



# Sommaire Exécutif 2025

---

du Rapport Annuel au 31.12.2025

# 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 de gestion sur l'exercice 2025	6

### Extrait des comptes annuels selon Swiss GAAP FER

Extrait des comptes annuels Novavest Real Estate AG	14
---	----

### Autres informations

Immeubles sélectionnés	3, 21
Glossaire des chiffres clés	18
Informations pour les investisseurs	20
Impressum et disclaimer	22



## BASEL (BS)

### Johanniterstrasse 5, 11



#### **Habiter avec style à proximité du centre de Bâle-Ville**

Entièrement modernisé et surélevé, l'immeuble situé au 5 et 11 de la Johanniterstrasse séduit par ses lignes épurées à l'extérieur et par ses espaces de vie spacieux et lumineux ainsi que par ses infrastructures modernes à l'intérieur. Répartis sur six étages, il compte au total 62 appartements à louer de différents types (dont des 1, 1½, 2 et 3 pièces). Le Rhin et des parcs pittoresques se trouvent à proximité immédiate, tandis que cet emplacement central offre également de nombreux commerces, restaurants, écoles et transports publics.

#### **Immeuble résidentiel avec 62 appartements**

**Surface du terrain** 1 016 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 4 042 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique KCHF** 1 167 p.a.

**Année de construction / rénovations** 1964 / 2024

# Chiffres clés selon Swiss GAAP FER

(pour des chiffres pro forma de l'année 2024 voir page 10 du rapport du résultat)

Compte de résultat		01.01. - 31.12.2025	1.01. - 31.12.2024
Résultat des activités de location <sup>1)</sup>	en CHF milliers	34 766	30 366
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	160	0
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	7 400	1 078
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	41 759	28 836
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	30 536	19 110
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>2)</sup>	en CHF milliers	24 537	18 237
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus <sup>3)</sup>	en %	7.4%	5.2%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus <sup>4)</sup>	en %	5.9%	4.9%
<b>Bilan</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Total des actifs	en CHF milliers	1 020 433	1 052 739
Capitaux propres	en CHF milliers	439 537	423 240
Ratio de capitaux propres	en %	43.1%	40.2%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	516 789	559 131
Taux d'endettement	en %	56.9%	59.8%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	51.2%	53.8%
Net gearing <sup>5)</sup>	en %	116.6%	131.3%
<b>Portefeuille</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	1 009 464	1 038 530
Rendement brut <sup>6)</sup>	en %	4.3%	4.4%
Rendement net <sup>7)</sup>	en %	3.6%	3.6%
Taux de vacance sans projets	en %	2.0%	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 %	1.0%	1.2%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	1.7	2.0
<b>Informations par action</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Cours de la bourse	en CHF	39.90	35.40
Net asset value (NAV)	en CHF	43.22	41.61
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) <sup>8)</sup>	en CHF	3.00	2.11
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) <sup>9)</sup>	en CHF	2.41	2.01

## Definitions:

<sup>1)</sup> Revenu locatif moins les charges directes des immeubles de placement loués

<sup>2)</sup> 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

<sup>3)</sup> Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus, par rapport au capital propre moyen pondéré

<sup>4)</sup> Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus, par rapport au capital propre moyen pondéré

<sup>5)</sup> Dette financière nette (dettes hypothécaires courantes et non courantes moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

<sup>6)</sup> 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

<sup>7)</sup> 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

<sup>8)</sup> Bénéfice, réévaluations et impôts différés inclus, divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation

<sup>9)</sup> 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 18.

