



# Sommaire Exécutif 2021

du Rapport Annuel au 31.12.2021

# Contenu

## Pour les actionnaires

Chiffres clés, informations sur le portefeuille	4, 5
Rapport annuel exercice 2021	6
Stratégie et directives de placement	14
Immeubles sélectionnés	3, 16, 17, 26

## Extrait des comptes annuels selon SWISS GAAP FER

Comptes annuels Swiss GAAP FER Novavest Real Estate AG	18
--	----

## Autres informations

Glossaire des chiffres clés	22
Informations pour les investisseurs	24
Impressum et disclaimer	25

## MORAT (FR)

### Centre de formation des CFF «Centre Loewenberg»



#### Rénové et modernisé en profondeur

Le centre de formation des CFF «Centre Loewenberg» a été largement rénové et modernisé en 2021. L'objectif était de tenir compte à la fois de la durabilité et de la protection des monuments historiques. L'intérieur des bâtiments a été non seulement modernisé, mais aussi numérisé. Grâce à ces investissements, la consommation énergétique future des bâtiments sera réduite et, selon les estimations des CFF, un besoin énergétique annuel d'environ 600 000 kWh sera économisé. Une installation photovoltaïque nouvellement installée couvre la totalité des besoins en refroidissement du Centre Loewenberg. L'énergie excédentaire est injectée dans le réseau énergétique public. Lors de la transformation, 98 % des éléments en béton et en métal de la

structure et de l'enveloppe du bâtiment ont été réutilisés. Aujourd'hui, les activités de restauration ainsi que les salles de séminaire et les chambres ultramodernes sont prêtes à accueillir les invités internes ou externes et les participants aux séminaires.

**Immeuble résidentiel/commercial** avec 168 chambres et d'une surface résidentielle de 3 949 m<sup>2</sup> au total, surfaces de bureaux et de formation de 12 956 m<sup>2</sup>

**Surface du terrain** 117 957 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 18 495 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique** TCHF 2 774 p.a.

**Année de construction / rénovations** Plusieurs années de construction pour les différents bâtiments / vaste rénovation en 2021

# Chiffres clés

<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01. - 31.12.2021</b>	<b>01.01. - 31.12.2020</b>
Résultat des activités de location <sup>1)</sup>	en CHF milliers	22 210	20 719
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	0	149
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	21 769	8 323
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	en CHF milliers	<b>39 143</b>	<b>22 873</b>
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	29 306	17 841
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>2)</sup>	en CHF milliers	11 721	11 081
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus <sup>3)</sup>	en %	10.1%	7.0%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus <sup>4)</sup>	en %	4.1%	4.3%
<b>Bilan</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Total des actifs	en CHF milliers	751 145	666 666
Capitaux propres	en CHF milliers	335 798	291 916
Ratio de capitaux propres	en %	44.7%	43.8%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	380 177	351 796
Taux d'endettement	en %	55.3%	56.2%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	51.3%	54.5%
Net gearing <sup>5)</sup>	en %	112.3%	115.4%
<b>Portefeuille</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	741 279	645 388
Rendement brut <sup>6)</sup>	en %	4.1%	4.5%
Rendement net <sup>7)</sup>	en %	3.3%	3.7%
Taux de vacance sans projets	en %	3.7%	4.0%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché	en %	2.8%	3.0%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	0.8%	0.8%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	3.7	3.7
<b>Informations par action</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Cours de la bourse	en CHF	46.50	44.00
Net asset value (NAV) par action	en CHF	43.55	41.30
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) <sup>8)</sup>	en CHF	3.97	2.76
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) <sup>9)</sup>	en CHF	1.59	1.71

## Définitions:

<sup>1)</sup> Revenu locatif moins les charges directes des immeubles de placement loués

<sup>2)</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>3)</sup> Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus, par rapport au capital propre moyen pondéré

<sup>4)</sup> Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus, par rapport au capital propre moyen pondéré

<sup>5)</sup> Dette financière nette (dettes hypothécaires courantes et non courantes moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

<sup>6)</sup> 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

<sup>7)</sup> 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

<sup>8)</sup> Bénéfice, réévaluations et impôts différés inclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

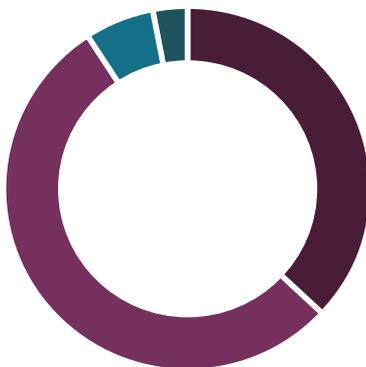
<sup>9)</sup> Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

Un glossaire contenant des définitions supplémentaires des chiffres clés se trouve à la page 22.

# Informations sur le portefeuille

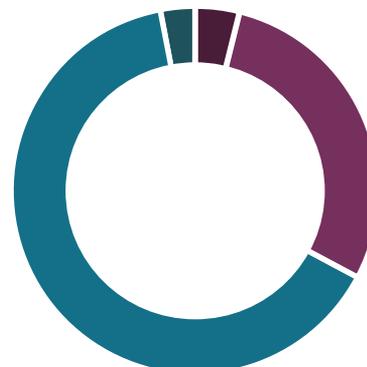
## Total portefeuille

selon catégories  
KCHF 741 279 au 31.12.2021



Usage résidentiel	37%
Usage résidentiel / commercial	54%
Usage commercial	6%
Projets	3%

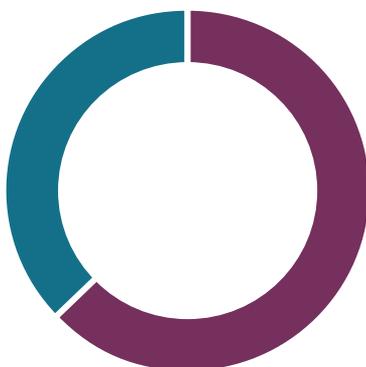
selon montant d'investissement  
KCHF 741 279 au 31.12.2021



