



# Sommaire Exécutif 2022

---

du Rapport Annuel au 31.12.2022

# Contenu

## Pour les actionnaires

Chiffres clés, informations sur le portefeuille	4, 5
Rapport annuel exercice 2022	6
Stratégie et directives de placement	14
Immeubles sélectionnés	3, 23

## Extrait des comptes annuels selon SWISS GAAP FER

Extrait des comptes annuels Swiss GAAP FER	16
--	----

## Autres informations

Glossaire des chiffres clés	20
Informations pour les investisseurs	22
Impressum et disclaimer	24

## BÂLE (BS)

### Johanniterstrasse 5, 11



#### Bel emplacement central à Bâle-Ville

L'immeuble résidentiel de la Johanniterstrasse 5, 11 est situé dans le quartier attrayant de St. Johann, à proximité immédiate du Rhin et de la vieille ville de Bâle. Le quartier se caractérise par une très bonne infrastructure, avec des écoles, des commerces, des arrêts de bus et de tram ainsi que des institutions culturelles à proximité immédiate. L'immeuble comprend 57 appartements (de 1 à 4 pièces).

#### Immeuble résidentiel avec 57 appartements

**Surface du terrain** 1 016 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 3 739 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique** TCHF 889 p.a.

**Année de construction / rénovations** 1964 / 2014

➤ Voir également le rapport de durabilité page 34 du rapport annuel 2022 (en allemand).

# Chiffres clés

<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01. - 31.12.2022</b>	<b>01.01. - 31.12.2021</b>
Résultat des activités de location <sup>1)</sup>	en CHF milliers	24 286	22 210
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	0	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	11 942	21 769
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	en CHF milliers	<b>30 704</b>	<b>39 143</b>
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	22 403	29 306
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>2)</sup>	en CHF milliers	12 740	11 721
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus <sup>3)</sup>	en %	6.8%	10.1%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus <sup>4)</sup>	en %	3.9%	4.1%
<b>Bilan</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Total des actifs	en CHF milliers	823 240	751 145
Capitaux propres	en CHF milliers	345 477	335 798
Ratio de capitaux propres	en %	42.0%	44.7%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	439 767	380 177
Taux d'endettement	en %	58.0%	55.3%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	54.2%	51.3%
Net gearing <sup>5)</sup>	en %	126.0%	112.3%
<b>Portefeuille</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	811 818	741 279
Rendement brut <sup>6)</sup>	en %	4.0%	4.1%
Rendement net <sup>7)</sup>	en %	3.2%	3.3%
Taux de vacance sans projets	en %	4.6%	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 %	0.9%	0.8%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.6	3.7
<b>Informations par action</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Cours de la bourse	en CHF	40.80	46.50
Net asset value (NAV) par action	en CHF	44.80	43.55
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) <sup>8)</sup>	en CHF	2.91	3.97
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) <sup>9)</sup>	en CHF	1.65	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

<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 20.

# Informations sur le portefeuille

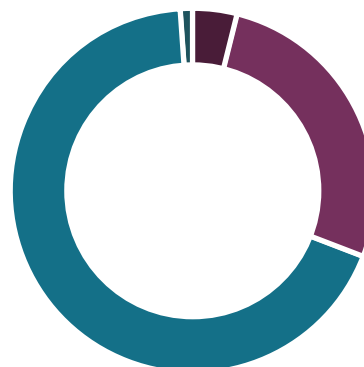
## Total portefeuille

selon catégories  
KCHF 811 818 au 31.12.2022



Usage résidentiel	39%
Usage résidentiel / commercial	50%
Usage commercial	10%
Projets	1%

selon montant d'investissement  
KCHF 811 818 au 31.12.2022



Immeubles < CHF 5 millions	4%
Immeubles CHF 5 – 15 millions	27%
Immeubles > CHF 15 millions	68%
Projets	1%

## Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage  
KCHF 32 096 (annualisé)



Résidentiel	61%
Commercial	39%

selon cantons  
KCHF 32 096 (annualisé)



AG	4%	SG	12%
BE	11%	SH	3%
BL	3%	SO	9%
BS	8%	TG	9%
FR	9%	ZH	28%
LU	4%		

# Rapport annuel exercice 2022

## Chères et chers actionnaires,

Dans un environnement fortement marqué par des incertitudes politiques et économiques, Novavest Real Estate AG a réalisé à nouveau un résultat opérationnel réjouissant au cours de l'exercice 2022. Le portefeuille immobilier a poursuivi son développement grâce à l'acquisition de deux immeubles de placement et demeure stratégiquement bien positionné, avec une part résidentielle de 61% des revenus locatifs théoriques à la fin de l'année 2022.

