

Communication d'entreprise

Zurich, le 24 mars 2022 – 7 h 00 | Annonce ad-hoc en vertu de l'art. 53 RC

Excellente rentabilité et génération de cashflow continue

- **Augmentation du chiffre d'affaires de façon organique et par acquisitions**
- **EBITDA avant effets de réévaluation en hausse de 18% à CHF 54 millions**
- **Effets significatifs de réévaluation de CHF 184 millions**
- **EBIT en hausse de 73% à CHF 235 millions**
- **Revenus locatifs like-for-like en hausse de 1.3%**
- **Augmentation substantielle de la NAV par action hors impôts différés à CHF 88.73 (+18%)**

«Si je fais le bilan des cinq dernières années, je suis très fier de tout ce que nous avons accompli depuis notre entrée en bourse en 2016. Il est d'ailleurs à noter que les deux segments, Properties ainsi que Real Estate Services, ont contribué à ces excellents résultats. Tous les objectifs que nous nous étions fixés lors de l'IPO ont été dépassés. Notre positionnement est unique sur le marché suisse de l'immobilier et nous allons continuer à croître sur cette base. Notre modèle économique a prouvé sa durabilité dans un contexte particulièrement difficile et nos collaborateurs y ont contribué dans une mesure exceptionnelle. Nous avons généré une plus-value pour l'ensemble des stakeholders», a souligné Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

Un résultat fort à l'échelle du groupe

Le groupe a amélioré son chiffre d'affaires de 21% à CHF 216 millions (CHF 179 millions l'année précédente). Cette croissance repose à la fois sur des bases organiques et sur des acquisitions. L'EBITDA avant réévaluations et plus-values a augmenté à CHF 54 millions pour le groupe (CHF 46 millions).

La hausse soutenue des flux de trésorerie en provenance des biens immobiliers et la baisse réitérée du taux d'escompte réel moyen à 2.84% (contre 3.15% au 31.12.2020) soulignent la qualité du portefeuille et ont conduit à des gains de réévaluation de CHF 184 millions, entraînant ainsi un bénéfice d'exploitation (EBIT) impressionnant de CHF 235 millions (CHF 136 millions).

Le bénéfice net atteint un montant exceptionnel de CHF 201 millions (CHF 114 millions) et le bénéfice par action à CHF 15.74 (CHF 8.91). Le bénéfice net hors gains sur réévaluation s'est monté à CHF 41.3 millions.

Des résultats opérationnels excellents dans les deux segments

Le segment **Properties** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 60 millions (CHF 58 millions). Cette croissance repose sur une augmentation des revenus locatifs de 4%. Les revenus locatifs sur une base like-for-like ont enregistré une nouvelle hausse remarquable de +1.3%. Le taux de vacance a pu être ramené à 2.2% (3.0% au 31.12.2020). L'état locatif s'élevait à CHF 64.2 millions au 31.12.2021 (CHF 58.6 millions au 31.12.2020). Sur ce segment, l'EBIT a atteint le niveau remarquable de CHF 225 millions (CHF 131 millions). Il inclut les plus-values sur réévaluation mentionnées plus haut, à hauteur de CHF 184 millions.

Dans le segment **Real Estate Services**, les sociétés nouvellement acquises Rohr AG et SEA lab ont été consolidées au 1^{er} avril. Le chiffre d'affaires de ce segment a connu une hausse globale de 28% à CHF 160 millions. Le secteur Property Management a affiché un chiffre d'affaires en légère hausse (+0.6%). Les services complémentaires restent affectés par la situation liée au COVID-19. Dans le même temps, le portefeuille locatif géré a de nouveau progressé de manière significative pour s'établir à CHF 1.51 milliards. (CHF 1.42 milliards au 31.12.2020). Le secteur Facility Services a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 100 millions (CHF 64 millions), résultant en grande partie des acquisitions de Rohr AG et de SEA lab. Les sociétés affiliées ont presque toutes amélioré leurs marges opérationnelles. La marge EBIT a ainsi atteint un excellent résultat de 9.3% (8.6%).

Structure très solide des capitaux – LTV à 37%

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.8 milliards au 31 décembre 2021, avec un ratio de fonds propres très confortable de 53.2% (52.8% au 31.12.2020). L'emprunt de CHF 140 millions arrivé à échéance en février 2021 a fait l'objet d'un refinancement à des conditions attractives avec à un nouvel emprunt de CHF 115 millions. L'emprunt de CHF 100 millions arrivé à échéance en novembre 2021 a été remboursé. L'endettement a pu être diversifié grâce à des crédits bancaires et des placements privés. Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1,735 millions. En fin d'année, il comprenait 171 immeubles avec 3,073 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le loan-to-value (LTV) atteint cette fois encore une valeur très solide de 37% (dettes financières porteuses d'intérêt à hauteur de CHF 648.5 millions). Les passifs d'impôts différés ont augmenté pour atteindre la somme de CHF 165 millions (CHF 138 millions).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action sans impôts différés en lien avec les immeubles s'est encore accrue par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 88.73 (CHF 75.22 au 31.12.2020).