Immeubles < CHF 5 millions	4%
Immeubles CHF 5 – 15 millions	29%
Immeubles > CHF 15 millions	64%
Projets	3%

## Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage  
KCHF 29 370 (annualisé)



Résidentiel	63%
Commercial	37%

selon cantons  
KCHF 29 370 (annualisé)



AG	4%	SG	13%
BE	12%	SH	4%
BL	3%	SO	8%
BS	9%	TG	10%
FR	9%	ZH	26%
LU	2%		

# Rapport annuel exercice 2021

## Chères et chers actionnaires,

Nous sommes très heureux de pouvoir vous présenter un résultat extrêmement positif pour l'exercice 2021. Notre modèle d'affaires axé sur le logement a également fait ses preuves au cours de la deuxième année de la pandémie de COVID-19. Durant l'exercice sous revue, les temps forts opérationnels des activités de construction de notre portefeuille immobilier ont été la rénovation complète et la modernisation du Centre Loewenberg à Morat et l'achèvement du projet de construction de la Badenerstrasse 701 à Zurich. Ces deux projets achevés ont fait grimper la valeur du portefeuille.

Grâce aux investissements dans les immeubles existants et les projets, aux acquisitions ciblées de trois immeubles résidentiels et d'un immeuble résidentiel/commercial ainsi qu'aux effets positifs des réévaluations, la valeur totale du portefeuille immobilier a de nouveau progressé. À la fin de l'année 2021, elle était à CHF 741.3 millions, soit de 15% à celle de l'année précédente (31.12.2020: CHF 645.4 millions).

Le résultat financier se caractérise par une nette augmentation du bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de +71% à CHF 39.1 millions (2020: CHF 22.9 millions) et une progression du bénéfice, réévaluations comprises, de +64% à CHF 29.3 millions (2020: CHF 17.8 millions). Avec ce résultat, le conseil d'administration proposera à nouveau à l'assemblée générale du 23 mars 2022 une distribution en espèces sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative.

## « Augmentation du portefeuille immobilier de 15%, à CHF 741.3 millions »

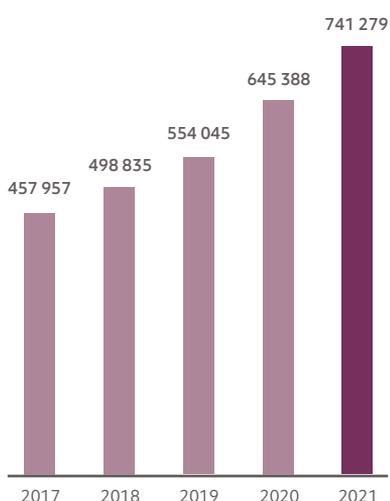
### Portefeuille bien diversifié

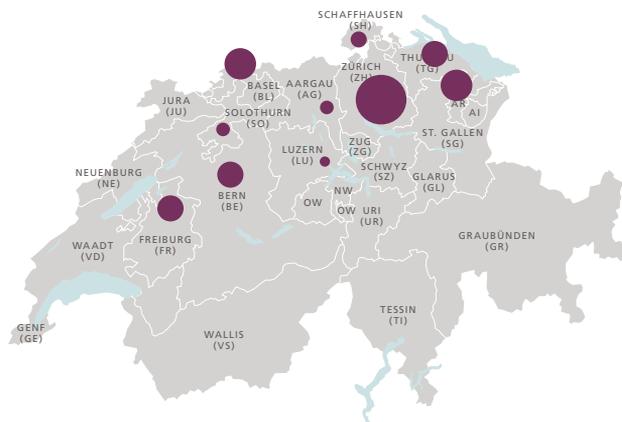
À la fin de l'année 2021, le portefeuille immobilier actuel comprend au total 50 immeubles de placement d'une valeur de marché de CHF 719.8 millions et 3 projets (5 immeubles) d'une valeur de CHF 21.5 millions. Le portefeuille est bien diversifié et conformément à la stratégie de placement, les objets se situent principalement dans la zone de chalandise des centres de Zurich, Bâle, Berne, Winterthour, Lucerne, Saint-Gall et Aarau ainsi que sur leurs axes. Les immeubles se répartissent au total sur 11 cantons.

► Vous trouverez une sélection d'immeubles et de projets aux pages 3, 16, 17, 26.

### Total portefeuille

KCHF





### Total portefeuille 31.12.2021

Immeubles de placement	Valeur au bilan
Toute la Suisse	CHF 719.8 millions

### Projets

	Valeur au bilan
Lucerne	CHF 13.8 millions
Neuhausen	CHF 4.5 millions
Saint-Gall (3 immeubles)	CHF 3.2 millions
Total projets	CHF 21.5 millions

<b>Total portefeuille</b>	<b>CHF 741.3 millions</b>
---------------------------	---------------------------

Le rendement locatif théorique des immeubles de placement a augmenté pour atteindre CHF 29.4 millions par an au cours de l'exercice 2021 (31.12.2020: CHF 26.2 millions). Cette variation est principalement due à l'acquisition des trois immeubles résidentiels et d'un immeuble résidentiel/commercial ainsi qu'au transfert de l'immeuble de la Badenerstrasse 701 à Zurich des projets vers les immeubles de placement. La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel des immeubles de placement était de 63% à la fin de 2021.

