

Communication d'entreprise

Zurich, le 23 mars 2023 – 7h00 | Annonce ad hoc en vertu de l'art. 53 RC

Le groupe Investis réalise un excellent résultat 2022

- **Augmentation substantielle de la NAV par action hors impôts différés à CHF 95.07 (+7.1%)**
- **Effets de réévaluations et bénéfice sur les ventes d'immeubles à CHF 131 million**
- **Le segment Real Estate Services augmente sa marge EBIT à 10.6%**
- **Dividende proposé inchangé de CHF 2.50**
- **Perspectives opérationnelles stables pour les deux secteurs d'activité**

«Nous avons obtenu des résultats remarquables, et ce sur nos deux segments. Notre modèle commercial, centré sur l'immobilier résidentiel, principalement à Genève et à Lausanne, et notre implantation à travers toute la Suisse dans le secteur des services immobiliers, associés à la solidité de notre bilan, continuent de fournir une excellente base pour une croissance future. Les marchés de l'immobilier Suisse et résidentiel de la région lémanique en particulier, présentent des facteurs économiques fondamentaux solides. Les taux de vacances ont poursuivi leur recul compte tenu d'une immigration toujours soutenue. La pénurie de logements devrait continuer à augmenter en raison du recul de l'activité de construction et de la demande toujours élevée, entraînant une hausse des loyers, malgré les incertitudes économiques», souligne Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis.

Un résultat fort à l'échelle du groupe

Le groupe a amélioré son chiffre d'affaires de 5.3% à CHF 228 millions (CHF 216 millions l'année précédente) malgré la vente réussie de onze immeubles. L'augmentation a été réalisée de manière organique et par le biais d'acquisitions. L'EBITDA avant effets de réévaluations et bénéfices sur cessions d'immeubles est resté inchangé à CHF 54 millions.

Les flux élevés de trésorerie générés par les immeubles et un taux d'escompte réel moyen plus bas à 2.74% (contre 2.84% au 31.12.2021) soulignent la qualité du portefeuille et ont entraîné des effets de réévaluation de CHF 67 millions. Avec le bénéfice réalisé sur les ventes mentionnées de CHF 63 millions le résultat d'exploitation (EBIT) est à nouveau impressionnant et s'élève à CHF 180 millions (CHF 235 millions). Il faut rappeler que le résultat opérationnel de 2021 avait été soutenu par des gains de réévaluation exceptionnellement élevés.

Le bénéfice net s'est élevé à CHF 152 millions (CHF 201 millions) et celui par action à CHF 11.90 (CHF 15.74). Le bénéfice net hors effet de réévaluations a atteint le montant remarquable de CHF 94 millions (CHF 41 millions).

Des résultats opérationnels très bons dans les deux segments

Le segment **Propriétés** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 58 millions (CHF 60 millions), avec une légère baisse des revenus locatifs (-3.7%) en raison de la vente déjà évoquée au début de ce communiqué. Grâce à l'augmentation des revenus locatifs like-for-like de +1.0 % (pour le résidentiel +1.8%) et de la poursuite de la réduction du taux de vacance à un niveau très bas de 1.3 % (2.2 % au 31.12.2021), une augmentation de la valeur du portefeuille immobilier a été réalisée cette année. Les effets de réévaluations de CHF 67.2 millions sont restés stables par rapport au premier semestre 2022, mais en deçà de l'exercice 2021 (CHF 184.1 millions). Cela confirme la fin du «yield compression positif» en raison de la hausse de l'inflation et de l'augmentation des taux directeurs. L'état locatif s'élevait à CHF 53.9 millions au 31.12.2022 (CHF 64.2 millions au 31.12.2021), l'état locatif des immeubles vendus étant de CHF 10.6 millions. Sur ce segment, l'EBIT a atteint le niveau remarquable de CHF 167 millions (CHF 225 millions). L'exercice 2021 incluait des plus-values sur réévaluation extraordinairement élevées mentionné ci-dessus.

Pour le segment **Real Estate Services**, le chiffre d'affaires a progressé de 8.5% à CHF 173.5 millions (CHF 159.9 millions). Ce segment contribue ainsi à environ 40% de l'EBITDA du groupe avant effets de réévaluations/ventes. La marge EBIT a atteint l'excellent résultat de 10.6% (9.3%). Le secteur Property Management a affiché un chiffre d'affaires en légère hausse (+0.4%). Le portefeuille locatif géré a une nouvelle fois amplement progressé pour s'établir à CHF 1.58 milliards (CHF 1.51 milliards au 31.12.2021). Le secteur Facility Services a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 112.9 millions (CHF 99.5 millions), soit une hausse de 13.5%.