## « 61% usage résidentiels du rendement locatif théorique »

La valeur du portefeuille immobilier a augmenté au total de 10% à CHF 811.8 millions (31.12.2021: CHF 741.3 millions). Les acquisitions d'un immeuble résidentiel à Kappel/SO et d'un immeuble commercial à Volketswil/ZH (CHF +42.2 millions), des activités d'investissement dans des immeubles existants et des projets (CHF +16.4 millions) ainsi que les effets positifs des réévaluations (CHF +11.9 millions) ont contribué à cette hausse. Comme prévu, au cours de l'exercice 2022, le résultat des réévaluations a été légèrement inférieur à celui de l'année précédente, au cours de laquelle nous avons enregistré des bénéfices de réévaluation de CHF 21.8 millions.

Le bénéfice, réévaluations comprises, s'est établi pour l'exercice 2022 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. Compte tenu de ce résultat, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale du 22 mars 2023 une distribution en espèces sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale de CHF 1.25 par action nominative.

## Durabilité

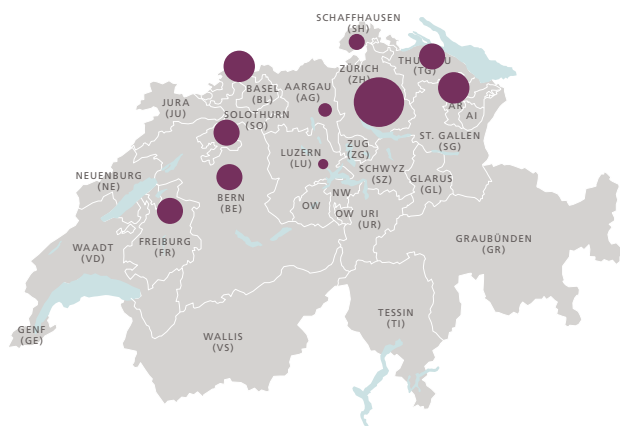
Dans sa stratégie de durabilité, Novavest Real Estate AG s'engage en faveur des objectifs des Nations Unies (UN Sustainable Development Goals) et de la responsabilité écologique, économique, sociale et d'entreprise tout au long du cycle d'investissement immobilier. Dans le rapport annuel 2022, nous avons significativement développé notre compte-rendu et publions notre deuxième rapport de durabilité conformément aux normes GRI.

Le rapport de durabilité de cette année fournit également pour la première fois des données de consommation de l'ensemble du portefeuille immobilier ainsi que des scénarios stratégiques concernant la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'en 2050. De plus, Novavest signera les UN PRI (Principes pour l'Investissement Responsable) début 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.

## Le portefeuille immobilier est bien diversifié

À la fin de l'année 2022, le portefeuille immobilier comprenait au total 53 immeubles de placement d'une valeur de marché de CHF 799.6 millions et 2 projets d'une valeur de CHF 12.2 millions. À l'issue de la modernisation des appartements à la Voltastrasse 2 à Lucerne, cet immeuble classé parmi les projets a fait son retour au sein des immeubles de placement à la fin de l'année 2022.

Le portefeuille est largement diversifié et rassemble des objets 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 sont répartis au total sur 11 cantons.

