

Communication d'entreprise

Zurich, le 2 septembre 2024 – 07h00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Très bon résultat – élargissement du portefeuille en bonne voie

- **Chiffre d'affaires en hausse de 1.5% et atteignant CHF 117 millions**
- **Excellente augmentation des revenus locatifs like-for-like de 1.8%**
- **Succès de la vente du segment Real Estate Services au 24 juin 2024 – Bénéfice sur la cession de CHF 122 millions**
- **NAV par action de CHF 107.92 hors impôts différés liés aux immeubles**
- **LTV toujours à un niveau très bas de 18.7%**

Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis, commente: «Nous sommes ravis de nos solides performances au premier semestre 2024. Depuis notre entrée en bourse, nous n'avons cessé de développer et d'étendre notre activité de services afin d'en accroître sensiblement sa rentabilité. En 2016, peu après notre introduction en bourse, ce segment affichait une marge EBIT de 2.9%. Au fil des ans, nous avons considérablement amélioré notre marge EBIT grâce à des améliorations opérationnelles, à l'attribution des postes clés à des spécialistes adéquats et à des acquisitions ciblées. En juin, ce segment performant a été cédé.

Dans le segment Properties, nous avons pu acquérir quelques très bons immeubles. La baisse des taux d'intérêt a relancé le marché des transactions. Nous posons aujourd'hui des bases solides pour la croissance et la rentabilité de demain, soutenues par un excellent bilan et un endettement toujours faible. Cela accélérera encore notre croissance future.»

Le groupe a augmenté son chiffre d'affaires de 1.5% pour atteindre CHF 117 millions (année précédente: CHF 115 millions). Dans le segment Properties, le chiffre d'affaires a progressé de 7.7% grâce aux achats et à la hausse des loyers. À la date de vente du 24 juin 2024, le chiffre d'affaires du segment Real Estate Services s'élevait à CHF 90 millions. Le bénéfice d'exploitation avant intérêts, impôts, dépréciations et amortissements (EBITDA) du groupe avant réévaluations et bénéfices de cession avait atteint CHF 26 millions (CHF 25 millions).

Le taux d'escompte réel moyen a légèrement augmenté pour s'établir à 2.99% (2.97% au 31.12.2023). Avec un taux d'escompte pratiquement inchangé, mais des revenus locatifs des immeubles existants en constante augmentation, cela se traduit par un gain de réévaluation de CHF 4.5 millions (une dévaluation de CHF 48.8 millions). Avec le bénéfice de la cession du segment Real Estate Services, un bénéfice d'exploitation (EBIT) positif de CHF 151 millions a été enregistré au premier semestre 2024 (CHF -26 millions). À la date de référence du 30 juin 2024, cinq immeubles avaient été acquis pour un état locatif de CHF 3.6 millions.

Les deux secteurs d'activité affichent d'excellents résultats opérationnels

Le segment **Properties** a réalisé un chiffre d'affaires de CHF 28 millions (CHF 26 millions). Les revenus locatifs like-for-like ont augmenté de +1.8%, +2.0% pour les immeubles résidentiels. Cette hausse s'explique, d'une part, par les augmentations des loyers dans les baux existants, qui ont pu être appliquées de manière continue (la grande majorité des contrats de location sont indexés sur l'indice national des prix à la consommation), et, d'autre part, par les changements de locataires. Ce dernier se situe toujours à un pourcentage à deux chiffres à 11%. Le taux de vacance a pu être maintenu à son faible niveau de 1.0% (0.9% au 31.12.2023). Au 30 juin 2024, l'état locatif s'élevait à CHF 62.0 millions, +7.0% (CHF 57.9 millions au 31 décembre 2023). L'EBITDA avant réévaluations s'est élevé à CHF 17.9 millions (CHF 16.5 millions). La revalorisation du portefeuille a atteint CHF 4.5 millions (une dévaluation de CHF -48.8 millions au 30.06.2023). Le segment a ainsi réalisé un EBIT de CHF 22.4 millions (CHF -32.2 millions).

