

**Communication d'entreprise**

Zurich, le 27 mars 2024 – 7h00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

**Le groupe Investis affiche une forte performance opérationnelle en 2023**

- **Augmentation des revenus locatifs like-for-like +3.1%**
- **Excellente marge EBIT de 9.9% dans le segment Real Estate Services**
- **Dividende inchangé de CHF 2.50 et perspectives positives**

«Je me réjouis d'annoncer une forte performance opérationnelle en 2023 dans les deux segments. Dans le segment Real Estate Services, nous avons augmenté le chiffre d'affaires tout en conservant une marge EBIT remarquable. Notre décision, prise à l'automne 2021, de vendre un portefeuille de onze immeubles, afin de réduire notre LTV s'est avérée judicieuse. Le bilan ainsi renforcé constitue une base solide pour notre croissance à venir. Le taux de logements vacants a encore baissé. Compte tenu de l'immigration record en Suisse, la pénurie de logements devrait encore s'aggraver, notamment dans les deux points névralgiques de Suisse romande. Malgré les incertitudes conjoncturelles, nous sommes parvenus à augmenter les loyers grâce à une demande toujours élevée et une activité de construction plus faible. La variation négative des évaluations due aux hausses des taux d'intérêt est liée au marché, et ceci n'affecte en rien l'excellente rentabilité, ainsi que la qualité supérieure de notre portefeuille. Dans un contexte où le secteur a dû s'adapter à un coût du capital plus élevé, nous avons réussi à créer de la valeur dans nos deux segments. Je suis très satisfait de ces résultats», souligne Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

**Un résultat de groupe impressionnant**

Après la vente réussie de onze immeubles en 2022, le groupe a réussi à augmenter son chiffre d'affaires de 1.7% au cours de l'année sous revue, pour atteindre CHF 231.5 millions (contre CHF 227.5 millions l'année précédente), la hausse nette ayant été réalisée à la fois à travers une croissance organique et par le biais d'acquisitions. L'EBITDA avant effets de réévaluations et bénéfices sur cessions d'immeubles a atteint CHF 50.1 millions (CHF 53.5 millions).

La forte augmentation du cash-flow provenant des immeubles de rendement souligne la qualité du portefeuille. Le taux d'escompte moyen réel plus élevé de 2.97% (2.74% au 31.12.2022) a entraîné une dépréciation de CHF 47.7 millions au cours de l'exercice sous revue. Il en résulte une perte d'exploitation (EBIT) de CHF 1.5 million. L'exercice précédent avait été marqué par des bénéfices de réévaluation et de cessions d'immeubles élevés avec un résultat d'exploitation de CHF 180.4 millions.

La perte nette s'établit à CHF 5.4 millions (bénéfice net 2022: CHF 151.8 millions) et par action à CHF -0.42 (CHF 11.90). Le bénéfice net hors effet de réévaluation a atteint le montant remarquable de CHF 35.5 millions. Ce dernier s'élevait à CHF 93.8 millions, dont CHF 63.4 millions de bénéfices sur cessions d'immeubles en 2022.

**Augmentation des revenus locatifs et marge opérationnelle élevée maintenue dans le segment des services**

Le chiffre d'affaires du segment **Properties** s'élève à CHF 53.1 millions (CHF 57.8 millions); la baisse nette du chiffre d'affaires s'explique exclusivement par les revenus locatifs cédés en 2022. Les revenus locatifs like-for-like ont enregistré une excellente hausse de 3.1% (+3.1% également pour le résidentiel). Le taux de logements vacants a encore pu être réduit à un niveau extrêmement bas de 0.9% (1.3% au 31.12.2022). En raison des taux d'escompte plus élevés, l'effet de réévaluation a atteint CHF -47.7 millions. L'achat de deux immeubles ainsi que l'augmentation des revenus locatifs like-for-like ont permis de porter l'état locatif à CHF 57.9 millions au 31.12.2023 (CHF 53.9 millions au 31.12.2022). Ce segment a réalisé un EBITDA remarquable de CHF 33.7 millions (CHF 36.8 millions). L'EBIT s'est élevé à CHF -13.9 millions (CHF 167.3 millions au 31.12.2022). Ce montant comprenait l'année précédente des bénéfices sur cessions mentionnées de CHF 63.4 millions ainsi que des effets de réévaluation à hauteur de CHF 67.2 millions.

Dans le segment **Real Estate Services**, notre chiffre d'affaires a progressé de 4.7% à CHF 181.7 millions (CHF 173.5 millions). La marge EBIT pour le segment a atteint l'excellent résultat de 9.9% (10.6%). Ce segment contribue ainsi à environ 40% du résultat opérationnel du groupe. Le volume des loyers gérés dans le domaine de la gestion immobilière est de CHF 1.53 milliard pour un chiffre d'affaires légèrement en-deçà de l'exercice précédent. Le secteur Facility Services a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 122.6 millions, soit une hausse de 8.5%. La part du chiffre d'affaires du Facility Services s'élève désormais à 67%.