# Informations sur le portefeuille

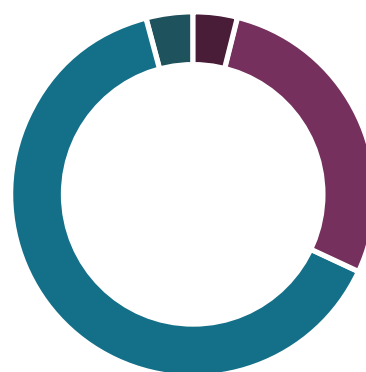
## Total portefeuille

selon catégories  
KCHF 1 009 464 au 31.12.2025



Usage résidentiel	36%
Usage résidentiel / commercial	47%
Usage commercial	13%
Projets	4%

selon montant d'investissement  
KCHF 1 009 464 au 31.12.2025



Immeubles < CHF 5 millions	4%
Immeubles CHF 5 – 15 millions	28%
Immeubles > CHF 15 millions	64%
Projets	4%

## Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage  
KCHF 41 391 (annualisé)



Résidentiel	59%
Commercial	41%

selon cantons  
KCHF 41 391 (annualisé)



AG	4%	NE	1%
AR	1%	NW	2%
BE	9%	SG	11%
BL	2%	SO	7%
BS	6%	TG	11%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	6%
LU	2%	ZH	27%

# Rapport de gestion sur l'exercice 2025

Chères et chers actionnaires,

**Novavest Real Estate AG (« NOVAVEST ») a connu une année 2025 très positive. Sa stratégie d'entreprise axée sur le « logement pour jeunes et moins jeunes » a été poursuivie avec succès et a permis d'obtenir de très bons résultats à plusieurs égards.**

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%.

Compte tenu de ces bons résultats, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2026 une distribution en espèces sous la forme d'un remboursement de la valeur nominale de CHF 1.45 par action nominative. La distribution, augmentée de 5 centimes par rapport à l'exercice précédent, reflète la stratégie de distribution de la société et correspond à un rendement sur distribution attrayant de 3.6% au cours de clôture de l'action nominative à la fin 2025.

## CHF 1 milliard de valeur de marché du portefeuille immobilier au 31.12.2025

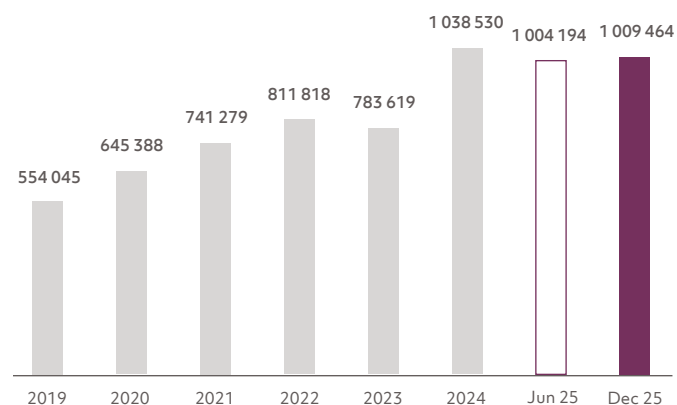
Afin d'optimiser le portefeuille et de réduire le taux de nantissement par des tiers, six biens immobiliers ont été vendus au cours de l'exercice 2025. Il s'agissait d'immeubles plutôt petits et triés sur le volet, dont le potentiel de croissance était épuisé du point de vue de NOVAVEST, compte tenu 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.

**« Stratégie focalisée sur le logement ; portefeuille présentant un potentiel de développement supplémentaire »**

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). Le portefeuille immobilier reste largement diversifié, avec 69 biens immobiliers dans 17 cantons.

### Total portefeuille <sup>1)</sup>

CHF milliers



<sup>1)</sup> Valeur de marché du portefeuille 2019 – 2024, au 31 décembre ; juin 25, annualisée au 30 juin 2025 ; déc. 25, au 31 décembre 2025



## Revenu locatif théorique de CHF 41.4 millions p.a. sur les immeubles de placement

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 : 43.6 millions ; 30.06.2025 : 41.9 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.