Le chiffre d'affaires dans le segment **Real Estate Services** à la date de vente du 24 juin 2024 s'est élevé à CHF 90 millions avec une marge EBIT de 9.8%. La cession de ce segment a généré un bénéfice de CHF 122.2 millions.

Il en résulte un EBIT pour le groupe très réjouissant de CHF 150.9 millions (CHF -25.9 millions).

Résultat financier

Le résultat financier net s'est élevé à CHF -3.5 millions (CHF -0.7 millions). Les charges financières de l'année précédente avaient bénéficié d'un emprunt à très faible taux d'intérêt (coupons de 0.05%) qui a été remboursé en octobre 2023.

Résultat net

Le bénéfice net hors effet de réévaluation s'est élevé à CHF 139.1 millions. Le bénéfice net a atteint CHF 143.0 millions, soit CHF 11.21 par action.

Situation financière très solide – LTV à 18.7%

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.7 milliard au 30 juin 2024, avec un ratio de fonds propres encore renforcé et très confortable de 72% (au 31 décembre 2023: 64%). Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1605 millions. À la date de référence, il comprenait 162 bâtiments abritant 2,599 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le ratio loan-to-value (LTV) est très conservateur puisqu'il atteint 18.7% (dettes financières portant intérêt de CHF 300 millions). Les passifs d'impôts différés se sont élevés à CHF 142 millions (CHF 141 millions au 31 décembre 2023).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action hors impôt différé lié aux immeubles a été portée à CHF 107.92 à la date de référence (au 31 décembre 2023: CHF 91.68).

Transactions postérieures à la date de clôture du bilan

En juillet et août 2024, quatre autres immeubles supplémentaires ont été acquis, et un contrat d'achat a été signé pour un autre immeuble. Le prix d'achat de tous ces immeubles s'élève à CHF 159 millions. L'état locatif augmentera ainsi de CHF 10.8 millions.

Le 16 août 2024, un emprunt obligataire de CHF 100 millions a été placé avec succès, avec un coupon de 1.45% et une durée allant jusqu'au 16 octobre 2026.

Environnement de marché et perspectives 2024

Ces dernières années, le logement s'est considérablement raréfié en Suisse. Les tendances démographiques persistantes continueront d'absorber l'activité de construction neuve et de maintenir le taux de vacance à un niveau bas, préservant ainsi le potentiel de nouvelles hausses des loyers. La croissance des loyers proposés dans la région lémanique devrait atteindre environ 4% d'ici fin 2024, ce qui correspond au taux de croissance moyen de la Suisse.

Entre 2007 et 2017, la population suisse a augmenté d'environ 12%, tandis que la surface habitable n'a augmenté que de 1.4% (source; OFS). Depuis ce déséquilibre s'est encore aggravé, car l'immigration a fortement augmenté, notamment dans les cantons de Genève et de Vaud.

Selon les scénarios démographiques moyens, la population suisse augmentera de >1 million de personnes au cours des 30 prochaines années. Genève devrait connaître la plus forte croissance démographique de tous les cantons, soit 30% d'ici 2050. La proportion de retraités devrait connaître une forte croissance. Un vieillissement similaire à celui du Japon est attendu. Les personnes âgées préfèrent les petits appartements, situés en ville, bien desservis par les transports publics et à proximité de soins médicaux ou infirmiers. Il en résulte une demande plus élevée pour des petits appartements en ville (marché principal d'Investis).

Le portefeuille de placement d'Investis se compose à 90% d'immeubles résidentiels en situation centrale, dans le segment de prix moyen de la région lémanique. Cette focalisation constitue l'«USP» du groupe Investis. Le taux de vacance à Genève de 0.46% reste très faible. Malgré une légère hausse de 0.38% en 2022, due aux développements dans le quartier Praille-Acacias-Vernets, ce taux reste nettement inférieur à la moyenne nationale d'environ 1.15%. De plus, avec 12,796 habitants au km², Genève est la ville la plus densément peuplée de Suisse. En comparaison, Bâle, Zurich et Lausanne ont deux fois moins d'habitants au km².