**La structure des fonds propres toujours très solide – LTV à 26%**

Au 31 décembre 2023, le total du bilan s'élevait à CHF 1.6 milliard, avec un ratio de fonds propres qui demeure très confortable de 64% (67% au 31.12.2022). Le rapport entre la valeur du portefeuille et les dettes financières porteuses d'intérêts qui ne s'élevait qu'à CHF 397.0 millions (CHF 319.0 millions), a permis d'obtenir un loan-to-value (LTV) de 26%. Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1 518 millions. À la date de référence, il comprenait 152 immeubles avec 2,477 unités résidentielles. Les passifs d'impôts différés sont en recul à CHF 140.8 millions (CHF 142.6 millions).

Le produit net de la vente des immeubles réalisée l'exercice précédent a été entièrement utilisé pour réduire les dettes financières. Au cours de l'année sous revue, deux immeubles ont été acquis. La capacité d'investissement future du groupe reste par conséquent élevée.

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action hors impôts différés en lien avec les immeubles s'élevait à CHF 92.00 (CHF 95.07 au 31.12.2022).

## Rapport non financier

Investis s'efforce de créer de la valeur à long terme en intégrant des facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) à tous les niveaux de l'entreprise. Investis œuvre pour le développement durable de son portefeuille immobilier. Alors qu'au cours des dix dernières années, l'activité de rénovation s'est concentrée sur les espaces intérieurs et donc sur le confort des locataires ("S"), Investis investit de plus en plus dans des rénovations qui réduisent l'empreinte écologique de son portefeuille immobilier afin de respecter la stratégie zéro net 2050 du gouvernement suisse. En collaboration avec Signa-Terre, les Services Industriels de Genève et SSREI, Investis a réalisé une évaluation complète de ses bâtiments en termes de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre dans le but d'identifier les économies d'énergie potentielles. Dans le segment des services immobiliers, Investis s'est engagé à continuer de réduire son impact environnemental. Cela passe par l'amélioration des processus opérationnels, l'utilisation systématique de produits respectueux de l'environnement, la promotion de solutions innovantes et efficaces des ressources et la formation des clients et collaborateurs. Partout là où cela s'avère possible, l'entreprise est actuellement en train de s'équiper de véhicules électriques et de faire appel à des fournisseurs locaux. Pour Investis, la durabilité est un engagement à long terme.

Outre les aspects environnementaux, Investis attache une grande importance aux critères sociaux et de gouvernance spécifiques comme impliquer activement les locataires en réalisant des enquêtes visant à déterminer leurs attentes et leur satisfaction générale, privilégier les logements de qualité et offrir des logements adaptés aux différentes catégories de revenus afin de garantir le caractère inclusif du parc immobilier. L'engagement d'Investis s'étend également à la création d'un environnement de travail favorable et sûr pour ses collaborateurs/-rices, en mettant l'accent sur l'égalité des sexes et sur une politique de tolérance zéro en matière de discrimination.

Conformément à l'Ordonnance relative au rapport sur les questions climatiques, Investis rend compte en détail de la situation et des progrès réalisés en matière de rapport non financier dans le cadre de son rapport annuel 2023.

## Propositions à l'Assemblée Générale 2024

Le versement d'un dividende inchangé de CHF 2.50 par action, sous forme de dividende ordinaire sera proposé lors de l'Assemblée Générale du 18 avril 2024. Tous les membres du Conseil d'administration se mettent à disposition en vue d'une réélection.

## Environnement de marché et perspectives 2024

Pour 2024, Investis s'attend à une normalisation du marché. Les fondamentaux des marchés locatifs devraient rester solides. En raison d'une immigration soutenue ainsi que d'un marasme persistant du secteur de la construction en Suisse, le besoin en logements locatifs reste élevé, ce qui entraîne un excédent persistant de la demande. Les cantons de Genève et de Vaud continuent d'afficher l'un des taux de propriétaires les plus bas de Suisse, ce qui continue de favoriser l'activité de location. Dans ce contexte, il faut s'attendre à une nouvelle hausse des loyers de marché dans la région lémanique. En phase avec les taux d'intérêt, les rendements de l'immobilier résidentiel dans la région lémanique ont évolué légèrement à la hausse en 2023. Investis table sur une augmentation de la liquidité du marché de l'investissement grâce au retour des investisseurs institutionnels.

Le portefeuille d'investissements d'Investis est constitué à 90% d'immeubles d'habitation occupant le segment de prix moyen et bénéficiant d'une situation centrale sur l'Arc lémanique. La concentration sur cette région est en quelque sorte l'«USP» du groupe Investis. Le taux de logements vacants dans l'Arc lémanique se situe aujourd'hui à un niveau très bas. Le faible LTV du groupe permet de continuer d'optimiser son portefeuille existant à travers des achats ciblés.

