

Communiqué de presse, 21 août 2024

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

NOVAVEST Real Estate AG – Le portefeuille immobilier fusionné de CHF 1 029.2 millions est rentable et présente un potentiel de bénéfices ; résultat réjouissant au premier semestre 2024

- Fusion réussie avec SenioResidenz au 14 juin 2024
- Portefeuille immobilier à CHF 1 029.2 millions au 30 juin 2024
- Revenu locatif théorique à CHF 43.4 millions p. a. avec part résidentielle à 59% au 30 juin 2024
- Taux de vacance réduit à 3.1% au 30 juin 2024 contre 4.1% au 31 décembre 2023
- Résultat des activités de location a augmenté de 41% à CHF 17.6 millions pro forma pour S1 2024
- Bénéfice, réévaluations inclus, s'élève à CHF 6.4 millions pro forma (NREN S1 2023 : CHF -1.5 millions)
- Bénéfice, hors réévaluations, à CHF 8.4 millions pro forma (NREN S1 2023 : CHF 6.6 millions)

Novavest Real Estate AG ("Novavest" ou "société" ; SIX Swiss Exchange : NREN) a pu mener à bien la fusion avec SenioResidenz AG au cours du premier semestre 2024 et présente des chiffres clés de portefeuille combinés améliorés pour la période sous revue.

D'un point de vue technique, la fusion a été réalisée sous la forme d'une fusion par absorption, avec la date de transaction et l'inscription au registre du commerce au 14 juin 2024. Pour des raisons de transparence et matérialité, l'intégration comptable a été réalisée au 30 juin 2024. Les comptes semestriels de Novavest selon les Swiss GAAP FER ne reflètent donc pas les revenus des immeubles SenioResidenz repris dans le compte de résultat du premier semestre 2024. Afin de présenter le potentiel de rendement du portefeuille combiné de la manière la plus transparente possible, des chiffres pro forma correspondants ont été préparés au 30 juin 2024 comme si les entrées avaient déjà eu lieu au 1^{er} janvier. Les commentaires suivants sur les chiffres du compte de résultat se réfèrent donc toujours aux chiffres pro forma du portefeuille combiné par rapport au portefeuille autonome de Novavest pour le premier semestre 2023.

Résultats semi-annuel 2024 en détail

Revenus locatifs théoriques immeubles de placement à CHF 43.4 millions par an avec part résidentielle à 59%

Suite à la fusion et compte tenu des estimations de marché et des investissements dans le portefeuille, la valeur de marché de l'ensemble du portefeuille a augmenté à CHF 1 029.2 millions (NREN 31.12.2023 : CHF 783.6 millions). L'augmentation des revenus locatifs théoriques à CHF 43.4 millions sur une base annualisée (NREN 31.12.2023 : CHF 30.8 millions) est également imputable à la fusion et aux adaptations des loyers, sur la base d'augmentations de l'indice et des taux d'intérêt de référence. Aucun bien immobilier n'a été acheté ou vendu au cours du premier semestre 2024. La part d'usage résidentielle dans les revenus locatifs théoriques est de 59% au 30 juin 2024.

Les deux projets de construction de la Rorschacherstrasse 135 à Saint-Gall et de la Johanniterstrasse 5,11 à Bâle généreront des revenus locatifs théoriques supplémentaires d'environ CHF 1.7 million, après l'achèvement. Le projet à Saint-Gall sera reclassé dans les immeubles de placement au cours du second semestre 2024 et aura un effet sur le revenu locatif à partir d'août 2024. L'achèvement du projet à Bâle est prévu pour le premier trimestre 2025.