En résumé, le marché immobilier en Suisse, et plus particulièrement en Suisse romande, se caractérise structurellement par une croissance démographique constante, une augmentation du nombre de ménages, plus d'emplois, un niveau de revenus globalement plus élevé, un faible taux de vacance et une offre limitée. Dans le contexte d'une demande toujours croissante, en particulier pour l'immobilier résidentiel, la valeur du portefeuille immobilier d'Investis est mise en exergue.

Investis est confiant pour l'année en cours. Le potentiel d'augmentation de loyer reste haut, malgré les augmentations constantes des loyers. Le faible LTV permet d'optimiser davantage le portefeuille existant par des achats ciblés. Une bonne performance opérationnelle est attendue pour l'ensemble de l'exercice 2024.

Agenda

19 mars 2025	Publication du résultat de l'exercice 2024
6 mai 2025	Assemblée générale ordinaire 2025
27 août 2025	Publication du résultat semestriel 2025

Informations complémentaires

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

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

Rapport et présentations sont disponibles sur

Rapport semestriel 2024: <https://reports.investisgroup.com/24/hyr>

Présentation: <https://www.investisgroup.com/fr/investisseurs/rapports>.

Aujourd'hui, 9h (CEST): téléconférence/webcast (EN) - inscription nécessaire [ici](#)

À propos du groupe Investis

Fondé en 1994, le groupe Investis est une société leader dans l'investissement immobilier sur l'arc lémanique. Composé presque exclusivement d'immeubles résidentiels situés dans la région lémanique avec des appartements dans le segment de prix moyen, le portefeuille d'Investis a été évalué à CHF 1,605 millions au 30 juin 2024.

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

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2024	31.12.2023 restated	30.06.2023 restated
Revenue	116,537	231,530	114,779
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	26,361	50,062	24,649
EBIT	150,850	-1,487	-25,928
Net profit	142,981	-5,402	-24,429
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	139,102	35,548	17,446
Funds from operations (FFO) ¹⁾	23,900	40,612	18,088
Total assets ²⁾	1,707,347	1,609,590	1,561,438
Total property portfolio	1,604,885	1,518,026	1,460,011
Interest-bearing financial liabilities	300,000	397,000	364,000
Gross LTV ¹⁾	18.7%	26.2%	24.9%
Deferred tax liabilities	141,917	140,839	137,180
Shareholders' equity ²⁾	1,236,035	1,029,243	1,010,216
Equity ratio ²⁾	72.4%	63.9%	64.7%
Number of employees			
Headcount at end of period	20	2,305	2,347
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,579	1,600	1,561

DATA PER SHARE

CHF	30.06.2024	31.12.2023 restated	30.06.2023 restated
Share capital	1,280,000	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued	12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	0.10	0.10	0.10
NAV per share ^{1,2)}	96.80	80.71	79.22
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ^{1,2)}	107.92	91.68	89.89
Earnings per share (basic/diluted)	11.21	-0.42	-1.91
Share price – annual high	102.00	101.50	101.50
Share price – annual low	92.00	89.60	89.80
Share price at end of period	101.00	97.60	91.80
Average number of shares traded per day	2,125	3,115	2,678
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,293	1,249	1,175

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Residential investment properties	1,430,495	1,361,482	1,341,014
Commercial investment properties	166,874	147,012	106,347
Investment properties under construction	282	263	263
Properties held for sale	7,234	9,269	12,386
Total property portfolio	1,604,885	1,518,026	1,460,011
Total buildings	162	152	149
Total residential units	2,599	2,477	2,450
Average discount rate (real)	2.99%	2.97%	2.84%
Revenue	28,190	53,077	26,166
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.8%	3.1%	2.5%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	17,923	33,691	16,547
EBIT	22,431	-13,868	-32,202
Gross rental income (CHF million)	62.0	57.9	54.5
Net rental income (CHF million)	61.3	57.4	54.0
Vacancy rate	1.0%	0.9%	1.0%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Revenue	89,948	181,696	90,222
of which property management	31%	33%	34%
of which facility services	69%	67%	66%
EBIT	8,783	17,914	8,906
EBIT margin	9.8%	9.9%	9.9%
Rents under management (CHF billion)	-	1.53	1.54

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) 2023 figures restated (Note 4.4).