



Sommaire Exécutif S1 2025

du Rapport Semi-Annuel au 30.06.2025

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 résultat 1 ^{er} semestre 2025	6

Extrait des comptes semi-annuels selon Swiss GAAP FER

Extrait des comptes semi-annuels Novavest Real Estate AG	12
--	----

Autres informations

Immeubles sélectionnés	3, 11, 18
Glossaire des chiffres clés	16
Informations pour les investisseurs	19
Impressum et disclaimer	20

BERG (TG)

Schlossstrasse 9



Tertianum Schloss Berg – Les seniors au cœur des préoccupations

Le centre d'habitation et de soins Tertianum «Schloss Berg» offre un foyer adapté aux seniors à 49 personnes dans le canton de Thurgovie. Ce bâtiment historique à l'architecture très attrayante est niché dans un parc pittoresque avec un étang et de nombreux sentiers de promenade. Les intérieurs séduisent par leurs parquets et sols en pierre historiques ainsi que par leurs plafonds en stuc raffiné. Le centre d'habitation et de soins est géré par Tertianum AG, qui s'engage depuis plus de 40 ans et compte actuellement plus de 100 sites en Suisse pour une vie digne dans la vieillesse.

Centre d'habitation et de soins avec 1 262 m² de surface habitable et 1 318 m² d'espaces de restauration et de services pour les résidents
Surface du terrain 12 657 m²
Surface utile 2 580 m²
Revenu locatif théorique KCHF 389 p.a.
Années des constructions / rénovations 1677, 1680 / 2014, 2015, 2019

Chiffres clés selon Swiss GAAP FER

(pour des chiffres pro forma de la période S1 2024 voir page 8 du rapport du résultat)

Compte de résultat		01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	17 642	12 646
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	281	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	4 142	-1 337
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)		21 548	8 844
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	16 026	5 051
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	12 663	6 134
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	7.6%	3.0%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	6.0%	3.7%
Bilan		30.06.2025	31.12.2024
Total des actifs	en CHF milliers	1 022 900	1 052 739
Capitaux propres	en CHF milliers	425 027	423 240
Ratio de capitaux propres	en %	41.6%	40.2%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	528 154	559 131
Taux d'endettement	en %	58.4%	59.8%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	52.6%	53.8%
Net gearing ⁵⁾	en %	123.2%	131.3%
Portefeuille		30.06.2025	31.12.2024
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	1 004 194	1 038 530
Rendement brut ⁶⁾	en %	4.3%	4.4%
Rendement net ⁷⁾	en %	3.5%	3.6%
Taux de vacance sans projets	en %	2.3%	2.7%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché	en %	2.9%	2.9%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.1%	1.2%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	1.9	2.0
Informations par action		30.06.2025	30.06.2024
Cours de la bourse	en CHF	38.40	33.70
Net asset value (NAV)	en CHF	41.79	40.23
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	1.58	0.64
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.25	0.77

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

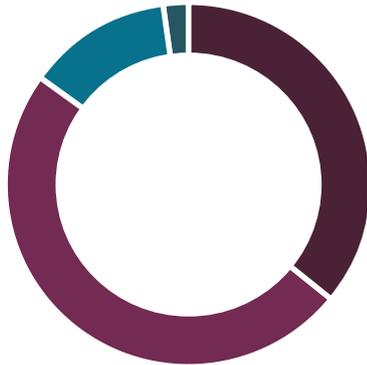
⁹⁾ Bénéfice, réévaluations et impôts différés exclus, divisé par le nombre d'actions nominatives en circulation

Un glossaire contenant des définitions supplémentaires des chiffres clés se trouve à la page 16.

Informations sur le portefeuille

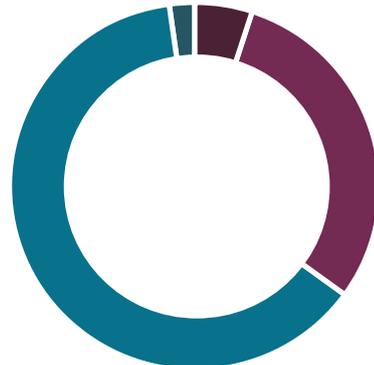
Total portefeuille

selon catégories
KCHF 1 004 194 au 30.06.2025



Usage résidentiel	36%
Usage résidentiel / commercial	49%
Usage commercial	13%
Projets	2%

