



# Sommaire Exécutif S1 2022

du Rapport Semi-Annuel au 30.06.2022

# Contenu

## Pour les actionnaires

|   |       |
|---|-------|
| Chiffres clés, informations sur le portefeuille   | 4, 5  |
| Rapport du résultat 1 <sup>er</sup> semestre 2022 | 6     |
| Immeubles sélectionnés                            | 3, 17 |

## Extrait des comptes semi-annuels selon Swiss GAAP FER

|  |    |
|--|----|
| Extrait des comptes semi-annuels Novavest Real Estate AG | 10 |
|--|----|

## Autres informations

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Glossaire des chiffres clés         | 14 |
| Informations pour les investisseurs | 16 |
| Impressum et disclaimer             | 18 |

## FRAUENFELD (TG)

### Bahnhofstrasse 92 / Erchingerstrasse 3



#### Locaux d'habitation et de travail modernes en Frauenfeld vibrante

L'immeuble résidentiel et commercial est situé au centre de Frauenfeld et à proximité immédiate de la gare centrale. Cet immeuble se caractérise par des appartements à louer attrayants de 1½ à 3½ pièces et des bureaux modernes à l'aménagement ouvert. En tant que capitale cantonale progressiste, Frauenfeld offre aux personnes privées et aux entreprises commerciales, industrielles et de services une excellente infrastructure, avec un accès optimal aux axes de transport Zurich-Saint-Gall-Constance.

**Immeuble résidentiel/commercial** avec 13 appartements, bureau surfaces 771 m<sup>2</sup>, entrepôts/archives surfaces 108 m<sup>2</sup>

**Surface du terrain** 1 200 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 2 250 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique** KCHF 458 p.a.

**Année de construction** 2012

# Chiffres clés

| <b>Compte de résultat</b>  |                 | <b>01.01. - 30.06.2022</b> | <b>01.01. - 30.06.2021</b> |
|--|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Résultat des activités de location <sup>1)</sup>                   | en CHF milliers | 11 822                     | 10 528                     |
| Résultat de la vente d'immeubles de placement                      | en CHF milliers | 0                          | 0                          |
| Résultat des réévaluations   | en CHF milliers | 6 398                      | 6 334                      |
| <b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>     | en CHF milliers | <b>15 361</b>              | <b>14 470</b>              |
| Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus                   | en CHF milliers | 11 189                     | 10 596                     |
| Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>2)</sup>     | en CHF milliers | 6 016                      | 5 469                      |
| Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus <sup>3)</sup> | en %            | 6.7%                       | 7.3%                       |
| Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus <sup>4)</sup> | en %            | 3.6%                       | 3.8%                       |
| <b>Bilan</b>   |                 | <b>30.06.2022</b>          | <b>31.12.2021</b>          |
| Total des actifs   | en CHF milliers | 802 482                    | 751 145                    |
| Capitaux propres   | en CHF milliers | 334 263                    | 335 798                    |
| Ratio de capitaux propres  | en %            | 41.7%                      | 44.7%                      |
| Volume hypothécaire  | en CHF milliers | 430 196                    | 380 177                    |
| Taux d'endettement   | en %            | 58.3%                      | 55.3%                      |
| Nantissement des immeubles par des tiers                           | en %            | 54.4%                      | 51.3%                      |
| Net gearing <sup>5)</sup>  | en %            | 127.7%                     | 112.3%                     |
| <b>Portefeuille</b>  |                 | <b>30.06.2022</b>          | <b>31.12.2021</b>          |
| Total portefeuille immobilier                                      | en CHF milliers | 790 206                    | 741 279                    |
| Rendement brut <sup>6)</sup>                                       | en %            | 4.0%                       | 4.1%                       |
| Rendement net <sup>7)</sup>  | en %            | 3.3%                       | 3.3%                       |
| Taux de vacance sans projets                                       | en %            | 4.7%                       | 3.7%                       |
| Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché   | en %            | 2.7%                       | 2.8%                       |
| Taux d'intérêt moyen des dettes financières                        | en %            | 0.7%                       | 0.8%                       |
| Durée résiduelle moyenne des dettes financières                    | en années       | 3.1                        | 3.7                        |
| <b>Informations par action</b>                                     |                 | <b>30.06.2022</b>          | <b>31.12.2021</b>          |
| Cours de la bourse   | en CHF          | 43.20                      | 46.50                      |
| Net asset value (NAV) par action                                   | en CHF          | 43.35                      | 43.55                      |
| Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) <sup>8)</sup>      | en CHF          | 1.45                       | 3.97                       |
| Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) <sup>9)</sup>      | en CHF          | 0.78                       | 1.59                       |

