

## Communiqué de presse, 11 août 2022

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

#### NOVAVEST Real Estate AG : Résultat très satisfaisant au premier semestre 2022

- **Valeur du portefeuille immobilier à CHF 790.2 millions, +7% par rapport à la fin de l'année 2021**
- **La part résidentielle des revenus locatifs théoriques est à 60%**
- **EBIT +6% à CHF 15.4 millions**
- **Bénéfice y compris réévaluations à CHF 11.2 million, +6% par rapport S1 2021**
- **Net Asset Value à CHF 43.35 par action nominative**
- **Remboursement de valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative 13 juin 2022**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange : NREN) a bien réussi dans un environnement économique et de marché difficile, et a réalisé de nouveau un résultat très réjouissant au cours du premier semestre 2022. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a progressé de 6% à CHF 15.4 millions (S1 2021 : CHF 14.5 millions) et le bénéfice, réévaluations comprises, a également augmenté de 6% à CHF 11.2 millions (S1 2021 : CHF 10.6 millions).

Les activités de location, des modernisations ainsi que des investissements dans des immeubles de placement sélectionnés et le développement des projets en cours ont été au cœur de nos activités opérationnelles. La valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 7% à CHF 790.2 millions (31.12.2021 : CHF 741.3 millions). La variation de valeur est imputable à l'acquisition d'un immeuble commerciale à Volketswil/ZH (CHF +31.3 millions), à des investissements dans des immeubles de placement (CHF +5.2 millions) et dans les projets de développement et de transformation (CHF +6.0 millions) ainsi qu'aux effets positifs des réévaluations sur l'ensemble du portefeuille (CHF +6.4 millions).

#### Le résultat du 1<sup>er</sup> semestre 2022 en détail

##### Revenu locatif théorique sur les immeubles de placement de CHF 30.9 millions p.a.

Le revenu locatif théorique des immeubles de placement (sans les projets) s'élevait au 30 juin 2022 sur une base annualisée à CHF 30.9 million (S1 2021 : CHF 26.1 millions). La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel était 60% à la date de référence du 30 juin 2022 (30.06.2021 : 62%).

##### Compte de résultat au 1<sup>er</sup> semestre 2022

Au cours du premier semestre 2022, le revenu locatif net a progressé de 13% à CHF 14.2 millions (S1 2021 : CHF 12.6 millions). Cette augmentation s'explique principalement par les revenus locatifs supplémentaires dégagés par les quatre immeubles acquis au cours du deuxième semestre 2021 à Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhouse et St-Gall. Au niveau des revenus locatifs, au cours du premier semestre 2022, il n'a plus été enregistré des réductions de loyer en raison du coronavirus (S1 2021 : CHF 0.2 million). Le rendement net des objets de placement durant le premier semestre 2022 a atteint 3.3% (S1 2021 : 3.7%). Le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) était de 4.7% (31.12.2021 : 3.7% ; 30.06.2021 : 4.3%).

Suite au développement du portefeuille, les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpés à CHF 2.4 millions (S1 2021 : CHF 2.0 millions). Les charges de personnel ont atteint CHF 0.4 million (S1 2021 : CHF 0.4 million), et les honoraires de conseil CHF 0.6 million (S1 2021 : CHF 0.5 million). Les frais de gestion de CHF 1.9 million (S1 2021 : CHF 1.5 million) comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG à hauteur de CHF 1.5 million (S1 2021 : CHF 1.3 million) ainsi que les impôts sur le capital et les autres dépenses administratives pour un total de CHF 0.3 million (S1 2021 : CHF 0.2 million).

L'estimation de marché du portefeuille immobilier (51 immeubles de placement et 3 projets) par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 6.4 millions (S1 2021 : CHF 6.3 millions).

Novavest Real Estate AG a réalisé un résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de 15.4 millions (S1 2021 : CHF 14.5 millions). Les charges financières nettes ont légèrement progressé à CHF 1.5 million (S1 2021 : CHF 1.2 million). Les impôts sur les bénéfices se sont élevés pour la période sous revue 2022 à CHF 2.7 millions (S1 2021 : CHF 2.6 millions).

