 million) et comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG de CHF 1.2 million, ainsi que des impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0.4 million. Les commissions de transaction, d'un montant de CHF 0.2 million, liés aux achats d'immeubles ont été activés sous forme de coûts d'acquisition, et CHF 0.1 million pour représentation du maître d'ouvrage et gestion de projets à hauteur ont été activés sous forme de coûts de projets, et ne figurent donc pas dans le compte de résultat.

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 4.0 millions (S1 2019: CHF 2.6 millions). Le résultat de la réévaluation est dû à des évaluations plus élevées de divers immeubles de rendement en raison de l'évolution actuelle du marché et à des investissements et des mesures de location ciblés dans les immeubles.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 17% pour atteindre CHF 11.2 millions (S1 2019: CHF 9.6 millions). Les charges financières nettes ont reculé malgré l'élargissement du portefeuille et des dettes hypothécaires en augmentation à CHF 1.2 million (S1 2019: CHF 1.3 million), ce qui est dû à un léger recul du taux d'intérêt moyen sur les engagements hypothécaires de 0.8% au premier semestre 2020 (S1 2019: 0.9%). Les impôts sur le revenu se sont élevés pour la période de déclaration 2020 à CHF 1.9 million (S1 2019: CHF 1.9 million).

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 26% à CHF 8.2 millions (S1 2019: CHF 6.5 millions). Quant au bénéfice hors réévaluations, il s'est établi à CHF 5.0 millions (S1 2019: CHF 4.4 millions). En raison de l'augmentation de capital au 13 décembre 2019 dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de croissance, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation était de 6'437'670 actions nominatives (S1 2019: 5'150'136), de sorte que le bénéfice par action, réévaluations comprises, a atteint CHF 1.27, ou CHF 0.78 hors réévaluations (S1 2019: CHF 1.26 bénéfice réévaluations comprises et CHF 0.86 hors réévaluations).

Bilan au 30 juin 2020

Par rapport à la fin de l'année 2019, le total des actifs a augmenté à CHF 642.5 millions (31.12.2019: CHF 584.3 millions). À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 4.6 millions (31.12.2019: CHF 23.5 millions). L'actif immobilisé, d'un total de CHF 632.9 millions, était principalement constitué des immeubles de rendement (CHF 540.5 millions), des projets de Zurich, St-Gall et Lucerne (CHF 89.5 millions au total), d'un goodwill (CHF 1.7 million) et de la partie durable des aménagements locatifs préfinancés à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1.1 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 350.2 millions au 30 juin 2020 (31.12.2019: CHF 305.4 millions). Au vu de la courbe des taux d'intérêt, les dettes hypothécaires contractées au premier semestre 2020 ont été refinancées avec des échéances plutôt courtes. La durée des dettes financières a ainsi diminué à 2.8 ans (31.12.2019: 3.7 ans; 30.06.2019: 3.9 ans).

Les fonds propres s'élevaient à CHF 256.7 millions à la date du bilan (31.12.2019: CHF 259.2 millions). Cette variation se justifie par la contribution au bénéfice du premier semestre (CHF 8.2 millions) ainsi que par le remboursement de la valeur nominale reportée à partir des fonds propres dans la rubrique du bilan «Engagements liés au remboursement de la valeur nominale» (CHF 10.6 millions). Le remboursement de la valeur nominale, décidé par l'assemblée générale ordinaire le 25 mai 2020, à hauteur de CHF 1.65 par action nominale, a été effectué le 6 août 2020, soit après le 30 juin 2020, jour de référence du bilan, et donc porté au passif du bilan. Après remboursement, la valeur nominale des actions nominatives s'établit à CHF 28.55. Le ratio de fonds propres de 40.0% au 30 juin 2020 (31.12.2019: 44.4%) correspond au ratio cible fixé par l'entreprise. La valeur nette d'inventaire était de CHF 39.88 (31.12.2019: CHF 40.26; 30.06.2019: CHF 39.05).

Révision du règlement d'investissement

Le conseil d'administration a procédé à la révision du règlement d'investissement datant de 2015 et l'a adapté à la structure actuelle de l'entreprise et au marché immobilier suisse. Au sein du portefeuille immobilier, les axes prioritaires restent une concentration sur les objets existants à affectation résidentielle, une part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel de minimum 50% et une concentration sur les domaines d'influence des centres de Zurich, Bâle, Berne, Winterthour, Lucerne, St-Gall et Aarau et les axes qui les relient.

