



Sommaire Exécutif 2023

du Rapport Annuel au 31.12.2023

Contenu

Pour les actionnaires

Chiffres clés, informations sur le portefeuille	4, 5
Rapport annuel exercice 2023	6
Stratégie et directives de placement	12
Immeubles sélectionnés	3, 21

Extrait des comptes annuels selon SWISS GAAP FER

Extrait des comptes annuels Swiss GAAP FER	14
--------------------------------------------	----

Autres informations

Glossaire des chiffres clés	18
Informations pour les investisseurs	20
Impressum et disclaimer	22

Burgdorf (BE) Gyrischachenstrasse 53, 55, 59



Habiter à proximité d'une forêt/d'une zone de loisirs tout en étant au centre.

Le complexe résidentiel de trois immeubles se trouve à distance de marche du centre-ville et de la gare. Situé dans un cadre verdoyant, avec une forêt et une zone de loisirs adjacentes, l'immeuble offre à ses habitants un logement à prix avantageux dans un environnement soigné et calme. L'immeuble comprend 54 appartements (studios, appartements de 2.5 à 5.5 pièces) ainsi qu'un parking couvert de 54 places.

Immeuble résidentiel avec 54 appartements

Surface du terrain 2 087 m²

Surface utile 4 990 m²

Revenu locatif théorique TCHF 725 par an

Année de construction / rénovations 1978, 2006, 2008, 2017

Chiffres clés

Compte de résultat		01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	24 670	24 286
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	538	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	- 20 595	11 942
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	- 563	30 704
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	- 3 969	22 403
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	12 701	12 740
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	-1.2%	6.8%
Rendement des capitaux propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	3.7%	3.9%
Bilan		31.12.2023	31.12.2022
Total des actifs	en CHF milliers	793 705	823 240
Capitaux propres	en CHF milliers	331 869	345 477
Ratio de capitaux propres	en %	41.8%	42.0%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	427 165	439 767
Taux d'endettement	en %	58.2%	58.0%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	54.5%	54.2%
Net gearing ⁵⁾	en %	127.9%	126.0%
Portefeuille		31.12.2023	31.12.2022
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	783 619	811 818
Rendement brut ⁶⁾	en %	4.1%	4.0%
Rendement net ⁷⁾	en %	3.3%	3.2%
Taux de vacance sans projets	en %	4.1%	4.6%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché	en %	2.8%	2.7%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.2%	0.9%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.3	2.6
Informations par action		31.12.2023	31.12.2022
Cours de la bourse	en CHF	36.40	40.80
Net asset value (NAV) par action	en CHF	43.04	44.80
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	-0.51	2.91
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.65	1.65

Définitions:

¹⁾ Revenu locatif moins les charges directes des immeubles de placement loués

²⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations

³⁾ Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus, par rapport au capital propre moyen pondéré

⁴⁾ Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus, par rapport au capital propre moyen pondéré

⁵⁾ Dette financière nette (dettes hypothécaires courantes et non courantes moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

⁶⁾ 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

⁷⁾ 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

⁸⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés inclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

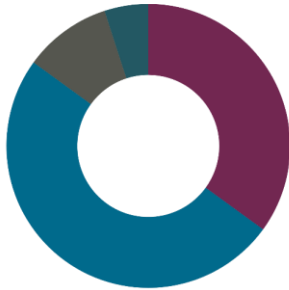
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

Un glossaire contenant des définitions supplémentaires des chiffres clés se trouve à la page 18.

Informations sur le portefeuille

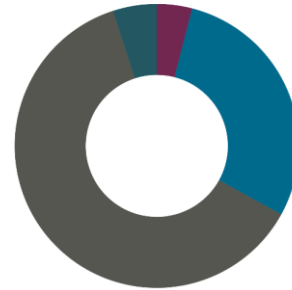
Total portefeuille

selon catégories
KCHF 783 619 au 31.12.2023



- Usage résidentiel, 35%
- Usage résidentiel / commercial, 50%
- Usage commercial, 10%
- Projets, 5%

selon montant d'investissement
KCHF 783 619 au 31.12.2023



- Immeubles < CHF 5 millions, 4%
- Immeubles CHF 5 – 15 millions, 29%
- Immeubles > CHF 15 millions, 62%
- Projets, 5%

