

Communiqué de presse
Zurich, 29 août 2019

Net Asset Value considérablement augmenté

- Hausse du chiffre d'affaires à CHF 99 millions au premier semestre 2019
- Augmentation importante du résultat d'exploitation EBIT à CHF 56 millions (+92%)
- Bénéfice net hors effet de réévaluation de CHF 34 millions (+72%)
- Forte hausse du bénéfice du groupe à CHF 112 millions (année précédente : CHF 22 millions)
- Effet fiscal positif de CHF 61 millions renforçant ainsi le bénéfice net et les fonds propres
- Revenus locatifs like-for-like en hausse de 0.7% - taux de vacance réduit à 2.1%
- Real Estate Services avec une marge EBIT de 8.3% - à la hauteur des objectifs
- Hausse marquante de la NAV par action à CHF 52.47 (+14.3%)

Investis clôt le premier semestre 2019 avec une très belle performance. Le succès dans le segment **Properties** est basé sur la poursuite de la croissance organique des revenus locatifs ainsi que sur de nouveaux effets de réévaluation positifs et des gains de cession. Le segment **Real Estate Services** a augmenté sa marge EBIT qui atteint un taux réjouissant de 8.3%. Investis est ainsi en bonne voie d'atteindre tous les objectifs fixés pour 2019. Suite à la mise en œuvre de la réforme fiscale (RFFA) à Genève, le bénéfice net est influencé positivement à hauteur de CHF 61 millions par la dissolution d'impôts. Le bénéfice par action se monte à CHF 8.80 (année précédente : CHF 1.70).

Évolution positive du chiffre d'affaires dans les deux segments

Le groupe Investis a pu augmenter son chiffre d'affaires de 0.8% à CHF 98.6 millions au premier semestre 2019 (année précédente : CHF 97.9 millions).

Le chiffre d'affaires dans le segment **Properties** a de nouveau affiché une croissance de 4.0% pour atteindre CHF 28.1 millions (année précédente : CHF 27.0 millions). Cette augmentation réjouissante est due à une hausse like-for-like des revenus locatifs de 0.7%, à des acquisitions et à une gestion des vacances couronnée de succès (taux réduit à 2.1%). L'état locatif annuel se montait à CHF 56.6 millions.

Dans le **segment Real Estate Services**, l'activité **Property Management** a enregistré une croissance de 1.6%. Cette hausse réjouissante du chiffre d'affaires a pu être obtenue malgré la vente, à fin février 2019, de la Régie du Rhône Crans-Montana SA. Le volume locatif géré a de nouveau pu être augmenté pour atteindre CHF 1.76 milliard (au 31.12.2018: CHF 1.74 milliard).

Le chiffre d'affaires de l'activité **Facility Services** a affiché un léger recul de 2.0%, en raison notamment d'ajustements au niveau des mandats.

Résultat d'exploitation réjouissant – objectif respecté dans le secteur des services

Le résultat d'exploitation EBIT s'est monté à CHF 56.0 millions, soit une hausse de 91.7%. Ce bon résultat a été obtenu grâce à une amélioration du résultat opérationnel dans les deux segments. La marge EBIT du Real Estate Service a pu être augmentée à 8.3%. Les restructurations effectuées ont donc, comme annoncé, porté leurs fruits. Ce segment est ainsi également en bonne voie pour atteindre l'objectif fixé au niveau de la marge d'ici la fin de l'année. La transformation digitale de notre modèle d'affaires se poursuit et est mise en œuvre de façon conséquente.

Compte tenu des revenus locatifs plus élevés, et d'un taux moyen réel d'escompte légèrement plus bas de 3.44%, les gains de réévaluation sont, avec un montant de CHF 27.6 millions, nettement plus élevés que l'an passé (CHF 2.7 millions). Grâce à la vente de certains immeubles, des gains de cession d'un montant de CHF 6.7 millions ont pu être réalisés.

Résultat financier

Les **charges financières** ont légèrement augmenté en raison du renouvellement de l'emprunt, arrivé à échéance en février. Le taux d'intérêt moyen est resté bas avec un chiffre à 0.6% (année précédente : 0.5%).

Les **produits financiers** sont, avec un montant de CHF 5.0 millions, nettement plus élevés que l'année précédente (CHF 0.1 million). Cela est dû, d'une part, aux gains sur la vente de la Régie du Rhône Crans-Montana SA, et d'autre part, à l'effet de la réduction de la participation à Polytech Ventures Holding SA.

Impôts

Du fait de la mise en œuvre de la réforme fiscale (RFFA) dans le canton de Genève à partir de 2020, des impôts différés pour un montant de CHF 61 millions ont été dissous. Cet effet positif a conduit à un produit d'impôts net de CHF 53.2 millions au premier semestre (année précédente : charges fiscales de CHF 5.8 millions). Investis s'attend à un taux d'imposition moyen de 15% à partir de 2020.

Bénéfice

Le **bénéfice du groupe** a atteint CHF 111.9 millions (année précédente : CHF 21.7 millions) et le bénéfice par action CHF 8.80 (année précédente CHF 1.70). Le bénéfice net sans effet de réévaluation¹ s'est accru pour atteindre CHF 33.8 millions (année précédente : CHF 19.7 millions).

Bilan très solide avec un loan-to-value conservateur de 42%

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.4 milliard au 30 juin 2019, avec un ratio de fonds propres très confortable de 46.4% (au 31.12.2018 : 41.3%). A la date de référence, le portefeuille immobilier affichait une valeur de CHF 1,340 million et englobait 154 immeubles avec 2,872 unités résidentielles. Relatif au même portefeuille, le loan-to-value est à un niveau conservateur de 42% (les dettes financières porteuses d'intérêt à CHF 562 millions).

Après l'importante dissolution d'impôts différés pour un montant de CHF 61 millions, cet élément du bilan a baissé pour atteindre CHF 119 millions (au 31.12.2018: CHF 178 millions).

¹ La part de la dissolution des impôts différés sur les gains de réévaluation antérieurs a été prise en compte.

La NAV par action s'est nettement accrue pour atteindre CHF 52.47 (au 31.12.2018: CHF 45.89).

Evénements après la date de clôture du bilan

Investis a vendu sa filiale Régie du Rhône SA le 8 août 2019. Celle-ci a réalisé en 2018 un chiffre d'affaires de CHF 20 millions en occupant 155 collaborateurs. Dans le Property Management, Investis se concentrera à l'avenir principalement sur sa marque nationale Privera. Dans le même temps, Investis a repris un portefeuille de six immeubles résidentiels à Genève pour un prix de CHF 62 millions. L'état locatif annualisé de ces objets s'élève à CHF 2.89 millions.

Environnement du marché et perspectives 2019

Le portefeuille d'Investis est composé principalement d'immeubles d'habitation dans le segment de prix moyen et bénéficiant d'une situation centrale dans la région de l'arc lémanique. La concentration sur cette région est l'«USP» du groupe Investis. La forte demande pour ces immeubles résidentiels se maintient en raison de la persistance des mouvements migratoires positifs dans cette région, associée au changement démographique et à un faible taux d'objets neufs dans des situations centrales. Du fait du marché fortement régulé, les nouveaux investissements dans ce secteur ont été faibles. Ce qui a une nouvelle fois eu un effet positif sur la demande.

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

Dans le segment Real Estate Services, l'environnement du marché continue à être exigeant. Investis part toutefois de l'idée que les conditions cadres économiques vont rester avantageuses et qu'une croissance dans les deux activités se répercutera de manière positive sur les résultats du groupe.

Investis atteindra à la fin de l'année 2019 tous les objectifs fixés à moyen terme lors de l'entrée en bourse en juin 2016.

Rapports

Le rapport semestriel détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/19/hyr> et sur notre site Web www.investisgroup.com/fr sous Investisseurs / Rapports.

