

Communication d'entreprise

Zurich, le 1^{er} septembre 2021 – 07h00 | Annonce ad-hoc en vertu de l'art. 53 RC

Un résultat semestriel une fois de plus remarquable

- **Chiffre d'affaires en hausse porté à la fois par une croissance organique et par des acquisitions au cours du premier semestre 2021**
- **Bénéfice d'exploitation avant effets de réévaluation +6.1%**
- **Nouvelles plus-values sur réévaluation de CHF 131 millions**
- **EBIT qui atteint CHF 155 millions**
- **Revenus locatifs like-for-like en hausse de +1.6%**
- **Augmentation substantielle de la NAV par action hors impôts différés à CHF 82.50 (+19%)**

«Je suis fier d'annoncer les performances opérationnelles remarquables réalisées par notre groupe au cours du premier semestre 2021. Le segment Properties et ainsi que la quasi-totalité des sociétés affiliées du segment Real Estate Services ont augmenté leur résultat d'exploitation. Ce résultat illustre la résistance du modèle économique ainsi que l'engagement de nos collaborateurs et le dynamisme du groupe. En outre, les nouveaux effets de réévaluation importants soulignent la qualité de notre portefeuille», déclare Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

Un résultat fort à l'échelle du groupe

Le groupe a augmenté son chiffre d'affaires de 14% à CHF 102 millions (CHF 89 millions l'année précédente). Le segment Properties a maintenu son chiffre d'affaires malgré la vente de trois biens immobiliers commerciaux au cours du deuxième semestre 2020. En ce qui concerne le segment Real Estate Services, les sociétés nouvellement acquises Rohr AG et SEA lab ont été consolidées pour la première fois au 1^{er} avril. Le chiffre d'affaires de ce segment a également connu une croissance organique. L'EBITDA du groupe avant effets de réévaluations a atteint CHF 25 millions (CHF 24 millions).

La hausse soutenue des flux de trésorerie en provenance des biens immobiliers et la baisse du taux d'escompte réel moyen à 2.94% (contre 3.15% au 31.12.2020) sur l'ensemble du portefeuille ont conduit à des réévaluations de CHF 131 millions, entraînant du même coup un résultat d'exploitation (EBIT) impressionnant de CHF 155 millions (CHF 62 millions).

Des résultats opérationnels excellents dans les deux segments

Le segment **Properties** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 29 millions (+0.5%). Les revenus locatifs like-for-like ont enregistré une nouvelle hausse substantielle de +1.6%. Le taux de vacances a pu être réduit à 2.7% (3.0% au 31.12.2020). L'état locatif annuel s'élevait à CHF 63.0 millions au 30.06.2021 (CHF 58.6 millions au 31.12.2020). Sur ce segment, l'EBIT a atteint le niveau remarquable de CHF 151 millions (CHF 59 millions). Il inclut les effets de réévaluation mentionnés à hauteur de CHF 131 millions.

Sur le segment **Real Estate Services**, le secteur Property Management a affiché un chiffre d'affaires en légère baisse (-1,6%). Les services complémentaires restent affectés par la crise liée au COVID-19.

Néanmoins, le portefeuille locatif géré a à nouveau réalisé une belle progression pour s'établir à CHF 1.49 milliards. (CHF 1.42 milliards au 31.12.2020). L'activité Facility Services a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 45 millions (CHF 32 millions). Hormis la première consolidation de Rohr et SEA lab, toutes les autres sociétés affiliées ont augmenté leur chiffre d'affaires. La quasi-totalité des sociétés affiliées ont amélioré leur marge opérationnelle. Au total, la marge EBIT de Real Estate Services atteint l'excellent niveau de 8.8% (8.7%).

Résultat financier

Les **charges financières** s'établissent à CHF 2.1 millions, en légère hausse par rapport avec l'année précédente. Les taux d'intérêt moyens sont restés au premier semestre 2021 au niveau très bas de 0.4% (0.5%).

Les **produits financiers** s'élèvent à CHF 2.7 millions (CHF 0.2 million). Cette hausse notable provient de la vente de la participation minoritaire dans Flatfox AG (CHF 2.6 millions).

Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se sont élevés à CHF 22.8 millions avec un taux d'imposition de 14.7%.

Bénéfice net

L'excellent résultat s'élève à CHF 132 millions (CHF 51 millions) ainsi que CHF 10.39 par action (CHF 4.02). Le bénéfice net, hors effet de réévaluations, a atteint CHF 19.6 millions.

Structure toujours très solide des capitaux – Gross LTV à 39%

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.7 milliard au 30 juin 2021, avec un ratio de fonds propres très confortable de 51.5% (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 partiel grâce à un nouvel emprunt de CHF 115 millions à des conditions favorables. Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1,668 millions. À la date de référence, il comprenait 170 immeubles avec 3,059 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le loan-to-value (LTV) atteint cette fois encore une valeur conservatrice de 39% (dettes financières porteuses d'intérêt à hauteur de CHF 650 millions). Les passifs d'impôts différés ont atteint CHF 158.5 millions (CHF 137.8 millions).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action sans impôts différés en lien avec les immeubles a connu une nouvelle hausse, s'établissant désormais à CHF 82.50 (CHF 74.80 au 31.12.2020).

