

Communiqué de presse
Zurich, 27 août 2020

Un résultat semestriel excellent

- **Hausse organique du chiffre d'affaires au premier semestre 2020**
- **Bénéfice d'exploitation avant effets de réévaluations +3.3%**
- **Nouveaux gains de réévaluations de +CHF 36 millions**
- **Revenus locatifs like-for-like en hausse de 0.9% – taux de vacance toujours bas à 2.8%**
- **Excellente marge EBIT de 8.7% pour le segment Real Estate Services**
- **Progression continue de la NAV par action à CHF 59.24**

Investis boucle le 1^{er} semestre 2020 avec de très bons résultats. La situation extraordinaire due au COVID-19 n'a eu qu'un impact mineur sur les résultats semestriels. Jusqu'à présent, tous les défis de cette crise ont été bien surmontés dans les deux segments. Sur le segment **Properties**, les revenus locatifs ont encore augmenté, ce qui s'est notamment traduit par de nouvelles hausses de valeurs du portefeuille. Sur le segment **Real Estate Services**, la marge EBIT s'est encore améliorée pour atteindre le chiffre réjouissant de 8.7%. Le bénéfice du groupe s'élève à CHF 51.2 millions. L'exercice précédent (CHF 112 millions) avait bénéficié de la dissolution d'impôts différés de CHF 61 millions due à la mise en œuvre de la réforme fiscale (RFFA).

Développement réjouissant du chiffre d'affaires malgré l'influence de COVID-19

Le groupe Investis a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 89.2 millions au premier semestre 2020 (CHF 98.6 millions l'année précédente). Il est à noter que l'exercice précédent incluait les chiffres d'affaires de sociétés affiliées cédées en 2019, à hauteur de CHF 16.5 millions.

Le segment **Properties** a enregistré une nouvelle hausse, augmentant de 3.5% à CHF 29.0 millions (CHF 28.1 millions l'année précédente). Cette augmentation réjouissante est due à des revenus locatifs like-for-like en progrès de +0.9% et aux acquisitions. Le taux de vacance a été réduit à 2.8 %. Ceci a été atteint malgré des taux de vacance plus élevés pour les appartements meublés en raison du COVID-19. L'état locatif annuel au 30.6.2020 s'est élevé à CHF 60.3 millions.

Dans le segment **Real Estate Services**, l'activité Property Management a affiché un chiffre d'affaires en baisse de 24.5%, en raison de la vente des deux filiales de la Régie du Rhône en 2019. Privera a enregistré une belle progression de son chiffre d'affaires de 3.6% bien que les services complémentaires aient été entravés par le COVID-19. En revanche, le portefeuille locatif géré a encore gagné en valeur et s'élève désormais à CHF 1.43 milliard (CHF 1.41 milliard au 31.12.2019).

L'activité Facility Services a généré des revenus à la baisse (8.1%), là encore en raison de la vente de différentes filiales en 2019.

Très bon résultat d'exploitation dans les deux segments

Le bénéfice d'exploitation (EBIT) s'est élevé à CHF 61.9 millions, soit une augmentation de 8.5%.

Sur le segment Propriétés, les performances opérationnelles (avant effets de réévaluation et ventes) ont progressé de 8.2%. Des revenus locatifs plus élevés et un taux d'escompte réel moyen en baisse (3.29% contre 3.43% au 31.12.2019), ont entraîné des gains de réévaluation substantiels de CHF 35.9 millions, (CHF 27.6 millions). La vente d'immeubles a permis d'enregistrer des gains de cession d'un montant de CHF 3.6 millions (CHF 6.7 millions).

Sur le segment Real Estate Services, la marge EBIT s'est encore améliorée de 46 points de base malgré la situation difficile, pour atteindre 8.7%.

Dans le rapport semestriel 2019, les recettes provenant de la vente de filiales (CHF 1.0 millions) ont été comptabilisées comme des produits financiers. À la fin de l'année, le produit de la vente des filiales figurait sur une ligne distincte du compte de résultat, dans les produits d'exploitation. Afin d'améliorer la comparabilité avec les états financiers de 2019, les chiffres de l'année précédente figurant dans le rapport semestriel 2020 ont été adaptés en conséquence.

