



Sommaire Exécutif S1 2026

du Rapport Semi-Annuel au 30.06.2026

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 2026	6

Extrait des comptes semi-annuels selon Swiss GAAP FER

Extrait des comptes semi-annuels Novavest Real Estate AG	10
--	----

Autres informations

Immeubles sélectionnés	3, 16
Glossaire des chiffres clés	14
Informations pour les investisseurs	17
Impressum et disclaimer	18

ROMANSHORN (TG)

Hafenstrasse 46



Vivre au « Lake View » avec une vue imprenable sur le lac de Constance

L'immeuble résidentiel et commercial « Lake View » est situé au nord-est de la gare de Romanshorn, directement sur le port, et offre une belle vue sur le lac. Le centre-ville de Romanshorn est accessible à pied, avec ses commerces, ses restaurants, ses écoles et ses écoles maternelles, le tout dans un rayon d'environ 500 m. Les locaux commerciaux de l'immeuble sont loués à la société SBW Haus des Lernens AG, qui les utilise comme bâtiment scolaire, jusqu'en 2031 (avec une option de prolongation de 5 ans supplémentaires). Après une rénovation intérieure complète des appartements, comprenant notamment le remplacement des colonnes montantes ainsi que la modernisation des installations techniques, du

réseau électrique et des sanitaires dans les salles de formation, le bien immobilier se présente désormais sous un jour moderniser.

Immeuble résidentiel/commercial avec 5 appartements, surface scolaire 2 670 m²

Surface du terrain 1 460 m²

Surface utile 3 133 m²

Revenu locatif théorique KCHF 398 p. a.

Année de construction / rénovations 1971 / 2009, 2026

Chiffres clés selon Swiss GAAP FER

Compte de résultat		01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Résultat des activités de location ¹⁾	en CHF milliers	17 303	17 642
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	3 576	281
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	6 049	4 142
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	en CHF milliers	26 698	21 548
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	20 115	16 026
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ²⁾	en CHF milliers	15 191	12 663
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus ³⁾	en %	9.2%	7.6%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus ⁴⁾	en %	6.9%	6.0%
Bilan		30.06.2026	31.12.2025
Total des actifs	en CHF milliers	969 088	1 020 433
Capitaux propres	en CHF milliers	444 905	439 537
Ratio de capitaux propres	en %	45.9%	43.1%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	461 217	516 789
Taux d'endettement	en %	54.1%	56.9%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	48.8%	51.2%
Net gearing ⁵⁾	en %	100.2%	116.6%
Portefeuille		30.06.2026	31.12.2025
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	946 051	1 009 464
Rendement brut ⁶⁾	en %	4.2%	4.3%
Rendement net ⁷⁾	en %	3.6%	3.6%
Taux de vacance sans projets	en %	1.9%	2.0%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché	en %	2.8%	2.9%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.0%	1.0%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.0	1.7
Informations par action		30.06.2026	30.06.2025
Cours de la bourse	en CHF	39.60	38.40
Net asset value (NAV)	en CHF	43.74	41.79
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) ⁸⁾	en CHF	1.98	1.58
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) ⁹⁾	en CHF	1.49	1.25

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 aux pages 14/15.

Informations sur le portefeuille

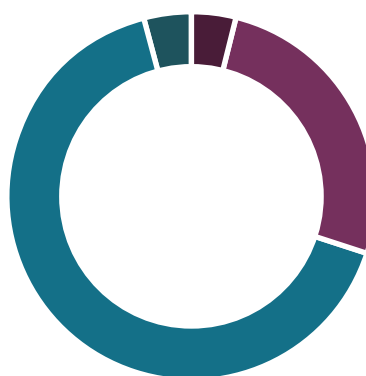
Total portefeuille

selon catégories
KCHF 946 051 au 30.06.2026



Usage résidentiel	31%
Usage résidentiel / commercial	51%
Usage commercial	14%
Projets	4%

selon montant d'investissement
KCHF 946 051 au 30.06.2026



Immeubles < CHF 5 millions	4%
Immeubles CHF 5 – 15 millions	26%
Immeubles > CHF 15 millions	66%
Projets	4%

Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage
KCHF 38 123 (annualisé)



Résidentiel	56%
Commercial	44%

selon cantons
KCHF 38 123 (annualisé)



AG	3%	NW	2%
AR	1%	SG	11%
BE	6%	SO	7%
BS	6%	TG	13%
FR	8%	VD	2%
GE	3%	VS	6%
LU	2%	ZH	29%
NE	1%		

Rapport du résultat 1er semestre 2026

Chères et chers actionnaires,

Novavest Real Estate AG (« NOVAVEST ») enregistre un premier semestre 2026 très réjouissant à plusieurs égards. Nous avons poursuivi l'optimisation stratégique de notre portefeuille immobilier et avons réalisé un bénéfice, réévaluations comprises¹, de CHF 20.1 millions au cours de la période sous revue.

Conformément aux objectifs fixés pour 2026, le nantissement des immeubles par des tiers a de nouveau été réduit au cours du premier semestre 2026. Au 30 juin 2026, il s'élevait à 48.8% (31.12.2025 : 51.2% ; 30.06.2025 : 52.6%). Sept biens immobiliers au total ont été vendus à profit au cours de la période sous revue afin d'optimiser le portefeuille. Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) a augmenté de 24% à CHF 26.7 millions (S1 2025 : CHF 21.5 millions). Il en a résulté un bénéfice, réévaluations comprises, de CHF 20.1 millions (S1 2025 : CHF 16.0 millions) et un bénéfice hors réévaluations de CHF 15.2 millions (S1 2025 : CHF 12.7 millions).

Le taux de vacance a encore reculé pour s'établir à seulement 1.9% à la date de clôture du bilan (31.12.2025 : 2.0% ; 30.06.2025 : 2.3%). Cela s'explique principalement par le succès des activités de location de divers biens immobiliers et par les modifications apportées au portefeuille.

« Le taux de vacance et le nantissement des immeubles par des tiers ont encore diminué. »

Le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.45 par action nominative décidé par l'assemblée générale ordinaire du 26 mars 2026 a été versé aux actionnaires avec date de valeur au 12 juin 2026.

Optimisation du portefeuille – Valeur de marché du portefeuille immobilier de CHF 946.1 millions au 30 juin 2026

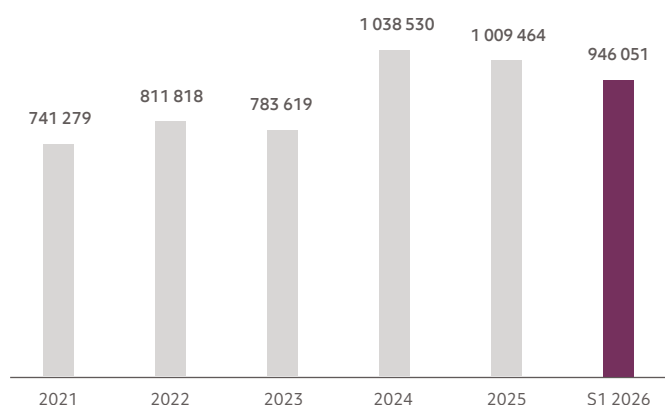
Afin de poursuivre l'optimisation du portefeuille et de réduire le nantissement des immeubles par des tiers, sept immeubles soigneusement sélectionnés situés dans les cantons de AG, BE, BL et SO ont été vendus au cours du premier semestre 2026. Du point de vue de NOVAVEST, le potentiel de plus-value 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 immeubles a généré un bénéfice de CHF 3.6 millions au cours de la période sous revue.

