

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Ina Invest voit son résultat d'exploitation augmenter – une simplification de la structure de la société sera soumise à l'Assemblée générale

- Le résultat d'exploitation opérationnel (EBIT), hors variations de la valeur de marché, atteint CHF 7,5 millions en 2023, contre CHF 3,3 millions lors de l'exercice précédent
- L'achèvement de plusieurs projets contribue à une augmentation des revenus locatifs de 34% à CHF 15,2 millions
- Des taux d'intérêt plus élevés entraînent une correction de valorisation liée au marché de CHF -16,3 millions, soit environ 2% du portefeuille
- Une fusion avec la filiale Ina Invest SA, et par là une simplification de la structure de la société, sera proposée à l'Assemblée générale
- Le Conseil d'administration et la direction demeurent confiants quant aux perspectives et réaffirment les objectifs à moyen terme d'une taille de portefeuille de plus de CHF 2 milliards et d'un rendement des fonds propres (ROE) supérieur à 6%

Glattpark (Opfikon), le 26 février 2024 – La société immobilière suisse Ina Invest, cotée à la SIX Swiss Exchange, enregistre des résultats en progression au cours de l'exercice 2023 dans un environnement de marché exigeant. Le portefeuille a été développé comme prévu et le résultat opérationnel a augmenté de façon significative par rapport à celui de l'exercice précédent. La correction de la valorisation du portefeuille correspond à l'évolution générale du marché immobilier en Suisse. Ina Invest estime être sur la bonne voie pour atteindre ses objectifs à moyen et long terme.

Nette augmentation des revenus locatifs

Au cours de l'exercice 2023, Ina Invest a réalisé un résultat d'exploitation (EBIT) hors variations de la valeur de marché de CHF 7,5 millions, contre CHF 3,3 millions lors de l'exercice précédent. Ceci est principalement due à une hausse de 34% des revenus locatifs à hauteur



de CHF 15,2 millions (2022 : CHF 11,3 millions), consécutive à l'achèvement de différents projets. De plus, un effet ponctuel positif de CHF 3 millions en relation avec le site de « Bredella » a contribué à cette nette augmentation du résultat d'exploitation. Les autres charges d'exploitation ont pu être réduites d'environ 5%. Les charges financières ont augmenté en raison de la hausse des capitaux étrangers et des intérêts.

Comme déjà communiqué le 14 décembre 2023, Ina Invest enregistre, en raison des taux d'intérêts plus élevés, des variations négatives de la valeur de marché de CHF -16,3 millions (2022 : CHF +12,8 millions). Cette correction de l'évaluation d'environ 2% du portefeuille n'a aucun impact sur la trésorerie et suit l'évolution générale du marché. Après prise en compte de la réévaluation, le résultat d'exploitation (EBIT) est de CHF -8,8 millions (2022 : CHF 16,1 millions) ; le résultat net est donc de CHF -11,2 millions (2022 : CHF +19,1 millions).

Haute qualité du portefeuille immobilier

La valeur de marché du portefeuille immobilier s'éleve à CHF 836 millions à fin 2023. Les immeubles « HolidayInn Express & Suites » à Allschwil et « Elefant » à Winterthur, achevés avec succès, ont été intégrés au portefeuille existant d'Ina Invest, contribuant de manière significative à l'augmentation des revenus locatifs. Le « Garage Grüssen » à Pratteln a également pu être reloué avec succès. Les 38 appartements vendus dans l'immeuble « Tender » à Winterthur ont tous été remis à leurs propriétaires par étage. Le portefeuille d'Ina Invest est de grande qualité tant en termes d'emplacements qu'au regard de la part élevée d'immeubles résidentiels – plus de 50% (après achèvement).

Projets de développement sur la bonne voie

Plusieurs projets clés ont atteint d'importants jalons lors de l'exercice 2023. Ina Invest a obtenu le permis de construire pour le casino situé dans les « Lokstadt-Hallen » à Winterthur, et l'opérateur s'est vu accorder la concession par la Confédération. Les travaux de construction du casino débuteront au printemps 2024. Le plan de quartier Bredella West a été déposé auprès du canton de Bâle-Campagne; Ina Invest a bon espoir d'obtenir l'autorisation au cours du premier semestre 2024. Pour ce qui est du projet « Rue du Valais » à Genève, la demande de permis de construire pour transformation en immeuble d'habitation a été déposée. Le projet « Birsark » à Aesch (BL) a été vendu avec succès après obtention du permis de construire. Le projet « Tivoli » (NE) a également été cédé. Les deux transactions précitées ont généré une contribution au résultat de CHF 1,6 million.



