

Communiqué de presse, 22 février 2022

Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG présente un autre très bon résultat annuel 2021

- **Portefeuille immobilier en hausse de 15% à CHF 741.3 millions**
- **La part résidentielle des revenus locatifs théoriques s'élève à 63%**
- **L'EBIT à CHF 39.1 millions en hausse de 71%**
- **Bénéfice y compris réévaluations CHF 29.3 millions en hausse de 64% par rapport à 2020**
- **Net Asset Value à CHF 43.55 par action nominative au 31 décembre 2021**
- **Proposition à l'assemblée générale 2022 : remboursement de valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative**

Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange : NREN) clôt l'exercice 2021 avec un résultat très satisfaisant. Grâce aux investissements dans les immeubles existantes et les projets, aux acquisitions ciblées de trois immeubles résidentiels et d'un immeuble résidentiel/commercial ainsi qu'aux effets positifs des réévaluations, la valeur totale du portefeuille immobilier a de nouveau progressé. À la fin de l'année 2021, elle était à CHF 741.3 millions, soit de 15% à celle de l'année précédente (31.12.2020: CHF 645.4 millions).

Le résultat financier se caractérise par une nette augmentation du bénéfice d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) de +71% à CHF 39.1 millions (2020: CHF 22.9 millions) et une progression du bénéfice, réévaluations comprises, de +64% à CHF 29.3 millions (2020: CHF 17.8 millions).

Le résultat annuel 2021 en détail

Rendement locatif théorique des immeubles de placement de CHF 29.4 millions par an

Le rendement locatif théorique des immeubles de placement a augmenté pour atteindre CHF 29.4 millions par an au cours de l'exercice 2021 (31.12.2020: CHF 26.2 millions). Cette variation est principalement due à l'acquisition des trois immeubles résidentiels et d'un immeuble résidentiel/commercial ainsi qu'au transfert de l'immeuble de la Badenerstrasse 701 à Zurich des projets vers les immeubles de placement. La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel des immeubles de placement était de 63% à la fin de 2021.

Compte de résultat

Les revenus locatifs nets ont augmenté de 10% pour s'établir à CHF 26.7 millions au cours de l'exercice 2021 (2020: CHF 24.3 millions). Cette croissance est principalement due aux revenus locatifs supplémentaires des immeubles acquis en 2020 à Saint-Gall, Obernau, Bâle et Dietikon, qui ont montré toute leur rentabilité durant l'exercice 2021. Par ailleurs, les acquisitions des quatre immeubles de Moosseedorf, Ostermundigen, Schaffhouse et Saint-Gall effectuées en 2021 ont également contribué à la croissance des revenus locatifs à partir de la date d'acquisition. Comme l'année précédente, la pandémie de COVID-19 n'a eu que des répercussions mineures sur les revenus locatifs. Au total, CHF 0.3 millions de réductions de loyer ont été prises en compte durant l'exercice 2021, ce qui correspond à environ 1% des recettes locatives théoriques.

Le rendement net généré sur les immeubles de placement est de 3.3% en 2021 (2020: 3.7%). Le taux de vacance des immeubles de placement (hors projets) était de 3.7% (31.12.2020: 4.0%).

Les charges directes liées aux immeubles de placement loués ont grimpé à CHF 4.5 millions (2020: CHF 3.6 millions). Les charges de personnel ont atteint CHF 0.8 millions (comme en 2020) et comprennent toujours la rémunération des postes de direction CEO et CFO. Les honoraires de conseil étaient CHF 0.9 millions (2020: CHF 1.0 millions). Les frais de gestion

de CHF 3.2 millions (2020: CHF 3.0 millions) comprennent les honoraires de gestion dus à Nova Property Fund Management AG (CHF 2.9 millions), ainsi que les impôts sur le capital et autres dépenses administratives totalisant CHF 0.3 millions.

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 21.8 millions (2020: CHF 8.3 millions). Le résultat des réévaluations découle des revalorisations de divers immeubles de placement ainsi que de mesures locatives et d'investissements ciblés sur les immeubles.

L'EBIT a augmenté de 71% pour atteindre CHF 39.1 millions (2020: CHF 22.9 millions). Les charges financières nettes d'environ CHF 2.6 millions se situent à un niveau comparable à celui de l'année précédente (2020: CHF 2.5 millions). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires était de 0.8% (2020: 0.8%).