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

En janvier et février, trois placements privés à 0.0% ont été émis pour un volume total de CHF 70 millions.

ESG

Investis est consciente de sa responsabilité vis-à-vis de ses collaborateurs, de la société et de l'environnement. L'action responsable et durable est d'ores et déjà ancrée dans la stratégie du groupe.

En 2020, Investis a fait évaluer pour la première fois son portefeuille immobilier par un spécialiste externe en matière de durabilité. La deuxième évaluation a eu lieu en 2021. À partir des données collectées en 2022, nous serons en mesure en 2023, de fournir des réponses concrètes aux questions qui nous sont régulièrement posées. Outre les aspects écologiques, portant notamment sur l'amélioration du bilan énergétique lié aux émissions de CO₂, Investis accorde une importance particulière à certains critères sociaux, en particulier à la santé et au confort des locataires (>90% des biens immobiliers détenus par le groupe sont des immeubles résidentiels). Investis respecte depuis de nombreuses années toutes les réglementations cantonales spécifiques aux cantons de Genève (comme SABRA, LDTR ou LCI) et de Vaud (LPPL, LATC), ainsi que les initiatives locales (Eco21) dans ses programmes annuels de rénovation.

À partir de 2022, Investis fera partie du Sustainable Real Estate Index (SSREI). Le groupe contribuera ainsi à promouvoir la transparence et la comparabilité sur le marché de l'immobilier suisse, en vue de favoriser les investissements durables dans l'ensemble du secteur. Le développement durable est directement lié au maintien et à l'augmentation de la valeur du portefeuille.

Assemblée générale 2022

L'assemblée générale aura lieu le 3 mai 2022, cette fois encore, dans des conditions exceptionnelles. Sur la base de l'Ordonnance 3 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (ordonnance 3 COVID-19), dont l'application a été prolongée par le Conseil fédéral jusqu'à la fin 2022, l'assemblée générale aura lieu une nouvelle fois à huis clos.

Les actionnaires sont de nouveau invités à voter à l'avance en communiquant leurs instructions de vote au représentant indépendant. Ni le président du conseil d'administration, ni la direction du groupe ne prononceront d'allocution. L'événement ne sera pas retransmis. Seul le représentant indépendant sera autorisé à exprimer les voix des actionnaires. Ces mesures ont été décidées en vue de protéger la santé des actionnaires, du personnel et des prestataires externes.

Le versement d'un dividende inchangé de CHF 2.50 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 du dividende de 16.0%. Par ailleurs, tous les membres du Conseil d'administration se mettent à disposition en vue d'une réélection.

Environnement de marché et perspectives 2022

Le portefeuille d'Investis est constitué à 93% 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» d'Investis. Le marché résidentiel suisse reste un point d'ancrage stable du marché immobilier. La demande en faveur de ces biens résidentiels ne cesse d'augmenter dans l'Arc lémanique, ce dont témoigne l'évolution des prix. Cette forte demande est nourrie par la croissance continue de l'emploi en Suisse et dans cette région en particulier. Selon l'Office fédéral de la statistique (OFS), la Suisse compte plus de 5.3 millions d'emplois, l'Arc lémanique arrivant en troisième position derrière Zurich et le Mittelland (dernières statistiques de 2019). Ces trois régions représentent à elles

seules six emplois sur dix en Suisse. De 2011 à 2019, plus d'un demi-million d'emplois ont été créés dans toute la Suisse. Durant cette période, les régions de Zurich et du Léman ont affiché la plus forte croissance parmi toutes les régions avec plus de 100 000 nouveaux emplois chacune. Qui dit nouveaux emplois, dit aussi logements pour accueillir les employés. La population du canton de Genève connaît une croissance continue (+0.6%, soit 3'147 habitants supplémentaires sur douze mois jusqu'à fin 2021 selon l'OCSTAT).

La forte demande, notamment en logements sur le segment de prix moyen, n'est pas sans conséquence sur le niveau des loyers. À Genève, l'an dernier, ils ont augmenté en moyenne de 0.8% sur le marché libre. Sur les 80 dernières années, l'augmentation des loyers dans le canton de Genève a été en moyenne 50% plus élevée que sur l'ensemble du marché suisse (OCSTAT).

