



# Sommaire Exécutif S1 2024

du Rapport Semi-Annuel au 30.06.2024

# 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 <sup>er</sup> semestre 2024	6

### Extrait des comptes semi-annuels selon Swiss GAAP FER

Extrait des comptes semi-annuels Novavest Real Estate AG	12
--	----

### Autres informations

Immeubles sélectionnés	3, 19
Glossaire des chiffres clés	16
Informations pour les investisseurs	18
Impressum et disclaimer	20



## BAD ZURZACH (AG)

### Weissensteinstrasse 1



#### **Des appartements attrayants et sans obstacles pour personnes âgées**

L'immeuble résidentiel de Bad Zurzach comprend 29 appartements adaptés aux seniors et sans obstacles (appartements de 1½ à 4½ pièces) pour les résidents âgés de plus de 60 ans de la région et a été achevé en 2023. Tous les appartements sont construits et équipés conformément à la norme de construction Lea Silver. Le locataire et l'exploitant des appartements est la coopérative de logement DOMUM, avec laquelle un bail de 20 ans a été conclu, débutant en 2023 et se terminant en 2043.

#### **Immeuble résidentiel avec 29 appartements**

**Type de contrat de location** Contrat de location avec coopérative de logement DOMUM, durée du contrat jusqu'en 2043

**Surface du terrain** 1 435 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 2 257 m<sup>2</sup>

**Revenu locative théorique** CHF 488 milliers p. a.

**Années de construction** 2021-2023

# Chiffres clés selon Swiss GAAP FER

(pour des chiffres pro forma voir page 8 du rapport du résultat)

<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01. - 30.06.2024</b>	<b>01.01. - 30.06.2023</b>
Résultat des activités de location <sup>1)</sup>	en CHF milliers	12 646	12 412
Résultat de la vente d'immeubles de placement	en CHF milliers	0	493
Résultat des réévaluations	en CHF milliers	- 1 337	- 9 972
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>		<b>8 844</b>	<b>146</b>
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	en CHF milliers	5 051	- 1 524
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>2)</sup>	en CHF milliers	6 134	6 552
Rendement des capitaux propres, réévaluations inclus <sup>3)</sup>	en %	3.0%	-0.9%
Rendement des capital propres, réévaluations exclus <sup>4)</sup>	en %	3.7%	4.0%
<b>Bilan</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Total des actifs	en CHF milliers	1 047 992	793 705
Capitaux propres	en CHF milliers	409 182	331 869
Ratio de capitaux propres	en %	39.0%	41.8%
Volume hypothécaire	en CHF milliers	562 610	427 165
Taux d'endettement	en %	61.0%	58.2%
Nantissement des immeubles par des tiers	en %	54.7%	54.5%
Net gearing <sup>5)</sup>	en %	135.9%	127.9%
<b>Portefeuille</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Total portefeuille immobilier	en CHF milliers	1 029 243	783 619
Rendement brut <sup>6)</sup>	en %	4.4%	4.1%
Rendement net <sup>7)</sup>	en %	3.5%	3.3%
Taux de vacance sans projets	en %	3.1%	4.1%
Taux d'escompte moyen pour la réévaluation à la valeur de marché	en %	2.9%	2.8%
Taux d'intérêt moyen des dettes financières	en %	1.3%	1.2%
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	en années	2.1	2.3
<b>Informations par action</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Cours de la bourse	en CHF	33.70	36.40
Net asset value (NAV) par action	en CHF	40.23	43.04
Bénéfice par action, réévaluations inclus (EPS) <sup>8)</sup>	en CHF	0.64	-0.51
Bénéfice par action, réévaluations exclus (EPS) <sup>9)</sup>	en CHF	0.77	1.65

## Definitionen:

<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 16.