Structure très solide des fonds propres – LTV à 21%

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.6 milliards au 31 décembre 2022, avec un ratio de fonds propres très confortable de 67% (53% au 31.12.2021). Les dettes financières porteuses d'intérêt ne s'élevaient qu'à CHF 319 millions (CHF 649 millions). Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1,508 millions. À la date de référence, il comprenait 149 immeubles avec 2,445 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le loan-to-value (LTV) atteint la valeur très faible de 21%. Les passifs d'impôts différés sont en recul à CHF 143 millions (CHF 165 millions).

L'intégralité du produit net de la vente des immeubles a été utilisée pour réduire les dettes financières. Cela a non seulement permis de réduire la LTV, mais aussi d'augmenter la capacité d'investissement future du groupe Investis.

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action hors impôts différés en lien avec les immeubles s'est de nouveau sensiblement accrue par rapport à l'année précédente (CHF 88.73 au 31.12.2021) pour atteindre CHF 95.07.

ESG

Afin d'atteindre les objectifs ambitieux de durabilité dans notre portefeuille mais aussi dans le segment Services, un service de durabilité a été créé à partir de mi-2022. Il rapporte directement au CFO et s'occupe de toutes les questions ESG au sein du groupe. L'objectif est de formuler des stratégies et de les intégrer durablement dans le cycle de vie des biens immobiliers ainsi que dans le segment Services.

Depuis 2022, Investis fait partie de l'indice SSREI. La structure de l'indice est basée sur le Standard Construction Durable Suisse (NNBS), qui permet une évaluation exhaustive de l'état des bâtiments dans les domaines de l'environnement (p. ex. énergie primaire, gestion des ressources, mesure de la consommation d'énergie), de l'économie (p. ex. coûts du cycle de vie, stratégie d'exploitation) et de la société (p. ex. densité d'utilisation, qualité d'utilisation, services disponibles dans le quartier). La vérification des données est effectuée annuellement par la SGS (Société Générale de Surveillance).

De nombreuses mesures écologiques ont déjà été prises ces dernières années, comme le remplacement de fenêtres, l'installation de nouveaux systèmes de chauffage et le remplacement d'ascenseurs par des modèles à plus haute efficacité énergétique. À chaque fois qu'un appartement est rénové, des régulateurs de jet sont systématiquement installés sur les robinets afin d'économiser l'eau. Investis respecte par ailleurs les programmes cantonaux de réduction de la consommation d'électricité, comme ECO21 à Genève. Les produits utilisés pour la remise en état des parties communes du bâtiment portent également ce label.

Afin d'atteindre les objectifs de la Confédération en matière d'émissions de CO₂, une analyse précise du potentiel d'amélioration de l'efficacité énergétique est nécessaire pour chaque bâtiment. La réalisation de ces travaux fait partie de notre stratégie de rénovation. 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 des initiatives locales (ECO21) dans ses programmes annuels de rénovation.

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 Investis sont des immeubles résidentiels).

Nos prestataires de services optimisent leurs méthodes de travail et réduisent ainsi leur consommation de ressources dans leurs processus commerciaux et dans leurs locaux. Ainsi, nous réduisons continuellement l'impact environnemental négatif de nos activités. Un accent particulier est mis sur la digitalisation en général, la numérisation des processus de travail et la réduction ou l'optimisation de l'utilisation des véhicules.

Conformément à l'Ordonnance relative au rapport sur les questions climatiques, Investis rendra compte en détail de la situation et des progrès réalisés en matière de rapport non financier dans le cadre de son rapport annuel 2023.

Propositions à l'assemblée générale 2023

Le versement d'un dividende inchangé de CHF 2.50 par action, CHF 0.45 sous la forme d'un prélèvement sur les réserves issues d'apports de capitaux ainsi que CHF 2.05 sous forme de dividende ordinaire sera proposé lors de l'Assemblée Générale du 3 mai 2023. Tous les membres du Conseil d'administration se mettent à disposition en vue d'une réélection. Afin de renforcer cet organe, le Conseil d'administration a proposé l'élection de Mme Corine Blesi comme nouveau membre indépendant. Mme Blesi est directrice du NZZ Connect & Swiss Economic Forum au sein du groupe de médias NZZ. Par le passé, elle a entre autres été COO de conciergepro (société du groupe). Il est également prévu d'aligner les statuts sur la nouvelle réforme du droit des sociétés anonymes.

