

Communication d'entreprise

Zurich, le 27 août 2025 – 7h00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Investis réalise de solides résultats et poursuit l'expansion stratégique de son portefeuille

- **Hausse des revenus locatifs de 38%**
- **Plus-values sur réévaluation de CHF 71 millions –équivalent à +3.4% du portefeuille**
- **Portefeuille global en hausse à CHF 2.1 milliards – faible niveau du LTV maintenu à 30.1%**
- **NAV par action augmenté à CHF 121.69 hors impôts différés**

«Le marché immobilier suisse profite toujours d'une demande solide. Bien que l'immigration nette ait légèrement reculé par rapport à l'année précédente, elle demeure nettement au-dessus de la moyenne des cinq dernières années, selon le Secrétariat d'État aux migrations (SEM). Parallèlement, le niveau actuel de la construction neuve reste largement insuffisant pour répondre à la demande, ce qui engendre une pénurie structurelle de logements.

Dans cet environnement de marché, nous sommes parvenus à consolider et à renforcer notre position. Nous avons poursuivi le développement ciblé de notre portefeuille immobilier et acquis trois immeubles de qualité pour un montant de CHF 58 millions. Investis enregistre une performance opérationnelle robuste et continue d'élargir son portefeuille avec succès, en ligne avec ses objectifs. Je suis très satisfait de cet accomplissement convaincant», se réjouit Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

Performance opérationnelle solide et poursuite de l'expansion du portefeuille immobilier

Au cours de la période sous revue, le groupe a généré un chiffre d'affaires de CHF 38.8 millions. Les revenus locatifs ont progressé de 38%, principalement en raison des acquisitions ciblées, effectuées pendant les 18 derniers mois. À périmètre constant (like-for-like), la croissance a atteint +1.9 %, dont +1.0 % pour les immeubles résidentiels. Au 30 juin 2025, l'état locatif du portefeuille s'élevait à CHF 81.3 millions. Le taux de vacance est resté bas, à 1.4 %.

L'EBITDA avant réévaluations et gains de cession s'est établi à CHF 24.4 millions. Ainsi, le résultat opérationnel du segment cédé a été entièrement compensé en l'espace de douze mois. Grâce à la baisse des taux d'escompte, à l'augmentation des flux de trésorerie et à des acquisitions immobilières attrayantes, le portefeuille a bénéficié d'une réévaluation positive de CHF 70.5 millions. Dans l'ensemble, le premier semestre 2025 affiche un EBIT très solide de CHF 95.7 millions (CHF 150.9 millions l'année précédente).

Le taux d'imposition s'est établi à nouveau à 14 %. Le bénéfice net a ainsi atteint CHF 80.2 millions (CHF 143 millions), soit CHF 6.28 par action (CHF 11.21). Hors effets de réévaluation, le bénéfice net s'est élevé à CHF 19.6 millions (CHF 139.1 millions).

La comparaison des comptes de résultats est biaisée par la cession du segment Real Estate Services en juin 2024. Cette vente a généré un bénéfice de CHF 122.2 millions, avec un impact positif sur le premier semestre 2024. Jusqu'à la date de cession, le 24 juin 2024, ce segment a contribué à hauteur de CHF 90 millions au chiffre d'affaires et de CHF 8.8 millions à l'EBIT.

Structure financière solide avec un bas niveau de LTV à 30.1 %

Au 30 juin 2025, le total du bilan atteignait CHF 2.2 milliards, contre CHF 2.1 milliards au 31 décembre 2024. En dépit de cette progression, le ratio de fonds propres reste à un niveau très confortable de 62.3%, témoignant ainsi d'une situation financière particulièrement solide. La valeur du portefeuille immobilier s'établissait à CHF 2,124 millions (CHF 1,995 millions), tandis que les dettes financières portant intérêt s'élevaient à CHF 639 millions (CHF 551 millions), aboutissant à un LTV maîtrisé de 30.1% (27.6 %). À la date de clôture, le portefeuille comprenait 203 immeubles totalisant 3,043 unités résidentielles.

Stéphane Bonvin, CEO, remarque : « Neuf ans après notre introduction en bourse en 2016 et à la suite de la cession du segment Real Estate Services, nous avons développé notre portefeuille à plus de deux fois et demie sa taille initiale (au 30 juin 2016 : CHF 875 millions). Dans le même temps, le ratio d'endettement a été considérablement réduit : le LTV a baissé de 8 points de pourcentage par rapport au niveau atteint lors de l'introduction en bourse. Au cours de la même période, les fonds propres ont également été multipliés par 2.5, passant de CHF 563 millions à CHF 1,385 millions. Un accomplissement que je juge remarquable. »

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action, hors impôts différés, a continué de croître pour atteindre CHF 121.69, contre CHF 117.13 à fin 2024.