Le nouveau règlement d'investissement entrera en vigueur le 15 septembre 2020. Les deux versions du règlement d'investissement, à savoir le règlement actuel en vigueur depuis le 1^{er} mai 2015 ainsi que la nouvelle version qui entrera en vigueur le 15 septembre 2020, peuvent être consultées sur le site Internet de la société sous <https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/> à la rubrique Règlement d'investissement (en Allemand).

Perspectives

Les effets de la pandémie de COVID-19 sur l'économie suisse et mondiale restent très incertains à ce stade, puisque la crise est encore loin d'être surmontée. Novavest Real Estate AG dispose toutefois d'un modèle économique relativement robuste, avec un peu plus de 60% des revenus locatifs provenant de loyers résidentiels. De plus, la bonne solvabilité des principaux locataires commerciaux (par exemple les CFF, BMW (Suisse) SA, l'hôpital cantonal de St-Gall, LIDL Suisse SA) contribuent également à la stabilité du portefeuille.

Les projets de réaffectation et de développement de Zurich (jusqu'en 2021), St-Gall (jusqu'en 2023), Olten (2020) et Lucerne (2020) suivent leur cours. La société attend de tous ces projets, une fois terminés, un effet positif sur la part de résidentiel au sein du portefeuille, de même qu'un net potentiel d'augmentation de la valeur. En vue de poursuivre la stratégie de croissance qui a porté ses fruits, le conseil d'administration examine l'éventualité d'une nouvelle augmentation de capital au deuxième semestre 2020.

Informations supplémentaires :

Peter Mettler
Chief Executive Officer
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zurich
+41 (0)44 276 40 40
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 Zurich, Bâle, Berne, Winterthour, Lucerne, St-Gall et Aarau, 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 SIX Swiss Exchange (ticker NREN, n° de valeur 21218624, ISIN CH0212186248).

Chiffres clés du premier semestre 30 juin 2020

Compte de résultat en CHF	S1 2020	S1 2019	Δ
Revenue locatif	11 587 461	10 558 190	+10%
Total des produits d'exploitation	11 587 461	10 558 190	+10%
Charges directes liées aux immeubles de rendement loués	-1 686 924	-1 476 750	
Frais de personnel	-431 600	-272 102	
Frais de conseil	-489 946	-377 129	
Frais d'administration	-1 560 601	-1 395 420	
Total des charges d'exploitation	-4 169 071	-3 521 402	+18%
Résultat total des réévaluations	4 043 360	2 634 413	
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	11 227 777	9 593 869	+17%
Résultat net financier	-1 162 139	-1 252 009	
Impôts sur les bénéfices	-1 899 481	-1 865 122	
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	8 166 158	6 476 739	+26%
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus¹⁾	5 004 897	4 414 854	+13%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1.27	1.26	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.78	0.86	
Nombre moyen des actions aux fins du calcul du EPS	6 437 670	5 150 136	
Bilan en CHF ou %	30.06.2020	31.12.2019	
Total du bilan	642 529 523	584 325 618	+10%
Capitaux propres	256 721 712	259 177 710	-1%
Quote-part des fonds propres	40.0%	44.4%	
Volume des hypothèques	350 237 000	305 418 500	+15%
Degré de financement par capitaux de tiers	60.0%	55.6%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	55.6%	55.1%	
Net Gearing ²⁾	134.6%	108.8%	
Net Asset Value (NAV) in CHF ³⁾	39.88	40.26	-1%
Renseignements sur le portefeuille	30.06.2020	31.12.2019	
Portefeuille immobilier total en CHF	630 044 400	554 045 100	+14%
Nombre d'immeubles de rendement	44	36	
Nombre de projets / terre	6	6	
Rendement brut ⁴⁾	4.6%	4.8%	
Rendement net ⁵⁾	3.7%	3.8%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	4.6%	5.9%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.1%	3.1%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.8%	0.9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2.8 ans	3.7 ans	

¹⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations

²⁾ Dette financière nette (engagements hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

³⁾ Total des capitaux propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan

⁴⁾ Le rendement brut correspond au revenu locatif théorique (recettes locatives théoriques basées sur les loyers annuels des immeubles de rendement à la date du bilan) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de rendement

⁵⁾ Le rendement net correspond au revenu net (recettes locatives réelles basées sur les loyers annuels des immeubles de rendement à la date du bilan moins les coûts d'exploitation et de maintenance pour l'exercice sous revue) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de rendement

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 52/53 du rapport semestriel 2020 (en Allemand). Le rapport semestriel 2020 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/>