## 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 (annualisé)

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

<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

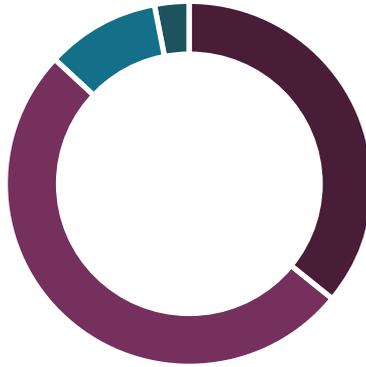
<sup>9)</sup> Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

Un glossaire contenant des définitions supplémentaires des chiffres clés se trouve à la page 14.

# Informations sur le portefeuille

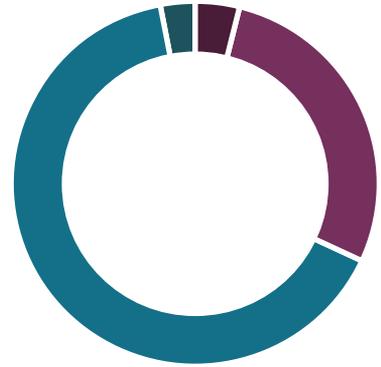
## Total portefeuille

selon catégories  
KCHF 790 206 au 30.06.2022



|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Usage résidentiel              | 36% |
| Usage résidentiel / commercial | 51% |
| Usage commercial               | 10% |
| Projets                        | 3%  |

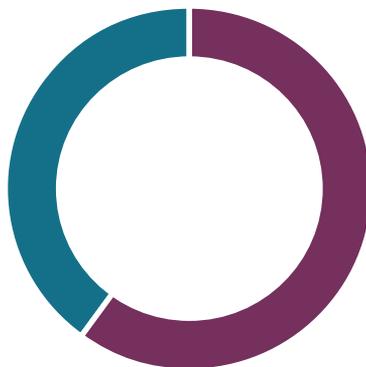
selon montant d'investissement  
KCHF 790 206 au 30.06.2022



|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Immeubles < CHF 5 millions    | 4%  |
| Immeubles CHF 5 – 15 millions | 28% |
| Immeubles > CHF 15 millions   | 65% |
| Projets                       | 3%  |

## Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage  
KCHF 30 950 (annualisé)



|             |     |
|-------------|-----|
| Résidentiel | 60% |
| Commercial  | 40% |

selon cantons  
KCHF 30 950 (annualisé)



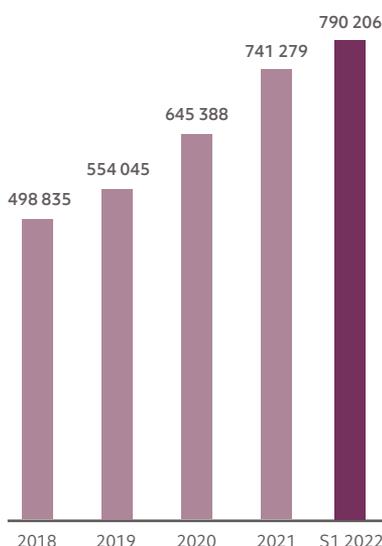
|    |     |    |     |
|----|-----|----|-----|
| AG | 4%  | SG | 12% |
| BE | 11% | SH | 3%  |
| BL | 3%  | SO | 8%  |
| BS | 8%  | TG | 10% |
| FR | 9%  | ZH | 30% |
| LU | 2%  |    |     |

# Rapport du résultat 1<sup>er</sup> semestre 2022

« Le portefeuille immobilier atteint CHF 790.2 millions. »

## Total portefeuille<sup>1)</sup>

KCHF



<sup>1)</sup> Valeurs comptables de l'ensemble du portefeuille 2018-2021 au 31 décembre; S1 2022 au 30 juin 2022

« 60% usage résidentiel du rendement locatif théorique »

## Chères et chers actionnaires,

Novavest Real Estate AG 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). Le bénéfice, réévaluations comprises, a également augmenté de 6% ou CHF 0.6 million à CHF 11.2 millions (S1 2021: CHF 10.6 millions), et le bénéfice hors réévaluations a progressé de 10%, soit CHF 0.5 million, à CHF 6.0 millions (S1 2021: CHF 5.5 millions).

