

Communication d'entreprise

Zurich, le 18 mars 2026 – 7h00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Investis réalise une solide performance – Proposition d'augmentation du dividende à CHF 3.00

- **Forte augmentation des revenus locatifs +24%**
- **Valeur du portefeuille immobilier s'élève à plus de CHF 2.2 milliards**
- **Bénéfice issu des réévaluations de CHF 113 millions**
- **NAV par action en hausse à CHF 127.64 hors impôts différés**
- **Funds from operations (FFO) s'élèvent à CHF 44.4 millions**
- **Proposition de hausse du dividende de CHF 2.60 à CHF 3.00 par action**

«Malgré un environnement marqué par la volatilité économique, les tensions géopolitiques et des conditions réglementaires de plus en plus exigeantes, nous avons une fois de plus démontré la solidité et la résilience de notre modèle d'affaires. Depuis notre introduction en bourse, il y a un peu moins de dix ans, nous avons su traverser avec succès plusieurs cycles immobiliers en anticipant très tôt les évolutions du marché, en ajustant notre positionnement de manière ciblée et en restant fidèle à une stratégie claire.

Cette approche nous a permis de créer une valeur durable, de maintenir une structure de financement prudente et de renforcer significativement nos fonds propres. Notre capacité d'adaptation reflète une vision tournée vers l'avenir, qui nous permet de rester un acteur de premier plan même en période d'incertitude et de contribuer activement au développement du marché immobilier résidentiel dans la région lémanique», souligne Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

Solide performance opérationnelle, croissance du portefeuille immobilier

Les revenus locatifs se sont élevés à CHF 79.8 millions au cours de l'exercice sous revue, ce qui se traduit par une augmentation de 24%; à données comparables (like-for-like) cela correspond à une croissance de +0.9% (immeubles résidentiels : +1.0%). Au 31 décembre, l'état locatif s'élevait à CHF 85.8 millions. Le chiffre d'affaires 2024 de CHF 153 millions comprenait une contribution de six mois de CHF 90 millions provenant du segment Real Estate Services.

L'EBITDA avant réévaluations et gains sur ventes s'est élevé à CHF 53.3 millions (2024 : CHF 48.9 millions). Soutenu par un environnement de taux d'intérêt plus bas, des flux de trésorerie plus élevés et des biens acquis à des valorisations attractives, le portefeuille a enregistré une réévaluation à la hausse significative de CHF 113.5 millions. La vente partielle (73 %) de la participation minoritaire dans PHM Group TopCo Oy a également généré un gain financier de CHF 11.1 millions. Au total, il en a résulté un bénéfice avant impôts (EBT) très satisfaisant de CHF 173.1 millions.

Le bénéfice net s'est établi à CHF 152.0 millions de CHF (2024 : CHF 246.5 millions), soit CHF 11.91 par action (CHF 19.32). Hors effets de réévaluation, le bénéfice net a atteint CHF 54.1 millions. Le chiffre comparatif de 2024, à hauteur de CHF 156.5 millions, incluait toutefois un gain de CHF 122.3 millions provenant de la vente du segment Real Estate Services.

La structure du capital demeure très solide, le LTV toujours bas à 28.0%

Le total du bilan s'élevait à CHF 2.3 milliards au 31 décembre 2025 (CHF 2.1 milliards). Malgré cette expansion, le ratio de fonds propres est resté à un niveau confortable de 64%, soutenu par la génération supplémentaire de fonds propres. Cela correspond à une augmentation par action de CHF 8.95 à CHF 113.59.

Le ratio loan-to-value (LTV) s'est établi à 28.0% (27.6%), sur la base d'un portefeuille immobilier valorisé à CHF 2,238 millions et de dettes financières portant intérêts de CHF 626 millions (CHF 551 millions). À la date de clôture du bilan, le portefeuille se composait de 207 immeubles. Parmi ceux-ci, 78 % étaient des immeubles résidentiels comprenant au total 3,067 logements.

Depuis l'introduction en bourse il y a près de dix ans, 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%). Parallèlement, les fonds propres ont presque triplé, passant de CHF 563 millions à CHF 1,454 millions.

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action hors impôt différé s'élevait à CHF 127.64 (au 31 décembre 2024: CHF 117.13).

Développement durable

Investis publie volontairement un rapport non financier afin de réaffirmer son engagement en faveur de la transparence et de la durabilité, bien que l'obligation légale de publication prévue aux art. 964a–964c du Code des obligations ne s'applique plus depuis la cession du segment Services en juin 2024.

Propositions à l'Assemblée générale 2026

Lors de l'Assemblée générale annuelle du 4 mai 2026, les actionnaires d'Investis seront appelés à approuver une augmentation du dividende de CHF 0.40 le portant ainsi à CHF 3.00 par action. L'ensemble des membres du Conseil d'administration se représente à la réélection.

