

Communiqué de presse, 20 août 2025

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG avec un bénéfice plus élevé au premier semestre 2025

- Bénéfice, y compris le résultat de réévaluation, augmenté à CHF 16.0 millions (S1 2024 pro forma : CHF 6.4 millions)
- Bénéfice hors résultat de réévaluation à CHF 12.7 millions (S1 2024 pro forma : CHF 8.4 millions)
- Valeur de marché du portefeuille immobilier à CHF 1 004.2 millions ; cinq petits immeubles vendus au premier semestre 2025
- Revenus locatifs annualisés à CHF 41.9 millions ; part des logements élevés à 60% au 30 juin 2025
- Taux de vacance réduit de 0.4 point de pourcentage à 2.3% au 30 juin 2025
- Valeur nette d'inventaire (NAV) de CHF 41.79 au 30 juin 2025 (NAV de CHF 40.23 au 30.06.2024)
- Nantissement des immeubles par des tiers réduit de 1.2 point de pourcentage à 52.6% au 30 juin 2025

Novavest Real Estate AG (« NOVAVEST » ou « la société » ; SIX Swiss Exchange : NREN) a réalisé un bon résultat au premier semestre 2025, ce qui souligne l'importance stratégique de la fusion réussie entre la société et l'ancienne SenioResidenz AG. Au cours du premier semestre 2025, NOVAVEST a augmenté son bénéfice, réévaluations comprises, de plus de 150% pour atteindre CHF 16.0 millions. Le résultat opérationnel, bénéfice hors réévaluations, a augmenté de 52% pour atteindre CHF 12.7 millions. En outre, le taux de vacance a encore été réduit avec succès à 2.3%, et le nantissement des immeubles par des tiers a pu être réduit de 1.2 point de pourcentage pour atteindre 52.6%.

Afin d'optimiser le portefeuille et de réduire le taux de nantissement par des tiers, NOVAVEST a vendu cinq biens immobiliers au cours du premier semestre 2025. Il s'agit d'immeubles plutôt petits triés sur le volet dans les cantons de BE, LU et SH dont le potentiel de revenus locatifs était épuisé du point de vue de la société et compte tenu des futurs investissements à réaliser. La vente de ces immeubles a généré un bénéfice total de CHF 0.3 million.

La valeur de marché du portefeuille était de CHF 1 004.2 millions au 30 juin 2025 (31.12.2024 : CHF 1 038.5 millions). La variation de valeur est principalement due aux facteurs suivants : vente des cinq immeubles déjà mentionnés (CHF -42.4 millions), investissements dans des immeubles de placement existants (CHF +2.2 millions) et dans les projets de réaffectation de Bâle et Oberburg (CHF +1.7 million), et résultat des réévaluations (CHF +4.1 millions).

Résultats semi-annuel 2025 en détail

Revenu locatif théorique des immeubles de placement de CHF 41.9 millions p.a.

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement s'élevaient à CHF 41.9 millions sur une base annualisée (31.12.2024 : CHF 43.6 millions), ce qui, par rapport à la fin de l'année 2024, est principalement lié à la vente des cinq immeubles (CHF -1.8 million) ainsi qu'aux effets positifs des anciens projets de réaffectation de Bâle/Oberburg et du changement d'affectation de l'immeuble de Schaffhouse dans les projets. Grâce à la conclusion de nouveaux contrats de location dans l'immeuble de Volketswil/ZH, le revenu locatif théorique du portefeuille pourra être augmenté de CHF 0.3 million supplémentaire à l'avenir. Au 30 juin 2025, la part résidentielle dans le portefeuille s'élevait à 60% (31.12.2024 : 59%).

Compte de résultat de l'exercice S1 2025¹

Les revenus locatifs au premier semestre 2025 ont atteint CHF 21.2 millions (S1 2024 pro forma : CHF 20.9 millions). Le rendement net des immeubles de placement s'élevait à 3.5% au 30 juin 2025 (31.12.2024 : 3.6% ; 30.06.2024 : 3.5%). Le

¹ Conformément aux normes Swiss GAAP FER, les comptes semi-annuels de l'exercice précédent 2024 ne comprennent que les produits/charges de NOVAVEST seule (la fusion avec SenioResidenz a eu lieu le 14 juin 2024, avec intégration comptable de l'ancienne SenioResidenz au 30 juin 2024). Pour des raisons de comparabilité et de transparence, les chiffres pro forma 2024 (y compris les immeubles SenioResidenz) sont utilisés pour les valeurs comparatives concernant le premier semestre 2024. Voir également le tableau des chiffres clés à la fin du communiqué de presse.

taux de vacance a pu être réduit de nouveau, notamment grâce à la suppression des logements vacants, pour s'établir à 2.3% (31.12.2024 : 2.7% ; 30.06.2024 : 3.1%).