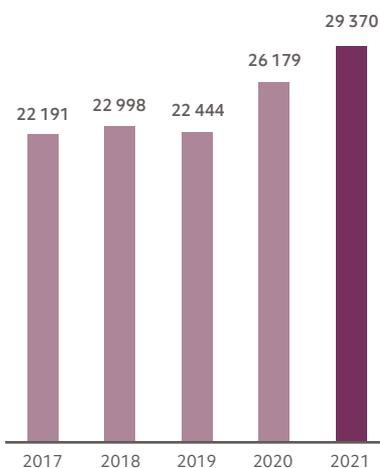
## « 63% usage résidentiels du rendement locatif théorique »

### Le projet de développement à Saint-Gall en bonne voie

Dans le cadre du projet de développement «Rorschacherstrasse 133, 135, 137 à Saint-Gall», trois anciennes maisons individuelles seront démolies. La surface vide qui en résultera entre deux autres objets de placement appartenant également à Novavest Real Estate AG, pourra être comblée avec un nouveau bâtiment de trois à cinq étages. À la suite d'un mandat d'étude de 2020, la demande de permis de construire a été déposée mi-mars 2021. Le permis de construire a été donné en janvier 2022. Ce projet de nouvelle construction prévoit des appartements ainsi que des surfaces de services. La réalisation est prévue pour l'automne 2024. La valeur de marché portée au bilan au 31 décembre 2021 pour les trois «anciens» immeubles (y compris les terrains) s'élevait à CHF 3.2 millions. Le volume d'investissement restant estimé pour ce projet s'élève à environ CHF 14 – 15 millions.

### Rendement locatif théorique

KCHF



## La durabilité vécue à l'exemple du «Centre Loewenberg»

Durant l'exercice 2021, le centre de formation des CFF «Centre Loewenberg» a été entièrement rénové et modernisé. Il s'agissait de concilier durabilité et protection des monuments historiques. Ainsi, lors des transformations, 98% des éléments en béton et en métal de la structure et de l'enveloppe du bâtiment ont été réutilisés. En outre, les structures porteuses des façades ont été assainies puis réinstallées. La rénovation et la modernisation du campus de formation permettront de réduire la consommation énergétique future des bâtiments – une économie annuelle estimée à 600 000 kWh. Une nouvelle installation photovoltaïque couvre en outre l'ensemble des besoins de refroidissement du Centre Loewenberg.

## « 98% des éléments en béton et en métal sont réutilisés »

### Environnement économique et de marché

L'économie suisse s'est nettement redressée en 2021, après l'effondrement conjoncturel dû à la pandémie de l'année précédente. En effet, en Suisse comme dans de nombreux autres pays, une grande partie des mesures sanitaires très restrictives liées au coronavirus ont été assouplies en cours d'année. Cette reprise économique a entraîné une amélioration des perspectives d'emploi. Malgré les signes d'une reprise du renchérissement, principalement en raison des difficultés d'approvisionnement et de capacité mondiales et de la forte hausse des prix des matières premières, la Banque nationale suisse devrait maintenir sa politique monétaire expansionniste, compte tenu de la vigueur du franc suisse.

Dans cet environnement de marché caractérisé par une forte croissance économique, des taux d'intérêt extrêmement bas et l'absence partielle d'alternatives de placement, l'intérêt pour les placements immobiliers suisses est resté très vif, surtout du côté des investisseurs institutionnels.

Compte tenu de l'activité de construction toujours aussi intense, le risque de vacance et de surcapacités régionales dans le secteur immobilier n'a pas diminué à court terme. Les objets locatifs et les appartements de qualité situés dans des emplacements centraux avec des logements abordables continuent toutefois de faire l'objet d'une très forte demande de locataires. Avec son vaste portefeuille et son offre de plus de 1 120 appartements (77% d'appartements de 1 à 3.5 pièces), Novavest Real Estate SA est très bien positionnée. La part élevée de 63% des revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel illustre en outre la stratégie de placement de l'entreprise axée sur la sécurité.

Le marché des objets locatifs à usage commercial est certes resté difficile en 2021, mais la situation s'est à nouveau quelque peu détendue en cours d'année par rapport à l'année précédente. Suite à l'assouplissement des restrictions liées à la pandémie, de plus en plus de collaborateurs sont retournés travailler en présentiel après des mois d'obligation de télétravail, de sorte que le besoin en surfaces de bureau est plutôt stable, voire légèrement en hausse. La demande de surfaces de vente est aussi restée modérée en 2021, même si le commerce de détail a pu profiter d'un véritable boom de rattrapage des consommateurs. La part des achats en ligne sur le marché du commerce de détail a de nouveau augmenté en 2021, ce qui maintient la pression sur la demande de surfaces de vente.

Pour les surfaces à usage commercial de son portefeuille immobilier, Novavest Real Estate AG attache non seulement une grande importance à la qualité du site, mais aussi à la solvabilité des locataires et à la durabilité des contrats de bail. Cette approche stratégique est illustrée par les principaux locataires commerciaux CFF, BMW (Suisse) SA, Hôpital cantonal de Saint-Gall, LIDL Suisse SA, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG et Coop Genossenschaft.

## Commentaire du management sur le résultat annuel 2021<sup>1</sup>

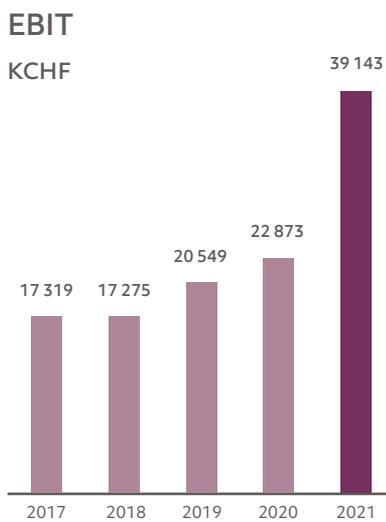
### Compte de résultat

Les revenus locatifs nets ont augmenté de 10% pour s'établir à CHF 26.7 millions au cours de l'exercice 2021 (2020: CHF 24.3 millions). Cette croissance est principalement due aux revenus locatifs supplémentaires des immeubles acquis en 2020 à Saint-Gall, Obernau, Bâle et Dietikon, qui ont montré toute leur rentabilité durant l'exercice 2021. Par ailleurs, les acquisitions des quatre immeubles de Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhouse et Saint-Gall effectuées en 2021 ont également contribué à la croissance des revenus locatifs à partir de la date d'acquisition. Comme l'année précédente, la pandémie de COVID-19 n'a eu que des répercussions mineures sur les revenus locatifs. La société a pu trouver des solutions individuelles (réductions de loyer temporaires, remises de loyer avec prolongations de contrat ou reports de loyer) et conclure des accords avec différents petits locataires commerciaux qui continuent d'être touchés par la pandémie. Au total, CHF 0.3 millions de réductions de loyer ont été prises en compte durant l'exercice 2021, ce qui correspond à environ 1% des recettes locatives théoriques.

