

Communiqué de presse, 19 février 2026

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG réalise d'excellents résultats pour l'exercice 2025

- Bénéfice incluant le résultat de réévaluation en hausse à CHF 30.5 millions (+49 %) (2024 pro forma : CHF 20.4 millions)
- Bénéfice hors résultat de réévaluation en hausse à CHF 24.5 millions (+20 %) (2024 pro forma : CHF 20.4 millions)
- Taux de vacance réduit à 2.0 % au 31.12.2025, contre 2.7 % à la fin de l'année 2024
- Ratio nantissement des immeubles réduit de 2.6 points de pourcentage à 51.2 % au 31 décembre 2025
- Augmentation de la valeur nette d'inventaire à CHF 43.22 au 31 décembre 2025 (31.12.2024: CHF 41.61)
- Stabilité des revenus locatifs théoriques à CHF 41.4 millions ; part résidentielle de 59 % au 31.12.2025
- Valeur de marché du portefeuille immobilier de CHF 1 009.5 millions ; six immeubles vendus au cours de l'exercice 2025
- Proposition à l'assemblée générale : augmentation de la distribution en espèces sous la forme d'un remboursement de valeur nominale de CHF 1.45 par action nominative, ce qui correspond à un rendement de distribution de 3.6 %
- Le conseil d'administration nomme Adrian Nösberger et Salome Wieser pour être élus au conseil d'administration lors de l'assemblée générale 2026

NOVAVEST Real Estate AG (« NOVAVEST » ou « société » ; SIX Swiss Exchange : NREN) a connu un exercice 2025 très bon. La stratégie de l'entreprise, axée sur « le logement pour les jeunes et les moins jeunes », a été mise en œuvre de manière cohérente et a contribué à plusieurs égards à l'obtention de résultats solides.

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 49%, à CHF 30.5 millions et le résultat opérationnel, avec un bénéfice hors réévaluations de CHF 24.5 millions, a progressé de 20% par rapport à l'exercice précédent. De plus, le taux de vacance a encore été réduit aux premier et deuxième semestre, atteignant la valeur remarquablement basse de 2.0% fin 2025. Le nantissement des immeubles par des tiers a également chuté de 2.6 points de pourcentage au cours de l'année, à 51.2%.

Détails du résultat annuel 2025¹

Portefeuille immobilier d'une valeur marchande de CHF 1 milliard

Afin d'optimiser le portefeuille et de réduire le taux de nantissement des immeubles par des tiers, six biens immobiliers ont été vendus au cours de l'exercice 2025. Il s'agissait d'immeubles plutôt petits et triés sur le volet, dont le potentiel de croissance était épuisé du point de vue de NOVAVEST, compte tenu des revenus locatifs réalisés et des futurs investissements à réaliser. Au total, la vente des immeubles a généré un bénéfice de CHF 0.2 million.

Au 31 décembre 2025, la valeur de marché du portefeuille s'élevait à CHF 1 009.5 millions (31.12.2024 : CHF 1 038.5 millions ; 30.06.2025 : CHF 1 004.2 millions). La variation de valeur en comparaison annuelle s'explique par les facteurs suivants : la vente des six immeubles mentionnés (CHF -48.8 millions), les investissements dans des immeubles de placement existants et dans des projets de réaffectation/développement (CHF +12.3 millions), ainsi que le résultat des réévaluations (CHF +7.4 millions).

¹ Dans les commentaires relatifs au compte de résultat, les valeurs de l'exercice 2025 sont comparées aux valeurs pro forma de l'exercice précédent. La fusion avec l'ancienne société SenioResidenz AG a eu lieu le 14 juin 2024, avec une intégration comptable au 30 juin 2024. Les valeurs pro forma 2024 comprennent 12 mois de produits/charges de NOVAVEST et de SenioResidenz AG.

Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement à CHF 41.4 millions

Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement s'élèvent à CHF 41.4 millions à la date de référence du 31 décembre 2025 (31.12.2024 : CHF 43.6 millions). Par rapport à la fin de l'année 2024, cette variation est principalement liée à la vente des six immeubles (CHF -2.1 millions), aux effets positifs des conclusions de contrats de location et aux augmentations des revenus locatifs dans le portefeuille, au reclassement des projets de réaffectation de Bâle et Oberburg (CHF +1.5 million) ainsi qu'au reclassement nouveau des immeubles Bâle/Laufenstrasse, Romanshorn/Hafenstrasse et Schaffhouse/Bahnhofstrasse (CHF -1.8 million) dans le segment projets.

La part d'usage résidentiel s'élève à la fin de l'année 2025 à 59% des revenus locatifs théoriques des immeubles de placement (31.12.2024 : 59%). Une fois réalisés les trois projets de rénovation/développement actuels à Bâle, Romanshorn et Schaffhouse (achèvements prévus au cours de l'exercice 2026) et leur nouveau reclassement dans les immeubles de placement, ces immeubles généreront des revenus locatifs théoriques d'environ CHF 2.1 millions et auront également une influence positive sur la part résidentielle dans le portefeuille.

Taux de vacance encore réduit à 2.0% ; WAULT des immeubles commerciaux de 6.8 ans

Durant l'exercice 2025, NOVAVEST a enregistré de nombreux succès en matière de relocations, ce qui lui a permis de réduire fortement le taux de vacance de 0.7 point de pourcentage, à 2.0% (31.12.2024 : 2.7% ; 30.06.2025 : 2.3%). Malgré l'effet temporel d'un an, le WAULT des contrats de location commerciaux est resté stable à un niveau élevé de 6.8 ans (31.12.2024 : 6.9 ans) du fait de prolongations anticipées des contrats avec les locataires existants et des surfaces nouvellement louées.

Compte de résultat pour l'ensemble de l'année 2025

Les revenus locatifs ont diminué au cours de l'exercice 2025 en raison de la vente de six immeubles ; toutefois, diverses opérations de location fructueuses et des augmentations de loyer ont eu un effet positif. Au total, les revenus locatifs étaient à CHF 41.8 millions en 2025 (2024 pro forma : CHF 42.2 millions). Avec 3.6%, le rendement net des immeubles de placement est resté inchangé par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat des activités de location était à CHF 34.8 millions (2024 pro forma : CHF 35.6 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes liées aux immeubles de placement loués se sont donc élevées à 16.7% pour l'année 2025 (2024 pro forma : 15.6%). Les charges de personnel pour les postes de direction CEO et CFO ont diminué en 2025, à CHF 0.7 million (2024 pro forma : CHF 0.8 million). Les charges de conseil se sont élevées à CHF 1.4 million (2024 pro forma : CHF 1.3 million) ; cette augmentation est notamment due aux frais de l'assemblée générale extraordinaire de janvier 2025 et à des activités accrues dans le domaine de la durabilité. Les charges administratives se sont élevées à CHF 5.4 millions (2024 pro forma : CHF 5.3 millions).

L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un résultat des réévaluations de CHF 7.4 millions (2024 pro forma : résultat KCHF 14). Le taux d'actualisation moyen appliqué n'a que légèrement diminué, de trois points de base, à 2.85% (31.12.2024 : 2.88%).

Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), y compris la dissolution d'un goodwill négatif à hauteur de CHF 5.94 millions pour l'année 2025, a augmenté à CHF 41.8 millions (2024 pro forma : CHF 31.7 millions ; dissolution d'un goodwill négatif de CHF 2.97 millions). En raison du niveau plus bas des taux d'intérêt par rapport à l'exercice précédent et de la vente de six immeubles, les coûts des engagements hypothécaires de l'ensemble du portefeuille ont diminué. Au cours de l'exercice 2025, les charges financières nettes ont chuté à CHF 5.6 millions (2024 pro forma : CHF 7.2 millions). Les impôts sur le bénéfice se sont élevés à CHF 5.6 millions, même en tenant compte de la dissolution des reports de pertes existants de l'ancienne SenioResidenz AG, avec un taux d'imposition de 15.4% pour l'exercice 2025 (2024 pro forma : CHF 4.0 millions ; taux d'imposition 16.5%).