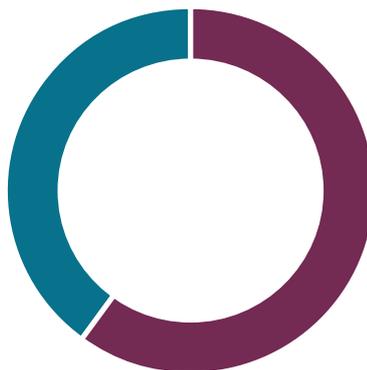
selon montant d'investissement
KCHF 1 004 194 au 30.06.2025



Immeubles < CHF 5 millions	5%
Immeubles CHF 5 - 15 millions	30%
Immeubles > CHF 15 millions	63%
Projets	2%

Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage
KCHF 41 870 (annualisé)



Résidentiel	60%
Commercial	40%

selon cantons
KCHF 41 870 (annualisé)



AG	4%	NE	1%
AR	1%	NW	2%
BE	10%	SG	10%
BL	2%	SO	7%
BS	6%	TG	12%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	6%
LU	2%	ZH	26%

Rapport du résultat 1er semestre 2025

Chères et chers actionnaires,

Les résultats du premier semestre 2025 soulignent l'importance stratégique de la fusion réussie entre Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG en juin 2024, axée sur le « logement pour jeunes et moins jeunes ». Dans l'ensemble, la société a réalisé un bon résultat semestriel 2025. Le bénéfice, réévaluations comprises, a ainsi pu être augmenté à CHF 16.0 millions. Avec un bénéfice hors réévaluations, le résultat opérationnel a progressé pour atteindre CHF 12.7 millions, le taux de vacance, de 2.3 %, a encore été réduit avec succès, et le nantissement des immeubles par des tiers a pu être réduit de plus d'un point de pourcentage, à 52.6 %.

Afin d'optimiser le portefeuille et de réduire le taux de nantissement par des tiers, cinq biens immobiliers ont été vendus au 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 Novavest Real Estate AG et compte tenu des futurs investissements à réaliser. La vente de ces immeubles a généré un bénéfice total de CHF 0.3 million.

Les deux projets de la Johanniterstrasse 5, 11 à Bâle et de la Progressastrasse 23, 25, 27 à Oberburg ont été achevés comme prévu au cours du premier semestre 2025, et les immeubles reclassés dans le segment Résidentiel. Les deux projets ont permis d'augmenter tant les loyers théoriques que la part de l'usage résidentiel dans le portefeuille grâce aux mesures individuelles de surélévation, d'extension et de réaffectation. Un nouveau projet de réaffectation, dont l'objectif est de transformer d'anciennes surfaces destinées à un usage hôtelier en micro-appartements d'habitation, a été lancé Bahnhofstrasse 46 à Schaffhouse. Le reclassement correspondant dans le segment Projets a eu lieu au premier semestre 2025 ; les travaux de transformation devraient durer jusqu'au troisième trimestre 2026.

En raison des modifications du portefeuille mentionnées, la part résidentielle dans les revenus locatifs théoriques est passée à 60% au 30 juin 2024 (31.12.2024 : 59%).

« 60% de la part résidentielle dans les revenus locatifs théoriques »



Commentaire du management sur le résultat du 1er semestre 2025¹

Valeur de marché du portefeuille immobilier à CHF 1.0 milliard

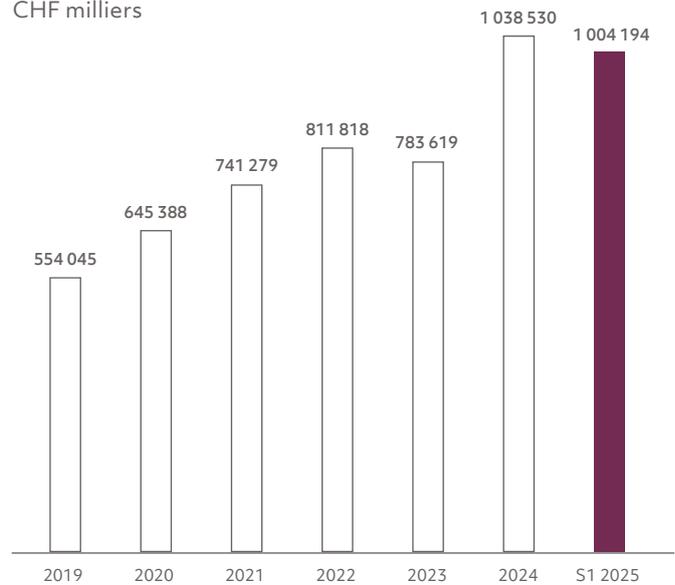
La valeur de marché du portefeuille était de CHF 1 004.2 millions au 30 juin 2025 (31.12.2024 : CHF 1 038.5 millions). La variation de valeur est principalement due aux facteurs suivants : vente des cinq immeubles déjà mentionnés à Ostermundigen/BE, Kirchberg/BE, Neuhausen/SH et Obernau/LU (CHF -42.4 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). Le portefeuille immobilier reste largement diversifié, avec des biens immobiliers dans 17 cantons.