Le bénéfice réévaluations comprises a augmenté à CHF 29.3 millions (2020: CHF 17.8 millions) et le bénéfice hors réévaluations a atteint CHF 11.7 millions (2020: CHF 11.1 millions). Sur la base du bénéfice par action, on obtient un bénéfice par action de CHF 3.97, réévaluations comprises, et de CHF 1.59 hors réévaluations (2020: CHF 2.76 réévaluations comprises et CHF 1.71 hors réévaluations). Compte tenu de l'augmentation de capital réalisée en juin 2021, le nombre moyen d'actions nominatives en circulation pour le calcul du bénéfice par action pour l'exercice 2021 s'élève à 7 390 125 actions nominatives, contre 6 465 261 l'année précédente.

Bilan au 31 décembre 2021

Le total du bilan a augmenté de CHF 84.5 millions pour atteindre CHF 751.1 millions (31.12.2020: CHF 666.7 millions). Avec une partie des fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital, les hypothèques ont été temporairement remboursées, de sorte que les liquidités s'élevaient à CHF 3.0 millions au 31 décembre 2021. L'actif non courant, d'un montant de CHF 742.2 millions, était constitué des immeubles de placement (CHF 719.8 millions), des projets de Lucerne, Neuhausen et Saint-Gall (CHF 21.5 millions au total) et de la part à long terme des extensions locatives préfinancées dans deux immeubles à Frauenfeld et Altstätten (CHF 0.9 millions).

Au passif du bilan, les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 380.2 millions au 31 décembre 2021 (31.12.2020: CHF 351.8 millions). À la date de clôture du bilan, 58% des dettes hypothécaires, soit CHF 221.1 millions, étaient assortis de taux fixes d'une durée de plus de 3 ans (31.12.2020: 53%). La durée résiduelle moyenne des engagements financiers était de 3.7 ans au 31 décembre 2021 (31.12.2020: 3.7 ans).

Les capitaux propres s'élevaient à CHF 335.8 millions au 31 décembre 2021 (31.12.2020: CHF 291.9 millions). Cette variation est attribuable à l'augmentation des fonds propres résultant de l'augmentation de capital de CHF 26.2 millions nets en juin 2021, à la contribution au bénéfice de CHF 29.3 millions et au remboursement de valeur nominale de CHF 11.7 millions (CHF 1.65 par action nominative) qui a été effectué en juin 2021. Le taux de capitaux propres a augmenté pour atteindre 44.7% au 31 décembre 2021 (31.12.2020: 43.8%). La valeur nette d'inventaire a augmenté de CHF 2.25 en 2021 pour atteindre CHF 43.55 (31.12.2020: CHF 41.30), malgré les distributions de réserves de capital aux actionnaires de CHF 1.65 sous forme d'une réduction de la valeur nominale.

La durabilité à l'exemple du « Centre Loewenberg »

Durant l'exercice 2021, le centre de formation de CFF « Centre Loewenberg » a été entièrement rénové et modernisé. Il s'agissait de concilier durabilité et protection des monuments historiques. Ainsi, lors des transformations, 98% des éléments en béton et en métal de la structure et de l'enveloppe du bâtiment ont été réutilisés. En outre, les structures porteuses des façades ont été assainies puis réinstallées. La rénovation et la modernisation du campus de formation permettront de réduire la consommation énergétique future des bâtiments – une économie annuelle estimée à 600 000 kWh. Une nouvelle installation photovoltaïque couvre en outre l'ensemble des besoins de refroidissement du Centre Loewenberg.

Au vu des bons résultats obtenus en 2021, le conseil d'administration propose à l'assemblée générale aussi une distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.65 par action nominative. Calculé sur le cours de clôture de l'action nominative au 31 décembre 2021, le rendement de la distribution est de 3.5%.

Après l'augmentation de capital réussie en juin 2021, le capital autorisé restant de la société ne s'élève plus qu'à 63 381 actions nominatives. Le conseil d'administration proposera donc à l'assemblée générale la création d'un nouveau capital autorisé de l'ordre de 763 000 actions nominatives, soit moins de 10% du capital-actions ordinaire.