Le bénéfice, réévaluations comprises, a augmenté de 49% au cours de l'exercice 2025, à CHF 30.5 millions (2024 pro forma : CHF 20.4 millions) et le bénéfice hors réévaluations de 20%, à CHF 24.5 millions (2024 pro forma : CHF 20.4 millions). Le résultat par action nominative, réévaluations comprises, s'élève ainsi à CHF 3.00 pour l'exercice 2025, et à CHF 2.41 hors réévaluations (2024 pro forma : CHF 2.01, réévaluations comprises et non comprises).

Bilan au 31 décembre 2025

Les capitaux propres s'élèvent à CHF 439.5 millions (31.12.2024 : CHF 423.2 millions), avec un ratio de capitaux propres plus élevé de 43.1% (31.12.2024 : 40.2%). Cette variation des capitaux propres s'explique par le remboursement de la 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 de CHF 30.5 millions pour l'exercice 2025.

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action nominative a augmenté à CHF 43.22 à la date de clôture du bilan (31.12.2024: CHF 41.61). Le goodwill négatif de CHF 20.8 millions au bilan continuera d'être dissolue linéairement sur la durée restante de 3.5 ans ; après prise en compte des aspects fiscaux et calculé sur le nombre d'actions nominatives actuellement en circulation, il représente une valeur NAV (VNI) future supplémentaire de CHF 1.66 net par action.

À la date de clôture du bilan, les engagements hypothécaires s'élevaient à CHF 516.8 millions (31.12.2024 : CHF 559.1 millions), avec une durée résiduelle moyenne des engagements financiers au 31 décembre 2025 de 1.7 an (31.12.2024 : 2.0 ans). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires a reculé par rapport à l'année précédente pour s'établir à 1.0% (31.12.2024 : 1.2%). Depuis la fusion en juin 2024, la société a stratégiquement réduit le ratio de nantissement des immeubles par des tiers, l'abaissant de 3.5 points de pourcentage par rapport au niveau de la fusion du 54.7%, à 51.2% au 31 décembre 2025 (31.12.2024 : 53.8% ; 30.06.2025 : 52.6%).

Durabilité

NOVAVEST poursuit sa stratégie de durabilité et optimise le développement durable et la pérennité de son portefeuille grâce à divers projets. La surélévation de l'immeuble de la Johanniterstrasse 5, 11 à Bâle a par exemple été réalisée sous forme de construction préfabriquée avec façade en bois pré-grisée et ventilée par l'arrière, et les toits plats ont été largement végétalisés. Le bois souligne l'utilisation de matériaux de construction climatiquement neutres et contribue à améliorer l'écobilan de l'immeuble. Celui-ci profite en outre du raccordement au réseau de chauffage urbain.

Au cours de l'exercice 2025, NOVAVEST a participé pour la première fois au « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB) et a obtenu le statut de « Green Star ». De plus, un taux de certification des bâtiments de 100% a été atteint avec la norme ESG suisse « Swiss Sustainable Real Estate Index » (SSREI).

Distribution de CHF 1.45 par action nominative ; nomination d'Adrian Nösberger et de Salome Wieser à l'élection au conseil d'administration

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2026 une distribution en espèces plus élevée que l'année précédente sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale à hauteur de CHF 1.45 par action nominative. Par rapport au cours de clôture de l'action au 31 décembre 2025, le rendement de la distribution proposée s'élève à 3.6%. En cas d'approbation par l'assemblée générale, il est prévu d'inscrire la réduction du capital au registre du commerce début juin 2026, avec un versement au 12 juin 2026.

