

Communication d'entreprise

Zurich, le 19 mars 2025 – 7h00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Investis enregistre un résultat solide au cours d'une année riche en événements – augmentation du dividende

- **Portefeuille immobilier évalué à CHF 2 milliards ainsi que des revenus locatifs de +21%**
- **Bénéfice issu des réévaluations de CHF 105 millions**
- **Augmentation de la base de fonds propres de CHF 310 millions**
- **NAV par action augmenté à CHF 117.13 hors impôts différés**
- **Hausse du dividende à CHF 2.60 par action**
- **Perspectives positives**

«Je suis ravi de pouvoir dresser un bilan positif d'une année couronnée de succès, marquée par notre volonté de développer davantage notre portefeuille immobilier et par la cession avec succès de l'ensemble de nos activités de services.

Comme nous vous l'avons annoncé, nous avons profité de la conjoncture favorable pour acquérir, sur notre marché principal, des immeubles d'une valeur supérieure à CHF 370 millions. Tous les biens achetés sont situés dans des emplacements attrayants, à proximité immédiate d'installations importantes telles que les gares, les écoles et les commerces. Grâce à la qualité de notre portefeuille et à la baisse des taux d'intérêt, nous avons de nouveau enregistré d'importants bénéfices de réévaluation.

Notre stratégie, qui nous a conduits à vendre une partie de notre portefeuille en 2022 pour la racheter en 2024 à des prix nettement inférieurs, a généré une valeur ajoutée pour nos actionnaires. Notre bilan constitue une base solide pour la croissance future.

Je suis extrêmement satisfait de ces résultats», se réjouit Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

Résultat impressionnant du groupe, extension considérable du portefeuille immobilier

Le chiffre d'affaires du groupe s'est élevé à CHF 152.7 millions au cours de l'exercice sous revue. Les revenus locatifs ont augmenté de 21% pour atteindre CHF 64.4 millions, et à données comparables ils ont signé une hausse remarquable de 3.4% (excellente progression de 2.0% pour les immeubles résidentiels). Malgré les augmentations de CHF 11 millions dans le segment Properties, le chiffre d'affaires de l'ensemble du groupe a reculé de 34% par rapport à l'année précédente. Ce recul est exclusivement imputable à la vente du segment Real Estate Services à la mi-2024. Au 31 décembre, l'état locatif s'élevait à CHF 78.4 millions.

L'EBITDA avant réévaluations et bénéfices de cession s'est élevé à CHF 48.9 millions (2023 : CHF 50.1 millions). En raison de la baisse des taux d'intérêt, de la hausse du flux de liquidités et des acquisitions de biens immobiliers à des prix attrayants, le portefeuille a pu être revalorisé de CHF 104.9 millions. La vente réussie du segment Real Estate Services a permis de dégager un bénéfice de CHF 122.2 millions. Jusqu'à sa vente au 24 juin 2024, ce segment avait généré un chiffre d'affaires de CHF 90 millions et un EBIT de CHF 8.8 millions. Au total, l'EBIT s'est établi à CHF 274.5 millions (contre CHF -1.5 millions l'année précédente).

Le bénéfice résultant de la cession des filiales Real Estate Service étant largement neutre sur le plan fiscal, son impact a été positif sur le taux d'imposition et, par conséquent, sur le bénéfice net. Celui-ci s'est élevé à CHF 246.5 millions (2023: CHF -5.4 millions). Le bénéfice net par action s'est établi à CHF 19.32 (CHF -0.42). Le bénéfice net hors effets de réévaluation s'est élevé à CHF 156.5 millions (CHF 35.5 millions).

