

Communiqué de presse, 19 août 2026

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG a enregistré des très bons résultats au 1^{er} semestre 2026

- Bénéfice, y compris le résultat de réévaluation, en hausse à CHF 20.1 millions (S1 2025 : CHF 16.0 millions)
- Bénéfice, hors résultat de réévaluation, a atteint CHF 15.2 millions (S1 2025 : CHF 12.7 millions)
- Nantissement des immeubles par des tiers abaissé à 48.8% au 30 juin 2026 (31.12.2025 : 51.2%)
- Taux de vacance encore réduit à un faible niveau de 1.9% au 30 juin 2026 (31.12.2025 : 2.0%)
- Optimisation réussie du portefeuille grâce à la vente de sept biens immobiliers sélectionnés de manière sélective
- Valeur de marché du portefeuille immobilier s'élevant à CHF 946.1 millions ; revenus locatifs théoriques des immeubles de placement annualisés s'élevant à CHF 38.1 millions
- Valeur nette d'inventaire (NAV) en nette hausse à CHF 43.74 au 30 juin 2026 (NAV au 30.06.2025 : CHF 41.79)

Novavest Real Estate AG (« NOVAVEST » ou « la société » ; SIX Swiss Exchange : NREN) a atteint au premier semestre 2026 les objectifs fixés pour 2026 et affiche des résultats très réjouissants à plusieurs égards. Le portefeuille immobilier a été optimisé avec succès et sept biens immobiliers ont été vendus avec bénéfice. Le bénéfice, réévaluations comprises, a atteint CHF 20.1 millions, tandis que le résultat opérationnel (bénéfice hors réévaluations) a augmenté pour atteindre CHF 15.2 millions. Parallèlement, le taux de vacance a baissé à 1.9%, un niveau très bas, et le nantissement des immeubles par des tiers est abaissé à 48.8%.

Dans le cadre de la poursuite stratégique l'optimisation de son portefeuille, NOVAVEST a vendu avec profit, au cours du premier semestre 2026, sept biens immobiliers sélectionnés avec soin. Du point de vue de la société, le potentiel de plus-value futur de ces biens immobiliers était épuisé en raison des investissements à réaliser à moyen terme et/ou des revenus locatifs déjà atteints. Au total, la vente de ces biens immobiliers au cours de la période sous revue a généré un bénéfice de CHF 3.6 millions. Au 30 juin 2026, la valeur de marché de l'ensemble du portefeuille s'élevait à CHF 946.1 millions (31.12.2025 : CHF 1 009.5 millions). Cette variation de valeur s'explique principalement par la vente de sept biens immobiliers (CHF -74.8 millions), les investissements dans des immeubles de placement et des projets de réaffectation/développement (CHF +5.3 millions), ainsi que par le résultat des réévaluations (CHF +6.0 millions). Avec un total de 62 biens immobiliers dans 16 cantons, le portefeuille immobilier reste largement diversifié.

Résultats semi-annuel 2026 en détail

Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement de CHF 38.1 millions p.a. ; potentiel supplémentaire des projets en cours

Sur une base annualisée, les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement s'élevaient à CHF 38.1 millions à la date de référence du 30 juin 2026 (31.12.2025 : CHF 41.4 million). Cette variation par rapport à la fin de l'année 2025 tient principalement à la vente des sept immeubles (CHF -3.3 millions). En raison de ces ventes, la part des revenus locatifs résidentiels a enregistré un léger recul temporaire et s'élevait, au 30 juin 2026, à 56% des revenus locatifs théoriques des immeubles de placement (31.12.2025 : 59%). Les deux projets de rénovation et de développement en cours à Schaffhouse, Bahnhofstrasse 46, et à Bâle, Laufenstrasse 5/7, avancent comme prévu et devraient être achevés respectivement au cours du troisième et du quatrième trimestre 2026. Une fois les projets achevés et les deux immeubles reclassés parmi les immeubles de placement, ceux-ci généreront des revenus locatifs théoriques d'environ CHF 1.6 million et contribueront de nouveau à accroître la part résidentielle du portefeuille.

Le WAULT des contrats de location commerciaux s'élevait à 6.4 ans au 30 juin 2026 (31.12.2025 : 6.8 ans). Ces revenus locatifs garantis par des baux de longue durée constituent une base solide pour assurer des distributions attrayantes aux actionnaires.

Compte de résultat de l'exercice S1 2026

Les revenus locatifs du premier semestre 2026 se sont élevés à CHF 20.7 millions, soit légèrement moins que l'année précédente (S1 2025 : CHF 21.2 millions), ce qui s'explique principalement par les changements intervenus dans le portefeuille suite à la cession de biens immobiliers au cours de la période de référence 2026 ainsi qu'au cours des premier et deuxième semestres 2025. À périmètre like-for-like¹, les immeubles détenus au 30 juin 2026 ont enregistré une progression des revenus locatifs de 3.1% par rapport au premier semestre 2025. Le rendement net des immeubles de placement est resté stable par rapport à l'année précédente, à 3.6% (31.12.2025 : 3.6% ; 30.06.2025 : 3.5%). Le résultat des activités de location était à CHF 17.3 millions au premier semestre 2026 (S1 2025 : CHF 17.6 millions). Par rapport au revenu locatif net, les charges directes pour les immeubles de placement loués représentaient ainsi 16.5% au premier semestre 2026 (S1 2025 : 16.7%).

