



Sommaire Exécutif 2024

du Rapport Annuel au 31.12.2024

Portrait de la société

NOVAVEST Real Estate AG est une société suisse de biens immobiliers dont le siège est à Zurich. Nous concentrons nos 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).

Contenu

Pour les actionnaires

Chiffres clés, informations sur le portefeuille	4, 5
Rapport du annuel exercice 2024	6

Extrait des comptes annuels selon Swiss GAAP FER

Extrait des comptes annuels Novavest Real Estate AG	16
---	----

Autres informations

Immeubles sélectionnés	3, 23
Glossaire des chiffres clés	20
Informations pour les investisseurs	22
Impressum et disclaimer	24

JEGENSTORF (BE) Solothurnstrasse 77, 79



Un habitat ultramoderne à proximité de la nature

Les deux immeubles d'habitation se situent à la périphérie de Jegenstorf, à proximité immédiate de la nature et de différentes zones de détente. Parallèlement, les écoles, les commerces et la gare, avec des liaisons ferroviaires toutes les 15 minutes vers Berne et Soleure, sont accessibles en quelques minutes à pied. L'immeuble offre une expérience de vie ultramoderne et comprend au total 20 unités d'habitation avec des appartements de 2, 2½, 3½ et 4½ pièces.

Immeuble résidentiel avec 20 appartements

Surface du terrain 2 884 m²

Surface utile totale 2 480 m²

Recettes locatives théoriques KCHF 475 p.a.

Année de construction 2015

Chiffres clés selon Swiss GAAP FER

(pour des chiffres pro forma voir page 10 du rapport du résultat)

Compte de résultat		01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	30 366	24 670
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	0	538
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	1 078	-20 595
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		28 836	-563
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	19 110	-3 969
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	18 237	12 701
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	5.2%	-1.2%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	4.9%	3.7%
Bilan		31.12.2024	31.12.2023
Total des actifs	en CHF milliers	1 052 739	793 705
Capitaux propres	en CHF milliers	423 240	331 869
Ratio de capitaux propres	en %	40.2%	41.8%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	559 131	427 165
Taux d'endettement	en %	59.8%	58.2%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	53.8%	54.5%
Net gearing ⁵⁾	en %	131.3%	127.9%
Portefeuille		31.12.2024	31.12.2023
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	1 038 530	783 619
Rendement brut ⁶⁾	en %	4.4%	4.1%
Rendement net ⁷⁾	en %	3.6%	3.3%
Taux de vacance sans projets	en %	2.7%	4.1%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché	en %	2.9%	2.8%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.2%	1.2%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.0	2.3
Informations par action		31.12.2024	31.12.2023
Cours de la bourse	en CHF	35.40	36.40
Net asset value (NAV)	en CHF	41.61	43.04
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	2.11	-0.51
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	2.01	1.65

Definitions:

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 des bénéfices, 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

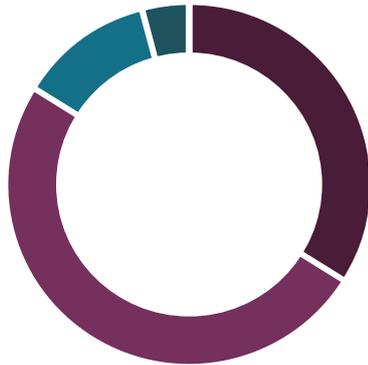
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre d'actions nominatives en circulation

Un glossaire contenant des définitions supplémentaires des chiffres clés se trouve à la page 20.

Informations sur le portefeuille

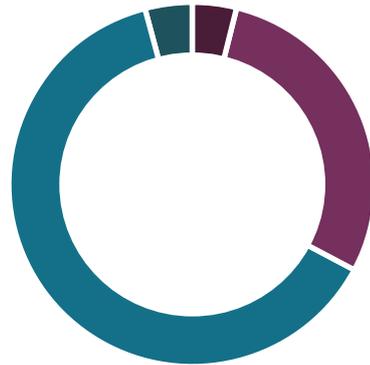
Total portefeuille

selon catégories
KCHF 1 038 530 au 31.12.2024



Usage résidentiel	34%
Usage résidentiel / commercial	50%
Usage commercial	12%
Projets	4%

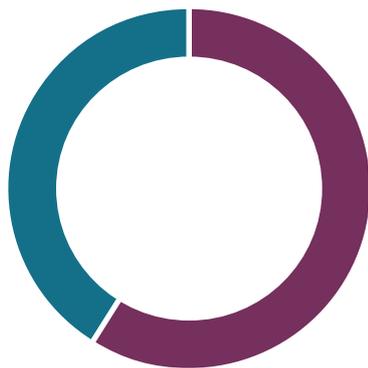
selon montant d'investissement
KCHF 1 038 530 au 31.12.2024



