

Communiqué de presse
Zurich, le 25 mars 2020

Excellent résultat : tous les objectifs de l'IPO atteints

- **Chiffre d'affaires de CHF 188 millions – Bénéfice net triplé**
- **Augmentation remarquable des performances opérationnelles à CHF 47 millions (+17%)**
- **Le segment Real Estate Services atteint l'objectif fixé lors de l'IPO avec une marge d'EBIT de 8.4%**
- **Le bénéfice net sans effet de réévaluation a doublé pour atteindre CHF 70 millions**
- **Proposition de dividende de CHF 2.35 par action**

Investis a enregistré l'an dernier un excellent exercice. Dans le segment Properties, les revenus locatifs ont poursuivi leur croissance organique, tandis que le portefeuille a pu être élargi grâce à des investissements ciblés sur des emplacements de qualité. Dans le segment Real Estate Services, le processus de vente pour une réduction à deux marques a été mené à bien et la rentabilité a atteint un très bon niveau avec une marge d'EBIT élevée comme attendu. Le bénéfice net de CHF 173 millions est dû à la fois à d'excellentes performances opérationnelles, à un effet positif résultant de la mise en œuvre de la réforme fiscale (RFFA) dans le canton de Genève, à des bénéfices sur vente et à des gains de réévaluation. Augmentation considérable de la NAV par action hors impôts différés dans le domaine des biens immobiliers pour atteindre CHF 67.61 (CHF 59.59).

Investis améliore la rentabilité dans les deux segments

Le chiffre d'affaires dégagé en 2019 s'est élevé à CHF 188 millions (CHF 197 millions l'année précédente). Le recul est dû aux ventes en cours d'année et à d'autres ajustements des mandats dans le segment Real Estate Services. L'EBITDA avant réévaluations et gains de cession a connu une hausse réjouissante, progressant de 17% à CHF 46.7 millions (CHF 39.7 millions). Compte tenu des gains dus aux réévaluations et aux cessions, ainsi qu'à la vente des sociétés affiliées dans le segment du Real Estate Services l'EBIT s'est accru de 71% pour atteindre CHF 127.2 millions (CHF 74.6 millions).

Properties: hausse des revenus locatifs à CHF 57 millions

Investis a enregistré un très bon résultat dans le segment Properties. Les investissements dans le portefeuille se sont poursuivis à un niveau élevé à hauteur de CHF 134 millions (CHF 242 millions l'année précédente). Les revenus locatifs se sont accrus de 4% à CHF 57.0 millions (CHF 55.0 millions), ce qui correspond sur une base comparable (like-for-like) à une hausse de 0.4% (1.7%).

Sur ce segment, l'EBIT a atteint CHF 102.5 millions (CHF 71.9 millions). Cet excellent résultat inclut aussi bien les effets de réévaluation à hauteur de CHF 56.6 millions que les gains de cession résultant de la vente de différents biens immobiliers d'un montant de CHF 8.2 millions.

À la fin de l'année, la valeur du portefeuille a pu être augmentée de 6.9% à CHF 1 438 millions (CHF 1 345 millions) et se base sur un état locatif annuel de CHF 61.2 millions (CHF 57.7 millions). Le taux de vacance s'est maintenu à un niveau bas, soit 3.2% (2.9%). À la date de référence, le portefeuille comprenait 170 immeubles avec 3'049 unités résidentielles.

Segment Real Estate Services : objectif de l'IPO atteint - concentration sur deux marques

Dans le segment Real Estate Services, le chiffre d'affaires s'est élevé à CHF 136.0 millions, en recul de 8% par rapport à l'année précédente (CHF 147.8 millions). Les deux activités ont été épurées et ne comportent désormais plus qu'une marque chacune : Privera pour le Property Management et hauswartprofis / conciergepro pour le Facility Services. Les sociétés affiliées, qui ont été vendues, ont cumulé un chiffre d'affaires de CHF 20.6 millions en 2019.

Dans le secteur **Property Management**, les deux sociétés affiliées de la Régie du Rhône ont été cédées. Le portefeuille locatif géré est logiquement descendu à CHF 1.41 milliard (CHF 1.74 milliard). Privera a enregistré durant l'année de référence une croissance organique excellente à hauteur de 2.3%.

Dans le secteur **Facility Services**, le portefeuille a été remanié durant l'année de référence. Les sociétés affiliées Synergie, Chauffage-Assistance et Clim-Assistance ont été vendues.

Le résultat d'exploitation (EBIT) réalisé dans le segment Real Estate Services a atteint CHF 11.5 millions (CHF 7.7 millions), ce qui représente une augmentation substantielle de 49%. La marge EBIT s'est montée à 8.4% (5.2%), dépassant l'objectif fixé.

