

LOGEMENT POUR JEUNES ET MOINS JEUNES



Brochure d'information
concernant la fusion planifiée

Lettre à nos actionnaires

Chères et chers actionnaires,

Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG sont deux sociétés immobilières très bien établies sur le marché suisse, qui souhaitent développer ensemble leur portefeuille.

Le 23 janvier 2024, nous vous avons annoncé que les conseils d'administration des deux sociétés examinaient la possibilité d'une fusion. Au cours des semaines qui ont suivi, nous avons fait avancer rapidement les négociations. Nous sommes parvenus à une conclusion positive avec la signature du contrat de fusion par nos deux conseils d'administration le 17 avril 2024. Bien entendu, nous avons besoin de l'accord tant des actionnaires de Novavest que de ceux de SenioResidenz. C'est pourquoi nous vous proposerons d'approuver le contrat de fusion lors des assemblées générales extraordinaires qui se tiendront respectivement le 28 mai 2024 pour SenioResidenz AG et le 29 mai 2024 pour Novavest Real Estate AG.

« Logement pour jeunes et moins jeunes » est au cœur de nos préoccupations. Nos deux sociétés sont très bien positionnées sur le marché immobilier suisse et disposent de portefeuilles immobiliers de grande qualité dans leurs segments de placement respectifs. Cette fusion donne naissance à un portefeuille immobilier extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture.

Novavest dispose d'un portefeuille axé sur l'usage résidentiel, complété par la fusion avec SenioResidenz, dont le portefeuille porte principalement sur les logements adaptés à l'âge et permettant un mode de vie assisté, de même que les résidences pour personnes âgées et les maisons de retraite / centres de soins. La composition du portefeuille immobilier commun permettra à l'avenir une diversification optimale tant au niveau des affectations que des macro- et micro-situations spécifiques à la Suisse.

Les besoins en logements de la population jeune (résultant de l'immigration mais aussi d'une activité de construction plutôt au ralenti) ainsi que les changements démographiques liés au vieillissement de la population soutiennent la stratégie de placement combinée à moyen et long terme de l'entreprise.

La taille du portefeuille immobilier et de l'entreprise combinée obtenue grâce à la fusion renforce l'attractivité pour les investisseurs et offre de meilleures possibilités de croissance et de financement. En outre, la fusion réduit sensiblement le profil de risque du portefeuille immobilier combiné en ce qui concerne les immeubles individuels et les principaux locataires individuels, et donne également la possibilité d'exploiter le potentiel de synergies.

Ces dernières années, les deux sociétés se sont clairement engagées en faveur d'une stratégie de développement durable ciblée, qui sera poursuivie de manière inchangée au sein de la société issue de la fusion, en mettant l'accent sur la réduction à long terme des émissions de gaz à effet de serre.

À moyen et long terme, la société fusionnée Novavest Real Estate AG ambitionne de poursuivre sa croissance et sa politique de dividendes actuelle attrayante.

Vous trouverez dans la présente brochure de plus amples informations sur les motifs de la fusion et les futures possibilités qu'elle offrira aux deux sociétés ainsi qu'à vous-mêmes, en tant qu'actionnaires. Nous vous fournissons également des détails sur le déroulement de la fusion et le rapport d'échange convenu.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre soutien dans le cadre de cette fusion et nous réjouissons de poursuivre avec vous le développement de la nouvelle société Novavest Real Estate AG après la fusion.

Meilleures salutations,



Gian Reto Lazzarini
Président du conseil d'administration
Novavest Real Estate AG



Thomas Sojak
Président du conseil d'administration
SenioResidenz AG

Motifs légitimes en faveur de la fusion

- Novavest et SenioResidenz sont deux sociétés immobilières **très bien établies** sur le marché suisse. Elles disposent de **portefeuilles immobiliers de grande qualité** dans leurs segments de placement respectifs.
- La fusion donne naissance à un **portefeuille extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture**, d'une **valeur de marché combinée de CHF 1.02 milliard** et d'une part d'immobilier **résidentiel pro forma combinée de 59%**.
- La composition du **portefeuille immobilier commun** permettra à l'avenir une **diversification optimale en ce qui concerne les affectations** et les **macro- et micro-situations spécifiques à la Suisse**.
- La fusion des deux sociétés permet également d'exploiter un **potentiel de synergies durables d'environ CHF 0.9 million** (par rapport à la base pro forma de 2023 de la société fusionnée). L'impact positif total sur le bénéfice est attendu à partir de l'exercice 2025.
- La fusion permet de **réduire sensiblement le profil de risque** du portefeuille combiné **en ce qui concerne les immeubles individuels et les principaux locataires individuels**.
- Les **stratégies de développement durable** des deux entreprises seront regroupées et **poursuivies** de manière inchangée **en mettant l'accent sur la réduction à long terme des émissions de gaz à effet de serre**. Le reporting ESG selon les normes GRI déjà mis en œuvre par Novavest Real Estate AG sera également maintenu pour la société combinée. Il en va de même pour la participation aux principes UN-PRI.