Résultat financier

À CHF 2.0 millions, les **charges financières** sont en léger retrait par rapport à l'année précédente. Les taux d'intérêts moyens sont restés, durant ce premier semestre 2020, à un niveau très bas de 0.5% (0.6% en 2019).

Les **produits financiers** s'élèvent à CHF 0.2 millions. Le résultat beaucoup plus élevé de l'année précédente, de CHF 3.9 millions, incluait l'effet résultant de la réduction de la participation à Polytech Ventures Holding SA.

Impôts sur le revenu

À hauteur de CHF 8.8 millions, la charge fiscale était conforme aux attentes avec un taux d'imposition moyen de 14.7%. En 2019, des provisions pour impôts latents avaient été dissolues à hauteur de CHF 61 millions. Ceci s'était traduit par un effet positif de CHF 53.2 millions au premier semestre.

Bénéfice net

Le bénéfice net du groupe s'élève à CHF 51.2 millions (année précédente: CHF 111.9 millions) et le bénéfice par action à CHF 4.02 (année précédente: CHF 8.80). Au premier semestre 2019, la dissolution de la provision pour impôts différés a eu une influence positive de 4.83 CHF sur le bénéfice par action. Le bénéfice net sans effet de réévaluation se monte à CHF 20.0 millions (année précédente: CHF 33.8 millions).

Structure très solide des capitaux et politique financière mesurée

Le total du bilan s'élevait au 30 juin 2020 à CHF 1.6 milliard avec un ratio de fonds propres très confortable de 48.9% (47.3% au 31.12.2019). Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1,476 millions. À la date de référence, le portefeuille comprenait 170 immeubles avec 3,020 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le loan-to-value atteint une valeur conservatrice de 42% (dettes financières porteuses d'intérêt à hauteur de CHF 620 millions).

Les impôts différés se sont élevés à CHF 131 millions (CHF 127 millions au 31.12.2019).

La NAV par action a encore augmenté pour atteindre désormais CHF 59.24 (CHF 57.74 au 31.12.2019).

Environnement de marché et perspectives 2020

Le portefeuille d'Investis est composé principalement d'immeubles résidentiels 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» d'Investis. Selon l'OCSTAT (Office Cantonale de la statistique de Genève) la demande en biens de ce type dans le canton de Genève se maintient à un niveau élevé. De mai 2019 à mai 2020, les loyers de tous les logements non neufs a augmenté de 0.9%. Sur le marché clé d'Investis, dans le domaine des petits appartements, la hausse est plus forte et va de +1,8% pour les studios à +1.4% pour les appartements de deux à trois pièces. Les appartements plus grands affichent des augmentations de loyer nettement plus faibles.

La hausse des loyers est plus marquée dans la ville de Genève, dans le centre-ville (+1.0%) et dans les communes de la première ceinture (+0.9%) que dans les communes de la deuxième ceinture (+0.7%) ou dans les autres communes de banlieue (+0.5%). Les nouveaux investissements sont très limités sur ce segment en raison du marché fortement régulé. En contrepartie, la demande s'en trouve cette année encore stimulée. 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.

L'immigration en Suisse reste un facteur important pour la demande, respectivement la situation du taux de vacance. Selon le rapport fédéral du 29 juin 2020, le solde migratoire a également été légèrement positif au cours des mois de mars à mai par rapport à l'année précédente. L'évolution des mouvements migratoires est actuellement encore très difficile à évaluer, mais on peut supposer que les activités reviendront à la normale à moyen terme. Le marché du logement de Genève en profiterait tout particulièrement.

Pour le segment Real Estate Services, la situation reste exigeante. Le niveau de numérisation au sein du groupe est élevé et sera davantage encouragé. Lors du confinement, tous les collaborateurs des deux activités habituellement présentes dans les bureaux ont pu travailler depuis chez eux sans aucune perte de qualité. Toutes les demandes et défis supplémentaires ont pu être satisfaits à tout moment avec des prestations de haute qualité. Nous tablons à l'avenir sur un retour à la normale dans les deux activités.