Exigences élevées en matière de durabilité

Ina Invest 2023 a également franchi de nouvelles étapes dans la mise en oeuvre de sa vision de détenir et développer l'un des portefeuilles immobiliers les plus durables de Suisse. Ainsi, dans le cadre de l'analyse GRESB¹ Real Estate Development Benchmark, la société s'est à nouveau soumise à la comparaison avec un groupe de pairs d'Europe occidentale. Obtenant 95 points sur les 100 possibles, Ina Invest a dépassé le très bon résultat de l'année précédente (93 points). Pour la première fois, Ina Invest a également soumis les immeubles existants au rating GRESB, obtenant la distinction « Green Star » avec 65 points sur 100, soulignant les progrès de la transformation de son portefeuille.

Simplification de la structure de la société sera proposée à l'Assemblée générale du 03 avril 2024

La société Ina Invest Holding SA proposera à l'Assemblée générale du 3 avril 2024 une fusion avec sa filiale Ina Invest SA. Le Conseil d'administration et la direction d'Ina Invest Holding SA sont convaincus que cette étape apportera des avantages tant à la société qu'à ses actionnaires. La simplification de la structure de la société entraînera une augmentation de la capitalisation boursière d'Ina Invest Holding SA d'environ 40%, soit CHF 125 millions, pour atteindre environ CHF 295 millions.

Confiance quant aux perspectives

Outre la simplification de la structure de la société, l'accent sera mis cette année sur la poursuite du développement des projets. Le début des travaux de construction du casino dans les Lokstadt-Hallen constitue un point fort. Des permis de construire sont attendus pour les projets « Schaffhauserstrasse » à Zurich, Rue du Valais à Genève et « Rocket & Tigerli » dans la Lokstadt à Winterthur, ainsi que l'approbation du plan de quartier Bredella West à Pratteln.

Le Conseil d'administration et la direction d'Ina Invest sont confiants pour l'année en cours. Le pic des taux d'intérêt devrait être atteint. Une immigration nette positive conjuguée avec une baisse de l'activité de construction contribuent à augmenter la demande de logements bien situés, notamment dans les centres urbains, tant en propriété qu'en location. Ina Invest est bien positionnée sur ce segment. Dans ce contexte, Ina Invest réaffirme ses objectifs à

¹ GRESB est le principal système d'évaluation pour mesurer la performance de la durabilité des fonds immobiliers et des entreprises actives dans le secteur immobilier. La pondération de sept aspects différents débouche sur le score GRESB, qui contribue de façon substantielle à la transparence de l'économie immobilière sur les questions de durabilité.



moyen terme, à savoir une taille de portefeuille supérieure à CHF 2 milliards et un rendement des fonds propres (ROE) supérieur à 6%.

En outre, Ina Invest a l'intention de distribuer à l'avenir une partie du résultat d'exploitation sous forme de dividende aux actionnaires. Pour la première fois, un dividende sera versé pour l'exercice 2024.

Vous trouverez le **rapport annuel 2023** sur report.ina-invest.com.

Conférence des médias et des analystes sur les résultats semestriels 2023 d'Ina Invest

Aujourd'hui à 15h00, le Marc Pointet (CEO) et le Daniel Baumann (CFO) présenteront les résultats annuels 2023. Vous pouvez suivre le livestream avec la présentation et le signal audio sur ina-invest.com/webcast. Pour participer à la **session Q&A**, veuillez vous inscrire à la conférence téléphonique sur ina-invest.com/telefonkonferenz ; vous recevrez ensuite vos données de connexion individuelles.

Contact pour les investisseurs et les analystes

Marc Pointet, CEO

T +41 44 552 97 17

investors@ina-invest.com

Contact pour les médias

Corporate Communications

T +41 44 552 97 27

communications@ina-invest.com

Société immobilière suisse indépendante, Ina Invest développe des espaces de vie, de travail et d'habitat durables axés sur l'immobilier hybride à même de garantir rentabilité et flexibilité d'utilisation sur le long terme. Spin-off d'Implenia, Ina Invest détient aujourd'hui l'un des portefeuilles de développement les plus importants et les plus prometteurs de Suisse. Les biens immobiliers occupent des emplacements exceptionnels, avec une mixité différenciée des usages. Ina Invest prévoit de poursuivre ses investissements et sa croissance, en maintenant une dynamique de développement supérieure à la moyenne et en conservant au moins 50 % de logements. Par une intégration holistique de la durabilité dans toutes les phases de la chaîne de création de valeur, Ina Invest répond aux standards de durabilité les plus stricts. L'analyse GRESB Real Estate Development Benchmark la classe l'une des entreprises les plus durables de son groupe de pairs en Europe de l'Ouest. Ina Invest est cotée à la SIX Swiss Exchange depuis juin 2020 (INA, CH0524026959). Plus d'informations sur ina-invest.com.