Immeubles < CHF 5 millions	4%
Immeubles CHF 5 - 15 millions	29%
Immeubles > CHF 15 millions	63%
Projets	4%

Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage
KCHF 43 627 (annualisé)



Résidentiel	59%
Commercial	41%

selon cantons
KCHF 43 627 (annualisé)



AG	4%	NW	2%
AR	1%	SG	10%
BE	11%	SH	3%
BL	2%	SO	7%
BS	4%	TG	11%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	5%
LU	3%	ZH	25%
NE	1%		

Rapport de gestion sur l'exercice 2024

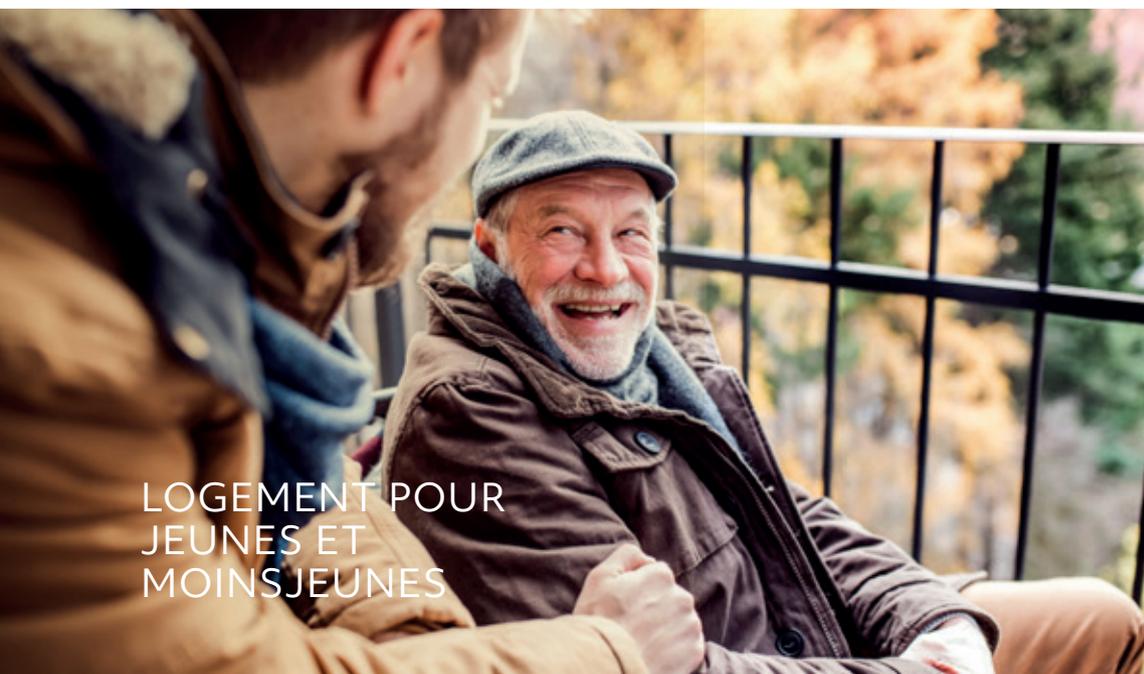
Chères et chers actionnaires,

La société Novavest Real Estate AG (« NOVAVEST ») 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.

La fusion a permis de constituer un portefeuille immobilier extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture, d'une valeur de marché de plus de CHF 1 milliard. De plus, cette opération a réduit le profil de risque du nouveau portefeuille, tant au niveau des immeubles individuels qu'à celui des principaux locataires individuels. L'achèvement du projet de développement à Saint-Gall ainsi que la conclusion ciblée de nouveaux contrats de location ont permis de réduire encore le taux de vacance et d'obtenir également une nette augmentation du

WAVLT pour les contrats de location commerciaux. Pour l'avenir, nous estimons que notre stratégie « Logement pour jeunes et moins jeunes » recèle un potentiel de synergie supplémentaire que nous allons réaliser progressivement.

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.



LOGEMENT POUR
JEUNES ET
MOINS JEUNES

Les quatre piliers de notre stratégie « Logement pour jeunes et moins jeunes »

Nous restons convaincus de l'attractivité et des chances de succès de notre stratégie, qui repose sur quatre piliers fondamentaux.