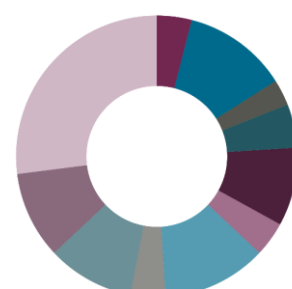
Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage
KCHF 30 813 (annualisé)



- Résidentiel, 63%
- Commercial, 37%

selon cantons
KCHF 30 813 (annualisé)



- AG , 4%
- BE , 12%
- BL , 3%
- BS , 5%
- FR , 9%
- LU , 4%
- SG , 12%
- SH , 4%
- SO , 10%
- TG , 10%
- ZH , 27%

Rapport annuel exercice 2023

Chères et chers actionnaires

Novavest Real Estate AG a de nouveau réalisé un résultat opérationnel solide dans un environnement de marché difficile marqué par des incertitudes politiques et économiques persistantes. En excluant les effets des réévaluations, le bénéfice s'est élevé à CHF 12.7 millions, soit au niveau de l'exercice précédent.

« Résultat opérationnel solide dans un environnement difficile »

Au cours de l'exercice sous revue, deux biens immobiliers ont été vendus afin d'optimiser la structure du portefeuille : un immeuble résidentiel de relativement petite taille à Wil/SG et un immeuble résidentiel/commercial ancien à Bülach/ZH. Les deux immeubles ont pu être vendus avec un bénéfice (bénéfice total de CHF 0.5 million).

La valeur du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 s'élevait à CHF 783.6 millions, soit une baisse d'environ 3.5% par rapport à la fin de l'année 2022 (31.12.2022 : CHF 811.8 millions). Les deux biens immobiliers vendus (CHF -19.0 millions), les effets des réévaluations sur le portefeuille (CHF -20.6 millions) et les investissements réalisés dans des immeubles existants et des projets de réaffectation (CHF +11.4 millions) ont contribué à cette variation de valeur.

Avec une part d'immobilier résidentiel dans les revenus locatifs théoriques de 63%, la priorité stratégique mise sur le logement a été renforcée d'environ 2 points de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2022. La pénurie croissante de logements en Suisse, due notamment à l'immigration nette persistante et à une activité de construction relativement modérée, conforte le conseil d'administration dans sa stratégie à long terme visant à créer des possibilités de logement attrayantes mais aussi abordables pour les jeunes et des personnes âgées et à continuer à mettre l'accent du portefeuille immobilier sur un usage résidentiel.

« 63% d'immobilier résidentiel dans les revenus locatifs théoriques »

Compte tenu du solide résultat opérationnel, avec un bénéfice hors réévaluations de CHF 12.7 millions, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2024 une distribution en espèces sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale de CHF 1.25 par action nominative.

Environnement économique et de marché

Après la nette hausse des taux d'inflation dans le monde en 2022 et les réactions correspondantes des banques centrales consistant à relever drastiquement les taux directeurs en raison des taux d'inflation, la situation s'est à nouveau quelque peu normalisée au cours de l'exercice 2023. Ainsi, le taux d'inflation en Suisse s'est élevé en moyenne à 2.1% sur l'ensemble de l'année 2023 (2.8% en moyenne en 2022). Aux États-Unis et dans la zone euro également, les taux d'inflation étaient nettement inférieurs en décembre 2023 par rapport à l'année précédente, soit 3.4% aux États-Unis (décembre 2022 : 6.5%) et 2.9% dans la zone euro (décembre 2022 : 9.2%)¹. En automne ou vers la fin de l'année 2023, la Banque nationale suisse, la Banque centrale européenne et la Réserve fédérale américaine ont donc maintenu leurs taux directeurs à respectivement 1.75% (BNS), 4.5% (BCE) et 5.5% (Fed). Au moment de la publication du rapport annuel, les marchés des capitaux tablent sur de nouvelles pauses des taux d'intérêt ou sur une tendance à la baisse des taux d'intérêt en 2024.

Le revirement des taux d'intérêt amorcé en 2022 a influencé les marchés immobiliers dans le monde entier et a également eu des répercussions sur les modèles d'escompte des évaluations immobilières. Après un ralentissement significatif en 2022, le volume des transactions sur le marché immobilier suisse a de nouveau légèrement augmenté au cours de l'exercice 2023 alors que les prix n'ont guère évolué, notamment dans le secteur résidentiel. Pour les immeubles résidentiels attrayants et bien situés, les rendements initiaux restent bas malgré l'environnement plus élevé des taux d'intérêt.

¹ Sources : États-Unis : U.S. Bureau of labor statistics; zone euro : Eurostat; Suisse : Office fédéral de la statistique OFS

Les objets et appartements locatifs de qualité situés 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 1 140 unités d'habitation, Novavest Real Estate AG est très bien positionnée sur le marché. La part élevée des revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel reflète la stratégie de placement à long terme et axée sur la sécurité de l'entreprise.

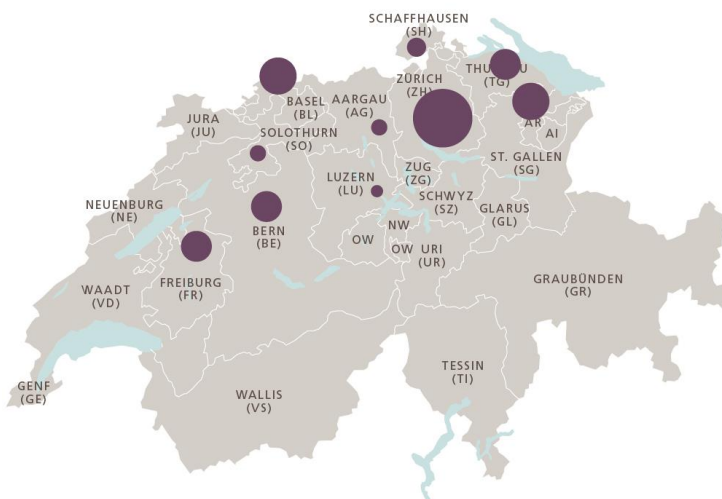
Les tendances en matière de surfaces commerciales et de bureaux n'ont pas beaucoup changé par rapport à l'année précédente. En ce qui concerne les surfaces de bureaux, on enregistre une faible activité de construction, tandis que la demande générale a continué d'augmenter, malgré les possibilités de télétravail et les modèles de travail hybrides. Du point de vue de la société, des rencontres et des entretiens réguliers entre les collaborateurs sur le lieu de travail sont toutefois indispensables, raison pour laquelle nous restons favorables à la mise en place d'espaces de bureaux bien situés. En ce qui concerne les surfaces destinées au commerce de détail, le changement structurel dans le commerce stationnaire et les surfaces de vente, notamment avec les offres non alimentaires, va se poursuivre, et la pression sur les loyers des surfaces de vente va probablement continuer d'augmenter.

Portefeuille résidentiel largement diversifié ; locataires commerciaux solides

Au 31 décembre 2023, le portefeuille immobilier de Novavest Real Estate AG comprenait au total 51 immeubles de placement d'une valeur de CHF 745.3 millions et 2 projets d'une valeur de CHF 38.3 millions. Après l'achèvement d'un projet de réaffectation d'anciennes surfaces de bureaux en surfaces résidentielles dans l'immeuble situé à la Zentralstrasse 2, 4, 6 à Neuhausen, celui-ci a réintégré les immeubles de placement au cours de l'exercice 2023. Au cours de l'exercice sous revue, la société a entamé un assainissement et une surélévation de l'immeuble sis à la Johannerstrasse 5,11 à Bâle, ce qui fait qu'au cours du second semestre 2023, cet immeuble de placement a été transféré parmi les projets en cours.

Le portefeuille, principalement axé sur un usage résidentiel, est largement diversifié et réunit des objets situés principalement dans la zone 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.

Immeubles de placement au 31 décembre 2023



Remarque concernant la carte : la taille des cercles reflète la valeur de marché des biens immobiliers

S'agissant des surfaces à usage commercial, 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 la solvabilité élevée des locataires. Avec une part d'environ 59% des revenus locatifs commerciaux, les SBB, BMW (Suisse) SA, l'Hôpital cantonal de Saint-Gall, Hotel Bahnhof AG (Best Western Hotel), Raiffeisenbank Oberes Rheintal, LIDL Schweiz AG, SBW Haus des Lernens AG et McDonalds Restaurants (Suisse) SA sont les principaux locataires commerciaux du portefeuille, ce qui témoigne de l'approche axée sur la solvabilité de notre stratégie.

Commentaire du management sur le résultat annuel 2023²

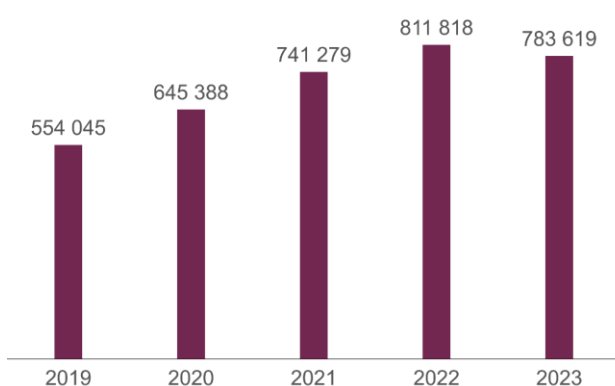
Revenus locatifs théoriques de CHF 30.8 millions par an

La valeur de marché du portefeuille immobilier a été impactée par la vente de deux immeubles à Wil et à Bülach d'une valeur de CHF 19.0 millions. Dans le cadre de l'évaluation du portefeuille par l'expert immobilier externe Wüest Partner, une dépréciation modérée de 2.6% (CHF 20.6 millions) du portefeuille a été constatée au 31 décembre 2023. Au cours de l'exercice sous revue, les investissements dans des immeubles existants et des projets se sont élevés à CHF 11.4 millions.

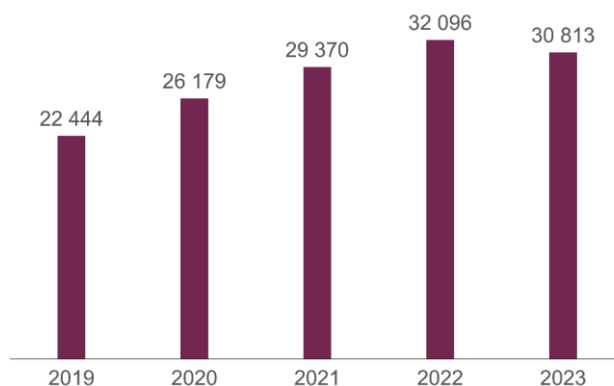
Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement pris en compte au 31 décembre 2023 (hors projets) était de CHF 30.8 millions. Par rapport à l'année précédente, les revenus locatifs théoriques ont diminué d'environ CHF 1.2 million en raison de la vente des deux immeubles, tandis que les immeubles de rendement/projets reclassés ont eu un effet net d'environ CHF 0.6 million. La hausse des loyers théoriques due aux adaptations des loyers, notamment sur la base d'augmentations de l'indice et des taux d'intérêt de référence, s'est élevée à environ CHF 0.6 million.

Les futurs revenus locatifs théoriques supplémentaires des deux projets de réaffectation actuels de la Johanniterstrasse 5, 11 à Bâle et de la Rorschacherstrasse 135 à Saint-Gall devraient s'élever, une fois les projets achevés, à plus de CHF 0.8 millions au total.

Valeur de marché du portefeuille
KCHF



Rendement locatif théorique
KCHF



Compte de résultat

Au cours de l'exercice 2023, le revenu locatif net a augmenté de plus de 2% à CHF 29.9 millions (2022 : CHF 29.2 millions). La hausse des revenus locatifs s'explique principalement par les acquisitions d'immeubles à Volketswil/ZH (juin 2022) et à Kappel/SO (décembre 2022) ainsi que par les projets de réaffectation achevés à Lucerne/LU (2022) et à Neuhausen/SH (2023) et, dans une moindre mesure, par les revenus supplémentaires générés depuis novembre 2023 grâce aux adaptations des loyers dues aux augmentations de l'indice et des taux d'intérêt de référence.

Le rendement net généré sur les immeubles de placement s'est élevé à 3.3% en 2023 (2022 : 3.2%). Le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) était de 4.1% (31.12.2022 : 4.6%). La réduction du taux de vacance est principalement due à la vente de l'immeuble résidentiel/commercial à Bülach. La société a réalisé grâce à la vente des immeubles de Wil et de Bülach un résultat unique de CHF 0.5 million.

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpé à CHF 5.2 millions (2022 : CHF 4.9 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont légèrement augmenté par rapport à l'année précédente (17.4%, contre 16.7% en 2022), ce qui s'explique notamment par l'augmentation des charges et des frais d'entretien et de réparation.

² Un glossaire des différents chiffres-clés se trouve aux pages 18/19 du présent Sommaire Exécutif.