Perspectives

Après les deux années 2020 et 2021, fortement impactées par la pandémie de COVID-19 et très hétérogènes sur le plan conjoncturel, il faut s'attendre à une certaine normalisation de l'économie mondiale et suisse en 2022. Après un effondrement conjoncturel mondial, la reprise économique a été fulgurante, de sorte que l'on peut tabler sur une croissance un peu plus modérée en Suisse pour 2022. Compte tenu de la vigueur du franc suisse, la pression sur les prix résultant des difficultés de livraison et de capacité devrait être en partie atténuée, de sorte qu'il ne faut pas non plus s'attendre pour l'instant à une approche plus restrictive de la part de la Banque nationale suisse.

Avec son portefeuille axé sur le logement et une part d'usage résidentiel de plus de 60% des revenus locatifs, Novavest Real Estate SA dispose d'un modèle commercial solide. De plus, la solvabilité élevée des principaux locataires (CFF, BMW (Schweiz) AG, Hôpital cantonal de St. Gall, LIDL Schweiz AG) contribue à la stabilité des revenus locatifs et du portefeuille.

Lors d'une réunion stratégique, le conseil d'administration a décidé d'une croissance organique avec des optimisations de portefeuille pour les douze prochains mois. Il est toujours possible de saisir d'éventuelles opportunités d'acquisitions dans le cadre de la stratégie de placement.

Contact :

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

NOVAVEST Real Estate AG

www.novavest.ch

NOVAVEST Real Estate AG est une société immobilière suisse dont le siège social se trouve à Zurich. Elle concentre ses activités sur la gestion et le développement d'immeubles à usage purement résidentiel (la part des revenus locatifs issue du logement représentant au moins 50% des revenus locatifs totaux) et à usage de bureaux et de commerces ainsi que sur de 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, Winterthour, 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).

Chiffres clés de l'exercice fiscal 2022

Compte de résultat en CHF	2021	2020	Δ
Revenu locatif	26 731 294	24 278 134	+10%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	149 217	
Total des produits d'exploitation	26 731 294	24 427 351	+9%
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-4 521 587	-3 559 243	
Charges de personnel	-767 561	-821 251	
Frais de conseil	-893 448	-951 659	
Frais d'administration	-3 175 066	-2 994 061	
Total des charges d'exploitation	-9 357 662	-8 326 213	+12%
Résultat total des réévaluations	21 769 340	8 322 604	
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	39 142 971	22 872 880	+71%
Résultat net financier	-2 614 535	-2 503 905	
Impôts sur les bénéfices	-7 222 116	-2 527 538	
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	29 306 322	17 841 437	+64%
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	11 721 049	11 080 986	+6%
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	3.97	2.76	
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	1.59	1.71	
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	7 390 125	6 465 261	
Bilan en CHF ou %	31.12.2021	31.12.2020	
Total du bilan	751 145 177	666 666 023	+13%
Capitaux propres	335 798 021	291 915 980	+15%
Ratio de capitaux propres	44.7%	43.8%	
Volume hypothécaire	380 177 250	351 796 250	+8%
Taux d'endettement	55.3%	56.2%	
Nantissement des immeubles par des tiers	51.3%	54.5%	
Net gearing ²⁾	112.3%	115.4%	
Net Asset Value (NAV) en CHF ³⁾	43.55	41.30	
Distribution sous forme de remboursement de la valeur nominale (demande à l'AG) en CHF	1.65	1.65	
Renseignements sur le portefeuille	31.12.2021	31.12.2020	
Portefeuille immobilier total en CHF	741 279 300	645 388 300	+15%
Nombre d'immeubles de placement	50	46	
Nombre d'immeubles dans les projets	5	5	
Rendement brut ⁴⁾	4.1%	4.5%	
Rendement net ⁵⁾	3.3%	3.7%	
Taux de vacance sans projets	3.7%	4.0%	
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	2.8%	3.0%	
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	0.8%	0.8%	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	3.7 ans	3.7 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 2021 (en Allemand) et aux pages 22/23 du sommaire exécutif 2021 (en Français). Le rapport annuel 2021 complet et le sommaire exécutif 2021 peuvent être consulté 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