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.

Total portefeuille ²⁾

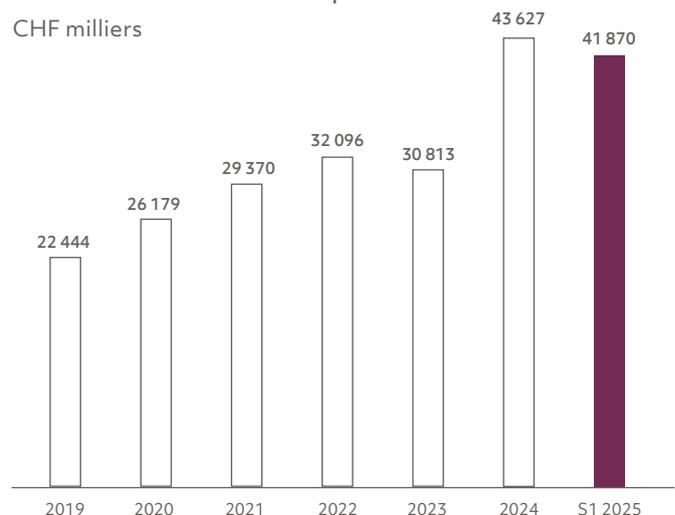
CHF milliers



²⁾ Valeur de marché du portefeuille 2019 – 2024 au 31 décembre ; S1 2025 au 30 juin 2025

Revenu locatif théorique ³⁾

CHF milliers



³⁾ Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement 2019 – 2024 pour l'ensemble de l'année ; S1 2025 valeur annualisée

¹⁾ Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 16/17. Dans les commentaires sur le compte de résultat, ce rapport du résultat compare les valeurs du premier semestre 2025 avec les valeurs pro forma du premier semestre 2024. Voir à ce sujet la justification et l'explication dans la section « Compte de résultat » ainsi que le tableau correspondant. Pour la liste de l'ensemble du compte de résultat avec les valeurs pro forma 2024 par poste, voir également le communiqué de presse ad hoc du 20 août 2025, disponible sur le site Internet de la société à l'adresse https://www.novavest.ch/fr/presse/?section=presse___communiques-de-presse

Compte de résultat

Comme déjà expliqué dans le rapport semestriel et le rapport annuel de l'exercice précédent (2024), la fusion avec l'ancienne SenioResidenz AG a eu lieu le 14 juin 2024, et l'intégration comptable le 30 juin 2024. Le compte de résultat de l'exercice précédent (2024) de Novavest Real Estate AG selon les Swiss GAAP FER ne reflétait donc pas encore pour les six premiers

mois les produits/charges des immeubles de SenioResidenz repris. Afin de présenter de manière transparente une comparabilité du portefeuille combiné au premier semestre 2025 par rapport au premier semestre 2024, les chiffres pro forma correspondants du rapport semestriel 2024 sont à nouveau énumérés dans le tableau ci-dessous (S1 2024 pro forma, comme si les entrées issues de la fusion avaient déjà eu lieu au 1er janvier 2024).