Compte de résultat de l'exercice S1 2024

Sur la base de la valeur pro forma (y compris les immeubles SenioResidenz à partir du 1^{er} janvier 2024), le revenu locatif s'est élevé à CHF 20.9 millions au premier semestre 2024, ce qui équivaut à une hausse de 37% par rapport à l'ancien portefeuille autonome de Novavest au premier semestre 2023 (NREN S1 2023 : CHF 15.3 millions). Le rendement net des objets de placement dans le portefeuille fusionné s'élève à 3.5% au 30 juin 2024. Par rapport au portefeuille autonome de Novavest à la fin de l'année 2023, le rendement net a ainsi augmenté de 0.2 point de pourcentage du fait de la fusion. Le

rendement brut affiche également une amélioration positive de 0.3 point de pourcentage (4.4% au 30 juin 2024). Suite à la fusion, le taux de vacance a pu être réduit d'un point de pourcentage à 3.1%.

Le résultat des activités de location pro forma a augmenté de 41% à CHF 17.6 millions (NREN S1 2023 : CHF 12.4 millions), ce qui s'explique, en plus des effets de la fusion, par des adaptations des loyers sur la base d'augmentations de l'indice et des taux d'intérêt de référence. Par rapport au revenu locatif net, les charges directes liées aux immeubles de rendement loués étaient à un niveau de 16.0% pro forma au premier semestre 2024 (NREN S1 2023 : 18.8%).

Dans l'analyse pro forma pour le premier semestre 2024, le résultat des réévaluations s'est établi à CHF -2.4 millions (NREN S1 2023 : CHF -10.0 millions). La dépréciation modérée de 0.2% sur l'ensemble du portefeuille est due à une légère augmentation des taux d'escompte applicables à certains biens immobiliers par l'expert immobilier indépendant Wüest Partner AG.

Compte tenu des changements susmentionnés, sur une base pro forma, le résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT) s'est élevé à CHF 11.7 millions (NREN S1 2023 : CHF 0.1 million). Après charges financières de CHF 3.7 millions et impôts sur les bénéfices de CHF 1.6 million, le bénéfice pro forma, réévaluations incluses, s'est établi à CHF 6.4 millions pour le premier semestre 2024 (NREN S1 2023 : CHF -1.5 million). Le bénéfice pro forma hors réévaluations s'est élevé à CHF 8.4 millions et reflète le potentiel de bénéfice opérationnel de la société et du portefeuille combiné au 30 juin 2024 (NREN S1 2023 : CHF 6.6 millions). Sur une base pro forma, le bénéfice par action atteint CHF 0.63 réévaluations comprises, et CHF 0.82 hors réévaluations (NREN S1 2023 : CHF -0.20 réévaluations comprises, et CHF 0.85 hors réévaluations). Dans l'analyse pro forma, le nombre moyen d'actions en circulation pour le premier semestre 2024 étaient de 10 170 915 (nombre final d'actions après augmentation du capital suite à la fusion ; NREN S1 2023 : 7 711 434 actions).

Bilan au 30 juin 2024

Dans le cadre de la fusion avec SenioResidenz, Novavest a repris des actifs nets d'un montant de CHF 113.5 millions. Dans le cadre de cette transaction, 2 325 479 nouvelles actions de Novavest ont été émises pour l'échange des actions nominatives SenioResidenz, et 134 002 actions nominatives supplémentaires Novavest ont été émises pour la conversion de l'ancien emprunt à conversion obligatoire de SenioResidenz. La comptabilisation a été effectuée avec un cours de clôture des actions nominatives Novavest au 14 juin 2024 de CHF 33.30. En tenant compte des coûts d'acquisition à hauteur de CHF 1.9 million, il en résulte un goodwill négatif de CHF 29.7 millions. Celui-ci est dissous avec effet sur le résultat sur 5 ans (influence positive dans le compte de résultat à partir du deuxième semestre 2024 sur les 5 prochaines années de CHF 5.9 millions par an).