Environnement de marché et perspectives 2021

Le portefeuille d'Investis est constitué à 93% d'immeubles d'habitation occupant le segment de prix moyen et bénéficiant d'une situation centrale dans la région de 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 et l'exode urbain souvent évoqué n'est pas survenu sur le marché clé d'Investis. Au contraire, la forte demande en faveur de ces biens résidentiels dans le canton de Genève a continué d'augmenter, ce dont témoigne l'évolution des prix. Entre mai 2020 et mai 2021, les loyers de tous les appartements anciens mis sur le marché libre ont augmenté de 0.8% (OCSTAT Office cantonal de la statistique de Genève). Cette hausse s'inscrit dans la continuité des dernières années

(+0.6% en 2019 et +0.8% en 2020). Dans le segment des petits appartements, le marché clé d'Investis, la hausse est plus forte et va de +1.0% pour les appartements de deux ou trois pièces à +1.5% pour les studios. La population ne cesse d'augmenter dans le canton de Genève (0.5% ou 2,690 personnes au cours des douze derniers mois selon OCSTAT). Compte tenu des permis de construire accordés pour certains immeubles en ville de Genève, de nouveaux appartements arriveront sur le marché dans les années à venir. Cependant, seuls quelques-uns d'entre eux seront sur le marché libre (sans contrôle des loyers par la ville ou le canton), ce qui fait que le marché restera fortement sur réglementé.

L'immigration reste un facteur important pour la demande, resp. la situation du taux de vacances. Que ce soit en Suisse en général ou dans les cantons de Genève et de Vaud en particulier, le solde migratoire reste positif. Le marché immobilier des deux cantons continuera d'en profiter à un rythme supérieur à la moyenne.

Sur le segment Properties, Investis entend poursuivre l'élargissement du portefeuille immobilier par des acquisitions ciblées, en mettant l'accent sur l'arc lémanique. Sur le segment Real Estate Services, la situation s'est normalisée un peu plus encore. Bien qu'elle ait déjà atteint un niveau élevé, la numérisation continue de progresser. Le segment reste tourné prioritairement vers la fourniture de services de haute qualité.

Sauf circonstances imprévues, liées par exemple à une nouvelle vague de COVID-19, et compte tenu des plus-values sur réévaluation et des performances solides et continues des deux segments, Properties et Real Estate Services, Investis table sur un bénéfice net nettement plus élevé en 2021 par rapport à l'année précédente.

Rapport

Le rapport semestriel 2021 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/21/hyr> 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 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 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

24 mars 2022	Publication du résultat de l'exercice 2021
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 1,668 millions au 30 juin 2021.

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		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Revenue	CHF 1,000	101,686	178,689	89,217
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	25,058	45,523	23,628
EBIT	CHF 1,000	154,643	136,216	61,858
Net profit	CHF 1,000	132,427	113,596	51,202
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	19,630	45,083	20,037
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	7,121	37,423	20,073
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,747,479	1,555,986	1,551,430
Interest-bearing financial liabilities				
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	650,000	560,000	620,000
Gross LTV ¹⁾				
Gross LTV ¹⁾		39%	38%	42%
Deferred tax liabilities				
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	158,516	137,752	131,148
Shareholders' equity				
Shareholders' equity	CHF 1,000	899,827	821,952	759,343
Equity ratio				
Equity ratio		51.5%	52.8%	48.9%
Number of employees				
Headcount (as at period end)				
Headcount (as at period end)		2,343	1,321	1,365
FTE (full-time equivalent, average over the period)				
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,345	1,034	1,038
Data per share		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Share data				
Share capital	CHF	1,280,000	1,280,000	1,280,000
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
NAV per share ¹⁾				
NAV per share ¹⁾	CHF	70.23	64.13	59.24
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	82.50	74.80	69.41
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	10.39	8.91	4.02
Share price				
Share price – high	CHF	109.00	91.60	91.00
Share price – low	CHF	86.00	70.20	70.20
Share price at end of period	CHF	102.50	91.40	86.20
Average number of shares traded per day		3,798	2,488	2,768
Market capitalisation at end of period	CHF million	1,312	1,170	1,103

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2021

Properties key figures		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Residential investment properties	CHF 1,000	1,531,306	1,365,595	1,295,410
Commercial investment properties	CHF 1,000	116,785	75,153	123,262
Investment properties under construction	CHF 1,000	263	27,706	19,563
Properties held for sale	CHF 1,000	19,608	21,501	37,412
Total property portfolio	CHF 1,000	1,667,962	1,489,955	1,475,647
Total buildings		170	167	170
Total residential units		3,059	3,006	3,020
Average discount rate		2.94%	3.15%	3.29%
Revenue	CHF 1,000	29,173	57,869	29,041
Like-for-like rental growth ¹⁾		1.6%	1.6%	0.9%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	19,337	37,226	19,603
EBIT	CHF 1,000	150,715	130,593	59,113
Annualised full occupancy property rent	CHF million	63.0	58.6	60.3
Annualised property rent	CHF million	61.3	56.8	58.6
Vacancy rate		2.7%	3.0%	2.8%
Real Estate Services key figures		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Rents under management	CHF billion	1.49	1.42	1.43
Revenue	CHF 1,000	74,401	124,605	62,063
of which property management		40%	48%	48%
of which facility services		60%	52%	49%
of which other		0%	0%	2%
EBIT	CHF 1,000	6,532	10,763	5,412
EBIT margin		8.8%	8.6%	8.7%

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