Les activités de location, les modernisations ainsi que les investissements dans des immeubles de placement sélectionnés et le développement des projets en cours ont été au cœur de nos activités opérationnelles. Au cours du premier semestre, un immeuble commercial a été acquis à Volketswil/ZH avec transfert de propriété au 16 juin 2022.

La valeur du portefeuille immobilier a augmenté au total d'environ 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 à Volketswil (CHF +31.3 millions), à des investissements dans des immeubles de placement existants (CHF +5.2 millions), notamment dans le «Centre Loewenberg» à Morat et la «Churerstrasse 1a, b, c» à Altstätten, à des investissements dans les trois projets de développement et de transformation actuels (CHF +6.0 millions) ainsi qu'aux effets positifs des réévaluations sur l'ensemble du portefeuille (CHF +6.4 millions).

Le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative décidé par l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2022 a été versé aux actionnaires avec date de valeur au 13 juin 2022.

## Commentaire du management sur le résultat semestriel 2022<sup>1</sup>

### Revenu locatif théorique des 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 millions (S1 2021: CHF 26.1 millions). La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel a légèrement diminué en raison de l'acquisition de l'immeuble commercial à Volketswil; à la date de référence du 30 juin 2022, elle atteint cela dit encore 60%, ce qui reste élevé (30.06.2021: 62%).

À la date du bilan, le portefeuille immobilier comprenait au total 51 immeubles de placement d'une valeur de marché de CHF 765.1 millions et 3 projets d'une valeur de CHF 25.1 millions. Le portefeuille est bien diversifié et rassemble des objets attrayants qui se situent principalement dans les zones d'attraction des centres urbains de Zurich, Bâle, Berne, Winterthour, Lucerne, Saint-Gall et Aarau ainsi que sur leurs axes. Les immeubles se répartissent au total sur 11 cantons.

<sup>1</sup> Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 14/15 du présent sommaire exécutif semestriel.

## Compte de résultats 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 de 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 grimpé à CHF 2.4 millions (S1 2021: CHF 2.0 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes de 17.0% sont demeurées relativement faibles (S1 2021: 16.2%). 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).

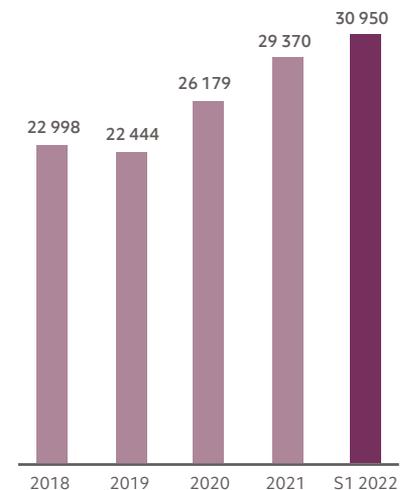
L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 6.4 millions (S1 2021: CHF 6.3 millions).

La société a réalisé un résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de CHF 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 durant la période sous revue 2022 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). Le bénéfice par action était CHF 1.45, réévaluations comprises, pour la période sous revue 2022, et CHF 0.78, hors réévaluations (S1 2021: CHF 1.50, réévaluations comprises, et CHF 0.77, hors réévaluations). 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).