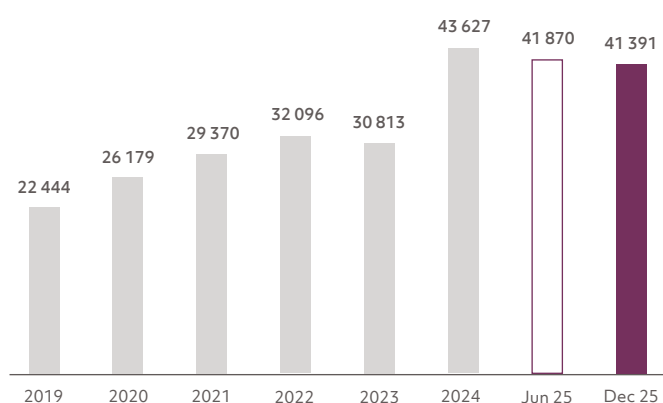
## « 59% d'usage résidentiel dans les revenus locatifs théoriques »

### Taux de vacance encore en baisse, à seulement 2.0% ; WAULT de 6.8 ans pour les immeubles commerciaux

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<sup>3</sup> 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.

### Revenu locatif théorique <sup>2)</sup>

CHF milliers



<sup>2)</sup> Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement 2019 – 2024 au 31 décembre ; juin 25, valeur semestrielle annualisée au 30 juin ; déc. 25, au 31 décembre 2025

<sup>3)</sup> WAULT : Weighted Average Unexpired Lease Term ; durée de location restante moyenne pondérée

## Notre stratégie ancrée dans l'environnement économique et de marché

La stratégie d'entreprise axée sur le long terme, qui se concentre sur des logements attrayants pour les jeunes et les moins jeunes, avec des appartements locatifs individuels et des logements pour personnes âgées ou permettant un mode de vie assisté, s'avère durable et prometteuse, même dans l'environnement économique et de marché actuellement difficile. Notre portefeuille immobilier est largement diversifié en termes d'affectations, mais aussi de macro- et de micro-situations, ce qui crée une base de revenus solide.

L'excellence opérationnelle, comprenant une gestion active du portefeuille et des structures de gouvernance clairement définies ainsi que la mise en œuvre de mesures de construction dans le portefeuille afin d'accroître les revenus et d'atteindre nos objectifs ESG – avec la neutralité climatique d'ici 2050 –, complètent nos priorités stratégiques.



### Environnement économique 2025

L'économie suisse a bien commencé l'année 2025, mais elle a été rapidement freinée par les incertitudes en matière de politique commerciale liées à la politique douanière américaine et par la persistance et l'aggravation des tensions géopolitiques. Pour l'année 2025, la Banque nationale suisse (« BNS ») table sur une croissance du PIB de près de 1.5%<sup>4</sup> et d'environ 1% pour 2026. Compte tenu de l'atténuation de la pression inflationniste et de la vigueur du franc suisse, la BNS a encore assoupli sa politique monétaire durant l'exercice 2025 et abaissé son taux directeur de 0.5% (à la fin de 2024) à 0.0% (depuis le 19 juin 2025). En moyenne annuelle, la BNS prévoit un taux d'inflation de 0.2% pour 2025 et de 0.3% pour 2026.

Du point de vue de la société, le retour à un environnement de taux d'intérêt bas renforce l'attrait relatif des investissements immobiliers par rapport aux placements à long terme à taux fixe.

### Marché du logement

Du fait de la conjoncture, l'immigration nette en Suisse a quelque peu ralenti au cours de l'année 2025, mais elle est restée sur une trajectoire de croissance dynamique, avec un nombre net attendu d'environ 75 000 personnes<sup>5</sup> en 2025. La demande de logements est renforcée par les personnes à la recherche d'un bien à louer en Suisse qui, ces dernières années, ont parfois reporté la création de nouveaux ménages à cause de la pénurie actuelle de logements. L'activité de construction toujours plutôt faible doit également être prise en compte. Pour toutes ces raisons, NOVAVEST estime que le marché du logement locatif reste marqué par une forte demande en ville ou en agglomération. Les rendements initiaux des nouveaux investissements dans des immeubles résidentiels attrayants et bien situés devraient donc rester à un faible niveau.

<sup>4</sup> Source des déclarations sur les prévisions de la BNS : Communiqué de presse de la BNS du 11 décembre 2025

<sup>5</sup> Sources : Communiqué de presse Immigration Secrétariat d'État aux migrations (SEM) au 26 janvier 2026



Au 31 décembre 2025, NOVAVEST proposait dans son portefeuille largement diversifié plus de 1280 logements, répartis à 82% en unités d'habitation jusqu'à 3½ pièces, ainsi que plus de 440 places autorisées en EMS. NOVAVEST est convaincue que les logements locatifs de qualité situés au centre et en périphérie ainsi que les lieux de résidence pour personnes du troisième âge continueront à faire l'objet d'une très forte demande de locataires au cours des prochaines années.

### Marché de l'immobilier commercial

S'agissant des surfaces de bureaux, la demande a connu des évolutions contrastées au cours de l'exercice 2025 : d'une part, de nombreuses entreprises ont réduit les possibilités de télétravail pour leur personnel au cours des derniers trimestres et exigent de plus en plus une présence physique. Cette présence renforcée dans les bureaux et la croissance de l'emploi<sup>6</sup> entraînent de manière générale une augmentation des besoins en surfaces. D'autre part, les perspectives conjoncturelles en 2025 se sont assombries dans divers domaines et les progrès de l'IA devraient également peser sur le personnel de certains secteurs administratifs classiques ces prochaines années. En ce qui concerne les surfaces destinées au commerce de détail, les changements structurels restent déterminants dans le commerce stationnaire et les surfaces de vente, en particulier dans le secteur non-alimentaire.

Concernant les surfaces à usage commercial de son portefeuille, NOVAVEST affiche une structure locative concentrée, avec de gros locataires de longue date tels que les CFF, Tertium SA, BMW (Suisse) SA, la direction de la sécurité du canton de Zurich ou Leukerbad Clinic AG, qui représentent ensemble environ 25 % des revenus locatifs théoriques du portefeuille. Au 31 décembre 2025, une grande partie de ces contrats de location sont signés pour des durées comprises entre 2029 et 2038. D'un point de vue stratégique, NOVAVEST vise, si possible, à renouveler très tôt les contrats de bail avec les locataires importants afin de garantir également les revenus à long terme et la stabilité du portefeuille pour les surfaces louées à des fins commerciales.

<sup>6</sup> Source : OFS – Statistique de l'emploi (STATEM) État au 24.11.2025

## Commentaire du management : compte de résultat et bilan 2025 <sup>7</sup>

Comme expliqué dans le rapport annuel 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 selon les Swiss GAAP RPC ne reflétait donc pas encore pour les six premiers mois les produits/charges des anciens immeubles de SenioRe-

sidenz repris. Pour des raisons de transparence et afin de permettre une comparaison directe du portefeuille combiné pour les deux périodes sous revue, les chiffres pro forma correspondants du rapport annuel 2024 sont à nouveau présentés dans le tableau ci-après (comme si les entrées résultant de la fusion avaient déjà eu lieu au 1<sup>er</sup> janvier 2024).

