

## Communiqué de presse, 23 février 2021

### **NOVAVEST Real Estate AG affiche un résultat très réjouissant sur l'exercice 2020. La stratégie de croissance avec priorité accordée au résidentiel est payante.**

- **Le portefeuille immobilier a augmenté de 16% pour atteindre CHF 645,4 millions**
- **62% de la part d'immeubles résidentiel sur le revenu locatif théorique**
- **L'EBIT a crû à CHF 22,9 millions et le bénéfice y c. réévaluations à CHF 17,8 millions**
- **Net Asset Value a augmenté de CHF 1,04 à CHF 41,30 par action**
- **Augmentation de capital réussie en décembre 2020**
- **Le conseil d'administration propose à l'Assemblée générale 2021 une distribution en espèces de CHF 1,65 par action**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange : NREN) a pu clôturer l'exercice 2020 sur une augmentation de 11% du résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) à CHF 22,9 millions (2019 : CHF 20,5 millions) et une augmentation du bénéfice, résultat des réévaluations compris, de 25% à CHF 17,8 millions (2019 : CHF 14,3 millions).

Au 31 décembre 2020, le portefeuille immobilier s'élevait à CHF 645,4 millions et a augmenté de 16% (31.12.2019 : CHF 554,0 millions). L'acquisition de six immeubles résidentiels et quatre bâtiments résidentiels et commerciaux, de même que des investissements dans des projets et les effets positifs des réévaluations, ont contribué de façon significative à cette augmentation. Un objet à St-Gall a été vendu avec un léger bénéfice dans le cadre d'un ajustement du portefeuille.

Le portefeuille immobilier comprend 46 immeubles de placement d'une valeur comptable de CHF 586,5 millions et 3 projets (5 immeubles) d'une valeur de CHF 58,8 millions. Le revenu locatif théorique des immeubles de placement s'élevait à CHF 26,2 millions pour l'exercice 2020 (31.12.2019 : CHF 22,4 millions). Cette variation s'explique principalement par l'acquisition de six immeubles résidentiels et quatre bâtiments résidentiels et commerciaux, le reclassement de l'immeuble Aarauerstrasse 55 à Olten de projet à immeuble de placement et la vente d'un immeuble résidentiel durant l'année sous revue. La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel des immeubles de placement était de 62% à fin 2020.

#### **Effets de la pandémie de COVID-19 sur les comptes annuels 2020**

La pandémie de COVID-19, le confinement ordonné par le Conseil fédéral au printemps ainsi que les autres mesures de protection prises en 2020 ont entraîné des pertes de revenu parfois considérables dans les différents secteurs de l'économie. Globalement, les effets sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier de Novavest Real Estate AG ont été relativement modérés. La société a recherché rapidement le dialogue avec différents petits locataires commerciaux et mis en place des solutions individuelles (par exemple, des baisses réductions temporaires ou des reports de loyer). Sur l'exercice 2020, des réductions de loyer ont été accordées dans ce contexte à hauteur de CHF 0,4 million et portées au compte de résultat. Ces réductions ne reflètent que 1,4% environ des revenus locatifs théoriques de la société.

#### **Le résultat annuel 2020 en détail**

##### Compte de résultat

Le revenu locatif net a augmenté de 13% à CHF 24,3 millions sur l'année sous revue (2019 : CHF 21,5 millions). Cette hausse est principalement imputable aux revenus locatifs supplémentaires générés grâce à l'acquisition intégrale d'un immeuble à Olten en septembre 2019 et par l'achat de dix biens immobiliers durant l'exercice 2020. Il convient de préciser que sur ces objets achetés, six ont été intégrés fin juin seulement et deux mi-août 2020 ; par conséquent, leur plein rendement (sur 12 mois) ne sera atteint qu'en 2021. Le rendement net généré sur les immeubles de placement s'est élevé à 3,7% en 2020 (2019 : 3,8%). Grâce aux relocations qui ont pu être effectuées sur plusieurs biens immobiliers, le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) a été ramené à 4,0% (31.12.2019 : 5,9%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont élevées à CHF 3,6 millions (2019 : CHF 2,9 millions). Ces charges, qui représentent 14,7% des revenus locatifs nets pour les immeubles de placement loués (2019 : 13,4%),

