



# Sommaire Exécutif S1 2023

---

du Rapport Semi-Annuel au 30.06.2023

# Contenu

## Pour les actionnaires

Chiffres clés	4
Informations sur le portefeuille	5
Rapport du résultat 1er semestre 2023	6

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

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

## Autres informations

Immeubles sélectionnés	3, 17
Glossaire des chiffres-clés	14
Informations pour les investisseurs	16
Impressum et disclaimer	18

## Kappel (SO) Grossmatt 44, 46a



### Propriété résidentielle moderne dans un endroit calme

Le complexe résidentiel se trouve au cœur d'une zone résidentielle, à distance de marche des commerces de proximité, des écoles/jardins d'enfants, des transports publics et des zones de loisirs. Les deux immeubles comprennent 25 appartements spacieux (de 2,5 à 4,5 pièces) ainsi qu'un parking couvert de 41 places.

### Immeuble résidentiel avec 25 appartements

Surface du terrain 3 396 m<sup>2</sup>

Surface utile 2 810 m<sup>2</sup>

Revenu locatif théorique KCHF 477 p.a.

Année de construction 2009

# Chiffres clés

<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01. - 30.06.2023</b>	<b>01.01. - 30.06.2022</b>
Résultat des activités de location <sup>1)</sup>	en CHF milliers	12 412	11 822
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	493	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	-9 972	6 398
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		146	15 361
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	-1 524	11 189
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>2)</sup>	en CHF milliers	6 552	6 016
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus <sup>3)</sup>	en %	-0.9%	6.7%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus <sup>4)</sup>	en %	4.0%	3.6%
<b>Bilan</b>		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total des actifs	en CHF milliers	802 781	823 240
Capitaux propres	en CHF milliers	334 314	345 477
Ratio de capitaux propres	en %	41.6%	42.0%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	432 446	439 767
Taux d'endettement	en %	58.4%	58.0%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	54.7%	54.2%
Net gearing <sup>5)</sup>	en %	128.7%	126.0%
<b>Portefeuille</b>		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	790 975	811 818
Rendement brut <sup>6)</sup>	en %	4.0%	4.0%
Rendement net <sup>7)</sup>	en %	3.1%	3.2%
Taux de vacance sans projets	en %	4.0%	4.6%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur du marché	en %	2.7%	2.7%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.1%	0.9%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.3	2.6
<b>Informations par action</b>		<b>30.06.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Cours de la bourse	en CHF	37.10	40.80
Net asset value (NAV)	en CHF	43.35	44.80
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) <sup>8)</sup>	en CHF	-0.20	2.91
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) <sup>9)</sup>	en CHF	0.85	1.65

## 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

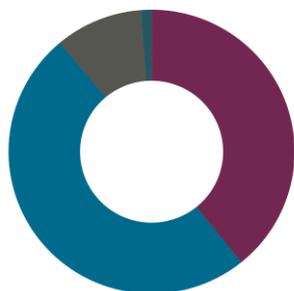
<sup>9)</sup> Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

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

# Informations sur le portefeuille

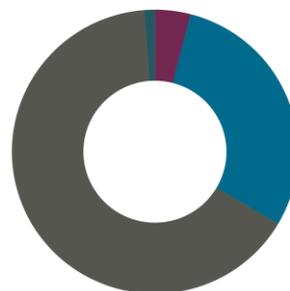
## Total portefeuille

selon catégories  
KCHF 790 975 au 30.06.2023



- Usage résidentiel, 39.2%
- Usage résidentiel / commercial, 49.7%
- Usage commercial, 9.9%
- Projets, 1.2%

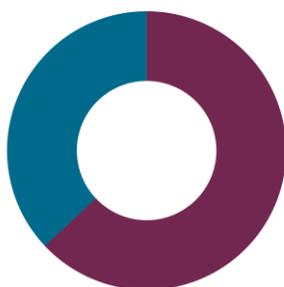
selon montant d'investissement  
KCHF 790 975 au 30.06.2023