# Informations sur le portefeuille

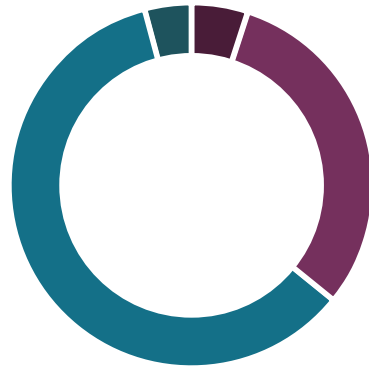
## Total portefeuille

selon catégories  
KCHF 1 029 243 au 30.06.2024



Usage résidentiel	33%
Usage résidentiel / commercial	50%
Usage commercial	13%
Projets	4%

selon montant d'investissement  
KCHF 1 029 243 au 30.06.2024



Immeubles < CHF 5 millions	5%
Immeubles CHF 5 - 15 millions	31%
Immeubles > CHF 15 millions	60%
Projets	4%

## Revenu locatif théorique immeubles de placement

selon usage  
KCHF 43 354 (annualisé)



Résidentiel	59%
Commercial	41%

selon cantons  
KCHF 43 354 (annualisé)



AG	4%	NW	2%
AR	1%	SG	9%
BE	12%	SH	3%
BL	2%	SO	7%
BS	4%	TG	11%
FR	7%	VD	1%
GE	3%	VS	5%
LU	3%	ZH	25%
NE	1%		



# Rapport du résultat 1<sup>er</sup> semestre 2024

## Chères et chers actionnaires,

Au cours du premier semestre 2024, la fusion entre Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG a été réalisée avec succès. Nous sommes très heureux que les actionnaires des deux sociétés aient approuvé les propositions de fusion à une écrasante majorité lors des assemblées générales extraordinaires de fin mai 2024.

Sur le plan stratégique, la fusion des deux sociétés a permis de créer un portefeuille immobilier extrêmement attrayant et résistant à la conjoncture, d'une valeur de marché de plus de CHF 1 milliard. Cela accroît l'attractivité pour les investisseurs et crée des possibilités de croissance et de financement élargies. De plus, le profil de risque du nouveau portefeuille a été nettement réduit, tant en ce qui concerne les immeubles individuels et les principaux locataires individuels. La fusion permettra par ailleurs d'exploiter à l'avenir le potentiel de synergies.



« Logement pour jeunes et moins jeunes » est au cœur de notre stratégie d'investissement, qui repose sur quatre piliers :

### 1. Focus locataires

Nous mettons à disposition des logements attrayants pour jeunes et moins jeunes avec des appartements locatifs individuels, des logements pour personnes âgées et des appartements permettant un mode de vie assisté.

### 2. Diversification du portefeuille

Nous atteignons une base de revenus large et solide grâce à des usages diversifiés, des macro- et micro-situations. En outre, l'évolution démographique et la pénurie de logements favorisent un développement positif du portefeuille à l'avenir.

### 3. Excellence opérationnelle

L'entreprise fusionnée peut réaliser des potentiels de synergie durables et des économies d'échelle d'environ CHF 0.9 million (par rapport à la base pro forma pour l'année 2023). Ces potentiels seront abordés sur le plan opérationnel au cours du second semestre 2024, et nous prévoyons une influence positive correspondante sur le bénéfice à partir de 2025.

### 4. Stratégie ESG

La stratégie ESG adoptée, qui met l'accent sur la réduction à long terme des émissions de gaz à effet de serre, sera poursuivie. La fusion renforce encore le thème ESG « social ».