Le rendement net généré sur les immeubles de placement s'est élevé à 3.3% en 2021 (2020: 3.7%). Le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) était de 3.7% (31.12.2020: 4.0%).

<sup>1</sup> Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 22/23 du présent sommaire exécutif.

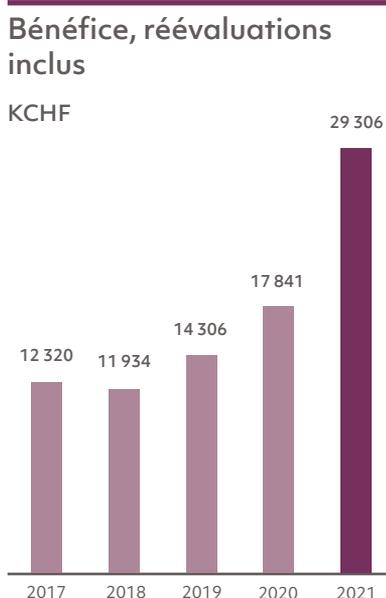
Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpé à CHF 4.5 millions (2020: CHF 3.6 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes pour les immeubles de placement loués se sont élevées à 16.9% (2020: 14.7%). Les charges de personnel ont atteint CHF 0.8 millions (comme en 2020) et comprennent toujours la rémunération des postes de direction CEO et CFO. Les honoraires de conseil étaient CHF 0.9 millions (2020: CHF 1.0 millions). Les frais de gestion de CHF 3.2 millions (2020: CHF 3.0 millions) comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG (CHF 2.9 millions), ainsi que les impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0.3 millions. Les commissions de transaction à hauteur de CHF 0.5 millions en rapport avec l'achat des immeubles (2020: CHF 0.9 millions) ont été prises en compte au titre de frais d'acquisition et d'indemnités pour représentation du maître d'ouvrage et gestion de projet à hauteur de CHF 0.1 millions (2020: CHF 0.2 millions) comme coûts de projet et n'ont pas été comptabilisées dans le compte de résultats.



L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 21.8 millions (2020: CHF 8.3 millions). Le résultat des réévaluations découle des revalorisations de divers immeubles de placement ainsi que de mesures locatives et d'investissements ciblés sur les immeubles. Wüest Partner AG a évalué le portefeuille immobilier à CHF 741.3 millions d'après la méthode de discounted cash-flow (31.12.2020: CHF 645.4 millions).

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 71% pour atteindre CHF 39.1 millions (2020: CHF 22.9 millions). Les charges financières nettes d'environ CHF 2.6 millions se situent à un niveau comparable à celui de l'année précédente (2020: CHF 2.5 millions). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires était de 0.8% (2020: 0.8%).

Le bénéfice réévaluations comprises a augmenté à CHF 29.3 millions (2020: CHF 17.8 millions) et le bénéfice hors réévaluations a atteint CHF 11.7 millions (2020: CHF 11.1 millions). Sur la base du bénéfice par action, on obtient un bénéfice par action de CHF 3.97, réévaluations comprises, et de CHF 1.59 hors réévaluations (2020: CHF 2.76 réévaluations comprises et CHF 1.71 hors réévaluations). Compte tenu de l'augmentation de capital réalisée en juin 2021 pour poursuivre la mise en œuvre de la stratégie de croissance, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action pour l'exercice 2021 s'élève à 7 390 125 actions nominatives, contre 6 465 261 l'année précédente.



## Bilan

Par rapport à la fin de l'année 2020, le total du bilan a augmenté de CHF 84.5 millions pour atteindre CHF 751.1 millions (31.12.2020: CHF 666.7 millions). Avec une partie des fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital, les hypothèques ont été temporairement remboursées, de sorte que les liquidités s'élevaient à CHF 3.0 millions au 31 décembre 2021. L'actif non courant, d'un montant de CHF 742.2 millions, était constitué des immeubles de placement (CHF 719.8 millions), des projets de Lucerne, Neuhausen et Saint-Gall (CHF 21.5 millions au total) et de la part à long terme des extensions locatives préfinancées dans deux immeubles à Frauenfeld et Altstätten (CHF 0.9 millions).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 380.2 millions au 31 décembre 2021 (31.12.2020: CHF 351.8 millions). À la date de clôture du bilan, 58% des dettes hypothécaires, soit CHF 221.1 millions, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans (31.12.2020: 53%). Les hypothèques sont bien diversifiées, auprès de banques prêteuses de qualité supérieure (pour la plupart des banques cantonales). La durée résiduelle moyenne des engagements financiers était de 3.7 ans au 31 décembre 2021 (31.12.2020: 3.7 ans).

## « Ratio de capitaux propres 44.7% »

Les capitaux propres s'élevaient à CHF 335.8 millions au 31 décembre 2021 (31.12.2020: CHF 291.9 millions). Cette variation est attribuable à l'augmentation des fonds propres résultant de l'augmentation de capital de CHF 26.2 millions nets en juin 2021, à la contribution au bénéfice de CHF 29.3 millions et au remboursement de valeur nominale de CHF 11.7 millions (CHF 1.65 par action nominative) qui a été effectué en juin 2021. Le taux de capitaux propres a augmenté pour atteindre 44.7% au 31 décembre 2021 (31.12.2020: 43.8%). La valeur nette d'inventaire a augmenté de CHF 2.25 en 2021 pour atteindre CHF 43.55 (31.12.2020: CHF 41.30), malgré les distributions de réserves de capital aux actionnaires de CHF 1.65 sous forme d'une réduction de la valeur nominale.

