

Communiqué de presse, 16 août 2023

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG augmente son résultat opérationnel au 1er semestre 2023 par rapport à la même période de l'année précédente

- Le résultat des activités de location augmente à CHF 12.4 millions (+5% par rapport au S1 2022)
- Bénéfice hors réévaluations de CHF 6.6 millions (+9% par rapport au S1 2022)
- Les effets de réévaluation de CHF -10.0 millions entraînent une perte de CHF 1.5 millions sur le résultat y compris les réévaluations
- Portefeuille immobilier à CHF 791.0 millions ; Rendement locatif théorique des immeubles de placement de CHF 31.4 millions par an
- La part d'usage résidentiel du rendement locatif théorique augmenté à 63% au 30 juin 2023

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange : NREN) a réalisé un résultat opérationnel satisfaisant – au niveau du bénéfice hors réévaluations – dans un environnement de marché difficile au premier semestre 2023, marqué par des incertitudes politiques et économiques persistantes et de nouvelles hausses des taux d'intérêt.

Résultat semi-annuel 2023 en détail

Usage résidentiel du rendement locatif théorique augmenté à 63%

Le portefeuille a été optimisé au cours de la 1^{er} semestre 2023 et un immeuble résidentiel/commercial ancien à Bülach/ZH a pu être vendu avec bénéfice. Du fait de cette vente et de l'achèvement d'un projet de réaffectation de surfaces dans l'immeuble de Neuhausen/SH, la part d'immobilier résidentiel dans les revenus locatifs théoriques a augmentée d'environ 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2022 pour atteindre 63%. La valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2023 s'élevait à CHF 791.0 millions (31.12.2022 : CHF 811.8 millions). Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement s'élevaient à CHF 31.4 millions au 30 juin 2023 sur une base annualisée (S1 2022 : CHF 30.9 millions).

Compte de résultat 1^{er} semestre 2023

Le revenu locatif net a augmenté de 7% à CHF 15.3 millions au premier semestre 2023 (S1 2022 : CHF 14.2 millions). La hausse des revenus locatifs s'explique principalement par les acquisitions des immeubles à Volketswil/ZH (juin 2022) et Kappel/SO (décembre 2022), ainsi que par les projets de réaffectation achevés à Lucerne/LU (2022) et Neuhausen/SH (2023). Le rendement brut réalisé sur les objets de placement s'est élevé à 4.0% au premier semestre 2023, et le rendement net, à 3.1% (sur une base annuelle). Diverses activités de locations et la vente de l'immeuble résidentiel/commercial à Bülach ont permis de réduire le taux de vacance à 4.0% (31.12.2022 : 4.6% ; 30.06.2022 : 4.7%).

La vente de l'immeuble résidentiel/commercial à Bülach/ZH avec transfert de propriété au 1^{er} mars 2023 a généré un bénéfice de CHF 0.5 million sur la vente d'immeubles de placement. Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont augmenté à CHF 2.9 millions (S1 2022 : CHF 2.4 millions). Le résultat des activités de location a ainsi augmenté de 5% à CHF 12.4 millions (S1 2022 : CHF 11.8 millions).

Les autres charges opérationnelles (frais de personnel, de conseil et d'administration) se sont élevées au total à CHF 2.8 millions, soit un montant légèrement inférieur à celui de la même période de l'année précédente (S1 2022 : CHF 2.9 millions). Les relèvements successifs des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse de 1.0% à la fin de l'année 2022 à 1.75% à fin juin 2023 pour lutter contre l'inflation ont eu des répercussions sur les modèles d'escompte des évaluations immobilières au premier semestre 2023. L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a entraîné une perte de réévaluation de CHF 10.0 millions au premier semestre 2023, alors qu'un gain de réévaluation de CHF 6.4 millions avait été enregistré au cours de la même période de l'année précédente. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a baissé à CHF 0.1 million au cours du premier semestre 2023 (S1

2022 : CHF 15.4 millions). En excluant les effets des réévaluations, le résultat d'exploitation a augmenté de 13% à CHF 10.1 millions (S1 2022 : CHF 9.0 millions).