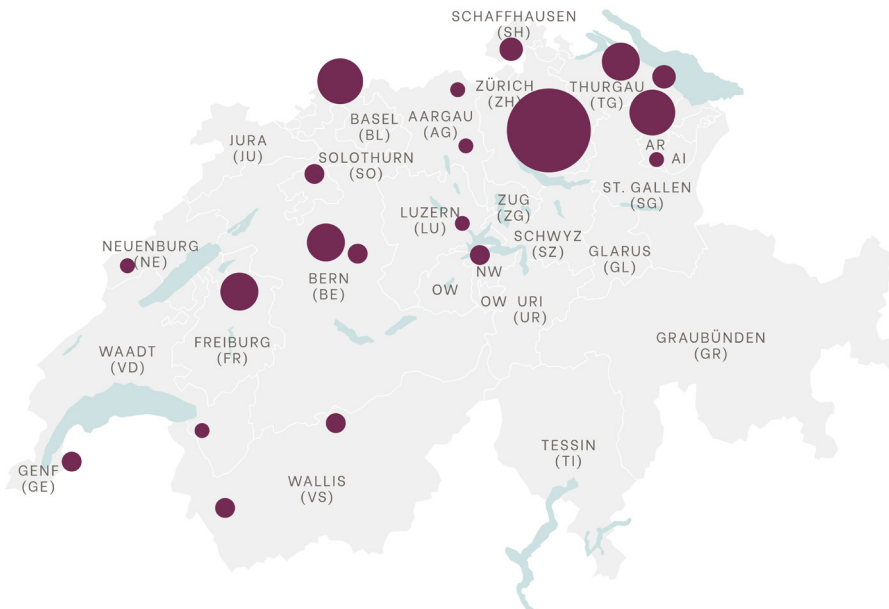


## Portefeuille immobilier de CHF 1.03 milliard

Au 30 juin 2024, le portefeuille immobilier de la société fusionnée comprenait 73 immeubles de placement d'une valeur de marché de CHF 983.3 millions et 2 projets d'une valeur de marché de CHF 46.0 millions. Suite à la fusion, la diversification régionale du portefeuille s'est encore accrue. Au total, les immeubles se répartissent désormais entre 17 cantons.

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 de l'ancienne SenioResidenz AG a été réalisée au 30 juin 2024. Les comptes semestriels de Novavest Real Estate AG selon les Swiss GAAP FER ne reflètent donc pas les revenus des anciens 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 (y compris une comparaison avec l'année précédente) comme si les entrées avaient déjà eu lieu au 1er janvier. Voir à ce sujet le tableau ci-dessous.



Note: La taille des cercles reflète la valeur de marché des biens immobiliers

Chiffres clés Compte de résultat (non audité)	Entité	Pro forma <sup>1)</sup>	Pro forma <sup>1)</sup>	Rapport financier <sup>2)</sup>	Rapport financier <sup>2)</sup>
		01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023
Revenu locatif	CHF milliers	20 898	20 987	15 128	15 293
Résultat des activités de location <sup>3)</sup>	CHF milliers	17 553	17 443	12 646	12 412
Résultat des réévaluations	CHF milliers	-2 401	-13 349	-1 337	-9 972
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	CHF milliers	11 693	1 095	8 844	146
Bénéfice, réévaluations / impôts différés inclus	CHF milliers	6 392	-1 178	5 051	-1 524
Bénéfice, réévaluations / impôts différés exclus <sup>3)</sup>	CHF milliers	8 354	9 601	6 134	6 552
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés inclus	CHF	0.63 <sup>4)</sup>	-0.12 <sup>4)</sup>	0.64 <sup>4)</sup>	-0.20
Bénéfice par action, réévaluations / impôts différés exclus <sup>3)</sup>	CHF	0.82 <sup>4)</sup>	0.94 <sup>4)</sup>	0.77 <sup>4)</sup>	0.85
<b>Chiffres clés Portefeuille immobilier (non audité)</b>		<b>Rapport financier<sup>2)</sup></b>	<b>Pro forma <sup>5)</sup></b>	<b>Rapport financier<sup>2)</sup></b>	<b>Rapport financier<sup>2)</sup></b>
		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Total portefeuille immobilier, valeur du marché	CHF milliers	1 029 243	1 024 230	1 029 243	783 619
dont immeubles de placement	CHF milliers	983 253	985 910	983 253	745 299
dont projets	CHF milliers	45 990	38 320	45 990	38 320
Numéro des immeubles de placement et des projets	Numéro	75	75	75	53
dont immeubles de placement	Numéro	73	73	73	51
dont projets	Numéro	2	2	2	2
Revenu locatif théorique immeubles de placement p.a.	CHF milliers	43 354	42 597	43 354	30 813
Rendement brut <sup>3)</sup>	%	4.4%	4.3%	4.4%	4.1%
Rendement net <sup>3)</sup>	%	3.5%	3.5%	3.5%	3.3%
Taux de vacance sans projets <sup>3)</sup>	%	3.1%	3.1%	3.1%	4.1%

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

<sup>2)</sup> Comptes semestriels ou annuels de Novavest Real Estate AG selon les Swiss GAAP FER

<sup>3)</sup> Indicateurs de performance alternatifs. Pour les définitions, voir le glossaire des chiffres-clés aux pages 16/17.