Structure du capital toujours très solide – Faible LTV de 27.6%

Le total du bilan s'élevait à CHF 2.1 milliards au 31 décembre 2024 (CHF 1.6 milliards). Malgré cette augmentation significative du total des actifs, le ratio de fonds propres est resté inchangé à un niveau confortable de 64 %, grâce à la génération de CHF 310 millions de fonds propres supplémentaires. Cela correspond à une augmentation de CHF 24.22 par action. Le rapport entre la valeur des biens immobiliers de CHF 1,995 millions et de dettes financières porteuses d'intérêts de CHF 551 millions (CHF 397 millions) a donné un ratio loan-to-value (LTV) de 27.6% (26.2%). À la date de référence, le portefeuille en question comprenait 197 immeubles abritant 2,976 unités résidentielles. Depuis l'introduction en bourse en 2016, la valeur du portefeuille immobilier a plus que doublé (au 30.06.2016 : CHF 875 millions), tandis que le taux d'endettement a diminué de manière significative (baisse de 10 points de pourcentage – LTV immédiatement après l'introduction en bourse était 38%). En revanche, les fonds propres ont progressé de CHF 563 millions à CHF 1,340 millions.

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action hors impôt différé s'élevait à CHF 117.13 (au 31 décembre 2023: CHF 91.68).

Événement postérieur à la date de clôture du bilan

En janvier 2025, un emprunt obligataire à taux fixe a été placé sur le marché. L'emprunt avait un volume de CHF 100 millions, affiche un coupon de 1.10% avec une durée de trois ans jusqu'au 14 février 2028.

Développement durable

Depuis l'année dernière, Investis communique sur ses activités et ses succès en matière de l'environnement, de la responsabilité sociale et de la gouvernance d'entreprise. La stratégie de développement durable est axée sur la réduction continue des émissions de CO₂. Outre la rénovation énergétique des bâtiments, l'amélioration du confort des locataires reste une priorité essentielle.

Propositions à l'Assemblée générale 2025

Lors de l'Assemblée générale ordinaire de cette année qui aura lieu le 6 mai 2025, un dividende majoré à CHF 2.60 par action sera proposé aux actionnaires d'Investis. L'ensemble des membres du conseil d'administration se présentent à leur réélection.

Environnement de marché et perspectives 2025

Le marché de l'immobilier résidentiel dans la région lémanique s'est révélé extrêmement dynamique en 2024, sous l'influence de facteurs économiques, démographiques et réglementaires. En raison de l'attractivité internationale de Genève, la demande de logements est restée constante, tandis que l'offre est toujours sous pression en raison des ressources limitées en terrains à bâtir et des prescriptions strictes en matière de construction. La demande de logements de location dans le segment de prix moyen, en particulier d'appartements de 1 à 3 pièces, a de nouveau augmenté en 2024. Les jeunes en activité, les étudiants et étudiantes ou encore les petits ménages ont contribué à une demande élevée et constante de logements compacts et abordables, une tendance accentuée par l'évolution démographique. En revanche, l'offre est restée limitée. Les nouvelles constructions ne parvenant pas à répondre à la demande, les taux de vacance resteront faibles dans un avenir proche.

Dans l'ensemble, le marché de l'immobilier résidentiel dans la région lémanique reste exigeant, mais riche en opportunités. Investis est idéalement positionné pour en tirer parti, grâce à l'orientation stratégique de son portefeuille. Fort d'un bilan solide et d'un faible niveau d'endettement, le Groupe dispose de tous les atouts pour bénéficier des conditions de marché favorables. Sur la base des acquisitions réalisées, Investis anticipe une nouvelle progression significative des revenus locatifs en 2025 (similaire à la hausse de 21% enregistrée en 2024).

Présentation des résultats annuels de 2024

Le rapport annuel détaillé 2024 est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/24/ar> et sur notre site web <https://www.investisgroup.com/fr/investisseurs/rapports>.

La direction d'Investis présentera aujourd'hui à 9 heures CET les résultats de l'ensemble de l'année 2024 en anglais dans le cadre d'un webcast. Après la présentation, la direction se tiendra à disposition pour répondre aux questions.