Chiffres clés Compte de résultat (non audité)	Entité	Rapport financier <sup>1)</sup> 01.01. – 31.12.2025	Pro forma <sup>2)</sup> 01.01. – 31.12.2024	Rapport financier <sup>1)</sup> 01.01. – 31.12.2024
Revenu locatif	CHF milliers	41 760	42 189	36 101
Résultat des activités de location <sup>3)</sup>	CHF milliers	34 766	35 593	30 366
Résultat des réévaluations	CHF milliers	7 400	14	1 078
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF milliers	41 759	31 679	28 836
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	CHF milliers	30 536	20 442	19 110
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>3)</sup>	CHF milliers	24 537	20 430	18 237
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus	CHF	3.00 <sup>4)</sup>	2.01 <sup>4)</sup>	2.11 <sup>4)</sup>
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus <sup>3)</sup>	CHF	2.41 <sup>4)</sup>	2.01 <sup>4)</sup>	2.01 <sup>4)</sup>
Numéro moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Numéro	10 170 915 <sup>4)</sup>	10 170 915 <sup>4)</sup>	9 057 933 <sup>4)</sup>
Chiffres clés Portefeuille immobilier (non audité)		Rapport financier <sup>1)</sup> 31.12.2025	Rapport financier <sup>2)</sup> 31.12.2024	
Total portefeuille immobilier, valeur du marché	CHF milliers	1 009 464	1 038 530	
dont immeubles de placement	CHF milliers	962 954	1 000 252	
dont projets	CHF milliers	46 510	38 278	
Numéro des immeubles de placement et des projets	Numéro	69	75	
dont immeubles de placement	Numéro	66	73	
dont projets	Numéro	3	2	
Revenue locative théorique immeubles de placement p. a.	CHF milliers	41 391	43 627	
Rendement brut <sup>3)</sup>	%	4.3%	4.4%	
Rendement net <sup>3)</sup>	%	3.6%	3.6%	
Taux de vacance sans projets <sup>3)</sup>	%	2.0%	2.7%	

<sup>1)</sup> Le rapport financier correspond aux comptes annuels de Novavest Real Estate AG selon les Swiss GAAP RPC. Le compte de résultat selon les Swiss GAAP RPC pour l'exercice 2024 inclut les produits de Novavest Real Estate AG pour 12 mois et de SenioResidenz AG pour 6 mois (à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2024), car la fusion a eu lieu le 14 juin 2024, avec intégration comptable de l'ancienne SenioResidenz AG au 30 juin 2024.

<sup>2)</sup> Les données pro forma relatives au compte de résultat de l'exercice précédent 2024 incluent 12 mois de Novavest Real Estate AG et de SenioResidenz AG.

<sup>3)</sup> Indicateurs de performance alternatifs. Pour les définitions, voir le glossaire des chiffres clés aux pages 18/19.

<sup>4)</sup> Nombre moyen d'actions en circulation pris en compte : 10 170 915 pour le rapport financier de l'exercice 2025 et pro forma de l'exercice 2024 (en 2024, comme si la fusion avait eu lieu le 1<sup>er</sup> janvier 2024) ; 9 057 933 pour le rapport financier de l'exercice 2024 selon les Swiss GAAP RPC (tient compte du nombre accru d'actions nominatives suite à l'augmentation de capital au 14 juin 2024).

<sup>7)</sup> Un glossaire des différents indicateurs clés de performance peut être consulté aux pages 18/19. Dans les commentaires sur le compte de résultat, le rapport annuel compare les valeurs de l'exercice 2025 avec les valeurs pro forma de 2024. Voir à ce sujet la justification et l'explication dans la section en haut ainsi que le tableau correspondant. Pour la liste de l'ensemble du compte de résultat 2025 par rapport aux valeurs pro forma de 2024 par rubrique, voir également le communiqué de presse ad hoc du 19 février 2026, disponible sur le site Internet de la société : <https://www.novavest.ch/fr/presse/>

## Compte de résultat

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, contre CHF 42.2 millions pro forma et CHF 36.1 millions sur une base Swiss GAAP RPC pour l'exercice précédent 2024. 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) et comprennent les honoraires de gestion de CHF 3.9 millions dus à Nova Property Fund Management AG ainsi que les impôts sur le capital et les autres dépenses administratives d'un montant total de CHF 1.4 million.

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, principalement en raison de la vente d'immeubles et de la contribution au bénéfice, le total du bilan a changé à CHF 1020.4 millions (31.12.2024 : CHF 1052.7 millions). 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.