Le résultat des activités de location a légèrement augmenté, à CHF 17.64 millions, par rapport à la valeur pro forma de l'exercice précédent (S1 2024 pro forma : CHF 17.55 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes pour les immeubles de placement loués étaient donc de 16.7% au premier semestre 2025 (S1 2024 pro forma : 16.0%). Les charges de personnel pour les postes de direction CEO et CFO ont diminué au cours de la période sous revue, à CHF 0.3 million (S1 2024 pro forma : CHF 0.4 million). Les charges de conseil ont augmenté, pour atteindre CHF 0.6 million (S1 2024 pro forma : CHF 0.5 million), ce qui est lié aux coûts supplémentaires de l'assemblée générale extraordinaire organisée en janvier 2025. Les frais de gestion étaient de CHF 2.6 millions (S1 2024 pro forma : CHF 2.7 millions).

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG a révélé un résultat des réévaluations de CHF 4.1 millions (S1 2024 pro forma : CHF -2.4 millions). Le taux d'escompte moyen appliqué a légèrement diminué de 0.02 point de base pour s'établir à 2.86% (31.12.2024 et le 30.06.2024 : 2.88%)

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), y compris la liquidation proportionnelle du goodwill négatif à hauteur de CHF 2.97 millions au premier semestre 2025, était de CHF 21.5 millions (S1 2024 pro forma : CHF 11.7 millions). En raison du niveau plus bas des taux d'intérêt par rapport à la même période de l'exercice précédent et de la vente de cinq immeubles au premier semestre 2025, les coûts des engagements hypothécaires de l'ensemble du portefeuille ont diminué. Les charges financières nettes ont baissé au premier semestre 2025, pour atteindre CHF 3.0 millions (S1 2024 pro forma : CHF 3.7 millions). Après dissolution au prorata des reports de pertes existants de l'ancienne SenioResidenz AG, les impôts sur le bénéfice étaient de CHF 2.5 millions, avec un taux d'imposition de ce fait faible, de 13.6% pour le premier semestre 2025 (S1 2024 pro forma : CHF 1.6 million ; taux d'imposition 20.2%).

Le bénéfice, réévaluations comprises, s'est ainsi établi à CHF 16.0 millions pour la période sous revue en 2025 (S1 2024 pro forma : CHF 6.4 millions), et le bénéfice hors réévaluations à CHF 12.7 millions (S1 2024 pro forma : CHF 8.4 millions). Le bénéfice par action, réévaluations comprises, a atteint CHF 1.58 et CHF 1.25 hors réévaluations (S1 2024 pro forma : CHF 0.63 réévaluations incluses et CHF 0.82 hors réévaluations).

Bilan au 30 juin 2025

Au 30 juin 2025, des capitaux propres étaient d'un montant de CHF 425.0 millions (31.12.2024 : CHF 423.2 millions) avec un ratio de capitaux propres de 41.6% (31.12.2024 : 40.2%). La variation des capitaux propres s'explique par le remboursement de valeur nominale de CHF 1.40 par action nominative pour un montant total de CHF 14.2 millions en juin 2025 et par la contribution au bénéfice du premier semestre 2025 de CHF 16.0 millions. La valeur nette d'inventaire (NAV) par action nominative était de CHF 41.79 à la date de clôture du bilan (31.12.2024 : CHF 41.61 ; 30.06.2024 : CHF 40.23). Le goodwill négatif de CHF 23.8 millions restant au bilan, qui continuera d'être amorti linéairement sur la durée restante de quatre ans, présente, après prise en compte des aspects fiscaux et calculé sur le nombre d'actions nominatives actuellement en circulation (10 170 915), une valeur NAV future supplémentaire de CHF 1.89 net par action.

À la date du bilan, les dettes hypothécaires courantes et non courantes totalisaient CHF 528.2 millions (31.12.2024 : CHF 559.1 millions). Au cours de la période sous revue 2025, le taux de nantissement des immeubles par des tiers a ainsi été réduit de 1.2 point de pourcentage à 52.6% (31.12.2024 : 53.8%). La durée résiduelle moyenne des engagements financiers au 30 juin 2025 était de 1.9 ans (31.12.2024 : 2.0 ans), et le taux d'intérêt moyen des dettes hypothécaires de 1.1% (31.12.2024: 1.2%).

Durabilité

NOVAVEST poursuit sa stratégie de durabilité ciblée dans le portefeuille immobilier combiné, tout en optimisant la durabilité du portefeuille grâce aux différents développements de projets. La surélévation de la Johanniterstrasse 5, 11 à Bâle a par exemple été réalisée sous forme de construction préfabriquée en bois avec une façade en bois pré-grisée et ventilée par l'arrière, et ses toits plats ont été végétalisés. L'utilisation de bois souligne l'emploi de matériaux de construction climatiquement neutres et contribue à améliorer l'écobilan.

Au cours de l'exercice 2025, NOVAVEST participe pour la première fois à l'indice de référence Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). En outre, la société évalue tous les immeubles de son portefeuille à l'aide des 36

indicateurs ESG du Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), qui sont fondés sur le Standard de Construction Durable Suisse et les domaines Société, Économie et Environnement.