1. Concentration sur les locataires

Nous mettons à disposition des logements attrayants pour jeunes et moins jeunes avec des appartements locatifs individuels, des logements pour personnes âgées et des appartements permettant un mode de vie assisté.

2. Diversification du portefeuille

Nous atteignons une base de revenus large et solide grâce à des usages diversifiés, des macro- et micro-situations. En outre, l'évolution démographique et la pénurie de logements favorisent un développement positif du portefeuille à l'avenir.

3. Excellence opérationnelle

L'entreprise fusionnée peut réaliser des potentiels de synergie durables et des économies d'échelle d'environ CHF 0.9 million (par rapport à la base pro forma pour l'année 2023). Nous prévoyons une influence positive correspondante sur le bénéfice à partir de 2025.

4. Stratégie ESG

La stratégie ESG adoptée, qui met l'accent sur la réduction à long terme des émissions de gaz à effet de serre, sera poursuivie. La fusion renforce encore le thème ESG « social ».

Environnement économique et de marché

La Banque nationale suisse (BNS) a considérablement assoupli sa politique monétaire au cours de l'année 2024 et abaissé son taux directeur en quatre étapes, de 1.75% (à la fin de l'année 2023) à 0.50% (à partir du 13 décembre 2024). L'inflation était de 1.1% en août 2024 et de 0.7% en novembre, ce qui a amené la BNS à revoir ses prévisions d'inflation à 1.1% pour 2024, 0.3% pour 2025 et 0.8% pour 2026¹.

Ces baisses de taux de la BNS se sont traduites par une certaine détente dans les évaluations immobilières au cours de l'exercice 2024. La société prévoit que le niveau actuel plus bas des taux d'intérêt se répercutera également de manière positive sur les modèles d'escompte des évaluations immobilières au cours de l'année 2025.

Marché du logement

La croissance démographique étant toujours aussi dynamique, la demande de logements locatifs reste très élevée. Dans le même temps, trop peu de nouveaux bâtiments sont construits pour les locataires. Par conséquent, les rendements initiaux des nouveaux investissements dans des immeubles résidentiels attractifs et bien situés restent faibles.

NOVAVEST est bien positionnée et dispose au 31 décembre 2024, grâce à sa stratégie ciblée « Logement pour jeunes et moins jeunes », d'un portefeuille de 1 390 logements et de 448 places autorisées en EMS. La société estime que les logements locatifs de qualité jouissant d'une bonne situation centrale ou périphérique ainsi que les logements attractifs pour les personnes du troisième âge continueront de bénéficier d'une très forte demande locative au cours des prochaines années.

Marché de l'immobilier commercial

Le marché des surfaces commerciales et des bureaux est resté difficile. À cet égard, les tendances n'ont pas beaucoup changé par rapport à l'année précédente. Pour les surfaces de bureaux, elles tournent toujours autour des questions telles que le télétravail et les modèles de travail hybrides. Quant aux surfaces destinées au commerce de détail, les changements structurels dans le commerce stationnaire et les surfaces de vente – en particulier dans le secteur non alimentaire – restent déterminants.

Concernant ses surfaces à usage commercial, NOVAVEST présente un portefeuille de locataires concentré, avec des locataires principaux tels que les CFF, BMW (Suisse) SA, la direction de la sécurité du canton de Zurich, Leukerbad Clinic SA, l'hôpital cantonal de Saint-Gall, qui représentent ensemble environ 19% des revenus locatifs théoriques du portefeuille. La majorité de ces contrats de location (à l'exception de celui avec la direction de la sécurité du canton de Zurich) sont conclus pour des échéances comprises entre 2032 et 2038. Au cours de l'année sous revue, des prolongations de contrat ont été accordées pour les immeubles commerciaux de Dielsdorf (BMW) et Richterswil (direction de la sécurité du canton de Zurich). Nous avons également pu réduire partiellement le nombre de bureaux vacants de l'immeuble d'Altstätten et louer entièrement l'immeuble de Granges.