<sup>4)</sup> Nombre moyen d'actions en circulation pris en compte : 10 170 915 pour le S1 pro forma 2024 et S1 pro forma 2023 (à partir du 1er janvier) ; 7 924 857 pour le rapport financier selon les Swiss GAAP FER (prend en compte le nombre accru d'actions en raison de l'augmentation de capital au 14 juin 2024)

<sup>5)</sup> Chiffres pro forma concernant le portefeuille immobilier, le portefeuille combiné Novavest Real Estate AG et SenioResidenz AG, au 31.12.2023



## Commentaire du management sur le résultat du 1<sup>er</sup> semestre 2024<sup>1</sup>

### Revenu locatif théorique des immeubles de placement de CHF 43.4 millions

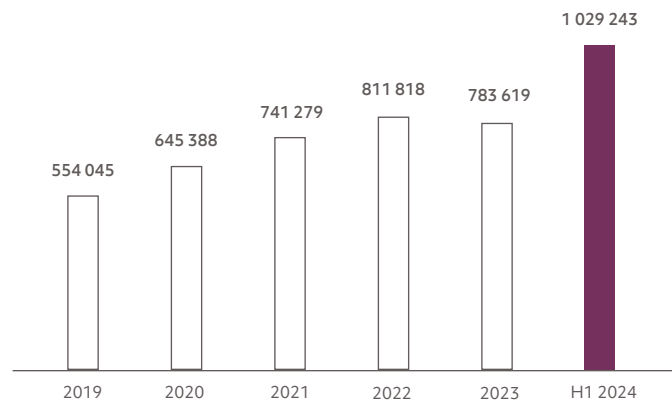
Suite à la fusion et compte tenu des estimations de marché et des investissements dans le portefeuille, la valeur de marché de l'ensemble du portefeuille a augmenté à CHF 1 029.2 millions (NREN 31.12.2023 : CHF 783.6 millions). L'augmentation des revenus locatifs théoriques à CHF 43.4 millions sur une 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 résidentiel dans les revenus locatifs théoriques est de 59% au 30 juin 2024.

Une fois achevés, 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. Le projet à Saint-Gall sera reclassé dans les immeubles de rendement au cours du second semestre 2024 et aura un effet sur le revenu locatif à partir d'août 2024.

### « Part résidentielle de 59% des revenus locatifs théoriques au 30 juin 2024 »

#### Total portefeuille<sup>2)</sup>

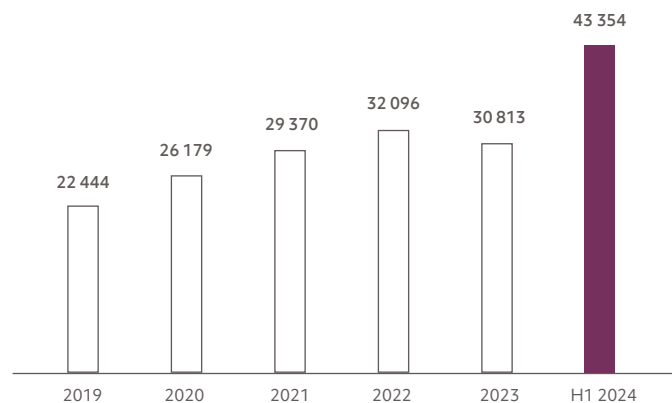
CHF milliers



<sup>2</sup> Valeur de marché du portefeuille 2019 – 2023 au 31 décembre, S1 2024 au 30 juin 2024

#### Revenu locatif théorique<sup>3)</sup>

CHF milliers



<sup>3</sup> Revenus locatifs théoriques des immeubles de rendement 2019 – 2023 pour l'ensemble de l'année ; S1 2024 valeur annualisée

<sup>1</sup> Un glossaire des différents indicateurs de performance se trouve aux pages 16/17. Les chiffres comparatifs de l'exercice précédent de Novavest Real Estate AG sur une base stand-alone sont à chaque fois signalés par l'abréviation « NREN » dans le texte.

## Compte de résultat

Sur la base de la valeur pro forma (y compris les immeubles SenioResidenz à partir du 1er 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 Real Estate AG 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. 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% 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, réévaluations pro forma 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 était de 10 170 915 (nombre final d'actions après augmentation du capital suite à la fusion ; NREN S1 2023 : 7 711 434 actions).