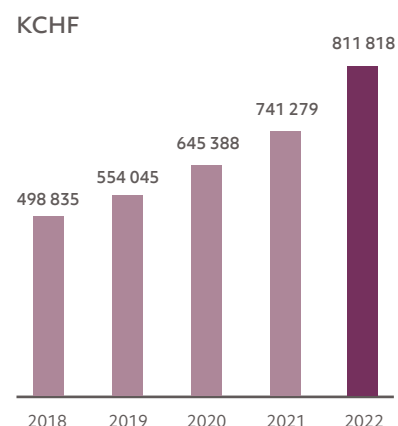


### Total portefeuille 31.12.2022

Immeubles de placement	Valeur au bilan	
Toute la Suisse	CHF	799.6 millions
<b>Projets</b>		
		Valeur au bilan
Neuhausen	CHF	5.6 millions
Saint-Gall	CHF	6.6 millions
Total projets	CHF	12.2 millions
<b>Total portefeuille</b>	<b>CHF</b>	<b>811.8 millions</b>

Le développement du portefeuille d'immeubles de placement du fait des deux acquisitions à Kappel et à Volketswil et du reclassement de l'immeuble à Lucerne 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%.

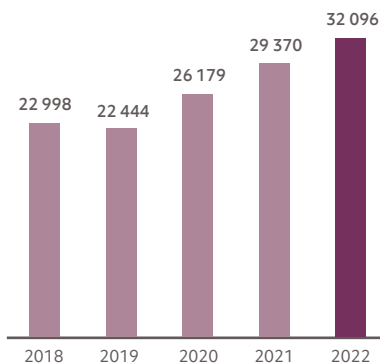
### Valeur de marché du portefeuille



« Portefeuille immobilier à CHF 881.8 millions, +10% par rapport à l'exercice précédent »

## Rendement locatif théorique

KCHF



## Environnement économique et de marché

Après deux années de pandémie de coronavirus et les effets que celle-ci a eu sur la conjoncture, la communauté internationale a été surprise par l'invasion russe de l'Ukraine en février 2022. Nous sommes aujourd'hui confrontés à des mutations politiques qui impactent non seulement l'Europe, mais le monde entier. Les augmentations drastiques des prix des matières premières, les difficultés globales qui ont affecté les chaînes d'approvisionnement et les incertitudes géopolitiques ont entraîné des taux d'inflation bien supérieurs au niveau des 20 dernières années. C'est ainsi par exemple qu'en décembre 2022, le taux d'inflation a atteint 6.5% aux USA (après un pic de 9.1% en juin) et 9.2%<sup>1</sup> dans la zone euro. En Suisse, à fin 2022, l'inflation était de 2.8%, ce qui est relativement bas, en comparaison internationale, quand bien même ce niveau est lui aussi supérieur aux valeurs du passé et à la marge de fluctuation de la Banque nationale suisse (BNS). En 2022, la BNS a réagi relativement vite à l'augmentation des taux d'inflation et, depuis mi-juin 2022, le taux directeur qui était jusque-là de -0.75% a été relevé en trois étapes à 1.0% en décembre 2022.

Jusqu'ici, le marché immobilier suisse a réagi de manière relativement modérée à ces changements de taux d'intérêt. La forte immigration en Suisse, un faible taux de chômage et une activité de construction relativement modérée par rapport à la croissance démographique soutiennent la robuste demande actuelle, notamment en appartements locatifs. Les objets et appartements locatifs de qualité dans des emplacements centraux ou périphériques bien situés avec des logements abordables continuent à faire l'objet d'une très forte demande de la part des locataires. Avec son vaste portefeuille et son offre de plus de 1 150 unités d'habitation (75% d'appartements de 1- à 3½- pièces), Novavest Real Estate AG est à cet égard très bien positionnée sur le marché. La part élevée des revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel reflète en outre la stratégie de placement axée sur la sécurité de l'entreprise.

En ce qui concerne les immeubles à usage commercial, une détente et une demande en légère croissance se sont fait jour dans le domaine des surfaces de bureaux suite au retour d'un grand nombre de collaboratrices et collaborateurs dans leur environnement de travail habituel après presque deux ans de télétravail en raison des mesures contre le coronavirus. Cette demande accrue de surfaces a également fait face à une activité de construction modérée dans le segment des surfaces de bureaux. Dans le commerce de détail, la tendance en faveur du commerce en ligne se confirme, et la mutation structurelle qui affecte le commerce stationnaire et les surfaces de vente, notamment au niveau de l'offre non alimentaire, va se poursuivre.