¹ Source : Communiqué de presse de la BNS du 12 décembre 2024

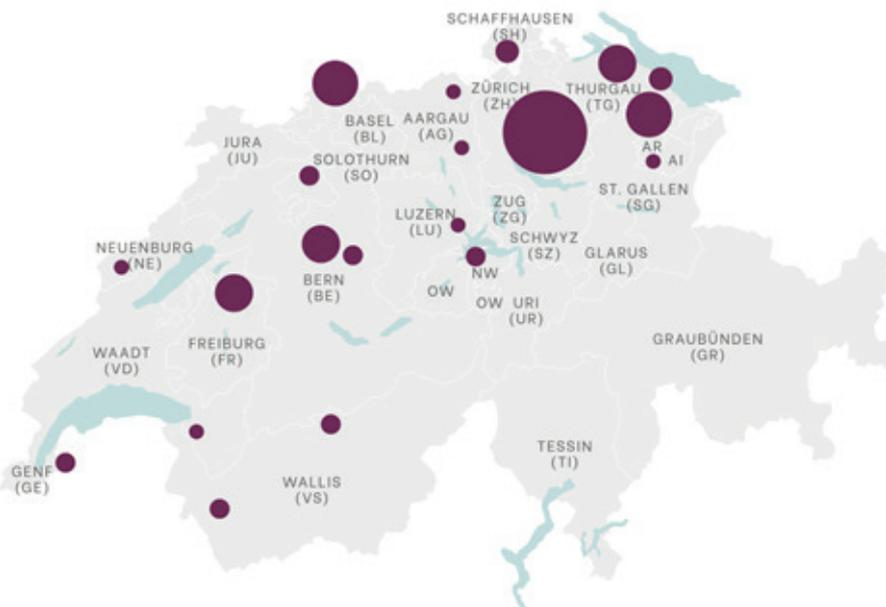
75 immeubles pour une valeur de marché de CHF 1.04 milliard

Au 31 décembre 2024, le portefeuille immobilier largement diversifié comprenait 75 immeubles de placement d'une valeur de marché de CHF 1 000.3 millions et deux projets d'une valeur de marché de CHF 38.3 millions. Après la phase de construction d'environ trois ans et demi du projet de développement de la Rorschacherstrasse 135 à Saint-Gall, cet immeuble classé parmi les projets a été transféré dans les immeubles de placement au cours du deuxième semestre 2024 et a été évalué à CHF 17.7 millions à la fin de l'année 2024. Dans l'immeuble de la Progressastrasse 23/25/27 à Oberburg, d'une valeur de marché de CHF 5.3 millions, un projet de réaffectation pour la création de nouvelles surfaces d'habitation ainsi qu'un aménagement des combles pour y accueillir des appartements supplémentaires ont été initiés dans l'un des deux bâtiments, entraînant ainsi un reclassement dans les projets. Les travaux devraient être achevés à la fin du premier trimestre 2025. La rénovation et la surélévation de l'immeuble de la Johanniter-

strasse 5, 11 à Bâle, lancées à l'automne 2023, se déroulent comme prévu et l'achèvement du projet de transformation est également prévu pour la fin du premier trimestre 2025.

« Part résidentielle de 59% des revenus locatifs théoriques »

La part des revenus locatifs à usage résidentiel s'élève à 59% des revenus théoriques des immeubles de placement au 31 décembre 2024. La fusion a permis d'accroître la diversification régionale du portefeuille, dont les immeubles se répartissent sur 17 cantons.



Note: La taille des cercles reflète la valeur de marché des biens immobiliers

Commentaire du management sur le résultat annuel 2024 ²

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. En raison des prescriptions en matière de présentation des comptes selon les normes Swiss GAAP FER, l'intégration comptable de l'ancienne SenioResidenz AG dans le compte de résultat ne peut pas être effectuée avec effet rétroactif au 1er janvier 2024, mais a lieu à la date de la fusion. Pour des raisons de transparence et matérielles, la première consolidation de SenioResidenz AG a été réalisée au 30 juin 2024. Il s'ensuit que dans les comptes annuels de Novavest Real Estate AG selon les Swiss

GAAP FER, le compte de résultat reflète 12 mois du portefeuille de NOVAVEST et 6 mois du portefeuille de SenioResidenz (comme dans les comptes semestriels 2024, aucun revenu des anciens immeubles de SenioResidenz repris n'est inclus pour le premier semestre 2024). Afin de présenter le potentiel de rendement du portefeuille combiné de la manière la plus complète et la plus transparente possible, nous avons (comme pour le premier semestre 2024) présenté les chiffres pro forma correspondants (y compris la comparaison avec l'année précédente), comme si les acquisitions avaient déjà eu lieu au 1er janvier. Voir à ce sujet le tableau ci-dessous.