## Bilan

Dans le cadre de la fusion avec SenioResidenz, Novavest Real Estate AG (« 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 nominatives 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 de 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), avec un solide ratio de fonds propres de 39.0% (NREN 31.12.2023 : 41.8%). 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 les Swiss GAAP FER) de CHF 5.1 millions. La valeur nette d'inventaire (NAV) par action nominative s'est élevée à 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). La durée résiduelle moyenne des dettes financières au 30 juin 2024 était de 2.1 ans (31.12.2023 : 2.3 ans), le taux d'intérêt moyen des engagements hypothécaires s'est élevé à 1.3% (31.12.2023 : 1.2%). À la date de clôture du bilan, le taux de nantissement des immeubles auprès de tiers était de 54.7% (31.12.2023 : 54.5%).

## « Valeur nette d'inventaire CHF 40.23 ; NAV future de CHF 2.37 par action nominative résultant de dissolution du goodwill négatif »

### Changements au sein du Conseil d'administration

Dans le cadre de la fusion, Thomas Sojak, président du Conseil d'administration, et Claudia Suter, membre du Conseil d'administration, ont été élus au Conseil d'administration de Novavest Real Estate AG lors de l'assemblée générale extraordinaire 2024. Les élections ont pris effet à la date d'exécution de la fusion, au 14 juin 2024. À la date d'exécution, les membres suivants des Conseils d'administration ont démissionné de leurs fonctions : Gian Reto Lazzarini et Markus Neff (du côté de Novavest), ainsi qu'Arthur Ruckstuhl, Nathalie Bourquenoud et Patrick Niggli (du côté de SenioResidenz). Le Conseil d'administration et la Direction remercient ces anciens membres des Conseils d'administration pour leur engagement et le développement stratégique réussi des deux sociétés au cours des dernières années.

Depuis le 14 juin 2024, le Conseil d'administration de Novavest Real Estate AG se compose des membres suivants : Thomas Sojak (président), Stefan Hiestand (membre du Comité d'audit), Daniel Ménard (membre du Comité de rémunération), Floriana Scarlato (membre du Comité d'audit), Claudia Suter (membre du Comité de rémunération).

### 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<sup>1</sup>.

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 un 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 rendement. Dans ce contexte, nous tablons sur un revenu locatif théorique supplémentaire annualisé de CHF 0.6 million ainsi que sur une contribution au revenu locatif 2024 d'environ CHF 0.25 million pour le second semestre (à partir du 1er août 2024). Les potentiels de synergies 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.

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

**Peter Mettler**  
Chief Executive Officer

<sup>1</sup> Source : communiqué de presse de la BNS du 20 juin 2024



# Extrait des comptes semi-annuels

## Novavest Real Estate AG

### Bilan

Montants en CHF	30.06.2024	31.12.2023
Liquidités	6 499 983	2 559 385
Créances commerciales	6 834 355	5 728 607
Autres créances courantes	834 067	10 602
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	159 140	157 101
Comptes de régularisation des actifs	541 735	183 440
<b>Total des actifs courants</b>	<b>14 869 280</b>	<b>8 639 135</b>
Immeubles de placement	983 252 900	745 299 000
Projets	45 990 000	38 320 000
Actifs d'impôts différés	2 043 000	0
Extension locative préfinancée vis-à-vis de tiers	1 371 039	1 446 573
Créances commerciales non courantes	465 389	0
<b>Total des actifs non courants</b>	<b>1 033 122 328</b>	<b>785 065 573</b>
<b>Total des actifs</b>	<b>1 047 991 608</b>	<b>793 704 708</b>
Dettes commerciales	3 659 458	781 130
Autres dettes courantes	9 250 505	7 722 676
Comptes de régularisation des passifs	6 118 378	3 575 100
Dettes hypothécaires courantes	190 863 550	85 537 500
Provision pour goodwill négatif (badwill)	5 943 264	0
<b>Total capitaux empruntés courants</b>	<b>215 835 155</b>	<b>97 616 406</b>
Autres dettes non courantes	1 058 613	0
Dettes hypothécaires non courantes	371 746 250	341 627 250
Provision pour goodwill négatif (badwill)	23 773 054	0
Provisions pour impôts différés	26 295 779	22 592 244
Provisions pour des cas juridiques	101 032	0
<b>Total capitaux empruntés non courants</b>	<b>422 974 729</b>	<b>364 219 494</b>
<b>Total capitaux empruntés</b>	<b>638 809 884</b>	<b>461 835 900</b>
Capital-actions	231 388 317	185 074 416
Réserves de capital	58 239 431	31 865 908
Bénéfices accumulés	119 553 975	114 928 484
<b>Total capitaux propres</b>	<b>409 181 723</b>	<b>331 868 808</b>
<b>Total des passifs</b>	<b>1 047 991 608</b>	<b>793 704 708</b>