Les charges de personnel pour les postes de direction (CEO et CFO) ont atteint CHF 0.4 million (S1 2025 : CHF 0.3 million), les charges de conseil s'élevaient à CHF 0.7 million (S1 2025 : CHF 0.6 million). Les frais de gestion ont totalisé CHF 2.1 millions (S1 2025 : CHF 2.6 millions). L'estimation de marché du portefeuille immobilier par l'expert indépendant Wüest Partner AG a révélé un résultat des réévaluations de CHF 6.0 millions (S1 2025 : CHF 4.1 millions). Le taux d'actualisation moyen appliqué a légèrement diminué, de trois points de base, à 2.82% (31.12.2025 : 2.85%).

L'EBIT, y compris la liquidation proportionnelle du goodwill négatif d'un montant de CHF 2.97 millions, a augmenté de 24% pour s'établir à CHF 26.7 millions (S1 2025 : CHF 21.5 millions). Les charges financières nettes ont baissé au premier semestre 2026 pour atteindre CHF 2.9 millions (S1 2025 : CHF 3.0 millions). Les impôts sur le bénéfice se sont élevés à CHF 3.7 millions, avec un taux d'imposition de 15.6% pour le premier semestre 2026 (S1 2025 : CHF 2.5 millions ; taux d'imposition de 13.6%). Au total, le premier semestre 2026 s'est soldé par un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 20.1 millions (S1 2025 : CHF 16.0 millions) et par un bénéfice hors réévaluations de CHF 15.2 millions (S1 2025 : CHF 12.7 millions). Le résultat par action nominative, réévaluations comprises, s'élève ainsi à CHF 1.98 au premier semestre 2026, et à CHF 1.49 hors réévaluations (S1 2025 : CHF 1.58 réévaluations comprises et CHF 1.25 hors réévaluations).

Bilan au 30 juin 2026

Le total du bilan au 30 juin 2026 affiche CHF 969.1 millions (31.12.2025 : CHF 1 020.4 millions), principalement en raison de la vente des immeubles, de la distribution effectuée au premier semestre et de la contribution au bénéfice. Les capitaux propres s'élevaient à CHF 444.9 millions (31.12.2025 : CHF 439.5 millions), ce qui correspond à un ratio de fonds propres en hausse à 45.9% (31.12.2025 : 43.1%). Cette variation des capitaux propres s'explique par le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.45 par action nominative pour un montant total de CHF 14.7 millions en juin 2026 et par la contribution au bénéfice de CHF 20.1 millions pour le premier semestre 2026. La valeur nette d'inventaire (NAV) par action nominative a augmenté à CHF 43.74 à la date de clôture du bilan (31.12.2025 : CHF 43.22 ; 30.06.2025 : CHF 41.79). Le goodwill négatif de CHF 17.8 millions au bilan continuera d'être amorti linéairement sur la durée restante de 3.0 ans ; après prise en compte des aspects fiscaux et calculé sur le nombre d'actions nominatives actuellement en circulation, il représente une valeur NAV future supplémentaire de CHF 1.42 net par action.

Au 30 juin 2026, les dettes hypothécaires courantes et non courantes s'élevaient à CHF 461.2 millions (31.12.2025 : CHF 516.8 millions), avec une durée résiduelle moyenne des engagements financiers de 2.0 ans (31.12.2025 : 1.7 an). Le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires est resté pratiquement inchangé par rapport à la même période de l'année précédente, à 1.0% (31.12.2025 : 1.0% ; 30.06.2025 : 1.1%). Comme mentionné précédemment, le nantissement des immeubles par des tiers a continué d'être réduit de manière stratégique pour afficher 48.8% au 30 juin 2026.

Gouvernance – Mise en œuvre réussie de la planification de la succession au sein du conseil d'administration et de la direction

Lors de l'assemblée générale de 2026, Adrian Nösberger, expert financier reconnu, et Salome Wieser, avocate expérimentée spécialisée en droit des sociétés, fusions-acquisitions ainsi qu'en droit immobilier et de la construction, ont été élus au conseil d'administration de NOVAVEST. Au sein de la direction, le poste de CEO a été pourvu dans le cadre de la planification stratégique de la succession. Le 1^{er} mai 2026, Dieter Kräuchi, spécialiste confirmé de l'immobilier doté d'une longue expérience en matière de direction, a pris la direction opérationnelle de NOVAVEST. Ainsi, des changements de génération, planifiés de longue date et menés avec soin, ont été menés à bien au sein des deux instances.