## « NAV de CHF 43.22 + future valeur NAV de CHF 1.66 par action nominative résultant du goodwill négatif »

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 taux 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 à distance ainsi que

des objectifs climatiques ambitieux du canton de Bâle-Ville. Il dispose ainsi d'un fort potentiel pour atteindre l'objectif zéro émission nette.

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).

## Une distribution de CHF 1.45 par action nominative sera proposée à l'assemblée générale 2026

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire 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.

La convocation à l'assemblée générale ordinaire sera publiée le 26 février 2026 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](http://www.novavest.ch) – Relations avec les investisseurs – Assemblées générales.

## « Rendement sur distribution attrayant de 3.6 % »



## Perspectives

Le conseil d'administration et la direction 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.

## Remerciements

Nous vous remercions, chères et chers actionnaires, de votre confiance et de votre soutien en 2025 et nous réjouissons de poursuivre avec vous le développement et la mise en œuvre de notre stratégie « Logement pour jeunes et moins jeunes » au cours des années à venir.



**Thomas Sojak**  
Président du conseil  
d'administration

**Peter Mettler**  
Chief Executive Officer

# Extrait des comptes annuels

## Novavest Real Estate AG

### Bilan

Montants en CHF	31.12.2025	31.12.2024
Liquidités	4 196 396	3 327 693
Créances commerciales	3 523 454	6 321 952
Autres créances courantes	1 432 782	238 790
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	159 377	152 112
Comptes de régularisation des actifs	636 889	1 050 497
<b>Total des actifs courants</b>	<b>9 948 899</b>	<b>11 091 045</b>
Autres créances non courantes	339 170	400 380
Immeubles de placement	962 954 200	1 000 251 700
Projets	46 510 000	38 278 000
Actifs d'impôts différés	0	1 720 637
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	680 677	997 708
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>1 010 484 048</b>	<b>1 041 648 244</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>1 020 432 946</b>	<b>1 052 739 469</b>
Dettes commerciales	1 049 587	1 472 777
Autres dettes courantes	6 971 363	9 571 606
Comptes de régularisation des passifs	2 054 389	3 201 589
Dettes hypothécaires courantes	283 626 565	179 121 379
Provision pour goodwill négatif (badwill)	5 943 264	5 943 264
<b>Total capitaux empruntés courants</b>	<b>299 645 168</b>	<b>199 310 615</b>
Autres dettes non courantes	1 019 788	1 011 753
Dettes hypothécaires non courantes	233 162 050	380 009 751
Provision pour goodwill négatif (badwill)	14 858 159	20 801 422
Provisions pour impôts différés	32 210 300	28 365 489
<b>Total capitaux empruntés non courants</b>	<b>281 250 297</b>	<b>430 188 415</b>
<b>Total capitaux empruntés</b>	<b>580 895 465</b>	<b>629 499 030</b>
Capital-actions	217 149 035	231 388 316
Réserves de capital	57 813 432	57 813 432
Bénéfices accumulés	164 575 014	134 038 691
<b>Total capitaux propres</b>	<b>439 537 481</b>	<b>423 240 439</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>1 020 432 946</b>	<b>1 052 739 469</b>

# Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Revenue locatif	41 759 772	36 100 529
Résultat de la vente d'immeubles de placement	160 456	0
Autres produits	941 441	771 020
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>42 861 669</b>	<b>36 871 550</b>
Charges directes des immeubles de placement loués	-6 993 672	-5 734 060
Charges de personnel	-665 095	-803 090
Frais de conseil	-1 413 111	-1 125 724
Frais d'administration	-5 373 972	-4 422 222
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-14 445 850</b>	<b>-12 085 096</b>
Gain de réévaluations	25 079 099	13 399 259
Perte de réévaluations	-17 679 501	-12 320 898
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>7 399 597</b>	<b>1 078 361</b>
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	5 943 264	2 971 632
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>41 758 680</b>	<b>28 836 446</b>
Produits financiers	29 340	75 074
Charges financiers	-5 677 249	-6 176 169
<b>Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)</b>	<b>36 110 771</b>	<b>22 735 351</b>
Impôts sur les bénéfices	-5 574 448	-3 625 225
<b>Bénéfice</b>	<b>30 536 323</b>	<b>19 110 126</b>
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	3.00	2.11