S'agissant des surfaces à usage commercial de son portefeuille immobilier, Novavest Real Estate AG dispose d'un portefeuille de locataires concentré et attache une grande importance non seulement à la qualité de l'emplacement, mais aussi, systématiquement, à une solvabilité élevée des locataires. Avec une part de plus de 52% des revenus locatifs commerciaux, les CFF, BMW (Suisse) SA, l'Hôpital cantonal de Saint-Gall, Hotel Bahnhof AG (Best Western Hotel), LIDL Schweiz AG, Raiffeisenbank Oberes Rheintal, SBW Haus des Lernens Management AG, Coop Société Coopérative et McDonald's Restaurants (Suisse) SA sont les principaux locataires commerciaux du portefeuille, ce qui témoigne de l'approche axée sur la solvabilité de notre stratégie.

<sup>1</sup> Source: USA Bureau of labor statistics; Euro zone: Commission Européenne, Eurostat; Suisse: Office fédéral de la statistique



## Commentaire du management sur le résultat annuel 2022<sup>2</sup>

### Compte de résultat

Au cours de l'exercice sous revue 2022, le revenu locatif net a atteint CHF 29.2 millions, ce qui correspond, par rapport à la même période de l'année précédente, à une croissance de 9% (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 sous revue. 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%.

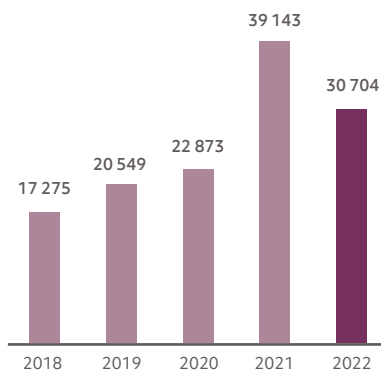
Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpé à CHF 4.9 millions (2021: CHF 4.5 millions). Les charges directes liées aux immeubles de placement loués, qui ont atteint 16.7% des revenus locatifs nets, se situent à un niveau comparable à celui de l'année précédente (2021: 16.9%). Les charges de personnel ont atteint CHF 0.8 million (2021: 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. Les commissions de transaction à hauteur de CHF 0.4 million en rapport avec l'achat des immeubles (2021: CHF 0.5 million) ont été portées à l'actif à titre de coûts d'acquisition et n'ont pas été comptabilisées dans le compte de résultat.

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. Wüest Partner AG a évalué le portefeuille immobilier à CHF 811.8 millions d'après la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (31.12.2021: CHF 741.3 millions).

<sup>2</sup> Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 20/21 du présent Sommaire Exécutif.

**EBIT**

KCHF

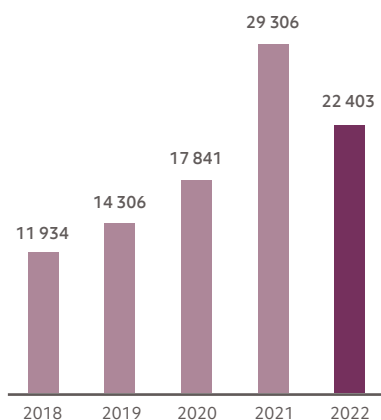


Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a reculé à CHF 30.7 millions en raison du résultat inférieur des réévaluations au cours de l'exercice 2022 sous revue (2021: CHF 39.1 millions). Si l'on fait abstraction du résultat des réévaluations, le résultat d'exploitation a toutefois progressé 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.

**Bénéfice, réévaluations inclus**

KCHF

**Bilan**

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).

**« Ratio de capitaux propres de 42.0% »**

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.

## « Valeur nette d'inventaire de CHF 44.80 par action »

Au 31 décembre 2022, le capital-actions de la société s'élevait à CHF 194.7 millions, réparti en 7 711 434 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 25.25 par action. Avec un cours de clôture à fin 2022 de CHF 40.80, la capitalisation boursière de Novavest Real Estate AG a atteint CHF 314.6 millions.