¹ Analyse « like-for-like » hors revenus locatifs des biens immobiliers vendus au cours de l'exercice 2025 ou du premier semestre 2026

Aux côtés du conseil d'administration, composé de Thomas Sojak (président), Floriana Scarlato (vice-présidente), Daniel Ménard, Adrian Nösberger et Salome Wieser (membres), Dieter Kräuchi (CEO) et Fabio Gmür (CFO) continueront à développer à long terme la stratégie d'entreprise de NOVAVEST « Logements pour jeunes et moins jeunes » et lui apporteront un nouvel élan. Après avoir continué à renforcer le bilan et la structure de financement, l'accent sera désormais mis sur la mise en place d'un pipeline de croissance et l'adaptation ciblée des compétences et de la structure en fonction de cette phase de croissance.

Perspectives

Pour le second semestre 2026, NOVAVEST table sur la poursuite d'un contexte favorable sur le marché immobilier suisse. En axant sa stratégie sur le « Logement pour jeunes et moins jeunes », la société entend tirer parti à long terme de la forte demande en logements et de l'évolution démographique de la population.

Le portefeuille immobilier est stable et contient encore des réserves de développement permettant une certaine croissance organique et une amélioration des revenus. Le portefeuille continuera d'être optimisé au moyen de cessions ciblées et sélectives à mesure que certains immeubles auront dépassé leur plein potentiel de rendement et de valorisation et/ou que leur adéquation avec la stratégie diminuera à moyen ou à long terme.

Pour l'ensemble de l'exercice 2026, les priorités stratégiques demeurent une politique de distribution attractive offrant un potentiel de progression à moyen terme, la poursuite de l'optimisation structurelle du nantissement du portefeuille par des tiers, le maintien d'un faible taux de vacance ainsi que des mesures ciblées d'optimisation du portefeuille et de gains d'efficacité. Cette approche offrira la flexibilité nécessaire pour concrétiser, dès l'exercice suivant et à moyen terme, des opportunités de croissance organique et inorganique, pour autant qu'elles créent une réelle valeur pour les actionnaires.

Contacts :

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

Chiffres clés de l'exercice 1er semestre 2026

Compte de résultat	Entité	S1 2026	S1 2025
Revenu locatif	KCHF	20 734	21 188
Résultat de la vente d'immeubles de placement	KCHF	3 576	281
Total des produits d'exploitation	KCHF	24 310	21 470
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	KCHF	-3 431	-3 546
Charges de personnel	KCHF	-394	-323
Frais de conseil	KCHF	-697	-603
Frais d'administration	KCHF	-2 111	-2 564
Total des charges d'exploitation	KCHF	-6 633	-7 036
Résultat total des réévaluations	KCHF	6 049	4 142
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	KCHF	2 972	2 972
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	KCHF	26 698	21 548
Résultat net financier	KCHF	-2 872	-2 997
Impôts sur les bénéfices	KCHF	-3 711	-2 525
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	KCHF	20 115	16 026
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ¹⁾	KCHF	15 191	12 663
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus (EPS)	CHF	1.98	1.58
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	CHF	1.49	1.25
Numéro moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	Numéro	10 170 915	10 170 915

Bilan	Entité	30.06.2026	31.12.2025
Total du bilan	KCHF	969 088	1 020 433
Capitaux propres	KCHF	444 905	439 537
Ratio de capitaux propres	%	45.9	43.1
Volume hypothécaire	KCHF	461 217	516 789
Taux d'endettement	%	54.1	56.9
Nantissement des immeubles par des tiers	%	48.8	51.2
Net Gearing ²⁾	%	100.2	116.6
Net Asset Value (NAV) par action en CHF ³⁾	CHF	43.74	43.22
NAV future supplémentaire de liquidation du goodwill négatif	CHF	1.42	1.66

Portefeuille	Entité	30.06.2026	31.12.2025
Portefeuille immobilier total	KCHF	946 051	1 009 464
Numéro des immeubles de placement	Numéro	60	66
Numéro des immeubles dans les projets	Numéro	2	3
Rendement brut ⁴⁾	%	4.2	4.3
Rendement net ⁵⁾	%	3.6	3.6
Taux de vacance sans projets	%	1.9	2.0
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation	%	2.8	2.9
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	%	1.0	1.0
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	Ans	2.0	1.7

- ¹⁾ 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.
- ²⁾ Dette financière nette (dettes hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) par rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan.
- ³⁾ Total des capitaux propres par action nominative émise, à la date de clôture du bilan.
- ⁴⁾ 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.
- ⁵⁾ Le rendement net correspond au revenu net (recettes locatives réelles basées sur les loyers annuels des immeubles de placement à la date du bilan moins les coûts d'exploitation et de maintenance pour l'exercice sous revue) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles de placement.

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 52/53 du Rapport Semi-Annuel 2026 (en Allemand) et aux pages 14/15 du Sommaire Exécutif S1 2026 (en Français). Le Rapport Semi-Annuel 2026 complet et le Sommaire Exécutif S1 2026 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.