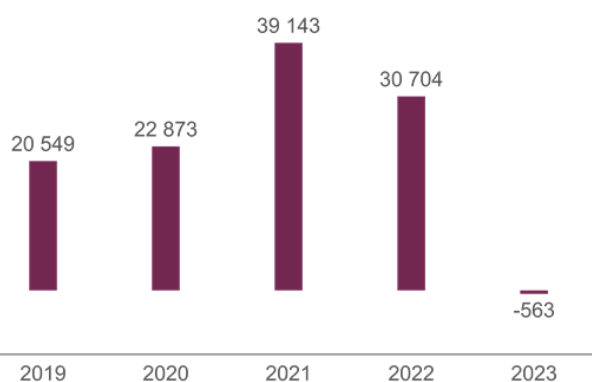
Les charges de personnel sont restées inchangées à CHF 0.8 million (2022 : CHF 0.8 million) et incluent comme l'année précédente la rémunération des postes de direction CEO et CFO. Grâce à diverses mesures, les honoraires de conseil ont reculé à CHF 0.9 million (2022 : CHF 1.1 million). Les frais de gestion se sont élevés à CHF 3.6 millions (2022 : CHF 3.6 millions) et comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG de CHF 3.0 millions (2022 : CHF 3.1 millions) et les impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0.5 million. Les commissions de transaction d'un montant de CHF 0.2 million, liées à la vente des immeubles ont été prises en compte via le compte de résultat dans la position "Résultat de la vente d'immeubles de placement" (2022 : les commissions de transaction d'un montant de CHF 0.4 million, liées à l'achat d'immeubles ont été activées comme frais de transaction et n'ont pas été comptabilisées via le compte de résultat).

Comme mentionné précédemment, l'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a entraîné une dépréciation de CHF 20.6 millions (2022 : réévaluation de CHF 11.9 millions), ce qui s'explique avant tout par des taux d'escompte plus élevés en raison de la modification de l'environnement des taux d'intérêt.

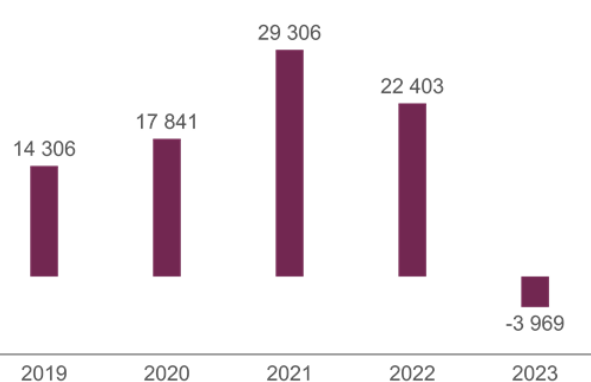
En raison de la dépréciation du portefeuille au cours de l'exercice 2023, le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) s'est élevé à CHF -0.6 million (2022 : CHF 30.7 millions). En excluant les effets des réévaluations et le bénéfice unique issu de la vente d'immeubles de placement, le résultat d'exploitation a toutefois augmenté de 4% à CHF 19.5 millions (2022 : CHF 18.8 millions). Les charges financières nettes se sont élevées à CHF 4.6 millions (2022 : CHF 3.1 millions) et reflètent le niveau plus élevé des taux d'intérêt et, partant, un taux d'intérêt moyen plus élevé des engagements financiers, qui s'est élevé à 1.2% pour l'exercice 2023 (2022 : 0.9%).

La valorisation plus faible du portefeuille a également influencé le résultat final, réévaluations comprises, qui s'est établi à CHF -4.0 millions pour l'exercice 2023 (2022 : CHF 22.4 millions). Si l'on fait abstraction du résultat des réévaluations, le bénéfice opérationnel hors réévaluations s'est établi à CHF 12.7 millions, soit un niveau comparable à celui de l'exercice précédent (2022 : CHF 12.7 millions). Sur la base du bénéfice par action, on obtient une perte par action, réévaluations comprises, de CHF -0.51 et un bénéfice hors réévaluations de CHF 1.65 (2022 : bénéfice de CHF 2.91, réévaluations comprises, et de CHF 1.65, hors réévaluations).

EBIT
KCHF



Bénéfice, réévaluations inclus
KCHF



Bilan

Par rapport à la fin de l'année 2022, le total du bilan a diminué de CHF 29.5 millions pour s'établir à CHF 793.7 millions (31.12.2022 : CHF 823.2 millions). Des actifs courants au 31 décembre 2023 s'élevait à CHF 8.6 millions (31.12.2022 : CHF 25.3 millions, y compris l'immeuble à Bülach destiné à la vente). Les actifs non courants, d'un montant de CHF 785.1 millions, comprennent 51 immeubles de placement (CHF 745.3 millions), les deux projets en cours à Saint-Gall et à Bâle (CHF 38.3 millions) et 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 427.2 millions au 31 décembre 2023 (31.12.2022 : CHF 439.8 millions). 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 au 31 décembre 2023 était de 2.3 ans (31.12.2022 : 2.6 ans).