Environnement de marché et perspectives 2026

Le marché immobilier résidentiel dans l'arc lémanique devrait rester structurellement soutenu en 2026. Bien que la croissance démographique en Suisse ait légèrement ralenti en 2025, elle demeure supérieure à la moyenne historique. Combinée à une activité de construction limitée, l'offre devrait rester rare, les taux de vacance faibles et la pression demeurer forte sur le marché du logement. En conséquence, la région continue de figurer parmi les marchés du logement les plus restreints en termes d'offre et les plus solides de Suisse, soutenue par des fondamentaux économiques et démographiques solides.

Du côté de l'offre, environ 8,000 appartements étaient en construction au troisième trimestre 2025 dans le canton de Genève, un niveau globalement conforme à la moyenne des dernières années. Malgré cette activité de construction soutenue, le taux de vacance est resté inférieur à 0.5%, reflétant une absorption rapide du marché portée par une croissance démographique et une immigration continues. Parallèlement, les réserves foncières dans le canton de Genève sont limitées, ce qui laisse présager des contraintes supplémentaires pour la construction de nouveaux logements.

Par ailleurs, les nouveaux projets de construction se concentrent de plus en plus sur des logements de petite taille, qui génèrent structurellement des loyers au mètre carré plus élevés que les grands appartements. Cette évolution crée un marché à deux vitesses : les locataires en place bénéficient de loyers existants relativement plus bas, tandis que les nouveaux locataires doivent accepter des conditions nettement moins favorables. Il en résulte un effet de « verrouillage » significatif, incitant de nombreux ménages à conserver leur bail actuel même lorsque le logement ne correspond plus parfaitement à leurs besoins.

Dans l'ensemble, le marché du logement dans l'arc lémanique devrait continuer à se caractériser par une offre limitée et des déséquilibres structurels en matière de disponibilité en 2026. Parallèlement, les appartements de petite taille et bien situés gagnent en importance et contribuent à préserver l'accessibilité et à renforcer l'équilibre du marché.

Investis est convaincu que le Groupe réalisera à nouveau un solide résultat opérationnel en 2026, soutenu par sa position de marché solide et son portefeuille stratégiquement ciblé. Grâce à un bilan robuste et à un faible niveau d'endettement, le Groupe est bien positionné pour tirer parti des conditions actuelles du marché et pour maintenir à l'avenir sa politique de dividende attractive.

Présentation des résultats annuels de 2025

Le rapport annuel détaillé 2025 est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/25/ar> et sur le 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 2025 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 8h45 CET et recevoir le lien vers le webcast ainsi que les données de connexion correspondantes.

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

Agenda

4 mai 2026	Assemblée générale ordinaire 2026
27 août 2026	Publication du résultat semestriel 2026

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

Le groupe Investis, fondé en 1994, est une société immobilière de premier plan dans la région du lac Léman. Son portefeuille se compose principalement de biens résidentiels situés dans cette région, comprenant des appartements locatifs dans le segment de prix intermédiaire. Au 31 décembre 2025, il était valorisé à CHF 2,238 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	31.12.2025	31.12.2024
Revenue	79,811	152,707
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	53,275	48,897
EBIT	167,456	274,518
Net profit	152,038	246,507
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	54,147	156,503
Funds from operations (FFO) ¹⁾	44,447	45,606
Total assets	2,285,529	2,079,021
Total property portfolio	2,238,072	1,995,247
Interest-bearing financial liabilities	626,000	551,000
Gross LTV ¹⁾	28.0%	27.6%
Deferred tax liabilities	174,463	155,957
Shareholders' equity	1,454,002	1,339,505
Equity ratio	63.6%	64.4%
Number of employees		
Headcount at end of period	13	17
FTE (full-time equivalents, average over the period)	12	795

DATA PER SHARE

CHF	31.12.2025	31.12.2024
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⁾	113.97	104.91
NAV per share excluding deferred taxes ¹⁾	127.64	117.13
Earnings per share (basic/diluted)	11.91	19.32
Gross dividend ²⁾	3.00	2.60
Dividend yield ^{1,2)}	2.1%	2.3%
Payout ratio ^{1,2)}	25.3%	13.5%
Share price – annual high	145.00	112.00
Share price – annual low	107.50	92.00
Share price at end of period	144.50	112.00
Average number of shares traded per day	3,815	2,017
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,850	1,434

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2025	31.12.2024
Residential investment properties	1,742,726	1,620,480
Commercial investment properties	492,663	369,977
Properties held for sale	2,683	4,791
Total property portfolio	2,238,072	1,995,247
Total buildings	207	197
Total residential units	3,067	2,976
Average discount rate (real)	2.89%	3.00%
Revenue	79,811	64,360
Like-for-like rental growth ¹⁾	0.9%	2.0%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	57,942	42,885
EBIT	172,203	148,485
Gross rental income (CHF million)	85.8	78.4
Net rental income (CHF million)	84.0	76.9
Vacancy rate	2.0%	1.9%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES ³⁾

CHF 1,000	31.12.2025	31.12.2024
Revenue	-	89,948
of which property management	-	31%
of which facility services	-	69%
EBIT	-	8,783
EBIT margin	-	9.8%

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.

3) Disposal of the entire Real Estate Services segment as per 24 June 2024.