Chiffres clés Compte de résultat (non audité)	Entité	Pro forma ¹⁾		Rapport financier ²⁾	
		01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
Revenu locatif	CHF milliers	42 189	40 706	36 101	29 860
Résultat des activités de location ³⁾	CHF milliers	35 593	34 170	30 366	24 670
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	CHF milliers	20 442	-14 349	19 110	-3 969
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	CHF milliers	20 430	20 402	18 237	12 701
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus	CHF	2.01 ⁴⁾	-1.41 ⁴⁾	2.11 ⁴⁾	-0.51
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	CHF	2.01 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾	2.01 ⁴⁾	1.65
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Numéro	10 170 915 ⁴⁾	10 170 915 ⁴⁾	9 057 993 ⁴⁾	7 711 434
Chiffres clés Portefeuille immobilier (non audité)		Rapport financier ²⁾ 31.12.2024	Pro forma ⁵⁾ 31.12.2023	Rapport financier ²⁾ 31.12.2024	Rapport financier ²⁾ 31.12.2023
Total portefeuille immobilier, valeur du marché	CHF milliers	1 038 530	1 024 230	1 038 530	783 619
dont immeubles de placement	CHF milliers	1 000 252	985 910	1 000 252	745 299
dont projets	CHF milliers	38 278	38 320	38 278	38 320
Numéro des immeubles de placement et des projets	Numéro	75	75	75	53
dont immeubles de placement	Numéro	73	73	73	51
dont projets	Numéro	2	2	2	2
Revenu locative théorique immeubles de placement p.a.	CHF milliers	43 627	42 597	43 627	30 813
Rendement brut ³⁾	%	4.4%	4.3%	4.4%	4.1%
Rendement net ³⁾	%	3.6%	3.5%	3.6%	3.3%
Taux de vacance sans projets ³⁾	%	2.7%	3.1%	2.7%	4.1%

¹⁾ Les données pro forma du compte de résultat comprennent 12 mois de Novavest Real Estate AG et 12 mois de SenioResidenz AG. La dissolution du goodwill négatif n'est prise en compte que pour les périodes du deuxième semestre, à hauteur de CHF 2.97 millions. Le compte de résultat pro forma 2023 correspond aux données pro forma du prospectus de fusion, mais avec une dissolution du goodwill négatif adaptée, également de CHF 2.97 millions, pour un semestre seulement.

²⁾ Comptes annuels de Novavest Real Estate AG selon les Swiss GAAP FER. Représentent 12 mois de NOVAVEST et 6 mois de SenioResidenz (à partir du 1er juillet 2024). Prise en compte de la dissolution du goodwill négatif pour la période S2 2024 de CHF 2.97 millions.

³⁾ Indicateurs de performance alternatifs. Pour les définitions, voir le glossaire des chiffres clés aux pages 20/21

⁴⁾ Nombre moyen d'actions en circulation pris en compte : 10 170 915 pour l'exercice 2024 pro forma et l'exercice 2023 (à partir du 1er janvier dans les deux cas); 9 057 993 dans le rapport financier selon les Swiss GAAP FER (tient compte de la hausse du nombre d'actions suite à l'augmentation de capital au 14 juin 2024).

⁵⁾ Données pro forma relatives au portefeuille immobilier, portefeuille combiné de Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG, au 31 décembre 2023.

Revenu locatif théorique des immeubles de placement de 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. Aucun immeuble n'a été acheté ou vendu au cours de l'exercice 2024.

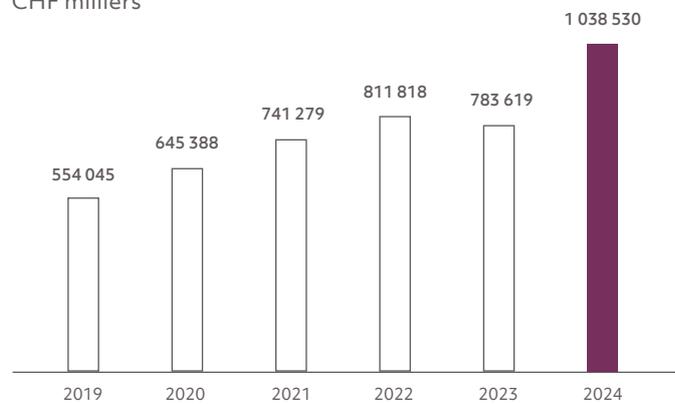
Les deux projets de réaffectation actuels, à la Johanniterstrasse 5, 11 à Bâle, et à la Progressastrasse 23/25/27 à Oberburg, généreront des revenus locatifs théoriques d'environ CHF 1.4 million au total, une fois qu'ils seront achevés et reclassés parmi les immeubles de placement.