EBIT

Grâce à des cashflows plus élevés provenant du portefeuille d'immeubles et d'un taux d'escompte moyen légèrement plus bas (à 3.43% soit 6 points de base plus bas), les gains de réévaluation ont atteint CHF 56.6 millions. Non seulement la vente de certains immeubles a permis d'enregistrer des gains de cession d'un montant de CHF 8.2 millions (CHF 12.8 millions), mais aussi la vente de sociétés affiliées dans le segment du Real Estate Services a dégagé un gain supplémentaire de CHF 18.2 millions, entraînant un excellent résultat EBIT à hauteur de CHF 127.2 millions (CHF 74.6 millions).

Résultat financier

Les **produits financiers** ont totalisé CHF 5.8 millions, une hausse considérable par rapport à l'année précédente (CHF 0.1 million). Ils incluent entre autres l'effet positif résultant de la réduction de la participation dans Polytech Ventures Holding SA.

En raison d'une nouvelle émission et du renouvellement de l'emprunt arrivé à échéance en février 2019, les **charges financières** ont augmenté, passant de CHF 3.9 millions l'année précédente à CHF 5.2 millions.

Impôts sur le revenu

Dans le cadre de la mise en œuvre de la réforme fiscale (RFFA) dans le canton de Genève, les impôts latents différés ont été réduit de CHF 61 millions en mai 2019. Cet effet particulier positif s'est traduit par une charge fiscale positive de CHF 45.0 millions pour 2019 (charges fiscales de CHF 16.4 millions l'année précédente). Nous escomptons pour 2020 un taux d'imposition moyen de 16%.

Bénéfice net

Le bénéfice net s'élevé à CHF 172.8 millions (CHF 54.4 millions) et le bénéfice par action, à CHF 13.59 (année précédente : CHF 4.27). Le bénéfice net sans effet de réévaluation a pu être doublé à CHF 69.5 millions (CHF 35.6 millions).

La NAV par action sans impôts différés en lien avec les immeubles s'est accrue par rapport à l'année précédente (CHF 59.59) pour atteindre CHF 67.61.

Un bilan très solide : ratio de fonds propres renforcé à 47%

Le total du bilan s'élevait au 31 décembre 2019 à CHF 1.57 milliard avec un ratio de fonds propres confortable de plus de 47% (41%). Les impôts latents différés prépondérant ont diminué pour atteindre CHF 127 millions (CHF 178 millions).

Le portefeuille immobilier s'élevait à la fin de l'année à CHF 1.44 milliard (CHF 1.35 milliard), conduisant à un loan-to-value de 46% en lien avec les dettes financières porteuses d'intérêt respectivement 42% en tenant compte de l'excès de liquidités à la fin de l'année. Par ailleurs, toutes les hypothèques ont été remboursées durant l'année écoulée. À la date de référence, le portefeuille immobilier n'était pas grevé par des garanties pour compte de tiers et toutes les cédules hypothécaires étaient détenues en interne.

Assemblée générale 2020

L'assemblée générale 2020 aura lieu comme prévue, le 28 avril 2020, dans des conditions exceptionnelles. Suite à l'Ordonnance 2 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (COVID-19) (Ordonnance 2 COVID-19), **l'assemblée générale se tiendra à huis clos.**

Les actionnaires sont invités à exprimer leur vote à l'avance en soumettant leurs instructions au représentant indépendant. Le Président du conseil d'administration ainsi que la direction du Groupe ne feront pas de discours et l'assemblée ne sera pas retransmise en direct. Seul le représentant indépendant aura le droit de voter selon les directives des actionnaires. Ces mesures ont été prises dans le but de protéger la santé des actionnaires ainsi que des employés internes et des agents externes.

Le versement d'un dividende de CHF 2.35 par action, pour moitié sous la forme d'un prélèvement sur les réserves issues d'apports de capitaux, sera proposé aux actionnaires d'Investis lors de l'assemblée générale ordinaire. Cela correspond à un ratio de distribution de 17.4%. Tous les membres du Conseil d'administration et du Comité de rémunération se mettent à disposition en vue d'une réélection.

Environnement de marché et perspectives 2020

L'économie suisse a poursuivi son évolution positive en 2019. Face à la concurrence mondiale, la Suisse séduit de nombreuses entreprises internationales, notamment dans la région de l'arc lémanique. Le marché de l'immobilier résidentiel de la région a donc continué d'en profiter. Compte tenu de la persistance des mouvements migratoires, associée au changement démographique et à un faible taux d'objets neufs dans des situations centrales, la demande en faveur d'appartements de location pour les couches moyennes reste forte, avec des répercussions favorables sur la situation en matière de location et sur le taux de vacance. Nous escomptons que seuls les loyers des logements à proximité du centre-ville vont bénéficier d'une hausse. La microlocalisation, essentiellement l'accès aux transports publics, constitue le facteur décisif pour un locataire lors du choix d'un appartement. Les centres-villes profitent de l'accessibilité et de la préférence des locataires.