Contexte du marché et perspectives pour le second semestre 2025

Investis aborde le second semestre avec confiance et anticipe une évolution stable du marché immobilier suisse, en particulier dans son segment cible clairement défini. La demande pour les logements résidentiels dans la région lémanique demeure forte, soutenue par des fondamentaux solides et une croissance démographique soutenue. Les taux de vacance devraient rester à un niveau bas, la construction actuelle ne parvenant pas à couvrir la demande élevée. Dans ce contexte d'offre restreinte et de forte demande, les loyers poursuivent leur tendance à la hausse. Le marché reste marqué par l'effet dit « locked-in », les loyers de nombreux contrats existants étant nettement inférieurs aux niveaux actuels du marché, ce qui freine fortement la mobilité des ménages.

L'offre de biens immobiliers de premier choix répondant aux critères d'investissement stricts d'Investis demeure restreinte. Dans ce contexte, Investis maintient une approche d'investissement sélective et rigoureuse, en se concentrant sur des opportunités à valeur durable, présentant un potentiel de rendement attractif et s'intégrant de manière stratégique au portefeuille existant.

La stratégie reste axée sur des investissements générant des flux de trésorerie stables à long terme et offrant un potentiel de valorisation durable. En juillet, un nouvel immeuble produisant un revenu locatif annuel de CHF 3.8 millions a été acquis. Grâce aux transactions conclues au cours des 18 derniers mois, Investis prévoit une forte hausse des revenus locatifs en 2025 et se dit confiant de dépasser largement l'objectif annuel de +21 % annoncé en mars.

Présentation des résultats semestriels 2025

Le rapport semestriel 2025 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/25/hyr> et sur notre site web <https://www.investisgroup.com/fr/investisseurs/rapports>.

La direction d'Investis présentera aujourd'hui à 9 heures CEST les résultats du premier semestre 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 le 13 août 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 CEST et recevoir le lien vers le webcast ainsi que les données de connexion correspondantes.

Merci de vous connecter quelques minutes avant le début de la webdiffusion. La présentation correspondante sera accessible sur notre site internet dès 7 heures. Les participants auront la possibilité de poser leurs questions soit par écrit, soit oralement. Un enregistrement de la webdiffusion sera mis en ligne dans le courant de l'après-midi.

Agenda

18 mars 2026	Publication des résultats annuels 2025
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

Fondé en 1994, le groupe Investis est une société immobilière leader dans la région du lac Léman. Son portefeuille se compose principalement d'immeubles résidentiels, avec des appartements locatifs dans le segment de prix moyen. Au 30 juin 2025, il était évalué à CHF 2,124 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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Revenue	38,811	152,707	116,537
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	24,446	48,897	26,361
EBIT	95,712	274,518	150,850
Net profit	80,215	246,507	142,981
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	19,625	156,503	139,102
Funds from operations (FFO) ¹⁾	17,907	45,606	23,900
Total assets	2,224,147	2,079,021	1,707,347
Total property portfolio	2,123,505	1,995,247	1,604,885
Interest-bearing financial liabilities	639,000	551,000	300,000
Gross LTV ¹⁾	30.1%	27.6%	18.7%
Deferred tax liabilities	167,539	155,957	141,917
Shareholders' equity	1,385,007	1,339,505	1,236,035
Equity ratio	62.3%	64.4%	72.4%
Number of employees			
Headcount at end of period	13	17	20
FTE (full-time equivalent, average over the period)	12	795	1,579

DATA PER SHARE

CHF	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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⁾	108.56	104.91	96.80
NAV per share excluding deferred taxes ¹⁾	121.69	117.13	107.92
Earnings per share (basic/diluted)	6.28	19.32	11.21
Share price - annual high	128.50	112.00	102.00
Share price - annual low	107.50	92.00	92.00
Share price at end of period	127.00	112.00	101.00
Average number of shares traded per day	4,807	2,017	2,125
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,626	1,434	1,293

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2025

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Residential investment properties	1,677,844	1,620,480	1,430,495
Commercial investment properties	434,458	369,977	166,874
Investment properties under construction	-	-	282
Properties held for sale	11,203	4,791	7,234
Total property portfolio	2,123,505	1,995,247	1,604,885
Total buildings	203	197	162
Total residential units	3,043	2,976	2,599
Average discount rate (real)	2.93%	3.00%	2.99%
Revenue	38,811	64,360	28,190
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.9%	2.0%	1.3%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	26,777	42,885	17,923
EBIT	98,085	148,485	22,431
Gross rental income (CHF million)	81.3	78.4	62.0
Net rental income (CHF million)	80.1	76.9	61.3
Vacancy rate	1.4%	1.9%	1.0%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES ²⁾

CHF 1,000	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Revenue	-	89,948	89,948
of which property management	-	31%	31%
of which facility services	-	69%	69%
EBIT	-	8,783	8,783
EBIT margin	-	9.8%	9.8%

1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER. For details, please refer to that section.

2) Disposal of entire Real Estate Services as per 24 June 2024.