## Rendement locatif théorique<sup>1)</sup>

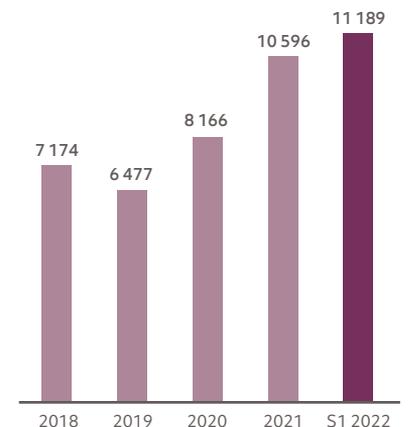
KCHF



<sup>1)</sup> Rendement locatif théorique des immeubles de placement, valeurs 2018-2021, à chaque fois pour l'ensemble de l'exercice; S1 2022 valeur annualisée

## Bénéfice, réévaluations inclus<sup>1)</sup>

KCHF



<sup>1)</sup> Bénéfice, y c. réévaluation des valeurs 2018-2021 et S1 2022, à chaque fois pour la même période sous revue (1<sup>er</sup> semestre)

## « Valeur nette d'inventaire de CHF 43.35 par action nominative »

### 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 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%, soit CHF 225.6 millions, étaient assortis de taux d'intérêts fixes de plus de 3 ans. La durée résiduelle moyenne des engagements financiers était au 30 juin 2022 de 3.1 ans (31.12.2021: 3.7 ans), alors que le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires a atteint 0.7%, durant le premier semestre 2022 (S1 2021: 0.8%). À la date de clôture du bilan, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 54.4% (31.12.2021: 51.3%).

### Élargissement du conseil d'administration

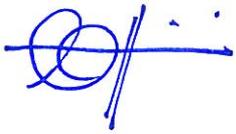
Lors de l'assemblée générale ordinaire 2022, les actionnaires ont élu une nouvelle membre du conseil d'administration en la personne de Floriana Scarlato, une experte chevronnée dans le domaine de la compliance et de la gestion des risques. Avec cette élection, le conseil d'administration s'est encore renforcé et dans la foulée, s'est également réorganisé. À partir de l'exercice 2022, le comité de rémunération se verra aussi confier des tâches de nomination. Les deux membres du comité de rémunération, Markus Neff et Daniel Ménard, ont été élus par l'assemblée générale 2022. Floriana Scarlato et Stefan Hiestand composent le comité d'audit nouvellement créé.

### 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 -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, nous allons nous concentrer, 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. Nos 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 nous attendons d'eux, 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.



Gian Reto Lazzarini  
Président du conseil d'administration



Peter Mettler  
Chief Executive Officer

# Bilan

| Montants en CHF                                   | 30.06.2022         | 31.12.2021         |
|---|--------------------|--------------------|
| Liquidités  | 3 496 331          | 3 044 029          |
| Créances commerciales                             | 4 465 711          | 4 767 565          |
| Autres créances courantes                         | 2 702 311          | 992 738            |
| Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers | 114 094            | 107 968            |
| Comptes de régularisation des actifs              | 653 829            | 56 914             |
| <b>Total des actifs courants</b>                  | <b>11 432 275</b>  | <b>8 969 214</b>   |
| Immeubles de placement                            | 765 139 000        | 719 790 000        |
| Projets   | 25 067 000         | 21 489 300         |
| Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers | 843 857            | 896 663            |
| <b>Total des actifs non courants</b>              | <b>791 049 857</b> | <b>742 175 963</b> |
| <b>Total des actifs</b>                           | <b>802 482 131</b> | <b>751 145 177</b> |
| Dettes commerciales                               | 1 775 937          | 1 463 485          |
| Autres dettes courantes                           | 6 300 475          | 6 492 996          |
| Comptes de régularisation des passifs             | 5 472 000          | 4 821 400          |
| Dettes hypothécaires courantes                    | 118 911 500        | 45 956 000         |
| <b>Total capitaux empruntés courants</b>          | <b>132 459 911</b> | <b>58 733 880</b>  |
| Autres dettes non courantes                       | 572 400            | 763 200            |
| Dettes hypothécaires non courantes                | 311 284 250        | 334 221 250        |
| Provisions pour impôts différés                   | 23 902 419         | 21 628 826         |
| <b>Total capitaux empruntés non courants</b>      | <b>335 759 069</b> | <b>356 613 276</b> |
| <b>Total capitaux empruntés</b>                   | <b>468 218 980</b> | <b>415 347 156</b> |
| Capital-actions                                   | 194 713 709        | 207 437 575        |
| Réserves de capital                               | 31 865 907         | 31 865 908         |
| Bénéfices accumulés                               | 107 683 535        | 96 494 538         |
| <b>Total capitaux propres</b>                     | <b>334 263 151</b> | <b>335 798 021</b> |
| <b>Total des passifs</b>                          | <b>802 482 131</b> | <b>751 145 177</b> |