Perspectives

Au premier semestre 2025, la Banque nationale suisse («BNS») a encore assoupli sa politique monétaire – compte tenu du recul de l'inflation et afin de contrer la pression à la hausse du franc suisse – en abaissant en deux étapes son taux directeur, qui était de 0.5% fin 2024, à 0% au 30 juin 2025. En moyenne annuelle, la BNS prévoit un taux d'inflation de 0.2% pour 2025 et de 0.5% pour 2026².

Malgré les incertitudes géopolitiques et économiques mondiales, NOVAVEST table sur une dynamique positive du marché immobilier suisse pour toute l'année 2025, notamment dans le secteur résidentiel, où la demande dépasse toujours l'offre en raison de l'immigration persistante et de la faible activité de construction.

La société se concentre sur son activité principale et poursuit la mise en œuvre des possibilités et potentiels de synergie issus de la fusion. Grâce à des optimisations du portefeuille, à des augmentations des revenus locatifs et à des gains d'efficacité, la politique de distribution attrayante doit être continuellement améliorée à moyen terme, et les éventuelles liquidités excédentaires utilisées pour réduire encore le taux de nantissement des immeubles par des tiers ou pour racheter des actions.

Contacts :

Peter Mettler, CEO / Fabio Gmür, CFO
Novavest Real Estate AG
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novavest.ch
www.novavest.ch

² Source : Communiqué de presse de la BNS du 19 juin 2025

Chiffres clés de l'exercice 1er semestre 2025

Compte de résultat	Entité	Rapport fin. ¹⁾ S1 2025	Pro forma ²⁾ S1 2024	Rapport fin. ¹⁾ S1 2024
Revenu locatif	KCHF	21 188	20 898	15 128
Résultat de la vente d'immeubles de placement	KCHF	281	0	0
Autre produits	KCHF	0	83	0
Total des produits d'exploitation	KCHF	21 470	20 981	15 128
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	KCHF	-3 546	-3 344	-2 483
Charges de personnel	KCHF	-323	-382	-382
Frais de conseil	KCHF	-603	-476	-323
Frais d'administration	KCHF	-2 564	-2 683	-1 760
Total des charges d'exploitation	KCHF	-7 036	-6 886	-4 947
Résultat total des réévaluations	KCHF	4 142	-2 401	-1 337
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	KCHF	2 972	n/a	n/a
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	21 548	11 693	8 844
Résultat net financier	KCHF	-2 997	-3 685	-2 589
Impôts sur les bénéfices	KCHF	-2 525	-1 617	-1 204
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	KCHF	16 026	6 392	5 051
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus³⁾	KCHF	12 663	8 354	6 134
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	CHF	1.58	0.63	0.64
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	CHF	1.25	0.82	0.77
Numéro moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Numéro	10 170 915	10 170 915	7 924 857

Bilan	Entité	Rapport fin. ¹⁾ 30.06.2025	Rapport fin. ¹⁾ 31.12.2024
Total du bilan	KCHF	1 022 900	1 052 739
Capitaux propres	KCHF	425 027	423 240
Ratio de capitaux propres	%	41.6	40.2
Volume hypothécaire	KCHF	528 154	559 131
Taux d'endettement	%	58.4	59.8
Nantissement des immeubles par des tiers	%	52.6	53.8
Net Gearing ⁴⁾	%	123.2	131.3
Net Asset Value (NAV) par action en CHF ⁵⁾	CHF	41.79	41.61
NAV future supplémentaire de liquidation du goodwill négatif	CHF	1.89	2.13

Portefeuille	Entité	Rapport fin. ¹⁾ 30.06.2025	Rapport fin. ¹⁾ 31.12.2024
Portefeuille immobilier total	KCHF	1 004 194	1 038 530
Numéro des immeubles de placement	Numéro	69	73
Numéro des immeubles dans les projets	Numéro	1	2
Rendement brut ⁶⁾	%	4.3	4.4
Rendement net ⁷⁾	%	3.5	3.6
Taux de vacance sans projets	%	2.3	2.7
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	%	2.9	2.9
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	%	1.1	1.2
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	Ans	1.9	2.0

¹⁾ Comptes semestriels ou annuels de Novavest Real Estate AG selon les normes Swiss GAAP FER. Le compte de résultat pour la période correspondante de l'exercice précédent (S1 2024) comprend les revenus de NOVAVEST, mais pas ceux de SenioResidenz, car la fusion a eu lieu le 14 juin 2024, avec intégration comptable de l'ancienne SenioResidenz au 30 juin 2024.

²⁾ L'information pro forma relatives au compte de résultat de la période correspondante de l'exercice précédent (S1 2024) comprennent respectivement 6 mois de NOVAVEST et de SenioResidenz. La liquidation du goodwill négatif de CHF 2.97 millions par semestre a commencé le 1er juillet 2024.

³⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins le résultat de la réévaluation, moins les impôts sur le revenu plus la part des impôts différés attribuables au résultat de la réévaluation.

⁴⁾ Dette financière nette (dettes hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) part 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 56/57 du Rapport Semi-Annuel 2025 (en Allemand) et aux pages 16/17 du Sommaire Exécutif S1 2025 (en Français). Le Rapport Semi-Annuel 2025 complet et le Sommaire Exécutif S1 2025 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.