Grâce à des bases solides reposant sur un modèle économique fort, à des finances stables, à des gains de productivité obtenus par le passage au numérique dans plusieurs domaines et à l'implication forte des collaborateurs, le groupe Investis est confiant quant à ses possibilités de surmonter la situation économique actuelle difficile et d'en ressortir encore plus fort.

Nous attendons pour le deuxième semestre 2020 une évolution solide au niveau excellent de l'année précédente. Les perspectives esquissées pour l'année en cours sont sujettes à l'incertitude en raison de la pandémie.

Rapports

Le rapport semestriel détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/20/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)

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

24 mars 2021 Publication du résultat de l'exercice 2020

27 avril 2021 Assemblée générale ordinaire 2021

1^{er} septembre 2021 Publication du résultat semestriel 2021

En cas de questions, veuillez vous adresser à :

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 1,476 millions au 30 juin 2020. 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		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Revenue	CHF 1,000	89,217	187,509	98,615
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	23,628	46,665	22,879
EBIT	CHF 1,000	61,858	127,159	57,015
Net profit	CHF 1,000	51,202	172,825	111,903
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	20,037	69,535	33,804
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	20,073	16,093	-532
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,551,430	1,565,564	1,448,884
Interest-bearing financial liabilities				
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	620,000	660,000	562,231
Gross LTV ¹⁾				
Gross LTV ¹⁾		42%	46%	42%
Deferred tax liabilities				
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	131,148	127,197	119,164
Shareholders' equity				
Shareholders' equity	CHF 1,000	759,343	739,981	672,704
Equity ratio				
Equity ratio		48.9%	47.3%	46.4%
Number of employees				
Headcount (as at period end)				
Headcount (as at period end)		1,365	1,229	1,387
FTE (full-time equivalent, average over the period)				
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,038	1,081	1,156
Data per share				
Share data				
Share capital				
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280	1,280
Number of registered shares issued				
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share				
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾				
NAV per share ¹⁾	CHF	59.24	57.74	52.47
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾				
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	69.41	67.61	61.62
Earnings per share (basic/diluted)				
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	4.02	13.59	8.80
Share price				
Share price – high				
Share price – high	CHF	91.00	81.60	69.60
Share price – low				
Share price – low	CHF	70.20	60.20	60.20
Share price at end of period				
Share price at end of period	CHF	86.20	81.20	68.00
Average number of shares traded per day				
Average number of shares traded per day		2,768	4,497	5,359
Market capitalisation at end of period				
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	1,103,360	1,039,360	870,400

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2020

Properties key figures		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Residential investment properties	CHF 1,000	1,295,410	1,260,330	1,157,912
Commercial investment properties	CHF 1,000	123,262	127,713	101,240
Investment properties under construction	CHF 1,000	19,563	8,765	16,699
Properties held for sale	CHF 1,000	37,412	40,965	45,340
Total property portfolio	CHF 1,000	1,475,647	1,437,774	1,339,677
Total buildings		170	170	154
Total residential units		3,020	3,049	2,872
Average discount rate		3.29%	3.43%	3.44%
Revenue		CHF 1,000	29,041	56,980
Like-for-like rental growth ¹⁾			0.9%	0.4%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾		CHF 1,000	19,603	37,768
EBIT		CHF 1,000	59,113	102,549
Annualised full occupancy property rent		CHF million	60.3	61.2
Annualised property rent		CHF million	58.6	59.2
Vacancy rate			2.8%	3.2%
Real Estate Services key figures		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rents under management	CHF billion	1.43	1.41	1.76
Revenue		CHF 1,000	62,063	135,967
of which property management			48%	51%
of which facility services			49%	48%
of which other			2%	1%
EBIT		CHF 1,000	5,412	11,489
EBIT margin			8.7%	8.4%

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.