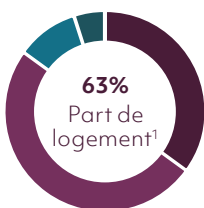
Deux portefeuilles attractifs se rejoignent

Novavest Real Estate AG



Focus immobilier résidentiel

Très bien établies sur le marché avec 1 140 unités résidentielles
Locataires commerciaux solides à long terme
 Valeur de marché du portefeuille **CHF 783.6 millions**
 au 31.12.2023



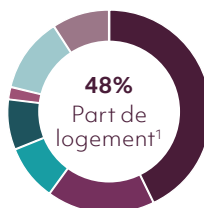
| | |
|------------------------|-----|
| Résidentiel | 35% |
| Résidentiel/Commercial | 50% |
| Commercial | 10% |
| Projects | 5% |

SenioResidenz AG



Focus résidences pour personnes âgées et les établissements de soins

Portefeuille de **560 places d'habitation/de retraite et de soins**
 Base d'exploitants **diversifiée**
 Valeur de marché du portefeuille **CHF 240.6 millions** au
 31.12.2023



| | |
|---|-----|
| Appartements pour personnes âgées, centres de soins | 43% |
| Logement adapté aux personnes âgées | 17% |
| Logement assisté | 9% |
| Logements étudiants | 8% |
| Centre médical | 2% |
| Hôpitaux* | 12% |
| Centres de réhabilitation | 9% |

¹ Part résidentielle en pourcentage des revenus locatifs théoriques

* SenioResidenz : part des hôpitaux, y compris utilisation intermédiaire par le canton de Zurich

Novavest se concentre résolument sur les immeubles résidentiels. Ses 1 140 unités d’habitation font de la société un acteur très bien positionné sur le marché. Le portefeuille comprend également des locataires commerciaux solides et affichant une solvabilité élevée. La valeur de marché du portefeuille a atteint au total CHF 783.6 millions au 31 décembre 2023.

SenioResidenz se concentre sur les immeubles accueillant des résidences pour personnes âgées et des établissements de soins et compte actuellement 560 places dédiées au logement et aux soins pour personnes âgées. Le portefeuille présente une base d’exploitants diversifiée et bénéficie d’une bonne répartition dans 10 cantons, sur différents sites. La valeur de marché du portefeuille s’élevait à CHF 240.6 millions au 31 décembre 2023.

La fusion donne naissance à un portefeuille immobilier d’un ordre de grandeur de CHF 1.02 milliard, assorti d’une grande diversification régionale dans toute la Suisse.

1. Orientation stratégique – besoins des locataires

Nous créons des logements pour les jeunes et moins jeunes et mettons à disposition des logements attrayants avec des appartements locatifs individuels, des logements pour personnes âgées ou des appartements permettant un mode de vie assisté. Nous nous concentrons sur les logements abordables (pas de biens immobiliers de luxe).

Cette fusion donne naissance à un portefeuille attractif composé d’immeubles résidentiels pour tous et d’immeubles à usage commercial, pour lesquels les locataires présentant la solvabilité la plus élevée possible.

2. Orientation stratégique – diversification du portefeuille

Ensemble, nous créons une base de revenus solide et étendue grâce à des utilisations, des macro- et micro-situations diversifiées. En outre, l’évolution démographique et la pénurie de logements favorisent un développement positif du portefeuille à l’avenir.

La fusion renforcera la résistance conjoncturelle du portefeuille.

3. Orientation stratégique – excellence opérationnelle

Dans le cadre du projet de fusion, des potentiels de synergies durables et des économies d’échelle d’environ CHF 0.9 million ont été identifiés (par rapport à une base pro forma de 2023 de la société fusionnée). Ceux-ci pourront être exploités au niveau opérationnel courant 2024, après la fusion. Nous tablons sur un impact positif sur le bénéfice à partir de 2025.