# Compte de résultat

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Revenue locatif	15 128 475	15 293 242
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	493 099
<b>Total des produits d'exploitation</b>	<b>15 128 475</b>	<b>15 786 340</b>
Charges directes des immeubles de placement loués	-2 482 839	-2 880 887
Charges de personnel	-382 210	-381 503
Frais de conseil	-322 620	-496 361
Frais d'administration	-1 759 569	-1 909 367
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>-4 947 238</b>	<b>-5 668 118</b>
Gain de réévaluations	2 985 413	1 271 346
Perte de réévaluations	-4 322 307	-11 243 563
<b>Résultat des réévaluations</b>	<b>-1 336 894</b>	<b>-9 972 217</b>
<b>Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)</b>	<b>8 844 343</b>	<b>146 005</b>
Produits financiers	23 898	18 061
Charges financiers	-2 612 456	-2 059 841
<b>Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)</b>	<b>6 255 785</b>	<b>-1 895 776</b>
Impôts sur les bénéfices	-1 204 294	372 080
<b>Bénéfice / Perte</b>	<b>5 051 491</b>	<b>-1 523 696</b>
Bénéfice par action (dilué/non dilué)	0.64	-0.20

# État des flux de trésorerie

Montants en CHF	01.01. - 30.06.2024	01.01. - 30.06.2023
Bénéfice / Perte	5 051 491	-1 523 696
Résultat de la réévaluations d'immeubles de placement	1 089 875	9 636 339
Résultat de la réévaluations des projets	247 019	335 878
Résultat de la vente d'immeubles de placement	0	-493 099
Variations des actifs d'impôts différés	1 263 054	-1 412 080
Variations des créances commerciales	-674 915	-854 694
Variations des autres créances et comptes de régularisation des actifs	-1 029 785	377 918
Variations des dettes commerciales	554 788	-826 944
Variations des autres dettes et comptes de régularisation des passifs	1 267 186	253 661
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'exploitation</b>	<b>7 768 714</b>	<b>5 493 284</b>
Investissements en immeubles de placement	-209 935	-3 279 012
Investissements en projets	-7 917 019	-2 182 103
Aménagement préfinancé par les locataires	0	-188 335
Amortissement extension locative préfinancé	73 495	70 694
Ventes des immeubles de placement	0	15 058 099
Flux de fonds résultant de l'acquisition de SenioResidenz AG après déduction des frais de transaction	2 782 834	0
<b>Flux de fonds résultant de l'activité d'investissement</b>	<b>-5 270 624</b>	<b>9 479 342</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293	-9 639 293
Emprunt/remboursement de dettes financières courantes	5 784 300	-38 796 500
Emprunt de dettes financières non courantes	5 297 500	31 475 000
<b>Flux de fonds résultant de l'activité de financement</b>	<b>1 442 508</b>	<b>-16 960 793</b>
<b>Changement des liquidités</b>	<b>3 940 598</b>	<b>-1 988 166</b>
<b>Justification</b>		
Liquidités en début de période	2 559 385	4 324 136
Liquidités en fin de période	6 499 983	2 335 970
<b>Changement des liquidités</b>	<b>3 940 598</b>	<b>-1 988 166</b>



# État des mouvements du capital propre

01.01. – 30.06.2024

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>
Allocation au réserves de capital		426 000	-426 000	0
Augmentations de capital	55 953 193	25 947 525		81 900 717
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293			-9 639 293
Bénéfice			5 051 491	5 051 491
<b>Total 30 juin 2024</b>	<b>231 388 317</b>	<b>58 239 431</b>	<b>119 553 975</b>	<b>409 181 723</b>

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 mars 2024, les actionnaires de Novavest Real Estate AG ont décidé de réduire le capital par remboursement de valeur nominale. Le remboursement de valeur nominale de CHF 1.25 par action, soit un montant total de CHF 9.6 millions, a été versé le 15 avril 2024.

Dans le cadre de l'acquisition de SenioResidenz AG, le capital de Novavest Real Estate AG a été augmenté.