Dans le segment Real Estate Services, nos filiales sont très bien positionnées et proposent une offre remarquable tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier. Nous continuons à cibler les revenus récurrents dans les domaines de la gérance immobilière ainsi que des services de conciergerie et d'entretien. Nous visons également la consolidation de l'excellente marge EBIT, qui reste ainsi notre objectif principal et nous permet une croissance organique saine. Le développement du marché dans ce segment est stimulé par l'importance croissante de la durabilité dans l'industrie immobilière.

Le groupe Investis est convaincu d'être parfaitement équipé et positionné pour relever les défis actuels et table sur un très bon résultat opérationnel pour l'exercice 2024.

### **Présentation des résultats de l'année 2023**

Le rapport annuel 2023 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/23/ar> ainsi que sur notre site web <https://www.investisgroup.com/fr/investisseurs/rapports>.

La direction d'Investis présentera les résultats de l'exercice 2023 en anglais lors d'une conférence téléphonique/webcast aujourd'hui à 09h00 CET. Après la présentation, la direction se tiendra à votre disposition pour répondre à vos questions.

Veillez composer le numéro 5 à 10 minutes avant le début de la conférence téléphonique. La présentation sera disponible sur notre site web à partir de 7 heures. Veuillez noter que le présentateur pourra uniquement répondre aux questions des participants à la conférence téléphonique. Les participants du webcast peuvent soumettre des questions écrites. Une invitation a été envoyée aux abonnés d'Investis au début du mois. Si vous ne l'avez pas reçue et que vous souhaitez y participer, veuillez cliquer [ici](#) pour vous pré-enregistrer avant 08:30 CET au plus tard afin de recevoir le lien pour le webcast et les détails de la connexion. Un replay sera mis à disposition dans l'après-midi.

### **Agenda**

18 avril 2024	Assemblée générale ordinaire 2024
2 septembre 2024	Publication du résultat semestriel 2024

## **Investor Relations/Médias**

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Téléphone : +41 58 201 72 42, e-mail: [laurence.bienz@investisgroup.com](mailto:laurence.bienz@investisgroup.com)

## **À propos du groupe Investis**

Fondé en 1994, le groupe Investis est une société leader dans l'investissement immobilier sur l'arc lémanique et un prestataire national de services immobiliers actif dans les deux segments complémentaires Properties et Real Estate Services.

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 1,518 millions au 31 décembre 2023. À travers le segment Real Estate Services, des services immobiliers sont proposés dans toute la Suisse sous des marques réputées.

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](http://www.investisgroup.com)

## SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES		
CHF 1,000	31.12.2023	31.12.2022
Revenue	231,530	227,548
EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>	50,062	53,524
EBIT	-1,487	180,399
Net result	-5,402	151,825
Net profit excluding revaluation effect <sup>1)</sup>	35,548	93,751
Funds from operations (FFO) <sup>1)</sup>	40,612	51,780
<b>Total assets</b>	<b>1,613,696</b>	<b>1,597,358</b>
Total property portfolio	1,518,026	1,507,923
Interest-bearing financial liabilities	397,000	319,000
Gross LTV <sup>1)</sup>	26.2%	21.2%
Deferred tax liabilities	140,839	142,636
Shareholders' equity	1,033,349	1,069,675
Equity ratio	64.0%	67.0%
<b>Number of employees</b>		
Headcount at end of period	2,305	2,334
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,600	1,526
<b>DATA PER SHARE</b>		
CHF	31.12.2023	31.12.2022
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 <sup>1)</sup>	81.03	83.96
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties <sup>1)</sup>	92.00	95.07
Earnings per share (basic/diluted)	-0.42	11.90
Gross dividend <sup>2)</sup>	2.50	2.50
Dividend yield <sup>1,2)</sup>	2.6%	2.5%
Payout ratio <sup>1,2)</sup>	n/a	21.1%
Share price – annual high	101.50	115.00
Share price – annual low	89.60	84.80
Share price at end of period	97.60	101.50
Average number of shares traded per day	3,115	3,131
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,249	1,299

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2023	31.12.2022
Residential investment properties	1,361,482	1,383,135
Commercial investment properties	147,012	108,170
Investment properties under construction	263	263
Properties held for sale	9,269	16,354
Total property portfolio	1,518,026	1,507,923
Total buildings	152	149
Total residential units	2,477	2,445
Average discount rate (real)	2.97%	2.74%
Revenue	53,077	57,790
Like-for-like rental growth <sup>1)</sup>	3.1%	1.0%
EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>	33,691	36,802
EBIT	-13,868	167,342
Gross rental income (CHF million)	57.9	53.9
Net rental income (CHF million)	57.4	53.2
Vacancy rate	0.9%	1.3%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2023	31.12.2022
Revenue	181,696	173,512
of which property management	33%	35%
of which facility services	67%	65%
EBIT	17,914	18,367
EBIT margin	9.9%	10.6%
Rents under management (CHF billion)	1.53	1.58

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting.