

Communiqué de presse, 19 février 2025

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG – Premiers succès mesurables du portefeuille fusionné

- Valeur de marché du portefeuille total au 31 décembre 2024 augmentera de 33 % au CHF 1'038.5 millions
- Revenus locatifs théoriques ont augmenté de 42 % au CHF 43.6 millions ; part résidentielle de 59 % au 31 décembre 2024
- Taux de vacance réduit à 2.7 % au 31 décembre 2024 contre 4.1 % au 31 décembre 2023
- Résultat des activités de location pro forma en hausse de 45 % à CHF 35.6 millions
- Bénéfice hors résultat de réévaluation en hausse à CHF 20.4 millions pro forma (NREN 2023 : CHF 12.7 millions)
- Proposition à l'assemblée générale : distribution en espèces sous forme de remboursement de valeur nominale d'un montant de CHF 1.40 par action nominative, ce qui correspond à un rendement de distribution d'environ 4 %

Novavest Real Estate AG («NOVAVEST» ou «la société»; SIX Swiss Exchange: NREN) a connu un exercice 2024 très positif. L'un des faits marquants a été la fusion réussie entre NOVAVEST et SenioResidenz AG. L'opération a suscité en juin 2024 une forte approbation des actionnaires des deux entreprises et nous sommes très heureux que cette fusion stratégique ait montré, comme prévu, de premiers résultats mesurables dès l'année de son exécution.

Avec un bénéfice pro forma hors réévaluation de CHF 20.4 millions (NOVAVEST et SenioResidenz sur une base de 12 mois), le résultat d'exploitation 2024 est extrêmement solide et reflète le potentiel de rendement du portefeuille fusionné en 2024. Sur la base de ce résultat, le conseil d'administration propose à l'Assemblée générale ordinaire du 24 mars 2025 une augmentation de la distribution en espèces sous la forme d'une réduction de la valeur nominale de CHF 1.40 par action nominative, ce qui correspond à une augmentation de CHF 0.15 par action par rapport à l'année précédente et à un rendement sur distribution d'environ 4% au cours de clôture de l'année 2024.

Détails sur le résultat annuel 2024

D'un point de vue technique, la fusion de NOVAVEST et de SenioResidenz a été réalisée sous la forme d'une fusion par absorption, avec date de transaction et inscription au registre du commerce au 14 juin 2024. L'intégration comptable dans les comptes annuels selon les normes Swiss GAAP FER a été effectuée au 30 juin 2024 pour des raisons de transparence et d'importance relative. Par conséquent, le compte de résultat selon les normes Swiss GAAP FER ne reflète aucun revenu des anciens immeubles SenioResidenz acquis pour le premier semestre 2024. Afin de présenter le potentiel de revenus du portefeuille combiné de la manière la plus complète et la plus transparente possible, des chiffres pro forma ont également été préparés au 31 décembre 2024, comme cela avait déjà été fait au premier semestre 2024, comme si les acquisitions avaient déjà eu lieu au 1er janvier. Les commentaires suivants sur les chiffres du compte de résultat se réfèrent donc aux chiffres pro forma du portefeuille combiné par rapport au portefeuille autonome de NOVAVEST pour l'année 2023.

Revenu locatif théorique des biens de rapport à CHF 43.6 millions.

La valeur de marché du portefeuille global au 31 décembre 2024 a augmenté de 33% pour atteindre CHF 1'038.5 millions suite à la fusion et après prise en compte des estimations de marché et des investissements dans le portefeuille (NREN 31.12.2023 : CHF 783.6 millions). L'augmentation des revenus locatifs théoriques de 42% à CHF 43.6 millions (NREN 31.12.2023 : CHF 30.8 millions) s'explique par la fusion, l'achèvement du projet de développement à Saint-Gall et les augmentations des loyers, notamment sur la base des hausses de l'indice et des taux d'intérêt de référence. La part résidentielle dans le portefeuille était de 59 %. Aucun immeuble n'a été acheté ou vendu au cours de l'exercice 2024. Au 31 décembre 2024, le taux de vacance du portefeuille fusionné s'élevait à 2.7% (NREN 31.12.2023 : 4.1%). Dans le même temps, la fusion ainsi que les prolongations des contrats avec les locataires existants et des surfaces nouvellement louées ont permis d'augmenter considérablement le WAULT des contrats de location commerciaux à 6.9 ans (NREN 31.12.2023 : 4.3 ans).

Compte de résultat de l'exercice complet 2024

En termes pro forma (y compris les immeubles de SenioResidenz à partir du 1er janvier 2024), un revenu locatif de CHF 42.2 millions a été atteint au cours de l'exercice 2024, ce qui correspond à une augmentation de 41% par rapport à l'ancien portefeuille indépendant de NOVAVEST en 2023 (NREN 2023 : CHF 29.9 millions). Le rendement net des immeubles de placement s'élève à 3.6% au 31 décembre 2024 et a augmenté de 0.3 point de pourcentage par rapport au portefeuille indépendant de NOVAVEST à la fin de l'année 2023. Le rendement brut affiche également une amélioration de 0.3 point de pourcentage pour atteindre 4.4%.

Le produit des locations sur une base pro forma a augmenté de 45% pour atteindre CHF 35.6 millions (NREN 2023 : CHF 24.7 millions), ce qui s'explique non seulement par les effets de la fusion mais aussi par les ajustements de loyers basés (entre autres sur les augmentations de l'indice et du taux d'intérêt de référence). Les charges directes liées aux immeubles de placement loués s'élevaient à 15.6% des revenus locatifs nets pro forma pour l'exercice 2024 (NREN 2023 : 17.4%).

L'évaluation du portefeuille fusionné par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat neutre de CHF +14 milliers (NREN 2023 : CHF -20.6 millions) en termes pro forma pour l'exercice 2024. Le taux d'escompte moyen a été de 2.9% en 2024 (NREN 2023 : 2.8%). La détente des taux d'intérêt sur le marché des capitaux n'a donc pas encore eu d'influence positive sur les taux d'escompte appliqués par l'expert au cours de l'exercice 2024.

EBIT y compris la dissolution du goodwill négatif d'un montant de CHF 2.97 millions, s'est élevé à CHF 31.7 millions sur une base pro forma (NREN 2023 : CHF -0.6 million). Après déduction des charges financières de CHF 7.2 millions nets et des impôts sur le bénéfice de CHF 4.0 millions, le bénéfice pro forma, réévaluations comprises, s'est élevé à CHF 20.4 millions (NREN 2023 : CHF -4.0 millions). Le bénéfice pro forma hors réévaluations s'est également élevé à CHF 20.4 millions, soit 61% de plus que la valeur indépendante du portefeuille NOVAVEST fin 2023 (NREN 2023 : CHF 12.7 millions). Sur une base pro forma, le bénéfice par action atteint CHF 2.01, avec ou sans réévaluations (NREN 2023 : CHF -0.51 réévaluations comprises et CHF 1.65 hors réévaluations). En termes pro forma, le nombre moyen d'actions en circulation pour l'exercice 2024 est de 10'170'915, ce qui correspond au nombre final d'actions après l'augmentation de capital résultant de la fusion (NREN 2023 : 7'711'434 actions).

Bilan au 31 décembre 2024

Dans le cadre de la fusion avec SenioResidenz, NOVAVEST a repris des actifs nets d'une valeur de CHF 113.5 millions. Dans la transaction, 2'325'479 nouvelles actions nominatives de NOVAVEST ont été émises pour l'échange d'actions nominatives de SenioResidenz et 134'002 actions nominatives de NOVAVEST pour la conversion de l'emprunt à conversion obligatoire de SenioResidenz. L'enregistrement comptable a été effectué au cours de clôture des actions nominatives NOVAVEST au 14 juin 2024, soit CHF 33.30. Après prise en compte des coûts d'acquisition d'un montant de CHF 1.9 million, il résulte au total un goodwill négatif de CHF 29.7 millions. Celui-ci sera dissous sur cinq ans avec effet sur le résultat (avec un effet positif de CHF 5.9 millions par an dans le compte de résultat à partir du deuxième semestre 2024 sur les cinq prochaines années). Un montant de CHF 2.97 millions a été comptabilisé pour le deuxième semestre 2024.

Le total du bilan de la société fusionnée est passé à CHF 1'052.7 millions au 31 décembre 2024 (NREN 31.12.2023 : CHF 793.7 millions). Les fonds propres s'élèvent à CHF 423.2 millions (NREN 31.12.2023 : CHF 331.9 millions), avec un ratio de fonds propres de 40.2% (NREN 31.12.2023 : 41.8%). La variation des fonds propres s'explique par le remboursement de la valeur nominale de NOVAVEST de CHF 1.25 par action nominative pour un montant total de CHF 9.6 millions en avril 2024, les augmentations de capital dans le cadre de la fusion de CHF 81.9 millions, ainsi que la contribution au bénéfice de l'exercice 2024 (selon les Swiss GAAP FER) de CHF 19.1 millions. La valeur nette d'inventaire (NAV) par action nominative s'élevait à CHF 41.61 à la date de clôture du bilan (NREN 31.12.2023 : CHF 43.04). Le goodwill négatif restant de CHF 26.7 millions présente en outre, après prise en compte des aspects fiscaux et calculé sur le nombre d'actions nominatives actuellement en circulation (10'170'915 actions), une NAV future supplémentaire de CHF 2.13 par action.

Les engagements hypothécaires à court et à long terme s'élevaient à CHF 559.1 millions à la date de clôture du bilan (NREN 31.12.2023 : CHF 427.2 millions). La durée résiduelle moyenne des engagements financiers était de 2.0 ans (NREN 31.12.2023 : 2.3 ans), le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires s'élevait à 1.2% (NREN 31.12.2023 : 1.2%). Le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers affichait 53.8% (NREN 31.12.2023 : 54.5%).

Rapport sur la durabilité étendu au portefeuille combiné

Dans le rapport annuel 2024, le rapport sur la durabilité a été étendu et, en particulier concernant les indicateurs environnementaux ainsi que la trajectoire de réduction des émissions de CO₂, ont été appliqués à l'ensemble du portefeuille fusionné, de manière analogue à la présentation pro forma des résultats financiers. Le rapport a été établi conformément aux normes GRI et comprend désormais également des données selon les normes de l'EPRA. Pour consulter le rapport sur la durabilité complet, voir le rapport annuel 2024 (en allemand).

Structure de gouvernance

Le conseil d'administration a examiné la structure de gouvernance actuelle de la société et a notamment mené une discussion approfondie sur l'extension d'une équipe interne par rapport à la structure existante avec une direction dédiée et un contrat de service externe. Il est convaincu que l'organisation actuelle, avec un conseil d'administration, une direction dédiée et des spécialistes via un contrat de prestations de services, présente des avantages et permet notamment d'accéder à une équipe existante et expérimentée d'experts dans tous les domaines nécessaires. La structure organisationnelle allégée repose sur des règles de gouvernance claires qui garantissent à tout moment une stricte séparation des responsabilités et des pouvoirs entre le conseil d'administration, la direction et le prestataire de services externe.

Conformément aux recommandations du Code suisse de bonne pratique pour le gouvernement d'entreprise, le conseil d'administration a décidé de procéder régulièrement à une auto-évaluation de son travail et de celui de ses comités à partir de 2025. Il envisage en outre de procéder périodiquement à une évaluation externe. Une partie importante du processus de renouvellement au niveau de la direction a été lancée avec la nomination d'un nouveau CFO à partir de septembre 2024. Sur proposition du comité de rémunération, le conseil d'administration a décidé de fixer la rémunération du CEO à KCHF 450 à partir de l'exercice 2025. Par ailleurs, il examine l'introduction d'une composante de rémunération liée aux résultats avec une structure Short Term Incentive / Long Term Incentive pour la direction. La mise en œuvre d'une telle structure de rémunération variable serait prévue à partir de 2026.

Propositions à l'assemblée générale ordinaire 2025

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2025, tous les membres en exercice du conseil d'administration se sont présentés à leur réélection. Thomas Sojak est à nouveau proposé comme président du conseil d'administration. Claudia Suter et Daniel Ménard sont proposés à la réélection en tant que membres du comité de rémunération.

Le conseil d'administration propose en outre une distribution en espèces sous forme de remboursement de valeur nominale d'un montant de CHF 1.40 par action nominative. Par rapport au cours de clôture de l'action au 31 décembre 2024, le rendement de la distribution proposée s'élève à environ 4%. En cas d'approbation par l'assemblée générale, il est prévu de registrer la réduction de capital au registre du commerce et le paiement en juin 2025.

Perspectives

Le conseil d'administration et la direction envisagent avec optimisme l'évolution attendue sur le marché immobilier suisse en 2025. Compte tenu du fait que les taux d'intérêt devraient rester bas et de la force du franc, les investissements dans l'immobilier résidentiel suisse restent intéressants. NOVAVEST se considère bien positionnée avec sa stratégie «Logement pour jeunes et moins jeunes» et entend continuer à créer des logements abordables pour la population dans les années à venir, tout en profitant de l'évolution démographique. Les possibilités et potentiels de synergie identifiés lors de la fusion sont mis en œuvre en permanence, de sorte qu'une influence positive sur le bénéfice peut être attendue pour l'année 2025. Parallèlement, le conseil d'administration a décidé d'examiner la vente de certains biens immobiliers pour un montant de CHF 40-70 millions dans une volonté d'optimisation du portefeuille. Grâce aux synergies mises en œuvre, à l'augmentation des revenus locatifs, à l'optimisation du portefeuille et aux gains d'efficacité, la société compte augmenter encore à moyen terme sa politique de distribution déjà attrayante et réduire le nantissement des immeubles par des tiers. Par ailleurs, un éventuel rachat d'actions sera examiné à partir de 2025.

Contacts

Peter Mettler, CEO / Fabio Gmür, CFO
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 2024

Compte de résultat	Unité	Pro forma ¹⁾ 2024	Pro forma ¹⁾ 2023	Rapport fin ²⁾ 2024	Rapport fin ²⁾ 2023
Revenu locatif	KCHF	42 189	40 706	36 101	29 860
Résultat de la vente d'immeubles de placement	KCHF	0	587	0	538
Autre produits	KCHF	528	424	771	0
Total des produits d'exploitation	KCHF	42 717	41 717	36 872	30 397
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	KCHF	-6 595	-6 535	-5 734	-5 190
Charges de personnel	KCHF	-803	-757	-803	-757
Frais de conseil	KCHF	-1 279	-1 263	-1 126	-864
Frais d'administration	KCHF	-5 346	-5 429	-4 422	-3 556
Total des charges d'exploitation	KCHF	-14 024	-13 985	-12 085	-10 366
Résultat total des réévaluations	KCHF	14	-43 169	1 078	-20 595
Dissolution du goodwill négatif (badwill)	KCHF	2 972	2 972	2 972	0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	31 679	-12 466	28 836	-563
Résultat net financier	KCHF	-7 197	-6 374	-6 101	-4 610
Impôts sur les bénéfices	KCHF	-4 039	4 489	-3 625	1 205
Bénéfice / Perte, réévaluations / impôts différés inclus	KCHF	20 442	-14 349	19 110	-3 969
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	KCHF	20 430	20 402	18 237	12 701
Bénéfice / Perte par action, réévaluations / impôts diff. inclus	CHF	2.01	-1.41	2.11	-0.51
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	CHF	2.01	2.01	2.01	1.65
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Nombre	10 170 915	10 170 915	9 057 993	7 711 434

Bilan	Unité	Rapport fin ²⁾ 31.12.2024	Rapport fin ²⁾ 31.12.2023
Total du bilan	KCHF	1 052 739	793 705
Capitaux propres	KCHF	423 240	331 869
Ratio de capitaux propres	%	40.2	41.8
Volume hypothécaire	KCHF	559 131	427 165
Taux d'endettement	%	59.8	58.2
Nantissement des immeubles par des tiers	%	53.8	54.5
Net Gearing ⁴⁾	%	131.3	127.9
Net Asset Value (NAV) par action ⁵⁾	CHF	41.61	43.04
NAV future supplémentaire de dissolution du goodwill négatif	CHF	2.13	n/a

Portefeuille	Unité	Rapport fin ²⁾ 31.12.2024	Rapport fin ²⁾ 31.12.2023
Portefeuille immobilier total	KCHF	1 038 530	783 619
Nombre d'immeubles de placement	Nombre	73	51
Nombre d'immeubles dans les projets	Nombre	2	2
Rendement brut ⁶⁾	%	4.4	4.1
Rendement net ⁷⁾	%	3.6	3.3
Taux de vacance sans projets	%	2.7	4.1
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	%	2.9	2.8
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	%	1.2	1.2
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	Ans	2.0	2.3

¹⁾ Les chiffres pro forma concernant le compte de résultat comprennent 12 mois de NOVAVEST et de SenioResidenz. La dissolution du goodwill négatif n'est prise en compte que pour les périodes du second semestre, à hauteur de CHF 2.97 millions. Le compte de résultat pro forma 2023 correspond aux informations pro forma du prospectus de fusion, mais avec une dissolution du goodwill négatif ajustée de CHF 2.97 millions pour un semestre seulement.

²⁾ Comptes semestriels ou annuels de Novavest Real Estate AG selon Swiss GAAP FER.

³⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins de résultat des réévaluations, moins les impôts des bénéfices, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Total des capitaux propres part action nominative émise, 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.

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 170/171 du Rapport Annuel 2024 (en Allemand) et aux pages 20/21 du Sommaire Exécutif 2024 (en Français). Le Rapport Annuel 2024 complet et le Sommaire Exécutif 2024 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

NOVAVEST Real Estate AG

www.novavest.ch

NOVAVEST Real Estate AG est une société suisse de biens immobiliers dont le siège est à Zurich. Elle concentre ses activités sur la gestion et le développement d'immeubles à usage purement résidentiel (logements locatifs) et d'habitations pour seniors et des personnes âgées (résidences pour seniors et des établissements de santé), ainsi que sur des immeubles pour bureau et le commerce, et sur des projets de construction dans tous ces segments. La part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle représente stratégiquement au moins 50% du total des revenus locatifs théoriques. Le portefeuille immobilier comprend des objets dans toute la Suisse qui, en ce qui concerne les immeubles d'habitation purs, sont situés en ville ou en agglomération et/ou sont bien desservis par les transports publics et le transport individuel motorisé. Dans le domaine des résidences pour personnes âgées et des établissements de santé, les biens immobiliers peuvent se trouver aussi dans des régions urbaines que dans des régions rurales de Suisse. Les actions nominatives de la société sont cotées à la SIX Swiss Exchange (symbole boursier NREN, numéro 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.