En tant qu’entreprise issue de la fusion, nous ambitionnons de poursuivre la croissance de notre portefeuille immobilier.

4. Focalisation stratégique – ESG

Pour nous, la durabilité est bien plus qu’un simple slogan. Ensemble, nous poursuivrons de manière inchangée la stratégie ESG engagée, et qui est axée sur la réduction à long terme des émissions de gaz à effet de serre. Le reporting selon les normes GRI est synonyme de continuité et de transparence, ce à quoi nous sommes attachés.

La fusion renforce encore la thématique sociale des critères ESG.

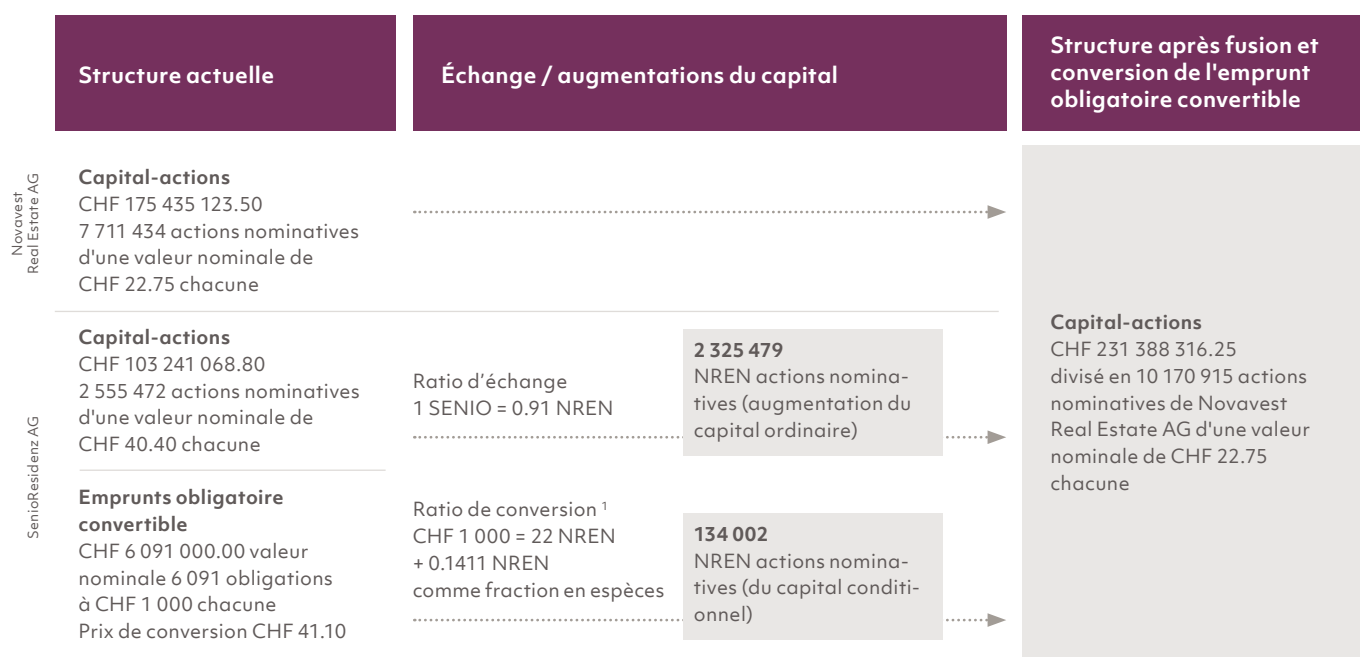


Explication de la transaction

Les conseils d'administration des deux sociétés immobilières Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG ont signé un contrat de fusion le 17 avril 2024. Lors des assemblées générales extraordinaires respectives du 28 mai 2024 (SenioResidenz) et du 29 mai 2024 (Novavest), les conseils d'administration demanderont l'accord des actionnaires concernant le contrat de fusion et la fusion des deux sociétés par absorption.