- Immeubles < CHF 5 millions, 4.0%
- Immeubles CHF 5 – 15 millions, 29.5%
- Immeubles > CHF 15 millions, 65.4%
- Projets, 1.2%

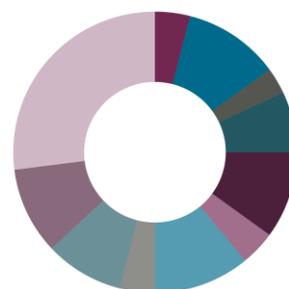
## Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage  
KCHF 31 448 (annualisé)



- Résidentiel, 63%
- Commercial, 37%

selon cantons  
KCHF 31 448 (annualisé)



- AG , 4%
- BS , 7%
- SG , 11%
- TG , 10%
- BE , 11%
- FR , 10%
- SH , 4%
- ZH , 27%
- BL , 3%
- LU , 4%
- SO , 9%

# Rapport du résultat 1<sup>er</sup> semestre 2023

## Chères et chers actionnaires,

Au premier semestre 2023, dans un environnement de marché difficile marqué par des incertitudes politiques et économiques persistantes et de nouvelles hausses des taux d'intérêt, Novavest Real Estate AG a réalisé un résultat opérationnel – bénéfice hors réévaluations – de CHF 6.6 millions.

Le portefeuille a été optimisé au cours de la période sous revue 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 augmenté d'environ 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2022 pour atteindre 63%.

### « Usage résidentiel du rendement locatif théorique augmenté à 63% au 30 juin 2023 »

Compte tenu de la faible activité de construction et de la persistance de l'immigration nette, la pénurie de logements augmente en Suisse. Cela accroît la pression sur le marché du logement et entraîne une tendance à la hausse des loyers. En revanche, le revirement des taux d'intérêt qui s'est amorcé l'année précédente a progressivement influencé le marché immobilier. 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.

Novavest Real Estate AG a réalisé un bon résultat opérationnel au cours de la période sous revue 2023. Ainsi, le résultat des activités de location a augmenté de 5% à CHF 12.4 millions. L'estimation du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant a toutefois entraîné une perte de réévaluation de CHF 10.0 millions, alors qu'un bénéfice de réévaluation de CHF 6.4 millions avait été enregistré au cours de la même période de l'exercice précédent. En conséquence, l'EBIT au premier semestre 2023 s'élève à CHF 0.1 million. Au niveau du bénéfice, réévaluations inclus, cela représente une perte de CHF 1.5 million. Le bénéfice hors résultat des réévaluations s'élève à CHF 6.6 millions, soit une hausse d'environ 9% par rapport à l'exercice précédent.

## Commentaire du management sur le résultat du 1<sup>er</sup> semestre 2023<sup>1</sup>

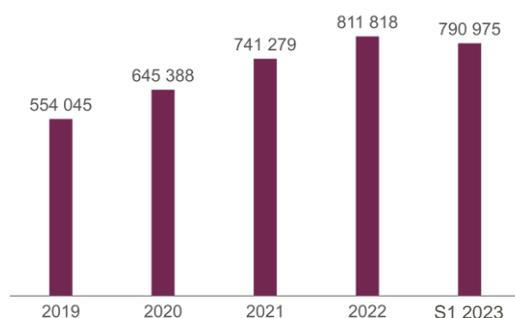
### Revenu locatif théorique des immeubles de placement de CHF 31.4 millions p.a.

La valeur du portefeuille immobilier au 30 juin 2023 s'élevait à CHF 791.0 millions (31.12.2022 : CHF 811.8 millions). La variation de valeur est principalement due aux facteurs suivants : vente de l'immeuble susmentionné à Bülach (CHF -15.3 millions), investissements dans des immeubles de placement existants (CHF +1.0 million) et dans le projet de développement à Saint-Gall (CHF +3.4 millions) ainsi que des effets négatifs des réévaluations (CHF -10.0 millions).