Une conférence téléphonique en anglais pour les médias et les analystes aura lieu aujourd'hui à 11h00 au sujet des résultats semestriels. À la fin de la présentation des chiffres semestriels, 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)

Veuillez 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

25 mars 2020	Publication du résultat de l'exercice 2019
28 avril 2020	Assemblée générale ordinaire 2020
27 août 2020	Publication du résultat semestriel 2020

En cas de questions, veuillez vous adresser à :

Investor Relations/Médias

Laurence Bienz

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 résidentiel 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 d'habitation situés dans la région lémanique, le portefeuille de Properties d'Investis a été évalué à CHF 1,340 millions au 30 juin 2019. À travers le segment Real Estate Services, des services immobiliers sont proposés sous des marques locales réputées dans toute la Suisse. Informations complémentaires: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Revenue	CHF 1,000	98,615	197,491	97,852
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	22,879	39,724	19,637
EBIT	CHF 1,000	56,007	74,575	29,211
Net profit	CHF 1,000	111,903	54,376	21,706
Net profit excluding revaluation effect	CHF 1,000	33,804	35,576	19,663
Funds from operations (FFO) ²⁾	CHF 1,000	-532	61,145	26,089
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,448,884	1,423,653	1,362,172
Interest-bearing financial debt				
Interest-bearing financial debt	CHF 1,000	562,231	545,631	533,727
Gross LTV				
Gross LTV		42%	41%	41%
Deferred tax liabilities				
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	119,164	177,639	170,071
Shareholders' equity				
Shareholders' equity	CHF 1,000	672,704	588,511	555,662
Equity ratio				
Equity ratio		46.4%	41.3%	40.8%
Number of employees				
Headcount (as at period end)				
Headcount (as at period end)		1,387	1,391	1,399
FTE (full-time equivalent, average over the period)				
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,156	1,169	1,162

1) EBITDA before revaluations/disposals is defined as operating profit before depreciation and amortisation (EBITDA) less income from revaluations and income from disposal of investment properties.

2) FFO is defined as cash flow from operating activities + changes in properties held for sale + interest received less interest paid.

Data per share		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Share ratios				
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280	1,280
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10	0.10
Share data				
NAV per share	CHF	52.47	45.89	43.34
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties	CHF	61.62	59.59	56.48
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	8.80	4.27	1.70
Share price				
Share price – high	CHF	69.60	67.80	67.80
Share price – low	CHF	60.20	56.60	59.00
Share price at end of period	CHF	68.00	61.80	59.60
Average number of shares traded per day		5,359	1,762	1,844
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	870,400	791,040	762,880

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2019

Properties key figures		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Residential investment properties	CHF 1,000	1,157,912	1,146,271	1,113,964
Commercial investment properties	CHF 1,000	101,240	102,729	103,674
Investment properties under construction	CHF 1,000	16,699	25,073	16,933
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	-	1,673	1,673
Properties held for sale	CHF 1,000	45,340	69,476	52,489
Investment in real estate company	CHF 1,000	18,486	-	-
Total property portfolio	CHF 1,000	1,339,677	1,345,221	1,288,732
Total buildings		154	157	159
Total residential units		2,872	2,911	2,911
Average discount rate		3.44%	3.49%	3.58%
Revenue	CHF 1,000	28,050	54,983	26,970
Like-for-like rental growth		0.7%	1.7%	1.0%
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	18,118	34,953	17,473
EBIT	CHF 1,000	52,440	71,864	28,035
Annualised full occupancy property rent	CHF million	56.6	57.7	57.2
Annualised property rent	CHF million	55.4	56.0	55.8
Vacancy rate		2.1%	2.9%	2.5%
Real Estate Services key figures		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rents under management	CHF billion	1.76	1.74	1.68
Revenue	CHF 1,000	73,569	147,832	73,168
Of which property management		54%	54%	53%
Of which facility services		45%	46%	47%
Of which other		1%	0%	0%
EBIT	CHF 1,000	6,078	7,701	3,650
EBIT margin		8.3%	5.2%	5.0%