Les charges financières nettes se sont élevées à CHF 2.0 millions (S1 2022 : CHF 1.5 million) et reflètent également l'environnement plus élevé des taux d'intérêt et, partant, un taux d'intérêt moyen plus élevé des engagements financiers, qui s'est élevé à 1.1% au premier semestre 2023 (S1 2022 : 0.7%).

Au niveau du bénéfice, réévaluations inclus, une perte de CHF 1.5 million a été enregistrée pour le premier semestre 2023 (S1 2022 : bénéfice de CHF 11.2 millions). Le bénéfice hors résultat des réévaluations a toutefois augmenté de 9% par rapport à la même période de l'année précédente, pour s'établir à CHF 6.6 millions (S1 2022 : CHF 6.0 millions).

Bilan avec un solide ratio de capitaux propres de 41.6%

Le bilan au 30 juin 2023, avec un ratio de capitaux propres de 41.6% (31.12.2022 : 42.0%), demeure très solidement financé. Des actifs courants comprennent un « immeuble de placement à vendre » à Wil/SG, d'une valeur de CHF 3.7 millions. Des actifs non courants comprennent les 52 autres immeubles de placement (CHF 777.9 millions), le projet de construction à Saint-Gall (CHF 9.3 millions) et la partie à long terme des aménagements locatifs préfinancés dans deux immeubles à Frauenfeld et Altstätten (CHF 1.5 million).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme n'ont pas beaucoup changé. Au 30 juin 2023, ils s'élevaient à CHF 432.4 millions (31.12.2022 : CHF 439.8 millions). À la date de clôture du bilan, CHF 198.7 millions, soit 46% des engagements hypothécaires, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans (31.12.2022 : 48%). La durée résiduelle moyenne des engagements financiers au 30 juin 2023 était de 2.3 ans (31.12.2022 : 2.6 ans).

Les fonds propres s'élevaient à CHF 334.3 millions au 30 juin 2023 (31.12.2022 : CHF 345.5 millions). Cette variation s'explique par le remboursement de valeur nominale de CHF 9.6 millions (CHF 1.25 par action nominative) qui a été versé mi-juin 2023 et par la perte de CHF 1.5 million du premier semestre. La valeur nette d'inventaire par action nominative au 30 juin 2023 était de CHF 43.35 (31.12.2022 : CHF 44.80).

Durabilité

Novavest Real Estate AG est consciente de sa responsabilité en matière de développement et de gestion durables de ses biens immobiliers. Le thème de la durabilité fait donc partie intégrante de la stratégie de placement ainsi que des décisions d'achat et de vente du conseil d'administration. En 2023, la société continuera à développer ses rapports sur le développement durable et, avec le soutien de Nova Property Fund Management AG, elle affinera également les processus clés en ce qui concerne la pertinence environnementale du portefeuille et les simulations de portefeuille.

Depuis le printemps 2023, Novavest Real Estate AG est signataire des UN PRI (Principles for Responsible Investment), et elle participe pour la première fois à cette initiative en été 2023.

Perspectives

Les économistes s'attendent à un léger ralentissement de la conjoncture en Suisse et tablent sur une croissance inférieure à la moyenne pour l'ensemble de l'année 2023. En juin 2023, le SECO a confirmé ses prévisions¹ pour l'année en cours et table sur une croissance du PIB de 1.1% (corrigée des événements sportifs). Dans le même temps, on s'attend certes à une légère amélioration du taux d'inflation, mais avec environ 2.3% par le SECO et 2.2% par la Banque nationale suisse (SNB), la stabilité des prix inférieure à 2% en moyenne annuelle visée par la SNB n'est pas encore atteinte. De nouvelles hausses de taux de la part de la Banque nationale suisse ne peuvent donc être exclus au cours des prochains mois.