restent relativement modestes. Les charges de personnel s'élevaient à CHF 0,8 million (2019 : CHF 0,6 million) et comprennent la rémunération du CEO et du CFO sur l'ensemble de l'année 2020 (2019 : CEO une année entière et CFO à partir du 1 juillet 2019). En revanche, la commission de gestion due à Nova Property Fund Management AG a été réduite de CHF 0,55 million. Les honoraires de conseil ont atteint CHF 1,0 million (2019 : CHF 0,9 million). Les frais de gestion se sont élevés à CHF 3,0 millions (2019 : CHF 2,9 millions) ; ils comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG de CHF 2,5 millions, ainsi que les impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0,5 million. Les coûts de transaction de CHF 0,9 million liés aux achats et aux ventes d'immeubles (2019 : CHF 0,4 million) ont été activés sous forme de coûts d'acquisition et de rémunérations pour représentation du maître d'ouvrage et gestion de projets à hauteur de CHF 0,2 million (2019 : CHF 0,2 million) et ne figurent donc pas au compte de résultat.

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 8,3 millions (2019 : CHF 6,6 millions). Le résultat des réévaluations découle des revalorisations de divers immeubles de placement ainsi que de mesures locatives et investissements ciblés sur les bâtiments. Wüest Partner AG a évalué le portefeuille immobilier à CHF 645,4 millions d'après la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (31.12.2019 : CHF 554,0 millions).

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 11% pour atteindre CHF 22,9 millions (2019 : CHF 20,5 millions). Les charges financières nettes, de CHF 2,5 millions environ, sont restées stables par rapport à l'année précédente (2019 : CHF 2,5 millions). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires était de 0,8% (2019 : 0,9%).

Le bénéfice réévaluations comprises a augmenté de 25% à CHF 17,8 millions (2019 : CHF 14,3 millions). Quant au bénéfice hors réévaluations, il s'est établi à CHF 11,1 millions (2019 : CHF 9,0 millions). Le bénéfice par action, réévaluations comprises, affichait CHF 2,76 en 2020 (2019 : CHF 2,75) et CHF 1,71 hors résultat des réévaluations (2019 : CHF 1,73). Avec les deux augmentations de capital effectuées en décembre 2019 et décembre 2020 dans le but d'appliquer la stratégie de croissance, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action était de 6'465'261 actions nominatives pour l'exercice 2020, contre 5'210'936 l'année précédente.

#### Bilan

Par rapport à la fin de l'année 2019, la somme au bilan a augmenté en 2020 de CHF 82,3 millions, à CHF 666,7 millions (31.12.2019 : CHF 584,3 millions). Au 31 décembre 2020, les liquidités s'élevaient à CHF 15,1 millions. L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 646,4 millions, était principalement constitué des immeubles de placement (CHF 586,5 millions), des projets de Lucerne, St-Gall et Zurich (CHF 58,8 millions au total) et de la partie durable des aménagements locatifs préfinancés à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1,0 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 351,8 millions au 31 décembre 2020 (31.12.2019 : CHF 305,4 millions). À la date de clôture du bilan, 53% des dettes hypothécaires, soit CHF 185,9 millions, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans. Les hypothèques sont bien diversifiées, auprès de banques prêteuses de qualité supérieure (pour la plupart des banques cantonales). La durée résiduelle moyenne des dettes financières était de 3,7 ans au 31 décembre 2020 (31.12.2019 : 3,7 ans).

Les fonds propres s'élevaient à CHF 291,9 millions au 31 décembre 2020 (2019 : CHF 259,2 millions). La variation est attribuable à l'augmentation des fonds propres résultant de l'augmentation de capital de CHF 25,5 millions nets en décembre 2020, à la contribution au bénéfice de CHF 17,8 millions et au remboursement de valeur nominale de CHF 10,6 millions (CHF 1,65 par action nominative) qui a été versé en août 2020. Au 31 décembre 2020, le ratio de fonds propres atteignait le solide taux de 43,8% (31.12.2019 : 44,4%). La valeur nette d'inventaire a augmenté de CHF 1,04 en 2020 pour atteindre CHF 41,30 (31.12.2019 : CHF 40,26), malgré les distributions de réserves de capital aux actionnaires de CHF 1,65 sous forme d'une réduction de la valeur nominale.

#### **Propositions à l'assemblée générale 2021**

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 24 mars 2021 une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1,65 par action nominative. Calculé sur le cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2020, le rendement de la distribution est de 3,8%.

