

## Communiqué de presse, 22 février 2023

### Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

#### NOVAVEST Real Estate AG avec un résultat réjouissant pour l'exercice 2022

- **Portefeuille immobilier en hausse de 10% à CHF 811.8 millions**
- **La part d'usage résidentiel dans les revenus locatifs théoriques est de 61%**
- **Bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 22.4 millions**
- **Résultat des réévaluations moins élevé par rapport à l'année précédente, comme prévu**
- **Proposition de distribution de CHF 1.25 par action nominative**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN) a de nouveau réalisé un résultat réjouissant au cours de l'exercice 2022, dans un environnement fortement marqué par les incertitudes politiques et économiques, avec un résultat de réévaluation moins élevé que l'année précédente, comme prévu.

La valeur du portefeuille immobilier a augmenté en raison de l'acquisition d'un immeuble résidentiel et d'un immeuble commercial, des activités d'investissement dans des immeubles existants et des nouveaux projets de construction, et des effets de réévaluation positifs au total de 10% à CHF 811.8 millions (31.12.2021: CHF 741.3 millions).

Le bénéfice, réévaluations comprises, s'est établi à CHF 22.4 millions (2021: CHF 29.3 millions). Le bénéfice hors réévaluations a toutefois progressé d'environ 9% à CHF 12.7 millions, par rapport à l'année précédente (2021: CHF 11.7 millions), ce qui met en évidence la rentabilité opérationnelle du portefeuille.

#### **Le résultat annuel 2022 en détail**

##### Rendement locatif théorique des immeubles de placement de CHF 32.1 millions par an

Le développement du portefeuille d'immeubles de placement du fait des deux acquisitions à Kappel (Grossmatt 44,46a) et à Volketswil (Chriesbaumstrasse 2) et du reclassement de l'immeuble à Lucerne (Voltastrasse 2) a entraîné une augmentation des revenus locatifs théoriques des immeubles de placement de 9% à CHF 32.1 millions par an, à fin 2022 (31.12.2021: CHF 29.4 millions). La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel des immeubles de placement se monte comme déjà indiqué à 61%.

##### Compte de résultat de l'exercice 2022

Le revenu locatif net a augmenté de 9% en 2022 pour atteindre CHF 29.2 millions (2021: CHF 26.7 millions). La progression des revenus locatifs s'explique, d'une part, par l'acquisition de l'immeuble à Volketswil/ZH mi-juin 2022 et, d'autre part, par les immeubles acquis au cours de l'exercice précédent (2021) à Moosseedorf/BE, Ostermundigen/BE, Schaffhouse/SH et St-Gall/SG, qui ont atteint leur plein rendement durant l'exercice 2022. L'immeuble à Kappel a été intégré au portefeuille le 19 décembre 2022, et il ne contribuera donc de manière significative au revenu locatif qu'au cours de l'exercice 2023.

Le rendement net généré sur les immeubles de placement s'est élevé à 3.2% en 2022 (2021: 3.3%). Le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) était de 4.6% (31.12.2021: 3.7%). Cette progression est principalement liée à l'immeuble résidentiel/commercial à Bülach, qui a été vendu en décembre 2022 avec transfert de propriété au 1er mars 2023 (cf. également les commentaires ci-après au sujet du bilan). Si l'on fait abstraction de cet immeuble, le taux de vacance au cours de l'exercice sous revue atteint 4.0%.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpé à CHF 4.9 millions (2021: CHF 4.5 millions). Les charges de personnel sont restées inchangées à CHF 0.8 million et incluent comme l'année précédente la rémunération des postes de direction CEO et CFO. Les honoraires de conseil se sont élevés à CHF 1.1 million (2021: CHF 0.9 million). Les frais de gestion atteignent CHF 3.6 millions (2021: CHF 3.2 millions) et comprennent les honoraires de gestion dus à

Nova Property Fund Management AG de CHF 3.1 millions ainsi que les impôts sur le capital et les autres dépenses administratives d'un montant total de CHF 0.5 million.

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations quelque peu inférieur à celui de l'année précédente de CHF 11.9 millions (2021: CHF 21.8 millions). Ce nouveau bénéfice des réévaluations a pu être réalisé malgré un niveau plus élevé des taux d'intérêt en raison de la qualité des emplacements et d'une forte demande de la part des locataires (notamment suite aux tendances en matière d'immigration) et s'explique par des revalorisations de divers immeubles de placement.