Déroulement de la fusion

1. Augmentation du capital-actions de Novavest Real Estate AG par augmentation ordinaire du capital, pour la création formelle de 2 325 479 actions nominatives Novavest à libérer entièrement, d'une valeur nominale de CHF 22.75 CHF chacune.
2. SenioResidenz AG a, en plus de son capital-actions en circulation de 2 555 472 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 40.40 chacune, un emprunt à conversion obligatoire en circulation d'une valeur nominale de CHF 6.091 millions avec un prix de conversion actuel de CHF 41.10. Création d'un capital conditionnel de Novavest Real Estate AG, à partir duquel 134 002 actions nominatives Novavest d'une valeur nominale de CHF 22.75 chacune sont prélevées pour la conversion de l'emprunt à conversion obligatoire.
3. Les actionnaires de SenioResidenz AG reçoivent, lors de l'échange, 0.91 action nominative de Novavest d'une valeur nominale de CHF 22.75 par action SenioResidenz détenue d'une valeur nominale de CHF 40.40. L'adéquation financière du rapport d'échange a été confirmée par une Fairness Opinion de l'IFBC AG, Zurich, établie de manière indépendante.
4. Les obligataires de l'emprunt à conversion obligatoire de la SenioResidenz AG reçoivent, pour chaque obligation d'une valeur nominale de CHF 1 000, 22 actions nominatives de Novavest d'une valeur nominale de 22.75 CHF chacune et, proportionnellement, 0.1411 actions nominatives Novavest à titre de fraction en espèces.
5. Après l'échange et la conversion de l'emprunt à conversion obligatoire réalisés dans le cadre de la fusion, le capital-actions de Novavest s'élèvera à CHF 231 388 316.25 divisé en 10 170 915 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 22.75 chacune. Les actions nominatives de SenioResidenz seront décotées par BX Swiss dans le sillage de la fusion. Les nouvelles actions nominatives de Novavest à émettre doivent être cotées à la SIX Swiss Exchange. Toutes les nouvelles actions donnent pour la première fois droit à un dividende complet pour l'exercice 2024.



¹ (CHF 1 000.00 / CHF 41.10) x 0.91

Effets de la fusion par absorption

Après la fusion, l'actionnariat existant de Novavest Real Estate AG sera complété par l'actionnariat de SenioResidenz AG.

Fin 2023, la valeur totale du portefeuille immobilier de Novavest avant la fusion s'élevait à CHF 783.6 millions et celle du portefeuille immobilier de SenioResidenz à CHF 240.6 millions. La fusion permet ainsi de totaliser un portefeuille immobilier de CHF 1.02 milliard. Au cours de l'exercice 2023, Novavest et

SenioResidenz ont généré ensemble, sur une base pro forma, un revenu locatif théorique de CHF 42.6 millions, et un résultat des activités de location de CHF 34.2 millions. Sur la base du portefeuille pro forma combiné, le rendement brut atteint 4.2% et le rendement net 3.5%. Le taux de vacance pro-forma est de 3.1% pour 2023.

Exercice 2023

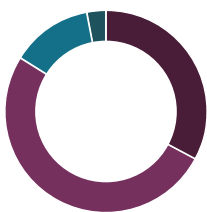
En kCHF

| | Novavest Real Estate AG | SenioResidenz AG | Novavest Real Estate AG fusionnée pro forma |
|---|----------------------------|------------------|---|
| Portefeuille immobilier au 31.12.2023 | 783 619 | 240 611 | 1 024 230 |
| Revenus locatifs théorique immeubles de placement | 30 813 | 11 784 | 42 597 |
| Résultat des activités de location | 24 670 | 9 500 | 34 170 |
| Rendement brut | 4.1% | 4.9% | 4.2% |
| Rendement net | 3.3% | 4.7% | 3.5% |
| Taux de vacance | 4.1% | 0.5% | 3.1% |

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve à la page 18 du sommaire exécutif du rapport annuel 2023 de Novavest Real Estate AG et à la page 14 du sommaire exécutif du rapport annuel 2023 de SenioResidenz AG.

Profil de l'entreprise combiné (pro forma 2023)

Portefeuille immobilier combiné CHF 1 024 millions



| | |
|------------------------|-----|
| Résidentiel | 33% |
| Résidentiel/Commercial | 51% |
| Commercial | 13% |
| Projects | 3% |