# Compte de résultat

| Montants en CHF  | 01.01. - 30.06.2022 | 01.01. - 30.06.2021 |
|--|---------------------|---------------------|
| Revenue locatif  | 14 246 736          | 12 568 686          |
| <b>Total des produits d'exploitation</b>                       | <b>14 246 736</b>   | <b>12 568 686</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>   |
| Gains de réévaluations   | 11 270 918          | 10 878 165          |
| Pertes de réévaluations  | -4 873 390          | -4 544 384          |
| <b>Résultat des réévaluations</b>                              | <b>6 397 528</b>    | <b>6 333 781</b>    |
| Amortissement des immobilisations incorporelles (goodwill)     | 0                   | 0                   |
| Liquidation du goodwill négatif (badwill)                      | 0                   | 0                   |
| <b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b> | <b>15 361 017</b>   | <b>14 470 066</b>   |
| Produits financiers  | 10 636              | 179 841             |
| Charges financiers   | -1 469 064          | -1 425 064          |
| <b>Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)</b>                | <b>13 902 588</b>   | <b>13 224 843</b>   |
| Impôts sur les bénéfices                                       | -2 713 593          | -2 629 230          |
| <b>Bénéfice</b>  | <b>11 188 996</b>   | <b>10 595 614</b>   |
| Bénéfice par action (dilué/non dilué)                          | 1.45                | 1.50                |

# État des flux de trésorerie

| Montants en CHF  | 01.01. - 30.06.2022 | 01.01. - 30.06.2021 |
|--|---------------------|---------------------|
| Bénéfice   | 11 188 996          | 10 595 614          |
| Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement                  | -8 812 841          | -1 520 850          |
| Résultat de la réévaluations des projets                               | 2 415 313           | -4 812 930          |
| Autres charges/recettes n'affectant pas le fonds                       | 0                   | 157 093             |
| Variations des créances commerciales                                   | 301 854             | -36 120             |
| Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs | 243 812             | -221 455            |
| Variations des dettes commerciales                                     | -128 120            | -85 590             |
| Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs  | -450 721            | -232 581            |
| Variations des provisions pour impôts différés                         | 2 273 593           | 2 450 516           |
| <b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation</b>            | <b>7 031 887</b>    | <b>6 293 697</b>    |
| Investissements en immeubles de placement                              | -37 555 386         | -8 403 640          |
| Investissements en projets   | -5 993 013          | -2 834 370          |
| Amortisation extension locative préfinancée                            | 46 681              | 58 320              |
| Ventes des immeubles de placement                                      | 0                   | -133 498            |
| <b>Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement</b>          | <b>-43 501 718</b>  | <b>-11 313 187</b>  |
| Produits des augmentations de capital <sup>1</sup>                     | -372 500            | 26 761 822          |
| Remboursement sur la valeur nominale                                   | -12 723 866         | -11 663 544         |
| Emprunt / remboursement de dettes financières courantes                | 31 689 500          | -23 462 500         |
| Emprunt de dettes financières non courantes                            | 18 329 000          | 14 345 000          |
| <b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>            | <b>36 922 134</b>   | <b>5 980 777</b>    |
| <b>Changement des liquidités</b>                                       | <b>452 302</b>      | <b>961 285</b>      |
| <b>Justification</b>   |                     |                     |
| Liquidités en début de période   | 3 044 029           | 15 050 183          |
| Liquidités en fin de période   | 3 496 331           | 16 011 468          |
| <b>Changement des liquidités</b>                                       | <b>452 302</b>      | <b>961 285</b>      |

<sup>1</sup> La sortie de liquidité dans la période sous revue est liée aux coûts différés à la date de clôture du 31 décembre 2021, en relation avec l'augmentation de capital en 2021.