## Propositions à l'assemblée générale 2023

### Réélection des membres du conseil d'administration

Avec l'élection de M<sup>me</sup> Floriana Scarlato lors de l'assemblée générale du 23 mars 2022, le conseil s'est vu adjoindre un cinquième membre indépendant au cours de l'exercice sous revue. En 2022, le conseil d'administration a par ailleurs renforcé les structures de gouvernance en créant un comité d'audit et en étendant les tâches du comité de rémunération dans le domaine des nominations.

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.

### Distribution de CHF 1.25 par action nominative

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%.

## « Demande de distribution d'une valeur nominale de CHF 1.25 par action »

### Adaptation de grande ampleur des statuts en raison du nouveau Code des obligations

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. La convocation à l'assemblée générale sera publiée le 24 février 2023 dans la Feuille officielle suisse du commerce, et sera mise en ligne le même jour sur le site Internet de la société.

- Convocation à l'AG disponible à partir du 24 février 2023 sur [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) – lien Relations avec les investisseurs – Assemblées générales

### 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. En 2022, le produit intérieur brut (PIB) de la Suisse a connu une croissance d'environ 2%. 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 de 1.0%, respectivement 0.5%<sup>3</sup>. 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 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. Notre stratégie de croissance à long terme qui met l'accent sur les revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel demeure par conséquent inchangée.

<sup>3</sup> Source: communiqués de presse du SECO du 13.12.2022 et de la BNS du 15.12.2022

## Remerciements

L'année 2022 a été de nouveau très difficile pour nous tous. Au nom du conseil d'administration et de la direction, nous vous remercions, chères et chers actionnaires, ainsi que nos partenaires commerciaux, pour le soutien et la confiance que vous nous avez témoignés en 2022 tout comme au cours des années passées.

Novavest Real Estate AG bénéficie d'un bon positionnement, et continuera à se développer avec succès dans les années à venir, conformément à la stratégie de croissance 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.

# Bilan

Montants en CHF	31.12.2022	31.12.2021
Liquidités	4 324 136	3 044 029
Créances commerciales	5 253 418	4 767 565
Autres créances courantes	26 052	992 738
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	136 963	107 968
Immeubles de placement destinés à la vente	15 290 000	0
Comptes de régularisation des actifs	260 000	56 914
<b>Total des actifs courants</b>	<b>25 290 569</b>	<b>8 969 214</b>
Immeubles de placement	784 346 000	719 790 000
Projets	12 182 000	21 489 300
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	1 421 570	896 663
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>797 949 570</b>	<b>742 175 963</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>823 240 139</b>	<b>751 145 177</b>
Dettes commerciales	981 488	1 463 485
Autres dettes courantes	7 441 684	6 492 996
Comptes de régularisation des passifs	3 614 300	4 821 400
Dettes hypothécaires courantes	133 424 250	45 956 000
<b>Total capitaux empruntés courants</b>	<b>145 461 722</b>	<b>58 733 880</b>
Autres dettes non courantes	381 600	763 200
Dettes hypothécaires non courantes	306 343 000	334 221 250
Provisions pour impôts différés	25 576 946	21 628 826
<b>Total capitaux empruntés non courants</b>	<b>332 301 546</b>	<b>356 613 276</b>
<b>Total capitaux empruntés</b>	<b>477 763 268</b>	<b>415 347 156</b>
Capital-actions	194 713 709	207 437 575
Actions propres	0	0
Réserves de capital	31 865 908	31 865 908
Bénéfices accumulés	118 897 254	96 494 538
<b>Total capitaux propres</b>	<b>345 476 871</b>	<b>335 798 021</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>823 240 139</b>	<b>751 145 177</b>



# Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Revenue locatif	29 158 903	26 731 294
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>29 158 903</b>	<b>26 731 294</b>
Charges directes des 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>
Gains de réévaluations	17 803 925	26 625 188
Pertes de réévaluations	-5 861 437	-4 855 848
<b>Résultat 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>
Produits financiers	22 890	247 164
Charges financiers	-3 121 808	-2 861 699
<b>Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)</b>	<b>27 604 836</b>	<b>36 528 436</b>
Impôts sur les bénéfices	-5 202 120	-7 222 116
<b>Bénéfice</b>	<b>22 402 716</b>	<b>29 306 322</b>
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	2.91	3.97