Le conseil d'administration propose Adrian Nösberger et Salome Wieser comme candidats à l'élection au conseil d'administration. Adrian Nösberger est membre du conseil d'administration de Schroder & Co Bank AG et un expert financier reconnu qui possède une longue expérience en tant que PDG. Salome Wieser est Partner au cabinet d'avocats MME Legal AG et spécialisée en droit des sociétés, fusions-acquisitions et droit immobilier et de la construction. Les deux candidats désignés succèdent à Claudia Suter et Stefan Hiestand, qui ne se représenteront pas à la prochaine assemblée générale. Le conseil d'administration remercie Claudia Suter et Stefan Hiestand pour leur engagement et leur contribution au développement de l'entreprise et leur souhaite bonne chance pour l'avenir. Vous trouverez ci-dessous les portraits succincts d'Adrian Nösberger et de Salome Wieser. Les autres membres actuels du conseil d'administration, Thomas Sojak (président du conseil d'administration), Floriana Scarlato et Daniel Ménard, se représentent pour un nouveau mandat.

Perspectives

Le conseil d'administration et la direction de NOVAVEST s'attendent à une situation positive sur le marché immobilier suisse pour 2026. La stratégie de NOVAVEST axée sur le logement et une part résidentielle de 59% assure la stabilité du portefeuille et permet de profiter de la demande durablement élevée de logements. Ces prochaines années, la société continuera de se concentrer sur les logements abordables et profitera aussi de l'évolution démographique de la population.

Le portefeuille actuel contient des réserves de développement permettant une croissance organique et une amélioration des revenus. D'un point de vue stratégique, une politique de distribution attrayante avec un potentiel de croissance à moyen terme, la poursuite de la réduction du nantissement du portefeuille par des tiers, de faibles taux de vacance et des optimisations ciblées du portefeuille et de l'efficacité resteront les priorités en 2026. Le potentiel à moyen terme d'une croissance inorganique ou d'éventuels rachats d'actions est examiné, mais ces mesures ne seront mises en œuvre que si elles génèrent objectivement de la valeur.

Contacts

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

Portrait d'Adrian Nösberger

Né en 1968, nationalité suisse

Adrian Nösberger est président désigné du conseil d'administration et membre du conseil d'administration de Schroder & Co Bank AG, à Zurich. Il a rejoint Schrodors en 2013 et a dirigé Schroder & Co Bank AG Suisse pendant environ 13 ans en tant que CEO. Avant de rejoindre Schrodors, il a été responsable du Private Banking Suisse et membre de la direction de la Banque Leu / Clariden Leu de 2003 à 2011. Auparavant, il a travaillé pour la Banque Julius Bär (2001 à 2003) et McKinsey & Company (1996 à 2000). M. Nösberger est actuellement président de l'Association des banques étrangères en Suisse, membre du comité du conseil d'administration de l'Association suisse des banquiers et membre du comité directeur d'economiesuisse.

Formation

Ingénieur d'exploitation et de production à l'École polytechnique fédérale (ETH) de Zurich

Portrait de Salome Wieser

Née en 1987, nationalité suisse et liechtensteinoise

Salome Wieser est avocate et Legal Partner chez MME Legal Tax Compliance. Elle conseille des clients nationaux et étrangers dans le cadre d'opérations nationales et internationales de fusion-acquisition et de capital-investissement dans divers secteurs, ainsi que dans le cadre de restructurations. Ses autres domaines d'activité principaux sont les questions de gouvernance d'entreprise et le droit général des sociétés et des affaires, ainsi que le droit de la construction et de l'immobilier, en particulier dans les domaines des contrats et des transactions immobilières. Au cours de sa carrière d'avocate, elle a été partenaire chez Ruoss Vögele (2020 à 2024), associé senior chez BHR (2018 à 2020) et associé chez MLL Legal (2014 à 2018).