# État des mouvements du capital propre

01.01. – 30.06.2022

| Montants en CHF                      | Capital-<br>actions | Réserves<br>de capital | Bénéfices<br>accumulés | Total              |
|--------------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Total 31 décembre 2021</b>        | <b>207 437 575</b>  | <b>31 865 907</b>      | <b>96 494 539</b>      | <b>335 798 021</b> |
| Remboursement sur la valeur nominale | -12 723 866         |                        |                        | -12 723 866        |
| Bénéfice                             |                     |                        | 11 188 996             | 11 188 996         |
| <b>Total 30 juin 2022</b>            | <b>194 713 709</b>  | <b>31 865 907</b>      | <b>107 683 535</b>     | <b>334 263 151</b> |

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2022, les actionnaires de Novavest Real Estate AG ont décidé de réduire le capital par remboursement de valeur nominale. Le remboursement de valeur nominale de CHF 1.65 par action, soit un montant total de CHF 12.7 millions, a été versé le 13 juin 2022.

01.01. – 30.06.2021

| Montants en CHF                           | Capital-actions    | Réserves<br>de capital | Bénéfices<br>accumulés | Total              |
|---|--------------------|------------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Total 31 décembre 2020</b>             | <b>201 814 668</b> | <b>22 913 095</b>      | <b>67 188 217</b>      | <b>291 915 980</b> |
| Remboursement sur la valeur nominale      | -11 663 544        |                        |                        | -11 663 544        |
| Augmentations de capital                  | 17 286 451         | 9 735 678              |                        | 27 022 129         |
| Frais de transaction sur capitaux propres |                    | -777 424               |                        | -777 424           |
| Bénéfice                                  |                    |                        | 10 595 614             | 10 595 614         |
| <b>Total 30 juin 2021</b>                 | <b>207 437 575</b> | <b>31 871 349</b>      | <b>77 783 831</b>      | <b>319 092 754</b> |

Le coût des fonds propres de KCHF 777 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), annualisé |
| <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), annualisé |
| <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'escompte moyen pour l'évaluation à la valeur de marché</b> | Moyenne pondérée du taux d'escompte 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                       | 01.01.-30.06.2022 | 01.01.-30.06.2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)       | 13 902 588        | 13 224 843        |
| Résultat des réévaluations                     | -6 397 528        | -6 333 781        |
| Impôts latents                                 | -2 713 593        | -2 629 230        |
| Effet fiscal sur le résultat des réévaluations | +1 224 488        | +1 207 219        |
| Bénéfice hors réévaluation / impôts différés   | 6 015 955         | 5 469 051         |

# Informations pour les investisseurs

## Dates importantes

|                 |   |
|-----------------|---|
| 11 août 2022    | Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2022 |
| 22 février 2023 | Publication des résultats annuels / rapport annuel 2022           |
| 22 mars 2023    | Assemblée Générale ordinaire 2023                                 |
| 16 août 2023    | Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2023 |

## Informations sur les actions nominatives (au 30 juin 2022)

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Nombre d'actions en circulation | 7 711 434 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 25.25 chacune |
| Cotation en bourse              | SIX Swiss Exchange  |
| Numéro de valeur                | 21 218 624  |
| Numéro ISIN                     | CH0212186248  |
| Symbole                         | NREN  |
| Capitalisation boursière        | CHF 333.1 millions  |
| Cour de clôture                 | CHF 43.20   |

## 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<br>Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zurich<br>+41 (0)44 276 40 40<br>info@novavest.ch |

## VOLKETSWIL (ZH) Chriesbaumstrasse 2



### **Immeuble commercial multi-tenant dans une zone commerciale animée**

L'immeuble commercial nouvellement acquis au cours du premier semestre 2022 se trouve dans une zone commerciale animée, à environ 500 m du centre de la commune de Volketswil, et est bien desservi par l'autoroute A53. L'immeuble commercial dispose de quatre étages supérieurs et d'un étage en attique avec différentes possibilités de bureaux, de locaux commerciaux/industriels et d'entrepôts. Les locataires sont très diversifiés.

**Immeuble commercial** avec un large éventail d'utilisation de bureau 3 592 m<sup>2</sup>, commerce/industrie 4 585 m<sup>2</sup>, entrepôts/archives surfaces 3 105 m<sup>2</sup>

**Surface du terrain** 6 228 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 13 093 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique KCHF** 1 572 p.a.

**Année de construction / rénovation** 1990 / 2016

# 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 semi-annuel de Novavest Real Estate AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport semi-annuel au 30 juin 2022. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport semi-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 semi-annuel 2022 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