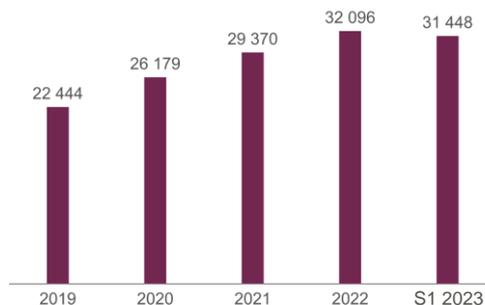
<sup>1</sup> Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 14/15 du sommaire exécutif.

Valeur de marché du portefeuille <sup>1)</sup>

KCHF

Revenus locatifs théoriques <sup>2)</sup>

KCHF



<sup>1)</sup> Valeur de marché du portefeuille 2019 – 2022 au 31 décembre ; S1 2023 au 30 juin 2023

<sup>2)</sup> Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement 2019 – 2022 pour toute l'année ; S1 2023 valeur annualisée

À la date de clôture du bilan, le portefeuille comprenait 53 immeubles de placement d'une valeur de marché de CHF 781.6 millions et le projet de nouvelle construction à Saint-Gall, d'une valeur de CHF 9.3 millions. Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement (hors projets) s'élevaient à CHF 31.4 millions au 30 juin 2023 sur une base annualisée (S1 2022 : CHF 30.9 millions).

## Compte de résultat

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 location 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<sup>er</sup> 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 par rapport à la même période de l'année précédente en raison des modifications du portefeuille (S1 2022 : CHF 2.4 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes sont toutefois restées relativement faibles à 18.8% (S1 2022 : 17.0%). Le résultat des activités de location a ainsi augmenté de 5% à CHF 12.4 millions (S1 2022 : CHF 11.8 millions).

À CHF 0.4 million, les charges de personnel pour les postes de direction CEO et CFO sont restées inchangées au niveau de la même période de l'année précédente (S1 2022 : CHF 0.4 million). Les honoraires de conseil ont pu être légèrement réduits grâce à différentes économies et se sont élevés à CHF 0.5 million (S1 2022 : CHF 0.6 million). Les frais de gestion se sont élevés à CHF 1.9 million (S1 2022 : CHF 1.9 million) et comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG de CHF 1.6 million, ainsi que les impôts sur le capital et les autres dépenses administratives pour un total de CHF 0.3 million.

Comme mentionné précédemment, 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, principalement due à une légère hausse des taux d'escompte en raison de la modification de l'environnement des taux d'intérêt (S1 2022 : bénéfice des réévaluations de CHF 6.4 millions).

En raison du résultat des réévaluations, 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). Sur la base du bénéfice par action, on obtient pour le premier semestre 2023 une perte par action, réévaluations inclus, de CHF 0.20 et un bénéfice hors réévaluations de CHF 0.85 (S1 2022 : bénéfice de CHF 1.45, réévaluations inclus, et de CHF 0.78, hors réévaluations).

## Structure du bilan

Le bilan au 30 juin 2023, avec un ratio de capitaux propres de 41.6% (31.12.2022 : 42.0%), demeure très solidement financé. À l'actif du bilan, les liquidités s'élevaient à CHF 2.3 millions (31.12.2022 : CHF 4.3 millions). Des actifs courants comprennent par ailleurs un autre « immeuble de placement à vendre » à Wil/SG, d'une valeur de CHF 3.7 millions (31.12.2022 : Bülach, CHF 15.3 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).

### « Solide ratio de capitaux propres de 41.6% »

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%). Les hypothèques sont toujours bien diversifiées auprès de banques prêteuses de qualité supérieure. La durée résiduelle moyenne des engagements financiers au 30 juin 2023 était de 2.3 ans (31.12.2022 : 2.6 ans).

### « Valeur nette d'inventaire de CHF 43.35 par action nominative au 30 juin 2023 »

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 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.