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 les facteurs suivants : la vente des sept immeubles mentionnés (CHF -74.8 millions), les investissements dans des immeubles de placement et des projets de réaffectation/développement (CHF +5.3 millions) ainsi que le résultat des réévaluations (CHF +6.0 millions). Avec 62 biens immobiliers dans 16 cantons, le portefeuille immobilier reste largement diversifié.

¹ Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 14/15.

Valeur de marché²⁾ portefeuille

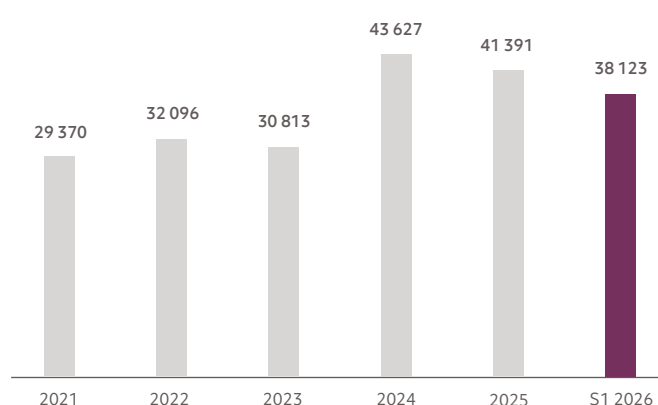
CHF milliers



² Valeur de marché du portefeuille 2021 – 2025 au 31 décembre ; S1 2026 au 30 juin 2026.

Revenu locatif théorique³⁾

CHF milliers



³ Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement 2021 – 2025 au 31 décembre ; S1 2026 valeur annualisée au 30 juin 2026.

Revenu locatif théorique de CHF 38.1 millions p. a. sur les immeubles de placement

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 WAULT⁴ 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

Les revenus locatifs du premier semestre 2026 était 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-like⁵, les immeubles détenus au 30 juin 2026 ont enregistré une progression des revenus locatifs de 3.1% par rapport au premier semestre 2025.

« À périmètre like-for-like, croissance réjouissante des revenus locatifs. »

⁴ WAULT : Weighted Average Unexpired Lease Term ; durée résiduelle moyenne pondérée des baux

⁵ Comparaison à périmètre like-for-like, hors revenus locatifs des biens immobiliers cédés au cours de l'exercice 2025 ou du premier semestre 2026

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) et comprennent les honoraires de gestion versés à Nova Property Fund Management AG, d'un montant de CHF 1.8 million (S1 2025 : CHF 2.0 millions), ainsi que les impôts sur le capital et autres frais administratifs, d'un montant total de CHF 0.3 million (S1 2025 : CHF 0.6 million).

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%).

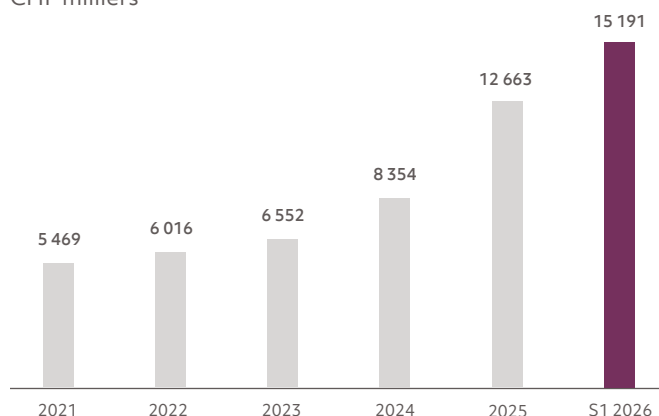
Le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT), y compris la liquidation proportionnelle du goodwill négatif d'un montant de CHF 2.97 millions, a augmenté de 24% pour s'établir à CHF 26.7 millions (S1 2025 : CHF 21.5 millions).

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).