## « Valeur nette d'inventaire CHF 43.55 par action »

Au 31 décembre 2021, le capital-actions s'élevait à CHF 207.4 millions, répartis en 7 711 434 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 26.90 par action. Avec un cours de clôture de CHF 46.50 fin 2021, la capitalisation boursière de Novavest Real Estate AG a atteint CHF 358.6 millions.

## Propositions à l'assemblée générale 2022

### Élargissement prévu du conseil d'administration

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale du 23 mars 2022 d'élire Floriana Scarlato, une experte dans le domaine Compliance and Risk Management, comme membre indépendante et non exécutive du conseil d'administration. Le conseil d'administration sera ainsi élargi à cinq personnes. Les membres en exercice du conseil d'administration se présentent à leur réélection lors de l'assemblée générale. Dans l'hypothèse de la réélection de Messieurs Lazzarini, Hiestand, Ménard et Neff et de l'élection de Madame Scarlato par l'assemblée générale du 23 mars 2022, le conseil d'administration prévoit la mise en place d'un comité d'audit à compter du 1er avril 2022. Il est en outre prévu de confier des tâches de nomination au comité des rémunérations. Floriana Scarlato et Stefan Hiestand sont prévus comme membres du comité d'audit. Gian Reto Lazzarini sera proposé à l'assemblée générale comme président du conseil d'administration, Markus Neff et Daniel Ménard comme membres du comité de rémunération.

### Distribution de CHF 1.65 par action nominative

Au vu des bons résultats obtenus en 2021, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2022 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 2021, le rendement de la distribution est de 3.5%.

## « Proposition de distribution d'une valeur nominale de CHF 1.65 par action »

### Création d'un nouveau capital autorisé

Après l'augmentation de capital réussie en juin 2021, le capital autorisé restant de la société ne s'élève plus qu'à 63 381 actions nominatives. Le conseil d'administration proposera donc à l'assemblée générale la création d'un nouveau capital autorisé de l'ordre de 763 000 actions nominatives, soit moins de 10% du capital-actions ordinaire.

## Perspectives

Après les deux années 2020 et 2021, fortement impactées par la pandémie de COVID-19 et très hétérogènes sur le plan conjoncturel, il faut s'attendre à une certaine normalisation de l'économie mondiale et suisse en 2022. Après un effondrement conjoncturel mondial, la reprise économique a été fulgurante, de sorte que l'on peut tabler sur une croissance un peu plus modérée en Suisse pour 2022. Compte tenu de la vigueur du franc suisse, la pression sur les prix résultant des difficultés de livraison et de capacité devrait être en partie atténuée, de sorte qu'il ne faut pas non plus s'attendre pour l'instant à une approche plus restrictive de la part de la Banque nationale suisse.

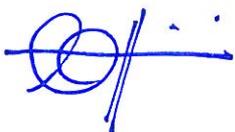
Avec son portefeuille axé sur le logement et une part d'usage résidentiel de plus de 60% des revenus locatifs, Novavest Real Estate SA dispose d'un modèle commercial solide. De plus, la solvabilité élevée des principaux locataires (CFF, BMW (Suisse) SA, Hôpital cantonal de Saint-Gall, LIDL Suisse SA) contribue à la stabilité des revenus locatifs et du portefeuille.

Lors d'une réunion stratégique, le conseil d'administration a décidé d'une croissance organique avec des optimisations de portefeuille pour les douze prochains mois. Il est toujours possible de saisir d'éventuelles opportunités d'acquisitions dans le cadre de la stratégie de placement.

## Remerciements

L'année 2021 a de nouveau été une année difficile pour nous tous, mais certains signes indiquent que nous pourrions progressivement revenir à la normale. Au nom de l'ensemble du conseil d'administration et de la direction, nous vous remercions, chers actionnaires et partenaires commerciaux, pour la confiance et le précieux soutien que vous nous avez témoigné en 2021 et au cours des années passées.

Nous nous réjouissons de poursuivre avec succès le développement de Novavest Real Estate AG au cours des années à venir, dans le cadre de la stratégie de croissance que nous avons définie.



Gian Reto Lazzarini  
Président du conseil d'administration



Peter Mettler  
Chief Executive Officer

# Stratégie et directives de placement<sup>1</sup>

Le groupe Novavest a pour objectif de générer une croissance à long terme du capital et des revenus pour ses investisseurs en investissant dans une sélection d'immeubles résidentiels et commerciaux dans toute la Suisse. Les sociétés du Groupe peuvent effectuer des investissements directs dans l'immobilier et acquérir des participations dans d'autres sociétés immobilières et dans des sociétés de gestion. La diversification selon les objets ainsi que leur type d'utilisation, leur emplacement, leur taille et leur substance bâtie vise à obtenir une structure de rendement et de risque équilibrée et optimale.

Les indications suivantes sont un extrait du règlement de placement<sup>1</sup> de Novavest Real Estate AG.

## Placements immobiliers

Les objets de placement sont en principe soumis aux restrictions de placement suivantes:

- Le portefeuille immobilier se concentre sur les objets existants à usage purement résidentiel (appartements locatifs), sachant que les immeubles locatifs et les propriétés par étage sont possibles.
- Il est également possible d'investir dans des objets existants utilisés à des fins commerciales ou de bureaux.
- La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel représente au moins 50% du total des revenus locatifs.
- Les projets de nouvelles constructions sont possibles jusqu'à 30% de la dernière valeur du portefeuille immobilier (évaluation semestrielle), la construction d'immeubles résidentiels à des fins de vente comme propriété par étages étant également autorisée.
- Jusqu'à 15% de la dernière valeur du portefeuille immobilier peuvent être investis dans des biens immobiliers spéciaux tels que les centres commerciaux, les cinémas, les hôtels ou les installations industrielles.
- Jusqu'à 20% de la dernière valeur du portefeuille immobilier peuvent être investis dans des droits autonomes et permanents inscrits au registre foncier ou dans des terrains à bâtir viabilisés avec un projet de construction autorisé.
- Jusqu'à 15% de la dernière valeur du portefeuille immobilier peuvent être des immeubles pour lesquels il existe des projets de réaffectation autorisés ou des projets d'assainissement complets.