# État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2022	01.01. - 31.12.2021
Bénéfice	22 402 716	29 306 322
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	-14 043 807	-18 249 958
Résultat de la réévaluations des projets	2 101 319	-3 519 382
Autres charges/recettes n'affectant pas le fonds	0	158 192
Variations des créances commerciales	-485 853	-208 563
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	763 600	-503 237
Variations des dettes commerciales	-199 762	933 454
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 461 989	1 253 580
Variations des provisions pour impôts différés	3 948 120	6 562 880
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation</b>	<b>15 948 321</b>	<b>15 733 287</b>
Investissements en immeubles de placement	-52 516 563	-66 249 275
Investissements en projets	-8 091 382	-4 371 179
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	-667 669	0
Amortisation extension locative préfinancée	113 767	117 493
Ventes des immeubles de placement	0	-146 983
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement</b>	<b>-61 161 848</b>	<b>-70 649 944</b>
Produits des augmentations de capital	-372 500	26 193 047
Remboursement sur la valeur nominale	-12 723 866	-11 663 545
Produit/remboursement de dettes financières courantes	41 261 000	-47 184 000
Produit de dettes financières non courantes	18 329 000	75 565 000
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>46 493 634</b>	<b>42 910 502</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>1 280 107</b>	<b>-12 006 154</b>
<b>Justification</b>		
Liquidités en début de période	3 044 029	15 050 183
Liquidités en fin de période	4 324 136	3 044 029
<b>Changement des liquidités</b>	<b>1 280 107</b>	<b>-12 006 154</b>

# État des mouvements du capital propre

01.01. – 31.12.2022

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<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>
Remboursement sur la valeur nominale	-12 723 866			-12 723 866
Augmentations de capital				0
Frais de transaction sur capitaux propres				0
Bénéfice			22 402 716	22 402 716
<b>Total 31 décembre 2022</b>	<b>194 713 709</b>	<b>31 865 908</b>	<b>118 897 254</b>	<b>345 476 871</b>

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.

# 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	2022	2021
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	27 604 836	36 528 436
Résultat des réévaluations	-11 942 488	-21 769 340
Impôts latents	-5 202 120	-7 222 116
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+2 279 821	+4 184 069
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	12 740 049	11 721 049

# Informations pour les investisseurs

## Dates importantes

22 février 2023	Publication des résultats annuels et du rapport annuel 2022
22 mars 2023	Assemblée Générale ordinaire 2023
16 août 2023	Publication des résultats semestriels et du rapport semestriel 2023

## Informations sur les actions nominatives (au 31 décembre 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 314.6 millions
Cour de clôture fin d'année 2022	CHF 40.80

## 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

## ST-GALL (SG)

### Rorschacherstrasse 135



#### Création de nouveaux appartements et de surfaces de services

Dans le cadre de ce projet de développement à l'est de Saint-Gall, trois anciennes maisons isolées ont été déconstruites. Le vide ainsi créé entre deux autres objets de placement de Novavest Real Estate AG (immeuble résidentiel/commercial « Rorschacherstrasse 123, 125, 127 » et immeuble commercial « Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27 ») peut être comblé par un nouveau bâtiment de cinq étages. Le rez-de-chaussée accueillera divers locaux commerciaux et les étages supérieurs 69 studios et chambres.

**Projet de développement** pour un immeuble résidentiel/commercial moderne

**Surface du terrain** 1 640 m<sup>2</sup>

**Surface utile** les plans prévoient jusqu'à environ 2 150 m<sup>2</sup> d'espace locatif à l'avenir

**Disponible** les appartements et les surfaces commerciales seront disponibles à l'automne 2024

➔ Voir également le rapport de durabilité page 33 du rapport annuel 2022 (en allemand).

# 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 2022. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport annuel en allemand. 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 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

Rapport de durabilité (dans le rapport annuel en allemand):  
Sustainserv GmbH, Boston, Frankfurt, Nashville, Zurich

© Novavest Real Estate AG 2023