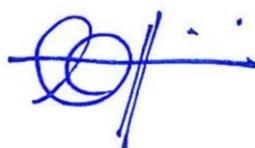
Depuis le printemps 2023, Novavest Real Estate AG est signataire des UN PRI (Principles for Responsible Investment), et elle participe pour la première fois à cette initiative en été 2023.

## 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 (Secrétariat d'État à l'économie) a confirmé ses prévisions<sup>1</sup> 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 arrondissement 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<sup>er</sup> septembre 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. Notre stratégie à long terme, qui met l'accent sur les revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel, demeure par conséquent inchangée.



**Gian Reto Lazzarini**  
Président du conseil d'administration



**Peter Mettler**  
Chief Executive Officer

<sup>1</sup> Source : Communiqué de presse de SECO du 15 juin 2023

# Extrait des comptes semi-annuels selon Swiss GAAP FER

## Bilan

Montants en CHF	30.06.2023	31.12.2022
Liquidités	2 335 970	4 324 136
Créances commerciales	6 343 256	5 253 418
Autres créances courantes	171 934	26 052
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	155 093	136 963
Immeubles de placement à vendre	3 735 000	15 290 000
Comptes de régularisation des actifs	1 278 200	260 000
<b>Total des actifs courants</b>	<b>14 019 453</b>	<b>25 290 569</b>
Immeubles de placement	777 896 000	784 346 000
Projets	9 344 000	12 182 000
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	1 521 080	1 421 570
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>788 761 080</b>	<b>797 949 570</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>802 780 533</b>	<b>823 240 139</b>
Dettes commerciales	1 646 890	981 488
Autres dettes courantes	7 452 142	7 441 684
Comptes de régularisation des passifs	2 566 203	3 614 300
Dettes hypothécaires courantes	120 230 750	133 424 250
<b>Total capitaux empruntés courants</b>	<b>131 895 985</b>	<b>145 461 722</b>
Autres dettes non courantes	190 800	381 600
Dettes hypothécaires non courantes	312 215 000	306 343 000
Provisions pour impôts différés	24 164 866	25 576 946
<b>Total capitaux empruntés non courants</b>	<b>336 570 666</b>	<b>332 301 546</b>
<b>Total capitaux empruntés</b>	<b>468 466 651</b>	<b>477 763 268</b>
Capital-actions	185 074 416	194 713 709
Actions de trésorerie	0	0
Réserves de capital	31 865 908	31 865 908
Bénéfices accumulés	117 373 558	118 897 254
<b>Total capitaux propres</b>	<b>334 313 882</b>	<b>345 476 871</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>802 780 533</b>	<b>823 240 139</b>

## Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Revenu locatif	15 293 242	14 246 736
Résultat de la vente d'immeubles de placement	493 099	0
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>15 786 340</b>	<b>14 246 736</b>
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
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-5 668 118</b>	<b>-5 283 247</b>
Gains de réévaluations	1 271 346	11 270 918
Pertes de réévaluations	-11 243 563	-4 873 390
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>-9 972 217</b>	<b>6 397 528</b>
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>146 005</b>	<b>15 361 017</b>
Produits financiers	18 061	10 636
Charges financiers	-2 059 841	-1 469 064
<b>Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)</b>	<b>-1 895 776</b>	<b>13 902 588</b>
Impôts sur les bénéfices	372 080	-2 713 593
<b>Perte / Bénéfice</b>	<b>-1 523 696</b>	<b>11 188 996</b>
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	-0.20	1.45