Le total du bilan de la société fusionnée a augmenté à CHF 1 048.0 millions au 30 juin 2024 (NREN 31.12.2023 : CHF 793.7 millions). Sur ce montant, les fonds propres s'élèvent à CHF 409.2 millions (NREN 31.12.2023 : CHF 331.9 millions). La variation des capitaux propres s'explique par le remboursement de la valeur nominale de CHF 1.25 par action nominative pour un montant total de CHF 9.6 millions en avril 2024, les augmentations de capital dans le cadre de la fusion de CHF 81.9 millions et la contribution au bénéfice du premier semestre 2024 (selon Swiss GAAP FER) de CHF 5.1 millions. La valeur nette d'inventaire (NAV) par action nominative était de CHF 40.23 (31.12.2023 : CHF 43.04). Le goodwill négatif susmentionné de CHF 29.7 millions a en outre, après prise en compte des aspects fiscaux et calculé sur la base du nombre d'actions nominatives actuellement en circulation (10 170 915 actions), une NAV future supplémentaire de CHF 2.37 net par action.

Les engagements hypothécaires à court terme et à long terme s'élevaient au total à CHF 562.6 millions à la date de clôture du bilan (NREN 31.12.2023 : CHF 427.2 millions). Les hypothèques sont bien diversifiées, auprès de banques prêteuses de qualité supérieure (pour la plupart des banques cantonales). La durée résiduelle moyenne des dettes financières au 30 juin 2024 était de 2.1 ans (NREN 31.12.2023 : 2.3 ans). Au 30 juin 2024, le taux de nantissement des immeubles par des tiers était de 54.7% (NREN 31.12.2023 : 54.5%).

Inscription au registre du commerce des actions nominatives issues du capital conditionnel

Les 134 002 actions nominatives Novavest émises dans le cadre de la fusion à partir du capital conditionnel de la société pour la conversion de l'ancien emprunt à conversion obligatoire ont été inscrites au registre du commerce hier, 20 août 2024, et la modification correspondante des statuts a été effectuée. Le nombre d'actions nominatives de Novavest inscrites au registre du commerce s'élève donc également à 10 170 915 actions, tout comme le total des actions nominatives en

circulation. Les actionnaires qui détiennent des participations dans la société et qui sont soumis à l'obligation de déclarer (Offenlegungspflicht) sont spécifiquement informés de ce nouveau nombre d'actions nominatives dans le registre du commerce.

Perspectives

La Banque nationale suisse (« BNS ») a assoupli sa politique monétaire au cours du premier semestre 2024 et abaissé le taux directeur de la BNS en deux étapes, le faisant passer de 1.75% (à la fin de l'année 2023) à 1.25% (au 30 juin 2024). Par ces décisions, elle réagit délibérément à l'amélioration du taux d'inflation sous-jacent, qui est à nouveau nettement inférieur à 2% et se situe ainsi dans la fourchette que la BNS assimile à la stabilité des prix. En moyenne annuelle, la BNS prévoit un taux d'inflation de 1.3% pour 2024, de 1.1% pour 2025 et de 1.0% pour 2026 (source : communiqué de presse de la BNS du 20 juin 2024).

Les baisses de taux de la BNS ont apporté une certaine détente au niveau des évaluations immobilières. En outre, suite aux baisses des taux d'intérêt sur l'ensemble du marché immobilier et des transactions, la société s'attend à nouveau à un environnement de peu plus dynamique que l'année dernière.

Au cours du second semestre 2024, le projet de construction de la Rorschacherstrasse 135 à Saint-Gall sera reclassé dans les immeubles de placement. Dans ce contexte, la société attend un revenu locatif théorique supplémentaire annualisé de CHF 0.6 million ainsi qu'une contribution au revenu locatif 2024 d'environ CHF 0.25 million pour le second semestre (à partir du 1^{er} août 2024). Les potentiels de synergies (CHF 0.9 million par rapport à la base annuelle 2023) identifiés dans le cadre de la fusion seront rapidement mis en œuvre, de sorte que l'on peut s'attendre à ce qu'ils aient également un impact positif sur le bénéfice en 2025.