Chiffres clés Compte de résultat (non audité)	Entité	Rapport financier ¹⁾	Pro forma ²⁾	Rapport financier ¹⁾
		01.01. – 30.06.2025	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2024
Revenu locatif	CHF milliers	21 188	20 898	15 128
Résultat des activités de location ³⁾	CHF milliers	17 642	17 553	12 646
Résultat des réévaluations	CHF milliers	4 142	-2 401	-1 337
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF milliers	21 548	11 693	8 844
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	CHF milliers	16 026	6 392	5 051
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	CHF milliers	12 663	8 354	6 134
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus	CHF	1.58 ⁴⁾	0.63 ⁴⁾	0.64 ⁴⁾
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	CHF	1.25 ⁴⁾	0.82 ⁴⁾	0.77 ⁴⁾
Numéro moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Numéro	10 170 915 ⁴⁾	10 170 915 ⁴⁾	7 924 857 ⁴⁾
Chiffres clés Portefeuille immobilier (non audité)		Rapport financier ¹⁾		Rapport financier ²⁾
		30.06.2025		31.12.2024
Total portefeuille immobilier, valeur du marché	CHF milliers	1 004 194		1 038 530
dont immeubles de placement	CHF milliers	979 614		1 000 252
dont projets	CHF milliers	24 580		38 278
Numéro des immeubles de placement et des projets	Numéro	70		75
dont immeubles de placement	Numéro	69		73
dont projets	Numéro	1		2
Revenue locative théorique immeubles de placement p. a.	CHF milliers	41 870		43 627
Rendement brut ³⁾	%	4.3%		4.4%
Rendement net ³⁾	%	3.5%		3.6%
Taux de vacance sans projets ³⁾	%	2.3%		2.7%

¹⁾ Le rapport financier correspond aux comptes semestriels et annuels de Novavest Real Estate AG selon les Swiss GAAP FER. Le compte de résultat pour la période de l'exercice précédent (S1 2024) inclut les produits de Novavest Real Estate AG, mais sans ceux de SenioResidenz AG, car la fusion a eu lieu le 14 juin 2024, avec intégration comptable de SenioResidenz AG au 30 juin 2024.

²⁾ Les données pro forma relatives au compte de résultat de la période de l'exercice précédent (S1 2024) incluent six mois de Novavest Real Estate AG et six mois de SenioResidenz AG.

³⁾ Indicateurs de performance alternatifs. Pour les définitions, voir le glossaire des chiffres clés aux pages 16/17.

⁴⁾ Nombre moyen d'actions en circulation pris en compte : 10 170 915 pour le rapport financier S1 2025 et les chiffres pro forma S1 2024 (comme si la fusion avait eu lieu le 1er janvier 2024) ; 7 924 857 Rapport financier S1 2024 selon les Swiss GAAP FER (tient compte du nombre accru d'actions en raison de l'augmentation de capital au 14 juin 2024).

Les revenus locatifs au premier semestre 2025 ont atteint CHF 21.2 millions, contre CHF 20.9 millions pro forma, et CHF 15.1 millions (Swiss GAAP FER) pour le portefeuille autonome de Novavest au cours de la même période de l'exercice précédent (2024). 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 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, de CHF 2.6 millions (S1 2024 pro forma : CHF 2.7 millions), comprennent les honoraires de gestion de CHF 2.0 millions dus à Nova Property Fund Management AG ainsi que des impôts sur le capital et autres charges administratives d'un montant total de CHF 0.6 million.

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 ; la liquidation du goodwill négatif a commencé le 1er juillet 2024).

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 au premier semestre 2025, et CHF 1.25 hors réévaluations (S1 2024 pro forma : CHF 0.63 réévaluations incluses et CHF 0.82 hors réévaluations). Pour les deux périodes sous revue, le nombre moyen d'actions en circulation était de 10 170 915 (nombre final d'actions après l'augmentation de capital résultant de la fusion).

Bilan

Au 30 juin 2025, principalement en raison de la vente d'immeubles et de la distribution au premier semestre, le total du bilan est passé à CHF 1 022.9 millions (31.12.2024 : CHF 1 052.7 millions), dont des capitaux propres 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). 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.

« Valeur nette d'inventaire (NAV) au 30.06.2025 de CHF 41.79 ; plus la future NAV de CHF 1.89 par action nominative résultant de liquidation du goodwill négatif »

Au 30 juin 2025, 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 Real Estate AG 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 Real Estate AG 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 Real Estate AG 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.



Thomas Sojak
Président du conseil
d'administration



Peter Mettler
Chief Executive Officer

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

HERGISWIL (NW) Obermattweg 9



Des logements attractifs pour les étudiants / Locaux de la Haute école de Lucerne

Dans l'immeuble résidentiel et commercial de Hergiswil, 68% des revenus locatifs proviennent de logements pour étudiants (« Universe 9 » avec plus de 90 places pour étudiants ; www.universe9.ch). Les 32% restants proviennent de la location à long terme de bureaux à la Haute école de Lucerne et d'utilisations accessoires. La proximité du « Campus Tech » de la Haute école de Lucerne (à environ 1 km) rend cet immeuble très attractif pour les étudiants.

