

## Communiqué de presse du 12 août 2021

### Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

## Un autre résultat semestriel réjouissant pour NOVAVEST Real Estate AG en 2021

- **Portefeuille immobilier étendu à CHF 664.3 millions, soit +3% par rapport à fin 2020**
- **62% de résidentiel sur le revenu locatif théorique**
- **EBIT de CHF 14.5 millions, +29% par rapport à S1 2020**
- **Bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 10.6 millions, +30% par rapport à S1 2020**
- **Net Asset Value à CHF 41.12 par action nominative**
- **Remboursement de valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative 8 juin 2021**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) a de nouveau réalisé un résultat réjouissant au premier semestre 2021. Au cours de la période de référence 2021, la valeur du portefeuille immobilier a augmenté d'environ 3% à CHF 664.3 millions (31.12.2020: CHF 645.4 millions). Les investissements dans les immeubles de placement et les projets, notamment dans l'immeuble de placement "Centre Loewenberg" à Morat et le projet de transformation de la Badenerstrasse 701 à Zurich, ainsi que les effets de réévaluation positifs dans l'ensemble du portefeuille ont contribué à cette évolution positive. L'EBIT s'élève de 29% à CHF 14.5 millions (S1 2020: CHF 11.2 millions) et le bénéfice, y compris le résultat de la réévaluation, a augmenté de 30% à CHF 10.6 millions (S1 2020: CHF 8.2 millions).

#### **Le résultat du 1<sup>er</sup> semestre 2021 en détail**

##### Revenu locatif théorique sur les immeubles de rendement de CHF 26.1 millions p. a.

Au 30 juin 2021, le revenu locatif théorique sur les immeubles de rendement (hors projets) s'élevait à CHF 26.1 millions (S1 2020: CHF 25.0 millions) sur une base annualisée. La part des revenus locatifs à usage résidentiel à la date du bilan était de 62% (S1 2020: 61%).

##### Pratiquement aucun impact de la crise du coronavirus sur les comptes semestriels de 2021

La pandémie de COVID-19 et les mesures de blocage et de protection imposées par le Conseil fédéral ont affecté divers secteurs de l'économie au cours de l'exercice 2020 et encore au premier semestre 2021. Après que l'impact de la crise du coronavirus sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier de Novavest était déjà faible dans les états financiers de 2020, l'impact au premier semestre de 2021 a également été minime. Au total, des réductions de loyer de KCHF 230 ont été accordées pour le premier semestre 2021 (environ 0.9% du revenu locatif cible annualisée au 30 juin 2021) et comptabilisées en conséquence dans le compte de résultat.

##### Compte de résultat au 1<sup>er</sup> semestre 2021

Le revenu locatif net a augmenté de 8% à CHF 12.6 millions (S1 2020: CHF 11.6 millions). La hausse des revenus locatifs par rapport à la même période de l'année précédente est surtout imputable à l'acquisition des immeubles à St-Gall, Obernau et Bâle acquis au cours du premier semestre 2020 et des propriétés de Dietikon acquis au second semestre 2020. Le rendement net généré au premier semestre 2020 sur les immeubles de rendement était de 3.7% (S1 2020: 3.7%), et le taux de vacance des immeubles de rendement (hors projets) était de 4.3% (31.12.2020: 4.0%; 30.06.2020: 4.6%).

Les charges directes liées aux immeubles de rendement loués se sont élevées à CHF 2.0 million (S1 2020: CHF 1.7 million). Ces charges, représentant 16.2% des revenus locatifs nets (S1 2020: 14.6%), sont donc restées faibles. Les frais de personnel ont atteint CHF 0.4 millions (S1 2020: CHF 0.4 millions) et les frais de conseil CHF 0.5 millions (S1 2020: CHF 0.5 millions). Les frais d'administration sont CHF 1.5 millions (S1 2020: CHF 1.6 millions) et comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG de CHF 1.3 millions (S1 2020: CHF 1.2 millions), ainsi que des impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0.2 millions (S1 2020: CHF 0.4 millions).

L'estimation de marché du portefeuille immobilier (46 immeubles de placement et 5 immeubles dans trois projets) par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 6.3 millions (S1 2020: CHF 4.0 millions).

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 29% à CHF 14.5 millions (S1 2020: CHF 11.2 millions). Les charges financières nettes sont restés au niveau de l'année précédente à CHF 1.2 millions (S1 2020: 1.2 millions), tout comme le taux d'intérêt moyen sur les engagements hypothécaires de 0.8% (S1 2020: 0.8%). Les impôts sur le revenu se sont élevés à CHF 2.6 millions (S1 2020: CHF 1.9 millions).

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 30% à CHF 10.6 millions (S1 2020: CHF 8.2 millions). Le bénéfice hors réévaluations, il s'est établi à CHF 5.5 millions (S1 2020: CHF 5.0 millions). En raison des augmentations de capital au 15 décembre 2020 et au 30 juin 2021 dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de croissance, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation était de 7'072'385 actions nominatives (S1 2020: 6'437'670), de sorte que le bénéfice par action, réévaluations comprises, a atteint CHF 1.50, ou CHF 0.77 hors réévaluations (S1 2020: CHF 1.27 bénéfice réévaluations comprises et CHF 0.78 hors réévaluations).