# État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 31.12.2025	01.01. - 31.12.2024
Bénéfice	30 536 323	19 110 126
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	-6 100 580	125 100
Résultat de la réévaluations des projets	-1 299 017	-1 203 461
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-160 456	0
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-5 943 264	-2 971 632
Variations des impôts différés actifs	1 720 637	1 110 156
Variations des créances commerciales	2 859 707	-162 511
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-780 384	-878 261
Variations des provisions pour impôts différés sur le revenu	3 844 811	2 544 971
Variations des dettes commerciales	-423 720	-523 944
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	-3 551 709	-2 536 037
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation</b>	<b>20 702 349</b>	<b>14 614 506</b>
Investissements en immeubles de placement	-6 481 125	-1 674 336
Investissements en projets	-6 048 683	-11 877 162
Amortissement prêt extension locative préfinancé	309 766	453 854
Ventes des immeubles de placement	48 968 192	0
Flux de fonds résultant de l'acquisition de SenioResidenz AG après déduction des frais de transaction	0	1 287 610
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement</b>	<b>36 748 150</b>	<b>-11 810 034</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-14 239 281	-9 639 293
Remboursement de dettes financières courantes	-68 633 377	-51 965 370
Emprunt de dettes financières non courantes	26 290 863	59 568 500
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>-56 581 795</b>	<b>-2 036 163</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>868 703</b>	<b>768 308</b>
<b>Justification</b>		
Liquidités en début de période	3 327 693	2 559 385
Liquidités en fin de période	4 196 396	3 327 693
<b>Changement des liquidités</b>	<b>868 703</b>	<b>768 308</b>



# État des mouvements du capital propre

01.01. – 31.12.2025

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2024</b>	<b>231 388 316</b>	<b>57 813 432</b>	<b>134 038 691</b>	<b>423 240 439</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-14 239 281			-14 239 281
Bénéfice			30 536 323	30 536 323
<b>Total 31 décembre 2025</b>	<b>217 149 035</b>	<b>57 813 432</b>	<b>164 575 014</b>	<b>439 537 481</b>

01.01. – 31.12.2024

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2023</b>	<b>185 074 416</b>	<b>31 865 908</b>	<b>114 928 484</b>	<b>331 868 808</b>
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
<b>Total 31 décembre 2024</b>	<b>231 388 316</b>	<b>57 813 432</b>	<b>134 038 611</b>	<b>423 240 359</b>

# Glossaire des chiffres-clés

<b>Résultat des activités de location</b>	Revenu locatif (compte de résultat) moins les charges directes des immeubles de placement loués (compte de résultat)
<b>Résultat de la vente d'immeubles de placement</b>	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
<b>Résultat des réévaluations</b>	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	Voir également le poste mentionné dans le compte de résultat
<b>Bénéfice y c. réévaluation / impôts différés</b>	Correspond au poste «Bénéfice» dans le compte de résultat
<b>Bénéfice hors réévaluation / impôts différés</b>	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
<b>Bénéfice par action (EPS), réévaluation incl.</b>	Bénéfice y compris réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
<b>Bénéfice par action (EPS) hors réévaluation</b>	Bénéfice hors réévaluations / impôts différés divisé par le nombre moyen d'actions nominatives en circulation
<b>Rendement de capitaux propres, réévaluations comprises</b>	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
<b>Rendement de capitaux propres hors réévaluations</b>	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
<b>Total du bilan</b>	Total des actifs ou total des passifs au bilan
<b>Capitaux propres</b>	Correspond au poste «Total capitaux propres» du bilan
<b>Ratio de capitaux propres</b>	Total capitaux propres par rapport au total des passifs
<b>Volume hypothécaire</b>	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme
<b>Taux d'endettement</b>	Total des fonds étrangers par rapport au total des passifs
<b>Nantissement des immeubles par des tiers</b>	Dettes hypothécaires à court terme et à long terme par rapport au total du portefeuille immobilier
<b>Net Gearing</b>	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
<b>Total portefeuille immobilier</b>	Immeubles de placement et projets inscrits au bilan