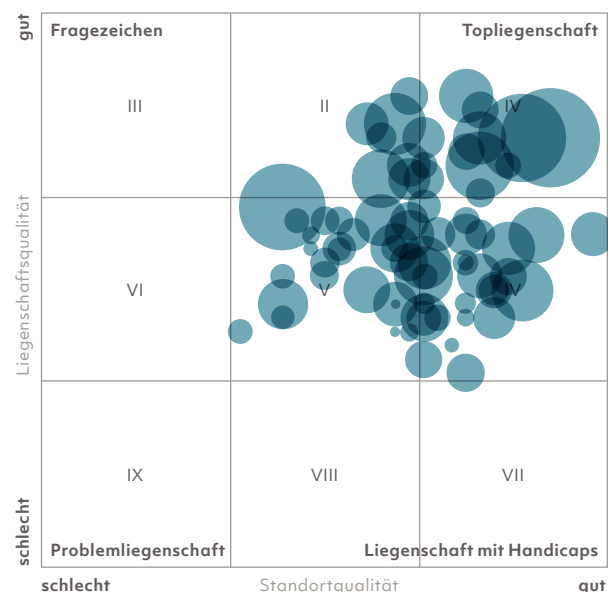
Portefeuille immobilier CHF 1 024 millions par catégorie d'investissement au 31.12.2023 pro forma



| | |
|-------------|-----|
| Résidentiel | 59% |
| Commercial | 41% |

Objectif de revenus locatifs théoriques d'immeubles de placement CHF 42.6 millions par utilisation au 31.12.2023 pro forma

Qualité élevée de l'emplacement et de la propriété¹



¹ Source: Wüest Partner AG, Nova Property Fund Management AG

Calendrier indicatif

| | |
|---------------|--|
| 18 avril 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Annonce de la fusion• Conférence téléphonique pour les médias, les analystes et les investisseurs• Publication des chiffres financiers pro forma 2023 et de la Fairness Opinion• Publication du contrat et du rapport de fusion, bilan de la fusion |
| 26 avril 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Publication de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire de Novavest Real Estate AG• Publication de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire de SenioResidenz AG |
| 28 mai 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Assemblée générale extraordinaire de SenioResidenz AG<ul style="list-style-type: none">– Approbation de la fusion et du contrat de fusion |
| 29 mai 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Assemblée générale extraordinaire de Novavest Real Estate AG<ul style="list-style-type: none">– Approbation de la fusion et du contrat de fusion– Approbation de l'augmentation ordinaire du capital dans le cadre de la fusion– Création d'un capital conditionnel pour la conversion de l'emprunt à conversion obligatoire– Élection de membres en fonction du conseil d'administration de SenioResidenz AG au conseil d'administration de la société fusionnée Novavest Real Estate AG |
| 14 juin 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Exécution juridique de la fusion• Dernier jour de négoce des actions nominatives de SenioResidenz AG à la BX Swiss• Conversion de l'emprunt à conversion obligatoire d'une valeur nominale de CHF 6.091 millions en 134 002 nouvelles actions nominatives à émettre de Novavest Real Estate AG |
| 17 juin 2024 | <ul style="list-style-type: none">• Publication du prospectus• Premier jour de négoce des nouvelles actions nominatives de Novavest Real Estate AG à la SIX Swiss Exchange |

Informations complémentaires

Quels sont les avantages de cette fusion pour les actionnaires des deux sociétés ?

La fusion donnera naissance à un portefeuille extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture, avec un mélange de biens immobiliers de SenioResidenz, principalement axés sur les résidences pour seniors et les établissements de soins, et de ceux de Novavest, principalement à usage résidentiel. La composition du portefeuille immobilier commun permettra une diversification optimale tant au niveau des affectations que des macro- et micro-situations. Grâce à la fusion des deux sociétés, le portefeuille immobilier combiné atteint CHF 1.02 milliard.

Comment les deux comités du conseil d'administration ont-ils vérifié l'adéquation du rapport d'échange ?

Les conseils d'administration des deux sociétés ont chacun constitué un comité composé de membres indépendants du conseil d'administration concerné. Sur la base de différentes informations d'évaluation, les deux comités ont négocié et défini le rapport d'échange. En outre, la société IFBC AG, sise à Zurich, a établi une Fairness Opinion qui confirme que le rapport d'échange est équitable et approprié d'un point de vue financier.

Comment les actions de SenioResidenz sont-elles échangées contre des actions de Novavest ?

Si les deux assemblées générales extraordinaires approuvent la fusion prévue et le contrat de fusion, le conseil d'administration de Novavest proposera la création de 2 325 479 actions nominatives Novavest à libérer entièrement, d'une valeur nominale de CHF 22.75 chacune, par augmentation ordinaire du capital et la création d'un capital conditionnel, dont 134 002 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 22.75 chacune seront nécessaires pour la conversion de l'emprunt à conversion obligatoire.