#### Bilan au 30 juin 2021

Par rapport à la fin de l'année 2020, le total des actifs a augmenté à CHF 686.7 millions (31.12.2020: CHF 666.7 millions). À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 16.0 millions (31.12.2020: CHF 15.1 millions). L'actif immobilisé, d'un total de CHF 665.2 millions, était constitué des immeubles de rendement (CHF 597.8 millions), des projets de Zurich, St-Gall et Lucerne (CHF 66.5 millions) et de la partie durable des aménagements locatifs préfinancés à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 0.9 millions).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'étaient CHF 342.7 millions au 30 juin 2021 (31.12.2020: CHF 351.8 millions). A la date du bilan, CHF 175.2 millions ou 51% des dettes hypothécaires sont garanties par des taux d'intérêt fixes de plus de 3 ans. La durée des dettes financières au 30 juin 2021 est de 3.6 ans (31.12.2020: 3.7 ans ; 30.06.2020: 2.8 ans).

Les fonds propres s'élevaient à CHF 317.1 millions à la date du bilan (31.12.2020: CHF 291.9 millions). Cette variation se justifie par la contribution au bénéfice du premier semestre 2021 (CHF 10.6 millions), le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative pour un total de CHF 11.7 millions et l'apport net de capital de CHF 26.2 millions provenant de l'augmentation de capital au 30 juin 2021. Le ratio de fonds propres au 30 juin 2021 est solidement établi à 46.2% (31.12.2020: 43.8%). Net Asset Value par action nominative était de CHF 41.12 (31.12.2020: CHF 41.30; 30.06.2020: CHF 39.88).

#### Intempéries en juillet 2021 sans impact sur le portefeuille

À la mi-juillet 2021, la Suisse a été frappée par de violents orages qui ont provoqué des inondations correspondantes. Les emplacements et les adresses spécifiques des propriétés de Novavest n'ont guère été affectés par cette situation, de sorte qu'il n'y a pas eu de dépréciation importante des locataires ou de dommages aux bâtiments dans le portefeuille.

#### **Perspectives**

Les projets de transformation et de développement existants à Zurich (jusqu'à l'automne 2021), St-Gall (jusqu'en 2023) et Lucerne (jusqu'en été 2022) sont sur la bonne voie. Novavest s'attend à un effet positif sur le taux d'occupation résidentiel du portefeuille de tous ces projets après leur achèvement respectif, combiné à un potentiel significatif d'appréciation de la valeur.

Au premier semestre 2021, un plus grand nombre de biens d'acquisition potentiels ont été examinés. Comme les acquisitions ne sont réalisées que si elles représentent également une valeur ajoutée pour le portefeuille à long terme, les négociations contractuelles pour certaines propriétés ont été interrompues en raison de ces considérations. Néanmoins, l'entreprise voit encore de bonnes opportunités d'étendre le portefeuille immobilier au second semestre 2021. Par exemple, à la mi-août 2021, le contrat d'achat d'un immeuble d'habitation de 13 appartements locatifs à Moosseedorf, dans le canton de Berne, pourra être notarié pour un coût d'investissement total d'environ CHF 5.8 millions. Le transfert

de propriété de ce bien immobilier est prévu pour le 1 septembre 2021. D'autres acquisitions de propriétés existantes intéressantes ou de nouveaux projets de construction sont prévues en fonction des opportunités.

**Informations supplémentaires:**

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 du premier semestre 30 juin 2021

Compte de résultat en CHF	S1 2021	S1 2020	Δ
Revenue locatif	12 568 686	11 587 461	+8%
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>12 568 686</b>	<b>11 587 461</b>	<b>+8%</b>
Charges directes liées aux immeubles de rendement loués	-2 040 430	-1 686 924	
Frais de personnel	-382 209	-431 600	
Frais de conseil	-501 246	-489 946	
Frais d'administration	-1 508 517	-1 560 601	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-4 432 401</b>	<b>-4 169 071</b>	<b>+6%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>6 333 781</b>	<b>4 043 360</b>	
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>14 470 066</b>	<b>11 227 777</b>	<b>+29%</b>
Résultat net financier	-1 245 223	-1 162 139	
Impôts sur les bénéfices	-2 629 230	-1 899 481	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>10 595 614</b>	<b>8 166 158</b>	<b>+30%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus<sup>1)</sup></b>	<b>5 469 051</b>	<b>5 004 897</b>	<b>+9%</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1.50	1.27	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.77	0.78	
Nombre moyen des actions aux fins du calcul du EPS	7 072 385	6 437 670	
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Total du bilan	686 691 863	666 666 023	+3%
Capitaux propres	317 092 754	291 915 980	+9%
Quote-part des fonds propres	46.2%	43.8%	
Volume des hypothèques	342 678 750	351 796 250	-3%
Degré de financement par capitaux de tiers	53.8%	56.2%	
Nantissement des immeubles auprès de tiers	51.6%	54.5%	
Net Gearing <sup>2)</sup>	103.0%	115.4%	
Net Asset Value (NAV) in CHF <sup>3)</sup>	41.12	41.30	
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	664 253 600	645 388 300	+3%
Nombre d'immeubles de rendement	46	46	
Nombre d'immeubles dans les projets	5	5	
Rendement brut <sup>4)</sup>	4.4%	4.5%	
Rendement net <sup>5)</sup>	3.7%	3.7%	
Taux de logements vacants (sans les projets de transformation)	4.3%	4.0%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	2.9%	3.0%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.8%	0.8%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3.6 ans	3.7 ans	

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

<sup>2)</sup> 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

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

<sup>4)</sup> 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

<sup>5)</sup> 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 50/51 du rapport semestriel 2021 (en Allemand). Le rapport semestriel 2021 complet peut être consulté sur le site Internet de la société, dans la zone Relations avec les Investisseurs – Rapports financiers / Présentations.

<https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/>