Faible taux de vacance de 2.7% et WAULT de 6.9 ans pour les immeubles commerciaux

Le taux de vacance, déjà en baisse suite à la fusion et à l'achèvement du projet de Saint-Gall, s'est encore amélioré grâce à la conclusion ciblée de nouveaux contrats de location au cours du second semestre 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 anticipées des contrats avec les locataires existants et les 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).

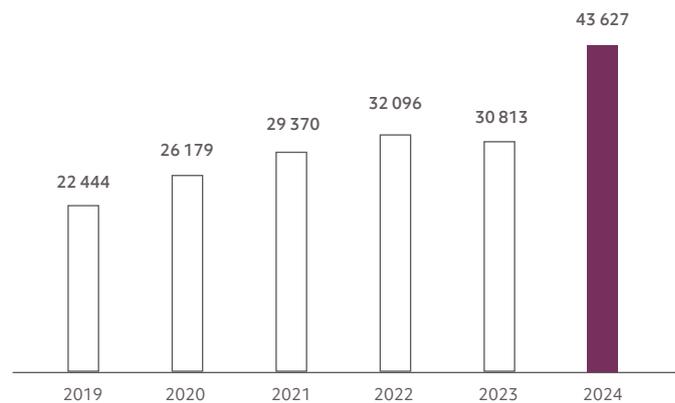
Total portefeuille

CHF milliers



Revenu locatif théorique

CHF milliers



² Un glossaire des différents chiffres clés de performance peut être consulté aux pages 20/21. Les chiffres comparatifs de l'année précédente de Novavest Real Estate AG sur une base autonome sont toujours accompagnés de l'abréviation « NREN » dans le texte.

Compte de résultat

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 +14 milliers de francs (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 détention 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.

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (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 en raison des changements susmentionnés (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 pour l'exercice 2024 (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

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 autres 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). Sur ce total, 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 au 31 décembre 2024 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% à la date de clôture du bilan (NREN 31.12.2023 : 54.5%).

« Valeur nette d'inventaire de CHF 41.61 ; NAV future de CHF 2.13 par action nominative provenant d'un goodwill négatif »

Reporting en matière de durabilité étendu au portefeuille combiné

Le modèle d'affaires et la création de valeur de NOVAVEST sont centrés sur le développement et la gestion de biens immobiliers durables offrant des logements abordables pour les jeunes et les personnes âgées. Dans sa stratégie de durabilité, la société s'engage à respecter certains des objectifs de développement durable des Nations Unies et à mener une gestion responsable qui concilie une croissance stable et une rentabilité durable avec la considération d'aspects environnementaux et sociaux.

Dans le rapport annuel 2024, le rapport sur la durabilité a été étendu et, en particulier, le reporting 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 de développement durable complet, voir pages 19 à 37 du rapport annuel 2024 (en allemand).

Tentative repoussée de prise de contrôle froide

Mi-novembre 2024, la société s'est trouvée confrontée de manière inattendue à la demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire de la part d'un actionnaire minoritaire, CACEIS (Switzerland) SA, pour le compte du fonds MV Immoextra Schweiz. L'objectif de l'actionnaire était de révoquer de leurs fonctions trois membres élus du conseil d'administration, y compris son président, et de les remplacer par trois nouveaux membres. Le conseil d'administration de NOVAVEST s'est fermement opposé à cette tentative de prise de contrôle froide du conseil d'administration et de la société.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 janvier 2025, toutes les propositions de l'actionnaire minoritaire ont été clairement rejetées par une majorité de 58% à 66% des voix. En excluant les actions de l'actionnaire minoritaire ayant déposé la proposition, les autres actionnaires, présents en personne à l'assemblée générale ou représentés par le représentant indépendant, ont envoyé un signal encore plus clair en rejetant les propositions respectives à l'ordre du jour à raison de 80% à 90% des voix.

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.

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'admini-

nistration 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.

Le conseil d'administration examine en outre périodiquement l'opportunité du contrat de prestations de services avec Nova Property Fund Management AG (NPFM). Le modèle de diminution échelonnée du contrat existant en ce qui concerne les honoraires de gestion est évalué positivement et correspond aux standards courants de la branche. Le contrat de services permet à NOVAVEST de garantir une structure efficace, axée sur les coûts et les synergies. 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.

Propositions à l'assemblée générale ordinaire 2025

Réélection des membres actuels du conseil d'administration

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.

La convocation à l'assemblée générale ordinaire sera publiée le 23 février 2025 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 – Relations avec les investisseurs – Assemblées générales.