Bénéfice hors réévaluations ⁶⁾

CHF milliers



⁶⁾ Bénéfice hors réévaluations : chiffres 2021-2025 et S1 2026, à chaque fois pour la même période sous revue (1er semestre).
Le chiffre de 2024 reflète le bénéfice pro forma de la société issue de la fusion (y compris 6 mois de produits/charges de SenioResidenz AG ; pour plus de détails, voir le Sommaire Exécutif S1 2024).

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

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). 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.

« Valeur nette d'inventaire (NAV) de CHF 43.74 + future valeur NAV de CHF 1.42 par action nominative résultant d'un goodwill négatif. »

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.

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.



Thomas Sojak
Président du conseil
d'administration



Dieter Kräuchi
Chief Executive Officer

Extrait des comptes semi-annuels Novavest Real Estate AG

Bilan

Montants en CHF	30.06.2026	31.12.2025
Liquidités	15 401 918	4 196 396
Créances commerciales	3 848 705	3 523 454
Autres créances courantes	1 693 707	1 432 782
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	60 637	159 377
Immeubles de placement à vendre	4 174 000	0
Comptes de régularisation des actifs	947 410	636 889
Total des actifs courants	26 126 378	9 948 899
Autres créances non courantes	339 170	339 170
Immeubles de placement	899 946 800	962 954 200
Projets	41 930 000	46 510 000
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	745 400	680 677
Total des actifs non courants	942 961 370	1 010 484 048
Total des actifs	969 087 748	1 020 432 946
Dettes commerciales	2 734 548	1 049 587
Autres dettes courantes	5 398 791	6 971 363
Comptes de régularisation des passifs	4 215 989	2 054 389
Dettes hypothécaires courantes	207 164 950	283 626 565
Provision pour goodwill négatif (badwill)	5 943 264	5 943 264
Total capitaux empruntés courants	225 457 541	299 645 168
Autres dettes non courantes	973 651	1 019 788
Dettes hypothécaires non courantes	254 051 750	233 162 050
Provision pour goodwill négatif (badwill)	11 886 527	14 858 159
Provisions pour impôts différés	31 813 200	32 210 300
Total capitaux empruntés non courants	298 725 128	281 250 297
Total capitaux empruntés	524 182 669	580 895 465
Capital-actions	202 401 209	217 149 035
Réserves de capital	57 813 432	57 813 432
Bénéfices accumulés	184 690 439	164 575 014
Total capitaux propres	444 905 079	439 537 481
Total des passifs	969 087 748	1 020 432 946

Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Revenue locatif	20 734 097	21 188 487
Résultat de la vente d'immeubles de placement	3 576 029	281 219
Total des produits d'exploitation	24 310 127	21 469 706
Charges directes des immeubles de placement loués	-3 430 659	-3 546 196
Charges de personnel	-393 978	-322 896
Frais de conseil	-697 039	-602 857
Frais d'administration	-2 110 928	-2 563 762
Total des charges d'exploitation	-6 632 604	-7 035 710
Gains de réévaluations	8 901 270	12 487 391
Pertes de réévaluations	-2 852 664	-8 345 334
Résultat des réévaluations	6 048 606	4 142 057
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	2 971 632	2 971 632
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	26 697 761	21 547 685
Produits financiers	19 349	12 837
Charges financiers	-2 891 066	-3 009 357
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	23 826 044	18 551 166
Impôts sur les bénéfices	-3 710 619	-2 525 048
Bénéfice	20 115 425	16 026 117
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	1.98	1.58