Immeuble résidentiel / commercial avec plus de 90 places pour étudiants, surfaces pour bureaux 752 m², surfaces commerciales 355 m² et entrepôts/ archives 59 m²

Surface du terrain 3 833 m²

Surface utile 2 550 m²

Revenu locatif théorique KCHF 865 p.a.

Années de constructions / rénovations 1976, 1987 / 2015, 2018, 2020

Extrait des comptes semi-annuels

Novavest Real Estate AG

Bilan

Montants en CHF	30.06.2025	31.12.2024
Liquidités	4 556 279	3 327 693
Créances commerciales	9 242 935	6 321 952
Autres créances courantes	1 655 769	238 790
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	164 355	152 112
Comptes de régularisation des actifs	1 058 700	1 050 497
Total des actifs courants	16 678 037	11 091 045
Créances commerciales non courantes	400 380	400 380
Immeubles de placement	979 613 500	1 000 251 700
Projets	24 580 000	38 278 000
Actifs d'impôts différés	658 000	1 720 637
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	969 908	997 708
Total des actifs non courants	1 006 221 788	1 041 648 424
Total des actifs	1 022 899 825	1 052 739 469
Dettes commerciales	1 160 651	1 472 777
Autres dettes courantes	11 150 131	9 571 606
Comptes de régularisation des passifs	2 740 150	3 201 589
Dettes hypothécaires courantes	151 456 797	179 121 379
Provision pour goodwill négatif (badwill)	5 943 264	5 943 264
Total capitaux empruntés courants	172 450 993	199 310 615
Autres dettes non courantes	1 066 166	1 011 753
Dettes hypothécaires non courantes	376 697 700	380 009 751
Provision pour goodwill négatif (badwill)	17 829 791	20 801 422
Provisions pour impôts différés	29 827 900	28 365 489
Total capitaux empruntés non courants	425 421 557	430 188 415
Total capitaux empruntés	597 872 550	629 499 030
Capital-actions	217 149 035	231 388 316
Réserves de capital	58 030 432	57 813 432
Bénéfices accumulés	149 847 808	134 038 691
Total capitaux propres	425 027 275	423 240 439
Total des passifs	1 022 899 825	1 052 739 469

Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Revenue locatif	21 188 487	15 128 475
Résultat de la vente d'immeubles de placement	281 219	0
Total des produits d'exploitation	21 469 706	15 128 475
Charges directes des immeubles de placement loués	-3 546 196	-2 482 839
Charges de personnel	-322 896	-382 210
Frais de conseil	-602 857	-322 620
Frais d'administration	-2 563 762	-1 759 569
Total des charges d'exploitation	-7 035 710	-4 947 238
Gains de réévaluations	12 487 391	2 985 413
Pertes de réévaluations	-8 345 334	-4 322 307
Résultat des réévaluations	4 142 057	-1 336 894
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	2 971 632	0
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	21 547 685	8 844 343
Produits financiers	12 837	23 898
Charges financiers	-3 009 357	-2 612 456
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	18 551 166	6 255 785
Impôts sur les bénéfices	-2 525 048	-1 204 294
Bénéfice	16 026 117	5 051 491
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	1.58	0.64

État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 30.06.2024
Bénéfice	16 026 117	5 051 491
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	-4 539 512	1 089 875
Résultat de la réévaluations des projets	397 455	247 019
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-281 219	0
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-2 971 632	0
Variations des actifs d'impôts différés	1 062 637	1 263 054
Variations des créances commerciales	-2 920 983	-674 915
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-1 425 182	-1 029 785
Variation de la provision pour impôts différés	1 462 411	0
Variations des dettes commerciales	-315 251	554 788
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	751 499	1 267 186
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	7 246 340	7 768 714
Investissements en immeubles de placement	-2 195 162	-209 935
Investissements en projets	-1 257 455	-7 917 019
Amortissement extension locative préfinancé	15 557	73 495
Ventes des immeubles de placement	42 635 219	0
Flux de fonds résultant de l'acquisition de SenioResidenz AG après déduction des frais de transaction	0	2 782 834
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	39 198 159	-5 270 624
Remboursement sur la valeur nominale	-14 239 281	-9 639 293
Remboursement/emprunt de dettes financières courantes	-56 185 882	5 784 300
Emprunt de dettes financières non courantes	25 209 250	5 297 500
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-45 215 913	1 442 508
Changement des liquidités	1 228 586	3 940 598
Justification		
Liquidités en début de période	3 327 693	2 559 385
Liquidités en fin de période	4 556 279	6 499 983
Changement des liquidités	1 228 586	3 940 598