« Solide ratio de capitaux propres de 41.8% »

Les capitaux propres au 31 décembre 2023 sont passés à CHF 331.9 millions (31.12.2022 : CHF 345.5 millions). Le remboursement de valeur nominale de CHF 9.6 millions (CHF 1.25 par action nominative) versé en juin 2023 et la perte de CHF 4.0 millions ont été déterminants à cet égard. Au 31 décembre 2023, la société affiche toujours un ratio de fonds propres très solide de 41.8 % (31.12.2022 : 42.0%). La valeur nette d'inventaire par action nominative s'élevait à CHF 43.04 au 31 décembre 2023 (31.12.2022 : CHF 44.80).

« Net Asset Value CHF 43.04 par action nominative »

Extension du reporting en matière de durabilité

Le développement et la gestion d'immeubles résidentiels durables font partie du modèle commercial et de la création de valeur de Novavest Real Estate AG. Dans sa stratégie de développement durable, la société 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. Elle est par ailleurs signataire des UN PRI (Principes pour l'investissement responsable) et a participé pour la première fois à l'initiative au cours de l'exercice 2023.

Dans le rapport annuel 2023, le reporting en matière de durabilité a été étoffé et affiné par rapport à l'exercice précédent. Les données de consommation du portefeuille selon SIA et REIDA ont par exemple été développées, et la trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'en 2050 a été recalculée. Le rapport a été établi une fois de plus conformément aux normes GRI.

La société examine la possibilité de fusionner avec SenioResidenz AG

Le 22 janvier 2024, le conseil d'administration de Novavest Real Estate AG a décidé d'examiner la possibilité d'une fusion avec SenioResidenz AG. Les deux sociétés sont très bien établies sur le marché immobilier suisse et disposent de portefeuilles immobiliers de grande qualité dans leurs segments de placement respectifs.

La fusion donnerait naissance à un portefeuille extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture, car les immeubles de SenioResidenz AG sont majoritairement axés sur des résidences pour personnes âgées et des établissements de soins alors que ceux de Novavest Real Estate AG sont principalement destinés à un usage résidentiel. La combinaison au sein d'un portefeuille immobilier commun permettrait une diversification optimale tant au niveau des affectations que des macro-situations et des micro-situations. La valeur du portefeuille immobilier combiné dépasserait CHF 1 milliard, ce qui augmenterait l'attractivité pour les investisseurs et offrirait des possibilités de financement élargies ainsi que des possibilités de synergies et d'économies d'échelle.

Les évaluations et les discussions entre SenioResidenz AG et Novavest Real Estate AG au sujet d'une éventuelle fusion sont encore à un stade relativement précoce. Le conseil d'administration de Novavest Real Estate AG a constitué un comité indépendant chargé de tâches spécifiques dans le cadre de ce projet de fusion. Il est composé de Markus Neff, Floriana Scarlato et Daniel Ménard, tous membres du conseil d'administration. La société fournira en temps voulu des informations sur les résultats des discussions au sujet de la fusion et sur les prochaines étapes des négociations. Si les négociations aboutissent, les actionnaires des deux sociétés auront la possibilité de voter sur la possible fusion lors des assemblées générales extraordinaires respectives.

Propositions à l'assemblée générale ordinaire 2024

Réélection des membres actuels du conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2024, tous les membres en exercice du conseil d'administration se sont présentés à leur réélection. Gian Reto Lazzarini a été à 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.

Le conseil d'administration propose en outre 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. Calculé sur le cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2023, le rendement de la distribution proposée est de 3.4%. En cas d'approbation de la réduction de la valeur nominale proposée par l'assemblée générale, il est prévu que la réduction du capital sera inscrite au registre du commerce au début avril et que le versement interviendra mi-avril 2024.

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

La convocation à l'assemblée générale ordinaire sera publiée le 23 février 2024 dans l'organe de publication de la société, la Feuille officielle suisse du commerce. Elle sera mise en ligne le même jour sur le site Internet de la société www.novavest.ch – lien Relations avec les investisseurs – Assemblées générales.

Perspectives

Le marché des transactions immobilières en Suisse devrait rester difficile. La stratégie de Novavest Real Estate AG, qui met l'accent sur les usages résidentiels, a également fait ses preuves dans le contexte actuel. La persistance de l'immigration en Suisse et l'activité de construction limitée devraient continuer à alimenter la forte demande de logements locatifs. Du point de vue de la société, le modèle d'affaires est solidement établi, avec une part d'usage résidentiel de plus de 60% des revenus locatifs. Il est complété par des locataires commerciaux solides qui contribuent à la stabilité des revenus locatifs et du portefeuille.

La stratégie de croissance à long terme qui met l'accent sur les revenus locatifs provenant d'un usage résidentiel reste par conséquent inchangée. Elle resterait également inchangée en cas de fusion avec SenioResidenz AG, puisque celle-ci présente également une part élevée d'usage résidentiel grâce à ses appartements pour seniors et à ses places pour personnes âgées/soins.

Remerciements

Au nom de l'ensemble du conseil d'administration et de la direction, nous tenons à vous remercier chaleureusement, chères et chers actionnaires, ainsi que nos partenaires commerciaux, pour le soutien et la confiance que vous nous avez témoignés au cours de l'exercice 2023.

Nous nous réjouissons de poursuivre avec vous le développement fructueux de notre entreprise au cours des prochaines années 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

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 placement¹ 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.

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.

¹ 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=rerelations-avec-les-investisseurs__reglement-dinvestissement

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'écart plus importants, les mesures nécessaires au rétablissement d'une situation conforme au règlement doivent être immédiatement engagées et mises en oeuvre.

Extrait des comptes semi-annuels selon Swiss GAAP FER

Bilan

Montants en CHF	31.12.2023	31.12.2022
Liquidités	2 559 385	4 324 136
Créances commerciales	5 728 607	5 253 418
Autres créances courantes	10 602	26 052
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	157 101	136 963
Immeubles de placement à vendre	0	15 290 000
Comptes de régularisation des actifs	183 440	260 000
Total des actifs courants	8 639 135	25 290 569
Immeubles de placement	745 299 000	784 346 000
Projets	38 320 000	12 182 000
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	1 446 573	1 421 570
Total des actifs non courants	785 065 573	797 949 570
Total des actifs	793 704 708	823 240 139
Dettes commerciales	781 130	981 488
Autres dettes courantes	7 722 676	7 441 684
Comptes de régularisation des passifs	3 575 100	3 614 300
Dettes hypothécaires courantes	85 537 500	133 424 250
Total capitaux empruntés courants	97 616 406	145 461 722
Autres dettes non courantes	0	381 600
Dettes hypothécaires non courantes	341 627 250	306 343 000
Provisions pour impôts différés	22 592 244	25 576 946
Total capitaux empruntés non courants	364 219 494	332 301 546
Total capitaux empruntés	461 835 900	477 763 268
Capital-actions	185 074 416	194 713 709
Réserves de capital	31 865 908	31 865 908
Bénéfices accumulés	114 928 484	118 897 254
Total capitaux propres	331 868 808	345 476 871
Total des passifs	793 704 708	823 240 139

Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Revenue locatif	29 859 940	29 158 903
Résultat de la vente d'immeubles de placement	537 519	0
Total des produits d'exploitation	30 397 459	29 158 903
Charges directes des immeubles de placement loués	-5 189 727	-4 873 040
Charges de personnel	- 757 225	-756 697
Frais de conseil	- 863 532	-1 136 241
Frais d'administration	-3 555 669	-3 631 660
Total des charges d'exploitation	-10 366 153	-10 397 638
Gains de réévaluations	1 599 990	17 803 925
Pertes de réévaluations	-22 194 785	-5 861 437
Résultat des réévaluations	-20 594 795	11 942 488
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	- 563 489	30 703 754
Produits financiers	44 206	22 890
Charges financiers	-4 654 392	-3 121 808
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	-5 173 675	27 604 836
Impôts sur les bénéfices	1 204 904	-5 202 120
Perte / Bénéfice	-3 968 770	22 402 716
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	-0.51	2.91