Contact

Peter Mettler
CEO
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 2024

Compte de résultat en CHF	Pro forma ¹⁾ S1 2024	Pro forma ¹⁾ S1 2023	Rapport fin. ²⁾ S1 2024	Rapport fin. ²⁾ S1 2023
Revenu locatif	20 897 636	20 987 381	15 128 475	15 293 242
Résultat de la vente d'immeubles de placement / projets	0	542 868	0	493 099
Autre produits	82 931	371 289	0	0
Total des produits d'exploitation	20 980 567	21 901 537	15 128 475	15 786 340
Charges directes liées aux immeubles de placement loués	-3 344 210	-3 544 295	-2 482 839	-2 880 887
Charges de personnel	-382 210	-381 503	-382 210	-381 503
Frais de conseil	-476 124	-632 027	-322 620	-496 361
Frais d'administration	-2 683 461	-2 941 727	-1 759 569	-1 909 367
Total des charges d'exploitation	-6 886 006	-7 499 553	-4 947 238	-5 668 118
Résultat total des réévaluations	-2 401 177	-13 349 182	-1 336 894	-9 972 217
Liquidation du goodwill négatif (badwill)	0	42 294	n/a	n/a
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	11 693 383	1 095 096	8 844 343	146 005
Résultat net financier	-3 684 886	-2 653 030	-2 588 558	-2 041 780
Impôts sur les bénéfices	-1 616 834	379 507	-1 204 294	372 080
Bénéfice / Perte, réévaluations / impôts différés inclus	6 391 664	-1 178 427	5 051 491	-1 523 696
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus ³⁾	8 353 973	9 601 011	6 134 376	6 551 806
Bénéfice / Perte par action, réévaluations / impôts diff. inclus (EPS)	0.63	-0.12	0.64	-0.20
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus (EPS)	0.82	0.94	0.77	0.85
Nombre moyen d'actions aux fins du calcul du EPS	10 170 915	10 170 915	7 924 857	7 711 434
Bilan en CHF ou %			Rapport fin. ²⁾ 30.06.2024	Rapport fin. ²⁾ 31.12.2023
Total du bilan			1 047 991 608	793 704 708
Capitaux propres			409 181 723	331 868 808
Ratio de capitaux propres			39.0%	41.8%
Volume hypothécaire			562 609 800	427 164 750
Taux d'endettement			61.0%	58.2%
Nantissement des immeubles par des tiers			54.7%	54.5%
Net Gearing ⁴⁾			135.9%	127.9%
Net Asset Value (NAV) par action en CHF ⁵⁾			40.23	43.04
NAV future supplémentaire de liquidation du goodwill négatif en CHF			2.37	n/a
Portefeuille			Rapport fin. ²⁾ 30.06.2024	Rapport fin. ²⁾ 31.12.2023
Portefeuille immobilier total en CHF			1 029 242 900	783 619 000
Nombre d'immeubles de placement			73	51
Nombre d'immeubles dans les projets			2	2
Rendement brut ⁶⁾			4.4%	4.1%
Rendement net ⁷⁾			3.5%	3.3%
Taux de vacance sans projets			3.1%	4.1%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation			2.9%	2.8%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières			1.3%	1.2%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières			2.1 ans	2.3 ans

¹⁾ Les chiffres pro forma concernant le compte de résultat comprennent 6 mois de Novavest Real Estate AG et de SenioResidenz AG

²⁾ Comptes semestriels ou annuels de Novavest Real Estate AG selon Swiss GAAP FER

³⁾ Bénéfice avant impôts (EBT) moins des résultat des réévaluations, moins les impôts des bénéfices, plus la partie des impôts différés imputable au résultat des réévaluations

⁴⁾ Dette financière nette (dettes hypothécaires à court et à long terme moins les liquidités) part rapport aux capitaux propres à la date de clôture du bilan

⁵⁾ Total des capitaux propres part action nominative émise, 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

Un glossaire des autres chiffres clés se trouve aux pages 56/57 du Rapport Semi-Annuel 2024 (en Allemand) et aux pages 16/17 du Sommaire Exécutif S1 2024 (en Français). Le Rapport Semi-Annuel 2024 complet et le Sommaire Exécutif S1 2024 peuvent être consultés 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 "croît", "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.