Les sociétés du Groupe peuvent acquérir des parts de copropriété sur ces biens immobiliers ainsi que des créances garanties par gage immobilier sur ces biens détenus par des tiers (jusqu'à concurrence de 10% de la dernière valeur du portefeuille immobilier).

Les placements immobiliers doivent être répartis sur au moins 15 objets.

<sup>1</sup> Le règlement de placement complet, dans sa version actuellement en vigueur au 20 décembre 2021, est disponible sur le site Internet de la société en allemand à l'adresse suivante: [www.novavest.ch/fr/rerelations-avec-les-investisseurs/?section=relations-avec-les-investisseurs\\_\\_reglement-dinvestissement](http://www.novavest.ch/fr/rerelations-avec-les-investisseurs/?section=relations-avec-les-investisseurs__reglement-dinvestissement)

## Critère de placement: emplacement

L'accent est mis sur des objets dans toute la Suisse alémanique, principalement dans la zone de chalandise des centres de Zurich, Bâle, Berne, Winterthour, Lucerne, Saint-Gall et Aarau, ainsi que sur leurs axes. Cette catégorie permet l'acquisition de biens immobiliers situés en ville ou en agglomération et/ou bien desservis par les transports publics (à proximité de la gare/de la gare du réseau express régional) ou bien desservis par le trafic individuel motorisé (autoroute/axes de circulation principaux).

Les immeubles situés dans les régions rurales qui ne remplissent aucun des critères susmentionnés peuvent représenter au maximum 10% des valeurs immobilières du portefeuille.

## Participations dans des sociétés immobilières et de gestion

Les sociétés du Groupe peuvent aspirer à des participations dans des capitaux propres de quelque nature que ce soit dans des sociétés immobilières et des sociétés de gestion, l'objectif étant généralement d'obtenir une participation d'au moins 35% du capital et des voix, ce qui permet une participation active à la gestion de la société de projet. Pour de telles participations, il convient de prendre en compte au pro rata les objets contenus dans les différentes participations pour respecter les prescriptions de placement (voir ci-dessus le paragraphe «Placements immobiliers»).

## Évaluation

La valeur de marché de l'ensemble du portefeuille du groupe Novavest est déterminée semestriellement par un expert en évaluation indépendant, selon une méthode de «discounted cash-flow» reconnue. Actuellement, Wüest Partner AG, CH-Zurich, exerce la fonction d'expert immobilier indépendant.

## Principes de financement

Afin d'optimiser le rendement, les différentes sociétés du Groupe peuvent lever des capitaux empruntés à moyen ou long terme pour financer leurs investissements immobiliers. Un taux d'endettement maximal de 75% par rapport à la valeur de l'ensemble du portefeuille immobilier est autorisé. Des terrains peuvent être mis en gage afin de garantir les prêts correspondants. Le ratio de fonds propres cible de la société est actuellement d'environ 40%.

## Écarts par rapport aux restrictions de placement

Des dérogations à court terme aux restrictions de placement et aux prescriptions en matière de répartition des risques sont autorisées si le conseil d'administration estime qu'elles sont acceptables, notamment parce qu'elles sont dans l'intérêt des sociétés du groupe et de Novavest et que le rétablissement de la situation conforme au règlement est prévisible dans la mesure autorisée. En cas d'écarts plus importants, les mesures nécessaires au rétablissement d'une situation conforme au règlement doivent être immédiatement engagées et mises en œuvre.

## Zurich (ZH) Badenerstrasse 701



### **Habiter dans un endroit attrayant de la ville**

Le nouvel immeuble de la Badenerstrasse 701 à Zurich comprend 57 appartements à louer (de 1½ à 3½ pièces) pour un total de 3 676 m<sup>2</sup> de surface locative. Les nouveaux logements locatifs attrayants étaient prêts à être occupés à partir de septembre 2021 et l'immeuble est entièrement loué à la fin de l'année 2021. A l'origine, la parcelle abritait un immeuble commercial qui a pu être transformé en un immeuble d'habitation moderne grâce à un changement d'affectation pendant une phase de construction d'environ trois ans. Ainsi, un immeuble datant des années 1960 a été transformé en un immeuble respectueux de l'environnement.

### **Immeuble résidentiel avec 57 appartements à louer**

**Surface du terrain** 1 596 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 3676 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique TCHF** 1 592 p.a.

**Année de construction** 2021

## KIRCHBERG (BE)

### Eigerweg 7/9



#### **Des appartements bien entretenus pour les familles**

Les deux immeubles d'habitation situés à l'Eigerweg 7 et 9 à Kirchberg comprennent 17 appartements à louer de 4½ à 5½ pièces. L'immeuble d'habitation se trouve non loin du centre et de l'infrastructure correspondante avec des commerces, des écoles et des transports publics. L'immeuble offre en particulier aux familles une possibilité de logement bon marché et bien entretenu.

**Immeuble résidentiel** avec 17 appartements à louer

**Surface du terrain** 3 730 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 1 896 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique** TCHF 302 p.a.

**Année de construction / rénovations** 1980 / 2016

# Bilan

Montants en CHF	31.12.2021	31.12.2020
Liquidités	3 044 029	15 050 183
Créances commerciales	4 767 565	4 559 002
Autres créances courantes	992 738	526 414
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	107 968	117 493
Comptes de régularisation des actifs	56 914	20 000
<b>Total des actifs courants</b>	<b>8 969 214</b>	<b>20 273 092</b>
Immeubles de placement	719 790 000	586 542 000
Projets	21 489 300	58 846 300
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	896 663	1 004 631
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>742 175 963</b>	<b>646 392 931</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>751 145 177</b>	<b>666 666 023</b>
Dettes commerciales	1 463 485	124 642
Autres dettes courantes	6 492 996	6 455 993
Comptes de régularisation des passifs	4 821 400	1 307 212
Dettes hypothécaires courantes	45 956 000	81 612 000
<b>Total capitaux empruntés courants</b>	<b>58 733 880</b>	<b>89 499 847</b>
Autres dettes non courantes	763 200	0
Dettes hypothécaires non courantes	334 221 250	270 184 250
Provisions pour impôts différés	21 628 826	15 065 946
<b>Total capitaux empruntés non courants</b>	<b>356 613 276</b>	<b>285 250 196</b>
<b>Total capitaux empruntés</b>	<b>415 347 156</b>	<b>374 750 043</b>
Capital-actions	207 437 575	201 814 668
Actions propres	0	0
Réserves de capital	31 865 908	22 913 095
Bénéfices accumulés	96 494 538	67 188 217
<b>Total capitaux propres</b>	<b>335 798 021</b>	<b>291 915 980</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>751 145 177</b>	<b>666 666 023</b>

# Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2021	01.01. - 31.12.2020
Revenue locatif	26 731 294	24 278 134
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	149 217
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>26 731 294</b>	<b>24 427 351</b>
Charges directes des immeubles de placement loués	-4 521 587	-3 559 243
Charges de personnel	-767 561	-821 251
Frais de conseil	-893 448	-951 659
Frais d'administration	-3 175 066	-2 994 061
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-9 357 662</b>	<b>-8 326 213</b>
Gains de réévaluations	26 625 188	16 043 649
Pertes de réévaluations	-4 855 848	-7 721 045
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>21 769 340</b>	<b>8 322 604</b>
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	-2 174 536
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	0	623 674
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>39 142 971</b>	<b>22 872 880</b>
Produits financiers	247 164	362 187
Charges financiers	-2 861 699	-2 866 092
<b>Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)</b>	<b>36 528 436</b>	<b>20 368 974</b>
Impôts sur les bénéfices	-7 222 116	-2 527 538
<b>Bénéfice</b>	<b>29 306 322</b>	<b>17 841 437</b>
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	3.97	2.76

# État des flux de trésorerie

Montants en CHF	2021	2020
Bénéfice	29 306 322	17 841 437
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	-18 249 958	-7 558 922
Résultat de la réévaluations des projets	-3 519 382	-763 681
Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)	0	2 174 536
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	0	-623 674
Autres charges/recettes n'affectant pas le fonds	158 192	161 606
Variations des créances commerciales	-208 563	-1 369 604
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-503 237	-331 544
Variations des dettes commerciales	933 454	58 071
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 253 580	415 865
Variations des provisions pour impôts différés	6 562 880	2 365 933
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation</b>	<b>15 733 287</b>	<b>12 220 807</b>
Investissements en immeubles de placement	-66 249 275	-81 217 811
Investissements en projets	-4 371 179	-8 605 518
Amortisation extension locative préfinancée	117 493	114 137
Ventes des immeubles de placement	-146 983	7 699 615
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement</b>	<b>-70 649 944</b>	<b>-82 009 577</b>
Produits des augmentations de capital	26 193 047	25 617 907
Remboursement sur la valeur nominale	-11 663 545	-10 622 156
Remboursement de dettes financières courantes	-47 184 000	-1 346 750
Emprunt de dettes financières non courantes	75 565 000	47 724 500
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>42 910 502</b>	<b>61 373 501</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>-12 006 154</b>	<b>-8 415 268</b>
<b>Justification</b>		
Liquidités en début de période	15 050 183	23 465 451
Liquidités en fin de période	3 044 029	15 050 183
<b>Changement des liquidités</b>	<b>-12 006 154</b>	<b>-8 415 268</b>

# État des mouvements du capital propre

01.01. – 31.12.2021

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2020</b>	<b>20 814 668</b>	<b>22 913 095</b>	<b>67 188 216</b>	<b>291 915 980</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-11 663 545			-11 663 545
Augmentations de capital	17 286 451	9 735 678		27 022 129
Frais de transaction sur capitaux propres		-782 865		-782 865
Bénéfice			29 306 322	29 306 322
<b>Total 31 décembre 2021</b>	<b>207 437 575</b>	<b>31 865 908</b>	<b>96 494 538</b>	<b>335 798 021</b>

Le coût des fonds propres de KCHF 782 concerne les frais de levée de fonds lors de l'augmentation de capital, compte tenu des effets fiscaux.

01.01. – 31.12.2020

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2019</b>	<b>194 417 634</b>	<b>15 413 297</b>	<b>49 346 779</b>	<b>259 177 710</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-10 622 156			-10 622 156
Bénéfice			17 841 437	17 841 437
Augmentations de capital	18 019 190	8 299 557		26 318 747
Frais de transaction sur capitaux propres		-799 759		-799 759
<b>Total 31 décembre 2020</b>	<b>201 814 668</b>	<b>22 913 095</b>	<b>67 188 216</b>	<b>291 915 980</b>

Le coût des fonds propres de KCHF 800 concerne les frais de levée de fonds lors de l'augmentation de capital, compte tenu des effets fiscaux.