État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2023	01.01. - 31.12.2022
Perte / Bénéfice	-3 968 770	22 402 716
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	18 944 310	-14 043 807
Résultat de la réévaluations des projets	1 650 485	2 101 319
Résultat de la vente d'immeubles de placement	- 537 519	0
Variations des créances commerciales	- 298 648	- 485 853
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	226 510	763 600
Variations des dettes commerciales	- 77 204	- 199 762
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	855 092	1 461 989
Variations des provisions pour impôts différés	-2 984 702	3 948 120
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	13 809 554	15 948 321
Investissements en immeubles de placement	-5 234 214	-52 516 563
Investissements en projets	-7 615 676	-8 091 382
Aménagement préfinancé par les locataires	- 188 335	- 667 669
Amortissement extension locative préfinancée	143 194	113 767
Ventes des immeubles de placement	19 562 519	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	6 667 488	-61 161 848
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	-97 048 750	41 261 000
Emprunt de dettes financières non courantes	84 446 250	18 329 000
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-22 241 793	46 493 634
Changement des liquidités	-1 764 751	1 280 107
Justification		
Liquidités en début de période	4 324 136	3 044 029
Liquidités en fin de période	2 559 385	4 324 136
Changement des liquidités	-1 764 751	1 280 107

État des mouvements du capital propre

01.01. - 31.12.2023

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 254	345 476 871
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293			-9 639 293
Perte			-3 968 770	-3 968 770
Total 31 décembre 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808

01.01. - 31.12.2022

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2021	207 437 575	31 865 908	96 494 538	335 798 021
Remboursement sur la valeur nominale	-12 723 866			-12 723 866
Bénéfice			22 402 716	22 402 716
Total 31 décembre 2022	194 713 709	31 865 908	118 897 254	345 476 871

Glossaire des chiffres-clés

Résultat des activités de location	Revenu locatif (compte de résultat) moins les charges directes des immeubles de placement loués (compte de résultat)
Résultat de la vente d'immeubles de placement	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
Résultat des réévaluations	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
Bénéfice y c. réévaluation / impôts différés	Correspond au poste « Bénéfice » (ou « Perte ») dans le compte de résultat
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts différés, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations
Bénéfice par action (EPS), réévaluation incl.	Bénéfice (ou « Perte ») y compris réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
Bénéfice par action (EPS) hors réévaluation	Bénéfice hors réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
Rendement de capitaux propres, réévaluations comprises	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
Rendement de capitaux propres hors réévaluations	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
Total du bilan	Total des actifs ou total des passifs au bilan
Capitaux propres	Correspond au poste « Total capitaux propres » du bilan
Ratio de capitaux propres	Total capitaux propres par rapport au total des passifs
Volume hypothécaire	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme
Taux d'endettement	Total des fonds étrangers par rapport au total des passifs
Nantissement des immeubles par des tiers	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme par rapport au total du portefeuille immobilier

Net gearing	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
Total portefeuille immobilier	Immeubles de placement et projets inscrits au bilan
Rendement brut	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
Rendement net	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
Taux de vacance sans projets	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)
Taux d'escompte moyen pour l'évaluation à la valeur de marché	Moyenne pondérée du taux d'escompte appliqué par l'expert immobilier indépendant (la pondération est basée sur les valeurs de marché des immeubles)
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	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)
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	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)
Net asset value (NAV) par action	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	2023	2022
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	-5 173 675	27 604 836
Résultat des réévaluations	+20 594 795	-11 942 488
Impôts latents	+1 204 904	-5 202 120
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	-3 925 368	+2 279 821
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	12 700 657	12 740 049

Informations pour les investisseurs

Dates importantes

21 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 31 décembre 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 280.7 millions
Cour de clôture	CHF 36.40

Autres informations

Norme comptable

Organe de révision

Evaluateur immobilier indépendant

Registre des actionnaires

Swiss GAAP FER

PricewaterhouseCoopers Ltd, CH-St. Gall

Wüest Partner SA, CH-Zurich

Computershare Switzerland SA, CH-Olten

Contacts et adresse

Pour des médias et des investisseurs

Adresse

Peter Mettler

Novavest Real Estate AG

Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zurich

+41 (0)44 276 40 40

info@novavest.ch

ST. GALLEN (SG) Rorschacherstrasse 135



Nouveaux appartements et espaces de services

Dans le cadre de ce projet de développement à l'est de Saint-Gall, trois anciennes maisons isolées ont été démolies. 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 m²

Surface utile : les plans prévoient jusqu'à environ

2 150 m² d'espace locatif à l'avenir

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

Impressum

Éditeur

Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zurich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Disclaimer

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 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 annuel 2023 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse www.novavest.ch – Relations avec les investisseurs – Rapports financiers / Présentations.

Concept, contenu et réalisation

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