Sur le segment Real Estate Services, les bases ont été créées pour pouvoir envisager un développement profitable. L'accent est mis dans les deux domaines sur une hausse du chiffre d'affaires permettant d'améliorer et de dégager des profits.

Investis prévoit de continuer à développer son portefeuille immobilier grâce à l'acquisition ciblée d'immeubles de placement dans des endroits attrayants, avec un accent sur la région de l'arc lémanique.

Rapports

Le rapport annuel détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/19/ar> et sur notre site Web www.investisgroup.com/fr sous Investisseurs / Rapports. La section « Alternative Performance Measures » dans le Rapport Annuel 2019 explique, entre autres, les indicateurs qui ne sont pas définis conformément aux normes Swiss GAAP FER.

Une conférence téléphonique en anglais pour les médias et les analystes aura lieu aujourd'hui à 10h00 au sujet des résultats annuels. À la fin de la présentation des chiffres annuels, Stéphane Bonvin (CEO) et René Häslar (CFO) se tiendront à votre disposition pour répondre à vos questions.

Les numéros d'accès sont:

+41 (0)58 310 50 00 (Europe)

+44 (0)207 107 06 13 (UK)

+1 (1)631 570 56 13 (USA)

Veillez rejoindre la conférence téléphonique 5 minutes avant le début. La présentation correspondante sera également disponible à 7h00 sur notre site Web sous Investisseurs / Rapports (<https://www.investisgroup.com/nc/fr/investisseurs/>).

Le webcast correspondant est aussi accessible sur notre site Web www.investisgroup.com/fr sous Investisseurs / Rapports.

Agenda

28 avril 2020 Assemblée générale ordinaire 2020

27 août 2020 Publication du résultat semestriel 2020

Investor Relations / Médias

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Telefon: +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 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 1,438 millions au 31 décembre 2019. À travers le segment Real Estate Services, des services immobiliers sont proposés dans toute la Suisse sous des marques réputées.

Informations complémentaires : www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		31.12.2019	31.12.2018
Revenue	CHF 1,000	187,509	197,491
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	46,665	39,724
EBIT	CHF 1,000	127,159	74,575
Net profit	CHF 1,000	172,825	54,376
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	69,535	35,576
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	16,093	61,145
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,565,564	1,423,653
Interest-bearing financial liabilities			
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	660,000	545,631
Gross LTV ¹⁾			
Gross LTV ¹⁾		46%	41%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	127,197	177,639
Shareholders' equity	CHF 1,000	739,981	588,511
Equity ratio		47.3%	41.3%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,229	1,391
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,081	1,169
Data per share		31.12.2019	31.12.2018
Share data			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾	CHF	57.74	45.89
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	67.61	59.59
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	13.59	4.27
Gross dividend ²⁾	CHF	2.35	2.35
Dividend yield ^{1,2)}		2.9%	3.8%
Payout ratio ^{1,2)}		17.4%	55.4%
Share price			
Share price – high	CHF	81.60	67.80
Share price – low	CHF	60.20	56.60
Share price at end of period	CHF	81.20	61.80
Average number of shares traded per day		4,497	1,762
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	1,039,360	791,040

Properties key figures		31.12.2019	31.12.2018
Residential investment properties	CHF 1,000	1,260,330	1,146,271
Commercial investment properties	CHF 1,000	127,713	102,729
Investment properties under construction	CHF 1,000	8,765	25,073
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	-	1,673
Properties held for sale	CHF 1,000	40,965	69,476
Total property portfolio	CHF 1,000	1,437,774	1,345,221
<hr/>			
Total buildings		170	157
Total residential units		3,049	2,911
Average discount rate		3.43%	3.49%
<hr/>			
Revenue	CHF 1,000	56,980	54,983
Like-for-like rental growth ¹⁾		0.4%	1.7%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	37,768	34,953
EBIT	CHF 1,000	102,549	71,864
<hr/>			
Annualised full occupancy property rent	CHF million	61.2	57.7
Annualised property rent	CHF million	59.2	56.0
Vacancy rate		3.2%	2.9%
<hr/>			
Real Estate Services key figures		31.12.2019	31.12.2018
Rents under management	CHF billion	1.41	1.74
<hr/>			
Revenue	CHF 1,000	135,967	147,832
Of which property management		51%	54%
Of which facility services		48%	46%
Of which other		1%	0%
EBIT	CHF 1,000	11,489	7,701
EBIT margin		8.4%	5.2%

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
2) Intended distribution per share 2019 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 28 April 2020.