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 à 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.

Remerciements

2024 a été une année très riche en événements pour NOVAVEST. Nous vous remercions, chères et chers actionnaires, de votre confiance et de votre formidable soutien dans notre démarche visant à mettre en œuvre avec succès la stratégie définie « Logement pour jeunes et moins jeunes ».



Thomas Sojak
Président du Conseil
d'administration

Peter Mettler
Chief Executive Officer

Extrait des comptes annuels Novavest Real Estate AG

Bilan

Montants en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Liquidités	3 327 693	2 559 385
Créances commerciales	6 321 952	5 728 607
Autres créances courantes	238 790	10 602
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	152 112	157 101
Comptes de régularisation des actifs	1 050 497	183 440
Total des actifs courants	11 091 045	8 639 135
Autres créances non courantes	400 380	0
Immeubles de placement	1 000 251 700	745 299 000
Projets	38 278 000	38 320 000
Actifs d'impôts différés	1 720 637	0
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	997 708	1 446 573
Total des actifs non courants	1 041 648 424	785 065 573
Total des actifs	1 052 739 469	793 704 708
Dettes commerciales	1 472 777	781 130
Autres dettes courantes	9 571 606	7 722 676
Comptes de régularisation des passifs	3 201 589	3 575 100
Dettes hypothécaires courantes	179 121 379	85 537 500
Provision pour goodwill négatif (badwill)	5 943 264	0
Total capitaux empruntés courants	199 310 615	97 616 406
Autres dettes non courantes	1 011 753	0
Dettes hypothécaires non courantes	380 009 751	341 627 250
Provision pour goodwill négatif (badwill)	20 801 422	0
Provisions pour impôts différés	28 365 489	22 592 244
Total capitaux empruntés non courants	430 188 415	364 219 494
Total capitaux empruntés	629 499 030	461 835 900
Capital-actions	231 388 316	185 074 416
Réserves de capital	57 813 432	31 865 908
Bénéfices accumulés	134 038 691	114 928 484
Total capitaux propres	423 240 439	331 868 808
Total des passifs	1 052 739 469	793 704 708

Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Revenue locatif	36 100 529	29 859 940
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	537 519
Autres produits	771 020	0
Total des produits d'exploitation	36 871 550	30 397 459
Charges directes des immeubles de placement loués	-5 734 060	-5 189 727
Charges de personnel	-803 090	-757 225
Frais de conseil	-1 125 724	-863 532
Frais d'administration	-4 422 222	-3 555 669
Total des charges d'exploitation	-12 085 096	-10 366 153
Gain de réévaluations	13 399 259	1 599 990
Perte de réévaluations	-12 320 898	-22 194 785
Résultat des réévaluations	1 078 361	-20 594 795
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	2 971 632	0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	28 836 446	-563 489
Produits financiers	75 074	44 206
Charges financiers	-6 176 169	-4 654 392
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	22 735 351	-5 173 675
Impôts sur les bénéfices	-3 625 225	1 204 904
Bénéfice / Perte	19 110 126	-3 968 770
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	2.11	-0.51

État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2024	01.01. - 31.12.2023
Bénéfice / perte	19 110 126	-3 968 770
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	125 100	18 944 310
Résultat de la réévaluations des projets	-1 203 461	1 650 485
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	-537 519
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-2 971 632	0
Variations des impôts différés actifs	1 110 156	0
Variations des impôts différés passifs	2 544 971	-2 984 702
Variations des créances commerciales	-162 511	-298 648
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-878 261	226 510
Variations des dettes commerciales	-523 944	-77 204
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-2 536 037	855 093
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	14 614 506	13 809 554
Investissements en immeubles de placement	-1 674 336	-5 234 214
Investissements en projets	-11 877 162	-7 615 676
Aménagement préfinancé par les locataires	0	-188 335
Amortissement extension locative préfinancé	453 854	143 194
Ventes des immeubles de placement	0	19 562 519
Flux de fonds résultant de l'acquisition de SenioResidenz AG après déduction des frais de transaction	1 287 610	0
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	-11 810 034	6 667 488
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293	-9 639 293
Emprunt/remboursement de dettes financières courantes	-51 965 370	-97 048 750
Emprunt de dettes financières non courantes	59 568 500	84 446 250
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-2 036 163	-22 241 793
Changement des liquidités	768 308	-1 764 751
Justification		
Liquidités en début de période	2 559 385	4 324 136
Liquidités en fin de période	3 327 693	2 559 385
Changement des liquidités	768 308	-1 764 751

État des mouvements du capital propre

01.01. – 31.12.2024

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2023	185 074 416	31 865 908	114 928 484	331 868 808
Augmentations de capital	55 953 193	25 947 525		81 900 717
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293			-9 639 293
Bénéfice			19 110 126	19 110 126
Total 31 décembre 2024	231 388 316	57 813 432	134 038 611	423 240 359

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2024, les actionnaires de Novavest Real Estate AG ont décidé de réduire le capital par remboursement de valeur nominale. Le remboursement de valeur nominale de CHF 1.25 par action, soit un montant total de CHF 9.6 millions, a été versé le 15 avril 2024.