L'élection de Daniel Ménard, un spécialiste chevronné de l'immobilier, doit permettre d'élargir le conseil d'administration à quatre membres. Les membres actuels du conseil d'administration se présentent également à la réélection. Gian Reto Lazzarini sera à nouveau proposé comme président du conseil d'administration, Markus Neff et Stefan Hiestand comme membres du comité de rémunération.

En outre, il sera proposé à l'assemblée générale de créer à nouveau un capital autorisé de l'ordre de 706'000 actions nominatives, soit moins de 10% du capital-actions ordinaire.

### **Perspectives**

Les effets de la pandémie de COVID-19 sur l'économie suisse et mondiale restent très incertains à ce stade, puisque la crise n'est pas encore surmontée. Les possibilités de vaccin qui émergent laissent augurer que la situation s'améliorera dans le courant de l'année 2021. Novavest Real Estate AG dispose d'un modèle économique robuste, avec plus de 60% des revenus locatifs provenant de loyers résidentiels. De plus, la bonne solvabilité des principaux locataires commerciaux contribue aussi à la stabilité du portefeuille.

La stratégie de croissance à long terme qui met l'accent sur les revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel reste inchangée. Les projets de réaffectation et de développement de Zurich (jusqu'en automne 2021), St-Gall (jusqu'en 2023) et Lucerne (jusqu'à fin 2021) suivent leur cours. Novavest 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. Si des opportunités d'investissement attrayantes se présentent, la société étoffera le portefeuille immobilier par le biais d'acquisitions d'immeubles existants ou en réalisant de nouveaux projets de construction. L'accent est mis sur des immeubles d'habitation ou des bâtiments locatifs ou commerciaux présentant des rendements attrayants.

### **Contact :**

Peter Mettler  
Chief Executive Officer  
NOVAVEST Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
8008 Zurich  
+41 (0)44 276 40 40  
[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 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 de l'exercice fiscal 2020

Compte de résultat en CHF	2020	2019	Δ
Revenu locatif	24 278 134	21 458 621	+13%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	149 217	0	
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>24 427 351</b>	<b>21 458 621</b>	<b>+14%</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-3 559 243	-2 883 896	
Frais de personnel	-821 251	-605 408	
Frais de conseil	-951 659	-927 232	
Frais d'administration	-2 994 061	-2 894 511	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-8 326 213</b>	<b>-7 311 047</b>	<b>+14%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>8 322 604</b>	<b>6 591 246</b>	
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>22 872 880</b>	<b>20 549 234</b>	<b>+11%</b>
Résultat net financier	2 503 905	-2 483 641	
Impôts sur les bénéfices	-2 527 538	-3 759 581	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>17 841 437</b>	<b>14 306 013</b>	<b>+25%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>1)</sup></b>	<b>11 080 986</b>	<b>9 022 876</b>	<b>+23%</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.76	2.75	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.71	1.73	
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	6 465 261	5 210 936	
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Total du bilan	666 666 023	584 325 618	+14%
Capitaux propres	291 915 980	259 177 710	+13%
Quote-part des fonds propres	43.8%	44.4%	
Volume des hypothèques	351 796 250	305 418 500	+15%
Degré de financement par capitaux de tiers	56.2%	55.6%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	54.5%	55.1%	
Ratio d'endettement net <sup>2)</sup>	115.4%	108.8%	
Net Asset Value (NAV) en CHF <sup>3)</sup>	41.30	40.26	+3%
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.65	1.65	
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	645 388 300	554 045 100	+16%
Nombre d'immeubles de placement	46	36	
Nombre de projets	5	6	
Rendement brut <sup>4)</sup>	4.5%	4.8%	
Rendement net <sup>5)</sup>	3.7%	3.8%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	4.0%	5.9%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	3.0%	3.1%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.8%	0.9%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3.7 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 placement à la date du bilan) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

5) Le rendement net correspond au revenu net (recettes locatives réelles basées sur les loyers annuels des immeubles de placement 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 placement

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 140/141 du rapport annuel 2020.

Le rapport de gestion complet 2020 peut être consulté sur le site internet de la société sous la rubrique Relations avec les investisseurs – Rapports financiers

[https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/?section=relations-avec-les-investisseurs\\_rapports-financiers](https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/?section=relations-avec-les-investisseurs_rapports-financiers)