État des mouvements du capital propre

01.01. – 30.06.2025

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2024	231 388 316	57 813 432	134 038 691	423 240 439
Allocation au réserves de capital		217 000	- 217 000	0
Remboursement sur la valeur nominale	-14 239 281			-14 239 281
Bénéfice			16 026 117	16 026 117
Total 30 juin 2025	217 149 035	58 030 432	149 847 808	425 027 275

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 mars 2025, 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 1.40 par action, soit un montant total de CHF 14.2 millions, a été versé le 17 juin 2025.

01.01. – 30.06.2024

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
Allocation au réserves de capital		426 000	-426 000	0
Augmentations de capital	55 953 193	25 947 525		81 900 717
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293			-9 639 293
Bénéfice			5 051 491	5 051 491
Total 30 juin 2024	231 388 317	58 239 431	119 553 975	409 181 723

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.

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 bénéfice hors réévaluation / impôts différés

Tous les montants en CHF	Rapport financier ^{1) 3)} 01.01. – 30.06.2025	Pro forma ^{2) 3)} 01.01. – 30.06.2024	Rapport financier ¹⁾ 01.01. – 30.06.2024
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	18 551 166	8 008 499	6 255 785
Résultat des réévaluations	-4 142 057	+2 401 177	+1 336 894
Impôts sur les bénéfices	-2 525 048	-1 616 834	-1 204 294
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+779 121	-438 869	-254 010
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	12 663 182	8 353 973	6 134 376

¹⁾ Comptes semestriels de Novavest Real Estate AG selon les normes Swiss GAAP FER. Pour la période correspondante de l'exercice précédent 2024, SenioResidenz AG n'est pas prise en compte, car la fusion a eu lieu le 14 juin 2024 et l'intégration comptable de SenioResidenz AG a été effectuée au 30 juin 2024 pour des raisons de transparence et d'importance relative.

²⁾ Pro forma information du compte de résultat de l'exercice précédent 2024 inclus 6 mois du Novavest Real Estate AG et du SenioResidenz AG.

³⁾ La liquidation du goodwill négatif (liquidation du CHF 2.97 millions par semestre) a commencé le S2 2024.

OLTEN (SO) Aarauerstrasse 55



Appartements urbains modernes au centre d'Olten

L'immeuble résidentiel et commercial Bifang A55 comprend 43 appartements modernes et attrayants (de 2½ à 6½ pièces) situés à proximité de la gare et de l'Aare. Le rez-de-chaussée et le rez-de-terrasse du bâtiment abritent également divers locaux commerciaux avec des espaces de vente au détail et de restauration, ainsi que des espaces de services, notamment un centre médical et une pharmacie.

Immeuble résidentiel / commercial avec 43 appartements, surfaces commerciales 1 246 m² et entrepôts/archives 366 m²

Surface du terrain 1 604 m²

Surface utile 5 953 m²

Revenu locatif théorique KCHF 1 421 p.a.

Années de construction / rénovations 1974 / 2018

Informations pour les investisseurs

Dates importantes

20 août 2025	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2025
19 février 2026	Publication des résultats annuels / rapport annuel 2025
26 mars 2026	Assemblée Générale ordinaire 2026
20 août 2026	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2026

Informations sur les actions nominatives (au 30 juin 2025)

Nombre d'actions en circulation	10 170 915 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 21.35 chacune
Cotation en bourse	SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur	21 218 624
Numéro ISIN	CH0212186248
Symbole	NREN
Capitalisation boursière	CHF 390.6 millions
Cour de clôture	CHF 38.40

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

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 semi-annuel de Novavest Real Estate AG est publié en allemand. Ce rapport sommaire exécutif est un résumé du rapport semi-annuel au 30 juin 2025. La version juridiquement contraignante est le contenu du rapport semi-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 semi-annuel 2025 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
Photo du bien immobilier en première page du Sommaire Exécutif S1 2025 :
Martigny, Avenue du Grand-Saint-Bernard 20

© Novavest Real Estate AG 2025