Dans le cadre de l'acquisition de SenioResidenz AG, le capital de Novavest Real Estate AG a été augmenté.

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	118 897 255	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

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2023, les actionnaires de Novavest Real Estate AG ont décidé de réduire le capital par remboursement de valeur nominale. Le remboursement de valeur nominale de CHF 1.25 par action, soit un montant total de CHF 9.6 millions, a été versé le 14 juin 2023.

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» dans le compte de résultat
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat des réévaluations, moins les impôts des bénéfices, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations
Bénéfice par action (EPS), réévaluation incl.	Bénéfice 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 bénéfices hors réévaluation / impôts différés

Tous les montants en CHF	Pro forma ¹⁾ 01.01. – 31.12.2024	Pro forma ¹⁾ 01.01. – 31.12.2023	Rapport financier ²⁾ 01.01. – 31.12.2024	Rapport financier ²⁾ 01.01. – 31.12.2023
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	24 481 402	-18 839 443	22 735 351	-5 173 675
Résultat des réévaluations	-14 078	+43 168 683	-1 078 361	+20 594 795
Impôts sur les bénéfices	-4 039 346	+4 489 791	-3 625 225	+1 204 904
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+2 678	-8 416 106	+205 104	-3 925 368
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	20 430 656	20 402 925	18 236 869	12 700 657

¹⁾ Pro forma information du compte de résultat inclus 12 mois du Novavest Real Estate AG et du SenioResidenz AG.

La dissolution du goodwill négatif n'est prise en compte que pour la période H2 avec CHF 2.97 millions (les deux années)

²⁾ Rapport annuel Novavest Real Estate AG en accordance avec Swiss GAAP FER

Informations pour les investisseurs

Dates importantes

19 février 2025	Publication des résultats annuels / rapport annuel 2024
24 mars 2025	Assemblée Générale ordinaire 2025
20 août 2025	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2025

Informations sur les actions nominatives (au 31 décembre 2024)

Nombre d'actions en circulation	10 170 915 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 22.75 chacune
Cotation en bourse	SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur	21 218 624
Numéro ISIN	CH0212186248
Symbole	NREN
Capitalisation boursière	CHF 360.1 millions
Cour de clôture	CHF 35.40

Autres informations

Norme comptable	Swiss GAAP FER
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers Ltd, CH-St. Gall
Evaluateur immobilier indépendant	Wüest Partner SA, CH-Zurich
Registre des actionnaires	Computershare Switzerland SA, CH-Olten

Contacts et adresse

Pour des médias et des investisseurs	Peter Mettler, CEO Fabio Gmür, CFO
Address	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zurich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

BERIKON (AG)

Corneliastrasse 8a, 8b



Vivre confortablement à un âge avancé

Le « Belano Zuhause Berikon » propose 35 appartements à louer adaptés aux personnes âgées et sans obstacles, spécialement conçus pour répondre à leurs besoins (appartements de 1½ à 4½ pièces). L'immeuble est situé au sud du centre de Berikon, à proximité immédiate de la gare. Un centre médical avec 10 médecins en exercice jouxte directement le complexe résidentiel. Un centre commercial situé en face complète la très bonne offre d'approvisionnement pour les locataires.

Immeuble d'habitation/commercial avec 35 appartements,

Bureaux/cabinets 254 m²

Surface du terrain 3 308 m²

Surface utile 2 896 m²

Revenue locatives théoriques KCHF 871 p.a.

Année de construction 2017

Impressum

Éditeur

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

Clause de non-responsabilité

Le rapport annuel de Novavest Real Estate AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport annuel 2024. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport 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 2024 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse www.novavest.ch – Investor Relations – Rapports financiers / Présentations.

Concept, conception et réalisation

bbv nuber, communication visuelle, DE-Constance
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen
Photo de Personnes – stock.adobe.com

© Novavest Real Estate AG 2025