<b>Rendement brut</b>	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
<b>Rendement net</b>	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
<b>Taux de vacance sans projets</b>	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)
<b>Taux d'escompte moyen pour l'évaluation à la valeur de marché</b>	Moyenne pondérée du taux d'escompte appliqué par l'expert immobilier indépendant (la pondération est basée sur les valeurs de marché des immeubles)
<b>Taux d'intérêt moyen des dettes financières</b>	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)
<b>Durée résiduelle moyenne des dettes financières</b>	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)
<b>Net asset value (NAV) par action</b>	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	<b>Rapport financier <sup>1) 3)</sup> 01.01. – 31.12.2025</b>	<b>Pro forma <sup>2) 3)</sup> 01.01. – 31.12.2024</b>	<b>Rapport financier <sup>1) 3)</sup> 01.01. – 31.12.2024</b>
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	36 110 771	24 481 402	22 735 351
Résultat des réévaluations	-7 399 597	-14 078	-1 078 361
Impôts sur les bénéfices	-5 574 448	-4 039 346	-3 625 225
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+1 400 003	+2 678	+205 104
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	24 536 729	20 430 656	18 236 869

<sup>1)</sup> Comptes annuels de Novavest Real Estate AG selon les normes Swiss GAAP FER. Au cours de l'exercice précédent 2024 selon Swiss GAAP FER pour le premier semestre 2024 sans SenioResidenz AG, 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.

<sup>2)</sup> Pro forma information du compte de résultat de l'exercice précédent 2024 inclus 12 mois du Novavest Real Estate AG et du SenioResidenz AG.

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

# Informations pour les investisseurs

## Dates importantes

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 31 décembre 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 405.8 millions
Cour de clôture	CHF 39.90

## 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



## OBERDIESSBACH (BE)

### Burgdorfstrasse 5



#### Un logement sans obstacle et adapté aux personnes âgées à « Levenegg »

Depuis 2023, les seniors au 5 Burgdorfstrasse bénéficient de 24 appartements neufs (1½ à 3½ pièces) dotés d'équipements et d'infrastructures ultramodernes, ainsi que d'une belle vue sur la verdure et les montagnes. Dans le restaurant historique « Löwen », rénové en 2022, les résidents trouvent une offre de restauration variée, complétée par des services supplémentaires tels que Spitex ou d'autres services de livraison du village. Situé au centre et à proximité immédiate de la gare, le quartier offre également toutes sortes de commerces, une poste, des agences bancaires, etc.

**Immeuble résidentiel** avec 24 appartements, surface commerciale 579 m<sup>2</sup> et surfaces de stockage/d'archivage 115 m<sup>2</sup>

**Surface du terrain** 2 423 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 2 441 m<sup>2</sup>

**Revenu locatif théorique** KCHF 560 p.a.

**Année de construction** 2023

# 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 2025. 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 2025 ainsi que des rapports sommaire exécutif en allemand, anglais et français sont disponibles sur Internet à l'adresse [www.novavest.ch](http://www.novavest.ch) – Investor Relations – Rapports financiers / Présentations.

## Concept, conception et réalisation

bbv nuber, communication visuelle, DE-Constance  
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

© Novavest Real Estate AG 2026