Lors de la conversion, les actionnaires de SenioResidenz reçoivent 0.91 action nominative Novavest d'une valeur nominale de CHF 22.75 par action SenioResidenz détenue d'une valeur nominale de CHF 40.40. Les fractions résultant de la conversion sont réglées en espèces et versées aux actionnaires concernés par la banque dépositaire.

Qu'advient-il des actions de SenioResidenz ?

Une fois la fusion approuvée par les assemblées générales extraordinaires, les actions SenioResidenz actuelles sont automatiquement échangées des actions de la société Novavest fusionnée au moyen de la mention correspondante au registre du commerce.

Qu'advient-il de l'emprunt à conversion obligatoire en cours de SenioResidenz ?

Les obligataires reçoivent 22 actions nominatives par obligation de CHF 1 000 de valeur nominale et 0.1411 action nominative Novavest à titre de fraction en espèces.

Que doivent faire les actionnaires de SenioResidenz pour devenir actionnaires de Novavest ?

Les actionnaires de SenioResidenz AG n'ont rien à faire, car ils deviennent automatiquement actionnaires de la société fusionnée Novavest Real Estate AG. L'inscription au registre des actions de Novavest se fait, conformément aux instructions d'inscription déposées, par l'intermédiaire de la banque de dépôt respective.

Quelle est la politique de dividende de la société fusionnée Novavest Real Estate AG ?

Après la fusion, Novavest Real Estate AG entend continuer à proposer à tous ses actionnaires une politique de dividendes attrayante.

Qui sera membre du conseil d'administration de la société fusionnée Novavest Real Estate AG et qui seront les membres de la direction ?

Le conseil d'administration de la société fusionnée Novavest Real Estate AG sera composé de membres issus des deux sociétés : Thomas Sojak (président désigné du conseil d'administration), Floriana Scarlato (membre du comité d'audit), Stefan Hiestand (membre du comité d'audit), Dr. Claudia Suter (membre désigné du comité de rémunération) et Daniel Ménard (membre du comité de rémunération). Peter Mettler, CEO, et Patrick Hauser, CFO, resteront les membres de la direction.

Où les documents détaillés sur la fusion sont-ils disponibles ?

Le contrat de fusion (y compris le bilan de fusion), le rapport de fusion commun, le rapport du vérificateur commun de la fusion, le chiffre pro forma de 2023 et la Fairness Opinion ainsi que les rapports de gestion des trois dernières années des deux sociétés seront disponibles au siège des deux sociétés à partir du 18 avril 2024 (en Allemand). Tous les documents peuvent également être consultés et téléchargés sur les sites Internet respectifs des deux sociétés.

Clause de non-responsabilité / mentions légales

Clause de non-responsabilité

La présente brochure d'information est publiée en allemand, en anglais et en français (la version allemande fait foi). Elle contient des déclarations prospectives qui reposent sur les opinions et hypothèses actuelles de Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG à la date de la présente brochure d'information et sont soumises à des incertitudes et risques connus et inconnus. Les résultats et événements réels peuvent différer considérablement des résultats et événements exprimés ou implicites de ces déclarations prospectives. Ces écarts peuvent être le résultat de modifications de circonstances et facteurs les plus variés, y compris, mais pas exclusivement, les circonstances et facteurs suivants : (i) l'évolution économique générale, (ii) l'évolution des marchés immobiliers, (iii) l'évolution des marchés financiers et les variations des taux d'intérêt, et (iv) les modifications législatives et autres modifications de nature juridique. Par conséquent, nous vous mettons en garde concernant la fiabilité des déclarations prospectives. Novavest Real Estate AG et/ou SenioResidenz AG ne sont pas tenues d'actualiser les informations et déclarations prospectives contenues dans la présente brochure d'information.

La présente brochure ne constitue pas une publicité, une offre, une recommandation ou une invitation à acheter ou à vendre des actions de Novavest Real Estate AG et/ou de SenioResidenz AG dans quelque juridiction que ce soit. Elle est communiquée uniquement à des fins d'information et ne constitue pas un prospectus au sens de l'art. 35 et suivants de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin) ou des lois d'autres juridictions.

Contacts

NOVAVEST Real Estate AG
Tél. +41 44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

SenioResidenz AG
Tél. +41 44 905 20 90
info@senio.ch
www.senio.ch

Mentions légales

Responsable du contenu :
Novavest Real Estate AG, Zurich
SenioResidenz AG, Zurich
Photo 1^{er} page – stock-adobe.com

Zurich, le 17 avril 2024