Le bénéfice, réévaluations comprises, s'est établi à CHF 11.2 millions (S1 2021 : CHF 10.6 millions), ce qui correspond à une progression de 6%. Le bénéfice hors réévaluations a augmenté de 10% pour atteindre CHF 6.0 millions (S1 2021 : CHF 5.5 millions). Compte tenu de l'augmentation de capital réalisée l'année précédente (30 juin 2021), le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action pour l'exercice 2022 s'élève à 7 711 434 (S1 2021 : 7 072 385). Le bénéfice par action était CHF 1.45, réévaluations comprises, et CHF 0.78, hors réévaluations (S1 2021 : CHF 1.50, réévaluations comprises, et CHF 0.77, hors réévaluations).

#### Une base de capital solide

Les capitaux propres au 30 juin 2022 s'élèvent à CHF 334.3 millions (31.12.2021 : CHF 335.8 millions), avec un solide ratio de capitaux propres de 41.7% (31.12.2021 : 44.7%). Cette variation des capitaux propres s'explique par le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative pour un montant total de CHF 12.7 millions et par la contribution au bénéfice du premier semestre 2022 de CHF 11.2 millions. La valeur nette d'inventaire (Net Asset Value) par action nominative a atteint CHF 43.35 (31.12.2021 : CHF 43.55 ; 30.06.2021 : CHF 41.12).

Les engagements hypothécaires à court et à long terme à la date du bilan atteignent au total CHF 430.2 millions (31.12.2021 : CHF 380.2 millions). Sur ce montant, 52% étaient assortis de taux d'intérêts fixes de plus de trois ans. La durée résiduelle moyenne des engagements financiers était au 30 juin 2022 de 3.1 ans (31.12.2021 : 3.7 ans). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires a atteint 0.7%, durant le premier semestre 2022 (S1 2021 : 0.8%). Le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 54.4% (31.12.2021 : 51.3%).

#### **Perspectives**

Le 17 juin 2022, la Banque nationale suisse a durci sa politique monétaire pour la première fois depuis de nombreuses années et relevé son taux directeur de 0.5 points de pourcentage à moins 0.25%. Elle réagit ainsi à l'augmentation continue de l'inflation qui, au mois de juin 2022, a atteint en Suisse 3.4% (par rapport au même mois de l'année précédente). La forte augmentation des prix de l'énergie et des matières premières depuis l'éclatement de la guerre en Ukraine, les problèmes globaux qui affectent les chaînes d'approvisionnement suite à la pandémie de coronavirus et l'évolution incertaine des tensions géopolitiques en Europe ont ouvert la voie à un environnement économique fait de risques et d'incertitudes.

Sur le marché suisse de l'immobilier, il n'a pas été constaté jusqu'ici de modifications des prix des transactions pour des objets bien situés. En Suisse, compte tenu de la croissance démographique et de la stagnation relative de l'activité de construction, la demande de logements devrait continuer à rester dynamique. Le besoin de placement des investisseurs tant institutionnels que privés de façon plus générale tout comme les prix que ceux-ci sont prêts à payer pour leurs transactions immobilières vont certainement se maintenir à un niveau élevé.

Au cours du deuxième semestre 2022, Novavest se concentrera, conformément à la décision prise en début d'année par le conseil d'administration, sur la croissance organique du portefeuille immobilier, en procédant le cas échéant à des optimisations de portefeuille. Il sera bien entendu toujours possible de saisir d'éventuelles opportunités d'acquisitions dans le cadre de la stratégie de placement. Les trois projets de développement à Lucerne (jusqu'à la fin 2022), Neuhausen (jusqu'au premier semestre 2023) et St-Gall (jusqu'en automne 2024) suivent leur cours, et on s'attend d'eux, une fois terminés, un effet positif sur la part de résidentiel au sein du portefeuille, et un net potentiel d'augmentation de la valeur.