L'EBIT a reculé à CHF 30.7 millions en raison du résultat inférieur des réévaluations (2021: CHF 39.1 millions). Si l'on fait abstraction du résultat des réévaluations, le résultat d'exploitation a toutefois progressé de 8% à CHF 18.8 millions (2021: CHF 17.4 millions). Les charges financières nettes atteignent CHF 3.1 millions (2021: CHF 2.6 millions), ce qui reflète l'expansion du portefeuille et le degré de financement étranger légèrement plus élevé. Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires a atteint 0.9% (2021: 0.8%).

Le bénéfice, réévaluations comprises, a atteint CHF 22.4 millions (2021: CHF 29.3 millions), et le bénéfice, hors réévaluations, a progressé de 9% pour atteindre CHF 12.7 millions (2021: CHF 11.7 millions). Sur la base du bénéfice par action, on obtient un bénéfice par action, réévaluations comprises, de CHF 2.91 et, hors réévaluations, de CHF 1.65 (2021: CHF 3.97, réévaluations comprises, et CHF 1.59, 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 2022 sous revue s'élève à 7 711 434 actions nominatives, contre 7 390 125 l'année précédente.

#### Bilan au 31 décembre 2022

Par rapport à la fin de l'année 2021, le total du bilan a augmenté de CHF 72.1 millions pour atteindre CHF 823.2 millions (31.12.2021: CHF 751.1 millions). Au 31 décembre 2022, les liquidités s'élevaient à CHF 4.3 millions (31.12.2021: CHF 3.0 millions). Dans le cadre d'une optimisation de portefeuille, un contrat de vente a été signé en décembre 2022 pour l'immeuble résidentiel et commercial à usage principalement commercial à Bülach (Schlosserstrasse 4). Le transfert de propriété ne se fera toutefois qu'au 1er mars 2023, raison pour laquelle cet immeuble figure dans l'actif circulant du bilan au 31 décembre 2022 à la rubrique « Immeubles de placement destinés à la vente » avec une valeur de CHF 15.3 millions.

L'actif immobilisé, d'un montant de CHF 797.9 millions, était constitué des 52 autres immeubles de placement (CHF 784.3 millions), des deux projets en cours à Neuhausen et à St-Gall (CHF 12.2 millions au total) et de la part à long terme des aménagements locatifs préfinancés dans deux immeubles à Frauenfeld et à Altstätten (CHF 1.4 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 439.8 millions au 31 décembre 2022 (31.12.2021: CHF 380.2 millions). À la date de clôture du bilan, 48% des engagements hypothécaires, soit CHF 209.2 millions, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans (31.12.2021: 58%). 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 2.6 ans au 31 décembre 2022 (31.12.2021: 3.7 ans).

Les capitaux propres s'élevaient à CHF 345.5 millions au 31 décembre 2022 (31.12.2021: CHF 335.8 millions). La variation s'explique par la contribution au bénéfice de CHF 22.4 millions et le remboursement de valeur nominale de CHF 12.7 millions (CHF 1.65 par action nominative) qui a eu lieu en juin 2022. Au 31 décembre 2022, le ratio de capitaux propres atteignait le solide taux de 42.0% (31.12.2021: 44.7%). Au cours de l'exercice 2022, la valeur nette d'inventaire a augmenté de CHF 1.25 pour atteindre CHF 44.80 (31.12.2021: CHF 43.55), et ce, malgré la distribution aux actionnaires de CHF 1.65 sous la forme d'une réduction de la valeur nominale.

#### **Durabilité**

Dans sa stratégie de durabilité, Novavest Real Estate AG s'engage en faveur des objectifs des Nations Unies (UN Sustainable Development Goals) et de la responsabilité écologique, économique, sociale et d'entreprise tout au long du cycle d'investissement immobilier. Dans le présent rapport annuel 2022, le reporting a été considérablement élargi et le rapport de durabilité a été publié en conformité avec les normes GRI. De plus, Novavest signera les UN PRI (Principes

pour l'Investissement Responsable) début en 2023 et soumettra son inscription pour y participer. Ceci dans le but de s'engager à respecter les six principes d'investissement responsable des UN PRI.

### **Propositions à l'assemblée générale 2023**

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 22 mars 2023, tous les membres en exercice du conseil d'administration se sont présentés à leur réélection. Gian Reto Lazzarini a été de nouveau proposé comme président du conseil d'administration par l'assemblée générale. Markus Neff et Daniel Ménard ont été proposés comme membres du comité de rémunération.

Au vu des résultats obtenus en 2022, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.25 par action nominative. Sur la base d'un benchmarking, la société a constaté que la plupart des sociétés immobilières ont un taux de distribution de 70% à 85%. C'est pourquoi la société adapte également sa distribution en espèces à un taux de distribution de 75%, ce qui lui permet en même temps d'être armée si, contrairement aux attentes de Novavest Real Estate AG, le niveau des taux d'intérêt devait continuer à augmenter. Calculé sur le cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2022, le rendement de la distribution proposée est de 3.1%.