Une invitation au webcast a été envoyée début mars aux abonnés des actualités d'Investis. Si vous ne l'avez pas reçue et que vous souhaitez y participer, [cliquez ici](#) pour vous inscrire avant 8h30 CET et recevoir le lien vers le webcast ainsi que les données de connexion correspondantes.

Veillez-vous connecter quelques minutes avant le début de la webdiffusion. La présentation qui l'accompagne est disponible sur notre site Internet depuis 7 heures. Les participants à la webdiffusion peuvent poser leurs questions par écrit ou oralement.

Un enregistrement du webcast sera disponible dans l'après-midi.

Agenda

6 mai 2025	Assemblée générale ordinaire 2025
27 août 2025	Publication du résultat semestriel 2025

Investor Relations / Médias

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Téléphone: +41 58 201 72 42, e-mail: laurence.bienz@investisgroup.com

À propos du groupe Investis

Fondé en 1994, le groupe Investis est une société immobilière leader dans la région du lac Léman. Son portefeuille se compose presque exclusivement d'immeubles résidentiels, avec des appartements locatifs dans le segment de prix moyen. Au 31 décembre 2024, il était évalué à CHF 1,995 millions.

INVESTIS est cotée en bourse à la SIX Swiss Exchange depuis juin 2016 (symbole : IREN, numéro de valeur : 32509429, ISIN CH0325094297). Pour plus d'informations : www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2024	31.12.2023 restated
Revenue	152,707	231,530
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	48,897	50,062
EBIT	274,518	-1,487
Net profit	246,507	-5,402
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	156,503	35,548
Funds from operations (FFO) ¹⁾	45,606	40,612
Total assets ²⁾	2,079,021	1,609,590
Total property portfolio	1,995,247	1,518,026
Interest-bearing financial liabilities	551,000	397,000
Gross LTV ¹⁾	27.6%	26.2%
Deferred tax liabilities	155,957	140,839
Shareholders' equity ²⁾	1,339,505	1,029,243
Equity ratio ²⁾	64.4%	63.9%
Number of employees		
Headcount at end of period	17	2,305
FTE (full-time equivalent, average over the period)	795	1,600

DATA PER SHARE

CHF	31.12.2024	31.12.2023 restated
Share capital	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	0.10	0.10
NAV per share ^{1,2)}	104.91	80.71
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ^{1,2)}	117.13	91.68
Earnings per share (basic/diluted)	19.32	-0.42
Gross dividend ³⁾	2.60	2.50
Dividend yield ^{1,3)}	2.3%	2.6%
Payout ratio ^{1,3)}	13.5%	n/a
Share price - annual high	112.00	101.50
Share price - annual low	92.00	89.60
Share price at end of period	112.00	97.60
Average number of shares traded per day	2,017	3,115
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,434	1,249

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2024	31.12.2023
Residential investment properties	1,620,480	1,361,482
Commercial investment properties	369,977	147,012
Investment properties under construction	-	263
Properties held for sale	4,791	9,269
Total property portfolio	1,995,247	1,518,026
Total buildings	197	152
Total residential units	2,976	2,477
Average discount rate (real)	3.00%	2.97%
Revenue	64,360	53,077
Like-for-like rental growth ¹⁾	3.4%	3.1%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	42,885	33,691
EBIT	148,485	-13,868
Gross rental income (CHF million)	78.4	57.9
Net rental income (CHF million)	76.9	57.4
Vacancy rate	1.9%	0.9%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES ⁴⁾

CHF 1,000	31.12.2024	31.12.2023
Revenue	89,948	181,696
of which property management	31%	33%
of which facility services	69%	67%
EBIT	8,783	17,914
EBIT margin	9.8%	9.9%
Rents under management (CHF billion)		1.53

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) 2023 figures restated (Note 4.9).
- 3) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting.
- 4) Disposal of entire Real Estate Services as per 24 June 2024.