

Communiqué de presse, 21 février 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG réalise un solide résultat opérationnel en 2023

- **Résultat des activités de location en hausse de 2% à CHF 24.7 millions**
- **2 immeubles vendus avec bénéfice pour optimiser le portefeuille**
- **Part résidentielle dans le revenu locatif théorique s'élève à 63% au 31 décembre 2023**
- **Portefeuille immobilier à CHF 783.6 millions ; revenu locatif théorique des immeubles de placement CHF 30.8 millions par an**
- **Bénéfice, hors réévaluations, est de CHF 12.7 millions**
- **Effets de réévaluation de CHF -20.6 millions entraînent une perte de CHF 4.0 millions sur le bénéfice y compris les réévaluations**
- **Proposition de distribution de CHF 1.25 par action nominative**
- **La société examine la possibilité de fusionner avec SenioResidenz AG**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange : NREN) a réalisé un solide résultat opérationnel au niveau du bénéfice hors réévaluations au cours de l'exercice 2023, dans un contexte de marché difficile, marqué par des incertitudes politiques et économiques persistantes.

Résultats annuels 2023 en détail

La part résidentielle du portefeuille immobilier est de 63% au 31 décembre 2023

Au cours de l'exercice, deux immeubles ont été vendus afin d'optimiser la structure du portefeuille : Un immeuble d'habitation plutôt petit à Wil/SG et un immeuble d'habitation/commercial plus 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 s'élevait à CHF 783.6 millions au 31 décembre 2023 (31.12.2022 : CHF 811.8 millions). La valeur de marché du portefeuille immobilier a été impactée par la vente de deux immeubles mentionnés 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 s'élevaient à CHF 30.8 millions à la fin de l'année 2023, avec une part de revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle de 63% (2022 : 61%).

Compte de résultat de l'exercice 2023

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 pour les immeubles de placement loués ont augmenté à CHF 5.2 millions (2022 : CHF 4.9 millions), ce qui est notamment lié à l'augmentation des charges et des coûts d'entretien et de réparation. Les charges de personnel sont restées inchangées à CHF 0.8 million et comprennent, 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 et les impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0.5 million.

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). Le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action était de 7 711 434 actions nominatives pour les deux années.

Un bilan solide

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). 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).

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).

Durabilité

Novavest Real Estate AG a signé les UN PRI (Principes pour l'investissement responsable) au cours de l'année de référence 2023 et a participé pour la première fois à cette initiative. 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.

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.

Propositions à l'assemblée générale ordinaire 2024

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2024, tous les membres 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.

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 devrait 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.

Contact

Peter Mettler
CEO
NOVAVEST Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zurich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

Chiffres clés de l'exercice fiscal 2023

Compte de résultat en CHF	2023	2022
Revenu locatif	29 859 940	29 158 903
Revenus de la vente d'immeubles de placement	537 519	0
Total des produits d'exploitation	30 397 459	29 158 903
Charges directes liées aux 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
Résultat total des réévaluations	-20 594 795	11 942 488
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	-563 489	30 703 754
Résultat net financier	-4 610 186	-3 098 918
Impôts sur les bénéfices	1 204 904	-5 202 120
Perte / Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	-3 968 770	22 402 716
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	12 700 657	12 740 049
Perte / Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	-0.51	2.91
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.65	1.65
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	7 711 434	7 711 434
Bilan en CHF ou %	31.12.2023	31.12.2022
Total du bilan	793 704 708	823 240 139
Capitaux propres	331 868 808	345 476 871
Ratio de capitaux propres	41.8%	42.0%
Volume hypothécaire	427 164 750	439 767 250
Taux d'endettement	58.2%	58.0%
Nantissement des immeubles par des tiers	54.5%	54.2%
Net gearing ²⁾	127.9%	126.0%
Net Asset Value (NAV) en CHF ³⁾	43.04	44.80
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.25	1.25
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2023	31.12.2022
Portefeuille immobilier total en CHF	783 619 000	811 818 000
Nombre d'immeubles de placement	51	53
Nombre d'immeubles dans les projets	2	2
Rendement brut ⁴⁾	4.1%	4.0%
Rendement net ⁵⁾	3.3%	3.2%
Taux de vacance sans projets	4.1%	4.6%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	2.8%	2.7%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	1.2%	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 148/149 du rapport annuel 2023 (en Allemand) et aux pages 18/19 du sommaire exécutif 2023 (en Français). Le rapport annuel 2023 complet et le sommaire exécutif 2023 peuvent être consultés sur le site internet de la société sous la rubrique Relations avec les investisseurs – Rapports financiers

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

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.