L'entrée en vigueur du nouveau Code des obligations au 1er janvier 2023 entraîne diverses adaptations des statuts actuels de la société. Le conseil d'administration propose par conséquent à l'assemblée générale ordinaire 2023 de procéder à une révision de grande ampleur des statuts, dont le libellé sera publié dans le cadre de la convocation à l'assemblée générale 2023.

### **Perspectives**

Compte tenu de la situation conflictuelle non résolue en Ukraine et des risques géopolitiques qui en découlent, l'évolution économique de la Suisse demeure difficile à évaluer. Pour 2023, le Secrétariat d'État à l'économie SECO tout comme la Banque nationale suisse s'attendent à une croissance économique inférieure à la moyenne. Quant au taux d'inflation, à moyen terme, il va certainement évoluer à un niveau plus élevé qu'au cours des années précédentes.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le marché des transactions immobilières en Suisse reste exigeant. L'immigration soutenue qui est attendue et l'activité de construction limitée devraient toutefois entraîner une demande durablement élevée d'appartements locatifs. Pour Novavest Real Estate AG, l'immobilier en Suisse reste durablement intéressant pour les propriétaires en tant que valeur réelle, ainsi que pour les investisseurs en tant que catégorie de placement, et offre une certaine protection contre l'inflation.

Avec son portefeuille axé sur le logement et une part d'usage résidentiel de plus de 60% des revenus locatifs, Novavest Real Estate AG dispose d'un modèle commercial solide. De plus, la solvabilité élevée des principaux locataires (CFF, BMW (Suisse) SA, Hôpital cantonal de Saint-Gall, LIDL Schweiz AG) contribue à la stabilité des revenus locatifs et du portefeuille. La stratégie de croissance à long terme qui met l'accent sur les revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel demeure par conséquent inchangée.

### **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 de l'exercice fiscal 2022

Compte de résultat en CHF	2022	2021	Δ
Revenu locatif	29 158 903	26 731 294	+9%
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>29 158 903</b>	<b>26 731 294</b>	<b>+9%</b>
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-4 873 040	-4 521 587	
Charges de personnel	-756 697	-767 561	
Frais de conseil	-1 136 241	-893 448	
Frais d'administration	-3 631 660	-3 175 066	
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-10 397 638</b>	<b>-9 357 662</b>	<b>+11%</b>
<b>Résultat total des réévaluations</b>	<b>11 942 488</b>	<b>21 769 340</b>	
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>30 703 754</b>	<b>39 142 971</b>	<b>-22%</b>
Résultat net financier	-3 098 918	-2 614 535	
Impôts sur les bénéfices	-5 202 120	-7 222 116	
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus</b>	<b>22 402 716</b>	<b>29 306 322</b>	<b>-24%</b>
<b>Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>1)</sup></b>	<b>12 740 049</b>	<b>11 721 049</b>	<b>+9%</b>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	2.91	3.97	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.65	1.59	
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	7 711 434	7 390 125	
<b>Bilan</b> en CHF ou %	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Total du bilan	823 240 139	751 145 177	+10%
Capitaux propres	345 476 871	335 798 021	+3%
Ratio de capitaux propres	42.0%	44.7%	
Volume hypothécaire	439 767 250	380 177 250	+16%
Taux d'endettement	58.0%	55.3%	
Nantissement des immeubles par des tiers	54.2%	51.3%	
Net gearing <sup>2)</sup>	126.0%	112.3%	
Net Asset Value (NAV) en CHF <sup>3)</sup>	44.80	43.55	
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.25	1.65	
<b>Renseignements sur le portefeuille</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Portefeuille immobilier total en CHF	811 818 000	741 279 300	+10%
Nombre d'immeubles de placement	53	50	
Nombre d'immeubles dans les projets	2	5	
Rendement brut <sup>4)</sup>	4.0%	4.1%	
Rendement net <sup>5)</sup>	3.2%	3.3%	
Taux de vacance sans projets	4.6%	3.7%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	2.7%	2.8%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.9%	0.8%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2.6 ans	3.7 ans	

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

<sup>2)</sup> Dette financière nette (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 174/175 du rapport annuel 2022 (en Allemand) et aux pages 20/21 du sommaire exécutif 2022 (en Français). Le rapport annuel 2022 complet et le sommaire exécutif 2022 peuvent être consultés sur le site internet de la société sous la rubrique Relations avec les investisseurs – Rapports financiers

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

**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.