État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 30.06.2025
Bénéfice	20 115 425	16 026 117
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	-5 192 652	-4 539 512
Résultat de la réévaluations des projets	-855 955	397 455
Résultat de la vente d'immeubles de placement	-3 576 029	-281 219
Reprise des coûts d'investissement non utilisés	1 458 051	0
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	-2 971 632	-2 971 632
Variations des actifs d'impôts différés	0	1 062 637
Variations des créances commerciales	-325 251	-2 920 983
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-621 446	-1 425 182
Variation de la provision pour impôts différés	-397 100	1 462 411
Variations des dettes commerciales	118 009	-315 251
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 627 381	751 499
Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation	9 378 800	7 246 340
Investissements en immeubles de placement	-198 196	-2 195 162
Investissements en projets	-6 116 477	-1 257 455
Amortissement extension locative préfinancé	34 017	15 557
Ventes des immeubles de placement	78 427 029	42 635 219
Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement	72 146 464	39 198 159
Remboursement sur la valeur nominale	-14 747 827	-14 239 281
Remboursement de dettes financières courantes	-133 346 415	-56 185 882
Emprunt de dettes financières non courantes	77 774 500	25 209 250
Flux de fonds résultant de l'activité de financement	-70 319 742	-45 215 913
Changement des liquidités	11 205 522	1 228 586
Justification		
Liquidités en début de période	4 196 396	3 327 693
Liquidités en fin de période	15 401 918	4 556 279
Changement des liquidités	11 205 522	1 228 586

État des mouvements du capital propre

01.01. – 30.06.2026

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
Total 31 décembre 2025	217 149 035	57 813 432	164 575 014	439 537 481
Remboursement sur la valeur nominale	-14 747 827			-14 747 827
Bénéfice			20 115 425	20 115 425
Total 30 juin 2026	202 401 208	57 813 432	184 690 439	444 905 079

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
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	57 813 432	150 064 808	425 027 275

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

	01.01. – 30.06.2026	01.01. – 30.06.2025
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	23 826 044	18 551 166
Résultat des réévaluations	-6 048 606	-4 142 057
Impôts sur les bénéfices	-3 710 619	-2 525 048
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	+1 123 831	+779 121
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	15 190 649	12 663 182

ST. GALLEN (SG)

Rorschacherstrasse 135



Appartements et espaces de services attrayants

Entre 2022 et 2024, un nouvel immeuble de cinq étages a été construit à la place de trois anciennes maisons individuelles datant des années 1920. Le bien immobilier est situé entre deux autres immeubles d'investissement de NOVAVEST Real Estate AG (immeuble résidentiel et commercial «Rorschacherstrasse 123, 125, 127» et immeuble commercial «Rorschacherstrasse 139 / Helvetiastrasse 27») et bénéficie d'un emplacement central dans le quartier de St. Fiden à Saint-Gall. Le rez-de-chaussée abrite divers locaux commerciaux, tandis que les étages supérieurs accueillent 69 studios et chambres. Certifié Minergie, l'immeuble est raccordé au réseau de chauffage urbain des services municipaux de Saint-Gall et

dispose d'une installation photovoltaïque sur le toit. Celle-ci couvre la consommation d'électricité du bâtiment et permet d'injecter l'énergie excédentaire dans le réseau public.

Immeuble résidentiel/commercial avec 69 appartements, surface commercial 389 m²

Surface du terrain 1 640 m²

Surface utile 2 129 m²

Revenu locatif théorique KCHF 625 p. a.

Année de construction 2024

Informations pour les investisseurs

Dates importantes

20 août 2026	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2026
18 février 2027	Publication des résultats annuels / rapport annuel 2026
31 mars 2027	Assemblée Générale ordinaire 2027
20 août 2027	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2027

Informations sur les actions nominatives (au 30 juin 2026)

Nombre d'actions en circulation	10 170 915 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 19.90 chacune
Cotation en bourse	SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur	21 218 624
Numéro ISIN	CH0212186248
Symbole	NREN
Capitalisation boursière	CHF 402.8 millions
Cour de clôture	CHF 39.60

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	Dieter Kräuchi, 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 2026. 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 2026 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

Nuber Concept & Design, DE-Constance
Tolxdorff Eicher, CH-Horgen

Photo du bien immobilier en première page du Sommaire Exécutif S1 2026 :
Bad Zurzach, Weissensteinweg 1

© Novavest Real Estate AG 2026