## État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2023	01.01. - 30.06.2022
Perte / Bénéfice	-1 523 696	11 188 996
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	9 636 339	-8 812 841
Résultat de la réévaluations des projets	335 878	2 415 313
Résultat de la vente d'immeubles de placement	- 493 099	0
Variations des créances commerciales	- 854 694	301 854
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	377 918	243 812
Variations des dettes commerciales	- 826 944	- 128 120
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	253 661	- 450 721
Variations des provisions pour impôts différés	-1 412 080	2 273 593
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation</b>	<b>5 493 284</b>	<b>7 031 887</b>
Investissements en immeubles de placement	-3 279 012	-37 555 386
Investissements en projets	-2 182 103	-5 993 013
Aménagement préfinancé par les locataires	- 188 335	0
Amortissement extension locative préfinancée	70 694	46 681
Ventes des immeubles de placement	15 058 099	0
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement</b>	<b>9 479 342</b>	<b>-43 501 718</b>
Produit des augmentations de capital	0	-372 500
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293	-12 723 866
Remboursement / emprunt de dettes financières courantes	-38 796 500	31 689 500
Emprunt de dettes financières non courantes	31 475 000	18 329 000
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>-16 960 793</b>	<b>36 922 134</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>-1 988 166</b>	<b>452 302</b>
<b>Justification</b>		
Liquidités en début de période	4 324 136	3 044 029
Liquidités en fin de période	2 335 970	3 496 331
<b>Changement des liquidités</b>	<b>-1 988 166</b>	<b>452 302</b>

## État des mouvements du capital propre

01.01. - 30.06.2023

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2022</b>	<b>194 713 709</b>	<b>31 865 908</b>	<b>118 897 255</b>	<b>345 476 871</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293			-9 639 293
Bénéfice			-1 523 696	-1 523 696
<b>Total 30 juin 2023</b>	<b>185 074 416</b>	<b>31 865 908</b>	<b>117 373 558</b>	<b>334 313 882</b>

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2023, 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 1.25 par action, soit un montant total de CHF 9.6 millions, a été versé le 14 juin 2023.

01.01. - 30.06.2022

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2021</b>	<b>207 437 575</b>	<b>31 865 907</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.

# 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 » (ou « Perte ») 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 (ou « Perte ») 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	<b>01.01.-30.06.2023</b>	01.01.-30.06.2022
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	-1 895 776	13 902 588
Résultat des réévaluations	+9 972 217	-6 397 528
Impôts latents	+372 080	-2 713 593
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	-1 896 716	+1 224 488
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	<b>6 551 806</b>	6 015 955

# Informations pour les investisseurs

## Dates importantes

22 février 2024

20 mars 2024

21 août 2024

Publication des résultats annuels / rapport annuel 2023

Assemblée Générale ordinaire 2024

Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2024

## Informations sur les actions nominatives (au 30 juin 2023)

Nombre d'actions en circulation

7 711 434 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 24.00 chacune

Cotation en bourse

SIX Swiss Exchange

Numéro de valeur

21 218 624

Numéro ISIN

CH0212186248

Symbole

NREN

Capitalisation boursière

CHF 286.1 millions

Cour de clôture

CHF 37.10

## 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

Adresse

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zurich

+41 (0)44 276 40 40

info@novavest.ch

## Zurich (ZH) Badenerstrasse 701



### Situation centrale avec espace vert

Le nouveau bâtiment à usage exclusivement résidentiel se trouve dans le quartier 9 de Zurich, à proximité de la gare d'Altstetten. Une infrastructure complète pour les besoins quotidiens (commerces, gastronomie, banque, pharmacie, médecin, etc.) est disponible à une courte distance à pied. L'immeuble dispose de 57 appartements attrayants de 1,5 à 3,5 pièces ainsi que d'un parking couvert de 20 places et de 2 places de stationnement extérieures.

### Immeuble résidentiel avec 57 appartements

**Surface du terrain** 1 596 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 3 676 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique TCHF** 1 629 p.a.

**Année de construction** 2021

# Impressum

## Éditeur

Novavest Real Estate AG  
Feldeggstrasse 26  
CH-8008 Zurich  
+41 (0)44 276 40 40  
[info@novavest.ch](mailto:info@novavest.ch)  
[www.novavest.ch](http://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 2023. 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 2023 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) – Relations avec les investisseurs – Rapports financiers / Présentations.

## Concept, contenu et réalisation

Novavest Real Estate AG. CH-Zurich  
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© Novavest Real Estate AG 2023