# Glossaire des chiffres-clés

<b>Résultat des activités de location</b>	Revenu locatif (compte de résultat) moins les charges directes des immeubles de placement loués (compte de résultat)
<b>Résultat de la vente d'immeubles de placement</b>	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
<b>Résultat des réévaluations</b>	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
<b>Bénéfice y c. réévaluation / impôts différés</b>	Correspond au poste «Bénéfice» dans le compte de résultat
<b>Bénéfice hors réévaluation / impôts différés</b>	Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations
<b>Bénéfice par action (EPS), réévaluation incl.</b>	Bénéfice y compris réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
<b>Bénéfice par action (EPS) hors réévaluation</b>	Bénéfice hors réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
<b>Rendement de capitaux propres, réévaluations comprises</b>	Bénéfice y c. réévaluations / impôts différés par rapport au capital propre moyen pondéré (la pondération tient compte des modifications du capital, telles que les remboursements de la valeur nominale et les augmentations de capital)
<b>Rendement de capitaux propres hors réévaluations</b>	Bénéfice hors réévaluations / impôts différés par rapport au capital propre moyen pondéré (la pondération tient compte des modifications du capital, telles que les remboursements de la valeur nominale et les augmentations de capital)
<b>Total du bilan</b>	Total des actifs ou total des passifs au bilan
<b>Capitaux propres</b>	Correspond au poste «Total capitaux propres» du bilan
<b>Ratio de capitaux propres</b>	Total capitaux propres par rapport au total des passifs
<b>Volume hypothécaire</b>	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme
<b>Taux d'endettement</b>	Total des fonds étrangers par rapport au total des passifs
<b>Nantissement des immeubles par des tiers</b>	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme par rapport au total du portefeuille immobilier
<b>Net Gearing</b>	Dettes financières nettes (dettes hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan
<b>Total portefeuille immobilier</b>	Immeubles de placement et projets inscrits au bilan

<b>Rendement brut</b>	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
<b>Rendement net</b>	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
<b>Taux de vacance sans projets</b>	Différence (en pourcentage) des recettes locatives effectives des immeubles de placement basées sur les loyers annuels par rapport aux recettes locatives théoriques des immeubles de placement basées sur les loyers annuels (les recettes locatives effectives et théoriques se rapportent aux immeubles de placement à la date de clôture du bilan)
<b>Taux d'actualisation moyen pour l'évaluation à la valeur de marché</b>	Moyenne pondérée du taux d'actualisation appliqué par l'expert immobilier indépendant (la pondération est basée sur les valeurs de marché des immeubles)
<b>Taux d'intérêt moyen des dettes financières</b>	Moyenne pondérée des taux d'intérêt des dettes hypothécaires à court et à long terme à la date de clôture du bilan (la pondération est basée sur l'encours des engagements hypothécaires)
<b>Durée résiduelle moyenne des dettes financières</b>	Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes hypothécaires à court et à long terme à la date de clôture du bilan (la pondération est basée sur l'encours des engagements hypothécaires)
<b>Net asset value (NAV) par action</b>	Total des fonds propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan

## Informations complémentaires

### Calcul de transition pour bénéfice hors réévaluation / impôts différés

Tous les montants en CHF	2021	2020
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	36 528 436	20 368 974
Résultat des réévaluations	-21 769 340	-8 322 604
Impôts latents	-7 222 116	-2 527 538
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+4 184 069	+1 562 154
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	11 721 049	11 080 986

# Informations pour les investisseurs

## Dates importantes

22 février 2022	Publication des résultats annuels et du rapport annuel 2021
23 mars 2022	Assemblée Générale ordinaire 2022
11 août 2022	Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2022

## Informations sur les actions nominatives (au 31 décembre 2021)

Nombre d'actions en circulation	7 711 434 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 26.90 chacune
Cotation en bourse	SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur	21 218 624
Numéro ISIN	CH0212186248
Symbole	NREN
Capitalisation boursière	CHF 358.6 millions
Cour de clôture fin d'année 2021	CHF 46.50

## Autres informations

Norme comptable	Swiss GAAP FER
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers Ltd, CH-St. Gall
Evaluateur immobilier indépendant	Wüest Partner SA, CH-Zurich
Registre des actionnaires	Computershare Switzerland SA, CH-Olten

## Contacts et adresse

Pour des médias et des investisseurs	Peter Mettler
Address	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zurich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

# Impressum

## Éditeur

Novavest Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zurich  
+41 (0)44 276 40 40  
info@novavest.ch  
www.novavest.ch

## Clause de non-responsabilité

Le rapport annuel de Novavest Real Estate AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport annuel au 31 décembre 2021. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport annuel. Les rapports contiennent des déclarations sur les évolutions et résultats financiers et opérationnels futurs ainsi que d'autres prévisions ou estimations subjectives. Il en va de même pour les affirmations qui emploient des mots tels que «attend», «planifie», «suppose», «croit», «estime», «est d'avis», etc.

Toutes ces déclarations sont faites sur la base d'évaluations, d'hypothèses et d'attentes jugées appropriées par la société au moment où les rapports sont rédigés. A posteriori, de telles affirmations peuvent s'avérer erronées ou inexactes.

Novavest Real Estate AG n'est en aucun cas tenue d'actualiser ultérieurement les déclarations prospectives contenues dans les rapports sur la base de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.

## Site web

Le rapport annuel 2021 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) – Investor Relations – Rapports financiers / Présentations.

## Concept, conception et réalisation

bbv nuber, communication visuelle, DE-Constance  
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© Novavest Real Estate AG 2022

## BERIKON (AG) Corneliastrasse 8a, 8b



### **Vivre confortablement à un âge avancé**

Le «Belano Zuhause Berikon» propose 35 appartements à louer adaptés aux personnes âgées et sans obstacles, spécialement conçus pour répondre à leurs besoins (appartements de 1½ à 4½ pièces). L'immeuble est situé au sud du centre de Berikon, à proximité immédiate de la gare. Un centre médical avec 10 médecins en exercice jouxte directement le complexe résidentiel. Un centre commercial situé en face complète la très bonne offre d'approvisionnement pour les locataires.

**Immeuble résidentiel/commercial** avec 35 appartements, bureaux/cabinets 254 m<sup>2</sup>

**Surface du terrain** 3 308 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 2 906 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique** TCHF 813 p.a.

**Année de construction** 2017