Dans le segment Real Estate Services, Investis a annoncé en janvier une nouvelle organisation de la direction. Les quatre sociétés affiliées (conciergepro SA, Rohr AG, PRIVERAAG et analysis^{LAB}) voient leur organisation regroupée dans le cadre d'une nouvelle structure de direction. Les fonctions de services internes assureront à l'avenir les prestations des départements finances, informatique, RH, achats, etc. Les quatre marques seront désormais en mesure d'axer davantage leurs compétences sur les affaires opérationnelles ainsi que sur les besoins des clients. Cette nouvelle structure permettra au segment Real Estate Services d'Investis de gagner en agilité au niveau de la direction et en compétence dans le déploiement des services internes. À l'avenir, le savoir-faire combiné d'environ 2'200 collaborateurs compétents et motivés sera réuni sur 40 sites. Cette nouvelle structure, associé à la transition numérique, amènera une valeur ajoutée à tous les clients.

Les objectifs pour 2022 sont les suivants :

- Sur le segment Properties : poursuivre l'optimisation ciblée du portefeuille immobilier en mettant l'accent sur l'Arc lémanique ;
- Sur le segment Real Estate Services : se concentrer sur les services de haute qualité et sur une croissance rentable, tout en poursuivant la transition numérique.

Investis continue d'enregistrer une demande soutenue pour les biens immobiliers résidentiels situés dans les centres-villes en Suisse, mais aussi pour les prestataires de services immobiliers offrant des services de haute qualité. Investis vise à l'avenir une nouvelle augmentation de la marge EBIT sur le segment des services. De plus, elle entend tirer parti du contexte actuel des taux d'intérêt pour maintenir les coûts de financement à un faible niveau.

Rapport

Le rapport annuel 2021 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/21/ar> ainsi que sur notre site web <https://www.investisgroup.com/fr/investisseurs/rapports>.

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 Häsler (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 disponible à 7h00 sur notre site web. Le webcast concordant est aussi accessible à la même adresse <https://www.investisgroup.com/fr/investisseurs/rapports>

Agenda

3 mai 2022	Assemblée générale ordinaire 2022
31 août 2022	Publication du résultat semestriel 2022

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 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 1,735 millions au 31 décembre 2021. 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

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES		
CHF 1,000	31.12.2021	31.12.2020
Revenue	215,997	178,689
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	53,673	45,523
EBIT	235,081	136,216
Net profit	200,680	113,596
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	41,303	45,083
Funds from operations (FFO) ¹⁾	34,349	37,423
Total assets	1,820,537	1,555,986
Total property portfolio	1,734,932	1,489,955
Interest-bearing financial liabilities	648,500	560,000
Gross LTV ¹⁾	37.4%	37.6%
Deferred tax liabilities	164,634	137,752
Shareholders' equity	967,978	821,952
Equity ratio	53.2%	52.8%
Number of employees		
Headcount (as at period end)	2,299	1,321
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,440	1,034
DATA PER SHARE		
CHF	31.12.2021	31.12.2020
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⁾	75.89	64.49
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	88.73	75.22
Earnings per share (basic/diluted)	15.74	8.91
Gross dividend ²⁾	2.50	2.50
Dividend yield ^{1,2)}	2.4%	2.7%
Payout ratio ^{1,2)}	16.0%	28.2%
Share price – high	109.00	91.60
Share price – low	86.00	70.20
Share price at end of period	104.50	91.40
Average number of shares traded per day	2,981	2,488
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,338	1,170

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2021	31.12.2020
Residential investment properties	1,605,772	1,365,595
Commercial investment properties	111,993	75,153
Investment properties under construction	263	27,706
Properties held for sale	16,904	21,501
Total property portfolio	1,734,932	1,489,955
Total buildings	171	167
Total residential units	3,073	3,006
Average discount rate (real)	2.84%	3.15%
Revenue	60,022	57,869
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.3%	1.6%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	39,978	37,226
EBIT	225,117	130,593
Gross rental income (CHF million)	64.2	58.6
Net rental income (CHF million)	62.8	56.8
Vacancy rate	2.2%	3.0%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2021	31.12.2020
Revenue	159,850	124,605
of which property management	38%	48%
of which facility services	62%	52%
EBIT	14,895	10,763
EBIT margin	9.3%	8.6%
Rents under management (CHF billion)	1.51	1.42

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) Intended distribution 2021 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 3 May 2022.