Formation

Brevet d'avocat, Master of Laws LL.M. de l'Université de Melbourne, MLaw de l'Université de Fribourg

Chiffres clés de l'exercice 2025

Compte de résultat	Unité	Rapport fin ¹⁾ 2025	Pro forma ²⁾ 2024	Rapport fin ¹⁾ 2024
Revenu locatif	KCHF	41 760	42 189	36 101
Résultat de la vente d'immeubles de placement	KCHF	160	0	0
Autre produits	KCHF	941	528	771
Total des produits d'exploitation	KCHF	42 862	42 717	36 872
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	KCHF	-6 994	-6 595	-5 734
Charges de personnel	KCHF	-665	-803	-803
Frais de conseil	KCHF	-1 413	-1 279	-1 126
Frais d'administration	KCHF	-5 374	-5 346	-4 422
Total des charges d'exploitation	KCHF	-14 446	-14 024	-12 085
Résultat total des réévaluations	KCHF	7 400	14	1 078
Dissolution du goodwill négatif (badwill)	KCHF	5 943	2 972	2 972
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	41 759	31 679	28 836
Résultat net financier	KCHF	-5 648	-7 197	-6 101
Impôts sur les bénéfices	KCHF	-5 574	-4 039	-3 625
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	KCHF	30 536	20 442	19 110
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	KCHF	24 537	20 430	18 237
Bénéfice par action, réévaluations / impôts diff. inclus (EPS)	CHF	3.00	2.01	2.11
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	CHF	2.41	2.01	2.01
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Nombre	10 170 915	10 170 915	9 057 933

Bilan	Unité	Rapport fin ¹⁾ 31.12.2025	Rapport fin ¹⁾ 31.12.2024
Total du bilan	KCHF	1 020 433	1 052 739
Capitaux propres	KCHF	439 537	423 240
Ratio de capitaux propres	%	43.1	40.2
Volume hypothécaire	KCHF	516 789	559 131
Taux d'endettement	%	56.9	59.8
Nantissement des immeubles par des tiers	%	51.2	53.8
Net Gearing ⁴⁾	%	116.6	131.3
Net Asset Value (NAV) par action ⁵⁾	CHF	43.22	41.61
NAV future supplémentaire de dissolution du goodwill négatif	CHF	1.66	2.13

Portefeuille	Unité	Rapport fin ¹⁾ 31.12.2025	Rapport fin ¹⁾ 31.12.2024
Portefeuille immobilier total	KCHF	1 009 464	1 038 530
Nombre d'immeubles de placement	Nombre	66	73
Nombre d'immeubles dans les projets	Nombre	3	2
Rendement brut ⁶⁾	%	4.3	4.4
Rendement net ⁷⁾	%	3.6	3.6
Taux de vacance sans projets	%	2.0	2.7
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	%	2.9	2.9
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	%	1.0	1.2
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	ans	1.7	2.0

¹⁾ Comptes annuels de Novavest Real Estate AG selon les normes Swiss GAAP FER. Le compte de résultat selon les normes Swiss GAAP FER pour l'année précédente 2024 comprend les revenus de Novavest Real Estate AG pour 12 mois et ceux de SenioResidenz AG pour 6 mois (à partir du 1er juillet 2024), la fusion ayant eu lieu le 14 juin 2024, avec intégration comptable de l'ancienne SenioResidenz AG au 30 juin 2024.

²⁾ Les informations pro forma relatives au compte de résultat de l'année précédente 2024 comprennent respectivement les 12 mois de Novavest Real Estate AG et de SenioResidenz AG.

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 liquidités) par rapport aux fonds propres à la date de clôture du bilan.

⁵⁾ Total des fonds propres par action nominative émise à la date de clôture du bilan.

⁶⁾ Le rendement brut correspond au revenu locatif théorique (revenus locatifs théoriques basés sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date de clôture du bilan) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement.

⁷⁾ Le rendement net correspond au revenu net (revenus locatifs réels basés sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date de clôture du bilan, moins les frais d'exploitation et d'entretien pour l'exercice considéré) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement.

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 160/161 du Rapport Annuel 2025 (en Allemand) et aux pages 18/19 du Sommaire Exécutif 2025 (en Français). Le Rapport Annuel 2025 complet et le Sommaire Exécutif 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.