01.01. – 30.06.2023

Montants en CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Bénéfices accumulés	Total
<b>Total 31 décembre 2022</b>	<b>194 713 709</b>	<b>31 865 908</b>	<b>118 897 255</b>	<b>345 476 871</b>
Remboursement sur la valeur nominale	-9 639 293			-9 639 293
Perte			-1 523 696	-1 523 696
<b>Total 30 juin 2023</b>	<b>185 074 416</b>	<b>31 865 908</b>	<b>117 373 558</b>	<b>334 313 882</b>

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 mars 2023, les actionnaires de Novavest Real Estate AG ont décidé de réduire le capital par remboursement de valeur nominale. Le remboursement de valeur nominale de CHF 1.25 par action, soit un montant total de CHF 9.6 millions, a été versé le 14 juin 2023.

# 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	Pro forma <sup>1)</sup> 01.01. – 30.06.2024	Pro forma <sup>1)</sup> 01.01. – 30.06.2023	Rapport financier <sup>2)</sup> 01.01. – 30.06.2024	Rapport financier <sup>2)</sup> 01.01. – 30.06.2023
Résultat d'entreprise avant impôts (EBT)	8 008 499	-1 557 934	6 255 785	-1 895 776
Résultat des réévaluations	+2 401 177	+13 349 182	+1 336 894	+9 972 217
Impôts sur les bénéfices	-1 616 834	+379 507	-1 204 294	+372 080
Effet fiscal sur le résultat des réévaluations	-438 869	-2 569 745	-254 010	-1 896 715
Bénéfice hors réévaluation / impôts différés	8 353 973	9 601 011	6 134 376	6 551 806

<sup>1)</sup> Pro forma information du compte de résultat inclus 6 mois du Novavest Real Estate AG et du SenioResidenz AG

<sup>2)</sup> Rapport semi-annuel Novavest Real Estate AG en accordance avec Swiss GAAP FER



# Informations pour les investisseurs

## Dates importantes

21 août 2024	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2024
19 février 2025	Publication des résultats annuels / rapport annuel 2024
24 mars 2025	Assemblée Générale ordinaire 2025
20 août 2025	Publication des résultats semi-annuels / rapport semi-annuel 2025

## Informations sur les actions nominatives (au 30 juin 2024)

Nombre d'actions en circulation	10 170 915 actions nominatives d'une valeur nominale des CHF 22.75 chacune
Cotation en bourse	SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur	21 218 624
Numéro ISIN	CH0212186248
Symbole	NREN
Capitalisation boursière	CHF 342.8 millions
Cour de clôture	CHF 33.70

## 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
Address	Novavest Real Estate AG Feldeggstrasse 26, CH-8008 Zurich +41 (0)44 276 40 40 info@novavest.ch

## ZÜRICH (ZH)

Badenerstrasse 696, Jakob-Fügli-Strasse 16, 18, Bachmattstrasse 53



### La vie urbaine – se loger et travailler à Zurich-Altstetten

L'immeuble résidentiel et commercial a été entièrement rénové dans le cadre d'un projet de transformation et d'assainissement entre 2013 et 2017. En 2013/14, 43 appartements ont été rénovés à l'intérieur et 16 nouveaux appartements ont été créés au dernier étage. Lors de la phase finale de construction, de 2015 à 2017, environ 2 000 m<sup>2</sup> de bureaux, de commerces et d'espaces commerciaux ont été transformés en 36 petits appartements, le parking souterrain a été rénové et la cour et les zones environnantes ont été redessinées et rendues attrayantes. L'immeuble est un lieu de vie et de travail attrayant dans le quartier diversifié et dynamique de Zurich-Altstetten.

**Immeuble résidentiel / commercial** avec 92 appartements, surfaces pour bureaux et ventes 3 081 m<sup>2</sup>, surfaces commerciales 181 m<sup>2</sup> et entrepôts/archives 1 263 m<sup>2</sup>

**Type de contrat de location** Contrats de location uniques avec les différents locataires des appartements et de l'espace commercial

**Surface du terrain** 3 584 m<sup>2</sup>

**Surface utile** 9 573 m<sup>2</sup>

**Revenu locative théorique** CHF 2 641 milliers p. a.

**Années de construction / rénovations** 1971 / 2013-2017

# 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 2024. 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 2024 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 2024