Environnement de marché et perspectives 2023

Le marché suisse de l'immobilier et du logement a connu d'importants soubresauts ces derniers mois. La hausse de l'inflation, le retournement sur le front des taux d'intérêt, les pénuries d'énergie, les tensions sur les approvisionnements et l'instabilité géopolitique ont eu une incidence sur le marché immobilier suisse. Compte tenu de l'évolution démographique toujours très positive, en particulier dans les grandes villes, la demande devrait rester importante. Avec une croissance démographique supérieure à 1%, la Suisse est l'une des économies développées ayant la plus forte progression. La population du canton de Genève connaît une croissance continue (+1.1% au cours des douze derniers mois jusqu'à fin 2022 selon l'OCSTAT). En raison de la raréfaction des terrains constructibles, de la lenteur des procédures requises pour faire construire, surtout en ville, et de la hausse des coûts de construction et de financement, les projets de nouvelle construction sont moins rentables et ne sont donc nettement moins mis en œuvre. La pénurie sur le marché locatif s'en trouve renforcée. Le taux de vacance a atteint son plus bas niveau en Suisse, à 1.31%, tout particulièrement dans le canton de Genève avec un taux de vacance de 0.38%. C'est dans le canton de Vaud que le recul a été le plus marqué. La forte demande, notamment en logements sur le segment de prix moyen, n'est pas sans conséquence sur le niveau des loyers. À Genève, ils ont augmenté de plus de 7% entre 2021 et 2022 en cas de changement de locataires. Les comportements en matière de logement et de déménagement ont très peu évolué en Suisse pendant la pandémie de coronavirus. On a pu noter une préférence pour les zones ayant une moindre densité de population, mais son effet est resté modeste.

Sur le segment Real Estate Services, Investis s'est doté d'une nouvelle organisation de direction au printemps 2022. Cela a permis aux quatre filiales (conciergepro SA, Rohr AG, Privera AG et Analysis^{LAB} SA) d'être plus proches sur le plan de l'organisation et plus performantes. Une nouvelle phase de consolidation est attendue sur ce marché.

Une perspective stable est attendue pour 2023 :

- Sur le segment Properties: poursuivre l'optimisation ciblée du portefeuille immobilier en mettant l'accent sur l'Arc lémanique. Le portefeuille d'Investis se compose à 93% d'immeubles d'habitation situés dans des endroits centraux, avec des appartements dans le segment de prix moyen dans la région lémanique. La concentration sur cette région représente l' "USP" du groupe Investis;
- Sur le segment Real Estate Services: se concentrer sur les services de haute qualité et sur une croissance en consolidant les marges, tout en poursuivant la transition numérique.

Investis reste convaincue d'être très bien disposée et positionnée pour relever les défis actuels et de sortir ainsi renforcée de cet environnement marqué par les incertitudes et les risques.

Rapports

Le rapport annuel 2022 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/22/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 semestriels. À la fin de la présentation des chiffres semestriels, 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 5-10 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>. Un enregistrement 90 minutes avant le webcast est primordiale. Un replay sera mit à disposition dans l'après-midi.

Agenda

3 mai 2023	Assemblée générale ordinaire 2023
29 août 2023	Publication du résultat semestriel 2023

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 1,508 millions au 31 décembre 2022. 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	31.12.2022	31.12.2021
Revenue	227,548	215,997
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	53,524	53,673
EBIT	180,399	235,081
Net profit	151,825	200,680
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	93,751	41,303
Funds from operations (FFO) ¹⁾	51,780	34,349
Total assets	1,597,358	1,820,537
Total property portfolio	1,507,923	1,734,932
Interest-bearing financial liabilities	319,000	648,500
Gross LTV ¹⁾	21.2%	37.4%
Deferred tax liabilities	142,636	164,634
Shareholders' equity	1,069,675	967,978
Equity ratio	67.0%	53.2%
Number of employees		
Headcount at end of period	2,334	2,299
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,526	1,440
DATA PER SHARE		
CHF	31.12.2022	31.12.2021
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⁾	83.96	75.89
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	95.07	88.73
Earnings per share (basic/diluted)	11.90	15.74
Gross dividend ²⁾	2.50	2.50
Dividend yield ^{1,2)}	2.5%	2.4%
Payout ratio ^{1,2)}	21.1%	16.0%
Share price – annual high	115.00	109.00
Share price – annual low	84.80	86.00
Share price at end of period	101.50	104.50
Average number of shares traded per day	3,131	2,981
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,299	1,338

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2022	31.12.2021
Residential investment properties	1,383,135	1,605,772
Commercial investment properties	108,170	111,993
Investment properties under construction	263	263
Properties held for sale	16,354	16,904
Total property portfolio	1,507,923	1,734,932
Total buildings	149	171
Total residential units	2,445	3,073
Average discount rate (real)	2.74%	2.84%
Revenue	57,790	60,022
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.0%	1.3%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	36,802	39,978
EBIT	167,342	225,117
Gross rental income (CHF million)	53.9	64.2
Net rental income (CHF million)	53.2	62.8
Vacancy rate	1.3%	2.2%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2022	31.12.2021
Revenue	173,512	159,850
of which property management	35%	38%
of which facility services	65%	62%
EBIT	18,367	14,895
EBIT margin	10.6%	9.3%
Rents under management (CHF billion)	1.58	1.51

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