Le marché des transactions immobilières en Suisse reste difficile en raison du niveau élevé des taux d'intérêt. Du point de vue de Novavest Real Estate AG, la forte demande sur le marché du logement, soutenue par la croissance démographique et l'activité de construction limitée, va toutefois perdurer. Au cours du second semestre 2023, la société ambitionne de poursuivre l'optimisation du portefeuille immobilier au moyen d'investissements ciblés et d'éventuels arrondissements de portefeuille. Un contrat de vente de l'immeuble résidentiel à Wil/SG a par exemple peut être signé et authentifié en août 2023, avec transfert de propriété au 1^{er} septembre 2023.

¹ Source : Communiqué de presse de SECO (Secrétariat d'État à l'économie) du 15 juin 2023

Avec son portefeuille axé sur le logement et une part d'usage résidentiel de plus de 60% des revenus locatifs, Novavest Real Estate AG reste bien positionnée et dispose d'un modèle d'affaires solide et orienté sur le long terme. Les principaux locataires du portefeuille (CFF, BMW (Suisse) SA, Hôpital cantonal de Saint-Gall, LIDL Schweiz AG) contribuent en outre, grâce à leur solvabilité élevée, à la stabilité des revenus locatifs et de l'ensemble du portefeuille. La stratégie 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
www.novavest.ch

NOVAVEST Real Estate AG

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.

Chiffres clés du premier semestre 2023

Compte de résultat en CHF	S1 2023	S1 2022
Revenue locatif	15 293 242	14 246 736
Résultat de la vente d'immeubles de placement	493 099	0
Total des produits d'exploitation	15 786 340	14 246 736
Charges directes des immeubles de placement loués	-2 880 887	-2 424 847
Charges de personnel	-381 503	-384 855
Frais de conseil	-496 361	-622 187
Frais d'administration	-1 909 367	-1 851 358
Total des charges d'exploitation	-5 668 118	-5 283 247
Résultat total des réévaluations	-9 972 217	6 397 528
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	146 005	15 361 017
Résultat net financier	-2 041 780	-1 458 428
Impôts sur les bénéfices	372 080	-2 713 593
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	-1 523 696	11 188 996
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	6 551 806	6 015 955
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	-0.20	1.45
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.85	0.78
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	7 711 434	7 711 434
Bilan en CHF ou %	30.06.2023	31.12.2022
Total du bilan	802 780 533	823 240 139
Capitaux propres	334 313 882	345 476 871
Ratio de capitaux propres	41.6%	42.0%
Volume hypothécaire	432 445 750	439 767 250
Taux d'endettement	58.4%	58.0%
Nantissement des immeubles par des tiers	54.7%	54.2%
Net gearing ²⁾	128.7%	126.0%
Net Asset Value (NAV) en CHF ³⁾	43.35	44.80
Renseignements sur le portefeuille	30.06.2023	31.12.2022
Portefeuille immobilier total en CHF	790 975 000	811 818 000
Nombre d'immeubles de placement	53	53
Nombre d'immeubles dans les projets	1	2
Rendement brut ⁴⁾	4.0%	4.0%
Rendement net ⁵⁾	3.1%	3.2%
Taux de vacance sans projets	4.0%	4.6%
Taux d'escompte moyen sur la réévaluation	2.7%	2.7%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	1.1%	0.9%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	2.3 ans	2.6 ans

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

²⁾ 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

³⁾ Total des capitaux propres par action nominative émise, à la date de clôture du bilan

⁴⁾ 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

⁵⁾ Le rendement net correspond au revenu net (recettes locatives réelles basées sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date du bilan moins les coûts d'exploitation et de maintenance pour l'exercice sous revue) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 14/15 du Sommaire Exécutif S1 2023 (en Français) ou aux pages 49/50 du Rapport Semi-Annuel 2023 (en Allemand). Ces rapports peuvent être consulté sur le site internet de la société sous la rubrique Relations avec les investisseurs – section Rapport financiers / Présentations

https://www.novavest.ch/fr/relations-avec-les-investisseurs/?section=relations-avec-les-investisseurs_rapports-financiers_presentations