#### **Contact:**

Peter Mettler  
CEO  
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)

## Chiffres clés du premier semestre 30 juin 2022

Compte de résultat en CHF	H1 2022	H1 2021	Δ
Revenu locatif	14 246 736	12 568 686	+13%
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>14 246 736</b>	<b>12 568 686</b>	<b>+13%</b>
Charges directes des immeubles de placement loués	-2 424 847	-2 040 430	
Charges de personnel	-384 855	-382 209	
Frais de conseil	-622 187	-501 246	
Frais d'administration	-1 851 358	-1 508 517	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-5 283 247</b>	<b>-4 432 401</b>	<b>+19%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>6 397 528</b>	<b>6 333 781</b>	
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>15 361 017</b>	<b>14 470 066</b>	<b>+6%</b>
Résultat net financier	-1 458 428	-1 245 223	
Impôts sur les bénéfices	-2 713 593	-2 629 230	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>11 188 996</b>	<b>10 595 614</b>	<b>+6%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>1)</sup></b>	<b>6 015 955</b>	<b>5 469 051</b>	<b>+10%</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	1.45	1.50	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.78	0.77	
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	7 711 424	7 072 385	
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Total du bilan	802 482 131	751 145 177	+7%
Capitaux propres	334 263 151	335 798 021	0%
Ratio de capitaux propres	41.7%	44.7%	
Volume hypothécaire	430 195 750	380 177 250	+13%
Taux d'endettement	58.3%	55.3%	
Nantissement des immeubles par des tiers	54.4%	51.3%	
Net gearing <sup>2)</sup>	127.7%	112.3%	
Net Asset Value (NAV) en CHF <sup>3)</sup>	43.35	43.55	
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	790 206 000	741 279 300	+7%
Nombre d'immeubles de placement	51	50	
Nombre d'immeubles dans les projets	3	5	
Rendement brut <sup>4)</sup>	4.0%	4.1%	
Rendement net <sup>5)</sup>	3.3%	3.3%	
Taux de vacance sans projets	4.7%	3.7%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	2.7%	2.8%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.7%	0.8%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3.1 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 (dettes 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 placement à la date du bilan) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

<sup>5)</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

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 14/15 du Sommaire Exécutif S1 2022 (en Français) ou aux pages 50/51 du Rapport Semi-Annuel 2022 (en Allemand). Ces rapports peuvent être consultés sur le site internet de la société sous la rubrique Relations avec les investisseurs – section Rapports financiers / Présentations <https://www.novavest.ch/fr/rerelations-avec-les-investisseurs/>

**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 des 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, Winterthur, 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).

**Clause de non-responsabilité**

Le présent communiqué de presse est destiné à la diffusion d'informations. Il ne constitue pas un prospectus au sens de la loi suisse sur les services financiers (FIDLEG) ou du règlement de cotation de la SIX Swiss Exchange. Il ne constitue ni une offre ni une invitation à acheter ou à vendre des actions de NOVAVEST Real Estate AG, ni à acquérir ou à vendre d'autres instruments financiers ou services. Ce communiqué de presse peut contenir certaines déclarations prospectives, par exemple des indications utilisant des mots tels que "croit", "suppose", "s'attend", "planifie" ou d'autres termes semblables. De telles déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient faire que les événements, la situation financière, le développement ou les performances réels de l'entreprise diffèrent sensiblement de ceux mentionnés directement ou indirectement dans les déclarations prospectives. Compte tenu de ces incertitudes, les lecteurs ne doivent pas se fier à ces déclarations prospectives. La société n'assume aucune obligation de mettre à jour ces déclarations prospectives ou de les réviser en fonction d'événements ou d'évolutions futurs. Ce communiqué de presse ainsi que les informations qu'il contient ne doivent pas être apportés ou transmis aux États-Unis d'Amérique (USA), ni distribués ou transmis à des personnes américaines (y compris des personnes morales) ainsi qu'à des publications ayant une diffusion générale aux États-Unis. Les actions de NOVAVEST Real Estate AG ne sont pas offertes à la vente aux États-Unis ni aux personnes américaines.