

Communiqué de presse
Zurich, le 31 août 2017

Investis augmente son bénéfice net de 40% à CHF 28 millions au premier semestre – nette hausse de la rentabilité au sein des Real Estate Services

- Augmentation de 18% du chiffre d'affaires consolidé qui atteint CHF 94 millions
- Nette hausse de 16% du résultat d'exploitation qui s'élève à CHF 34.3 millions
- Valeur du portefeuille immobilier pour la première fois au-dessus de la barre du milliard
- Nette augmentation de 16% des revenus locatifs qui se montent à CHF 23.3 millions
- Taux de vacance toujours bas de 3.3%
- Hausse marquée à 5% de la rentabilité (marge d'EBIT) dans le segment Real Estate Services
- Frais de financement substantiellement plus bas grâce à des conditions attrayantes sur le marché des capitaux

Les activités commerciales d'Investis ont, conformément aux prévisions, évolué de manière positive au cours du premier semestre 2017. Les six premiers mois de l'exercice ont été marqués par de nouveaux achats d'immeubles d'habitation sur l'arc lémanique, par l'acquisition au 1er janvier 2017 de la société de Facility Management Hauswartprofis ainsi que par les mesures introduites pour augmenter la rentabilité du segment Real Estate Services. Parallèlement à l'amélioration des revenus, les dépenses ont pu être allégées de manière durable grâce à une structure de financement optimisée. Tous ces éléments ont eu un impact réjouissant sur les résultats semestriels.

Bond du bénéfice grâce à la hausse du chiffre d'affaires et aux frais de financement plus bas

Au cours du premier semestre 2017, Investis a affiché un chiffre d'affaires consolidé de CHF 94 millions (CHF 79 millions l'année précédente), soit une hausse de 18%. Ce résultat est dû à une croissance organique dans les deux segments – **Properties** et **Real Estate Services** – à de nouveaux investissements dans le portefeuille immobilier, à l'acquisition de Hauswartprofis ainsi qu'à l'arrêt des activités d'entreprise générale dans le secteur Construction Management. Le groupe Investis a ainsi réalisé un EBITDA avant réévaluations et gains de cession de CHF 17.6 millions (année précédente: CHF 13.0 millions). Des gains de réévaluation plus élevés pour un montant de CHF 17.2 millions (année précédente: CHF 16.7 millions) ont été enregistrés sur le portefeuille immobilier. Le résultat d'exploitation (EBIT) a pu être augmenté dans une proportion réjouissante de 16% pour atteindre CHF 34.3 millions (année précédente: CHF 29.7 millions).

Investis a tiré profit de manière ciblée des conditions attrayantes sur le marché des capitaux pour optimiser la structure de financement. Après l'émission en octobre 2016 d'un emprunt obligataire de CHF 100 millions, un deuxième emprunt obligataire de CHF 140 millions assorti d'un coupon de 0.25% et d'une durée de 2 ans a été émis en février 2017 pour rembourser des hypothèques. Le taux moyen d'intérêts a ainsi atteint 0.7% (année précédente: 2.0%) au premier semestre.

Les charges fiscales ont diminué et se montent à CHF 5.2 millions malgré des bénéfices avant impôts plus élevés. Investis a tiré profit de taux de taxation cantonaux légèrement plus bas, ce qui a permis la dissolution partielle des impôts différés pour un montant de CHF 1.5 million.

Globalement, le groupe Investis a enregistré une hausse notable de 40% de son bénéfice net, celui-ci s'élevant à CHF 27.7 millions (année précédente: CHF 19.7 millions).

«Grâce à la mise en œuvre réussie de notre stratégie de croissance, les affaires d'Investis ont continué à s'améliorer sur le plan opérationnel. Les résultats semestriels montrent par ailleurs que les mesures engagées pour augmenter la rentabilité du segment Real Estate Services dans les deux activités de Property Management et de Facility Management portent leurs fruits. Nous avons également pu renforcer notre part de marché dans le domaine des services immobiliers. Essentiellement composé d'immeubles d'habitation situés dans la région attrayante de l'arc lémanique, notre portefeuille garantit une base de revenus stable que nous avons pu progressivement développer. Nous utilisons par ailleurs la digitalisation pour d'autres possibilités de croissance dans le secteur Real Estate Services», note le fondateur et CEO Stéphane Bonvin, en commentant les résultats semestriels 2017.

Hausse de 16% des revenus locatifs à coûts constants dans le segment Properties

Le portefeuille immobilier comprenait au milieu de l'année 138 immeubles et 2,354 unités résidentielles. La valeur du portefeuille immobilier a ainsi augmenté au cours des six premiers mois et a dépassé pour la première fois dans l'histoire de l'entreprise la barre du milliard pour atteindre CHF 1,036 millions (CHF 981 millions à la fin 2016). Les gains de réévaluation se sont montés à CHF 17.2 millions (année précédente: CHF 16.7 millions). Une somme de CHF 47 millions a été investie dans le portefeuille au cours du premier semestre. Sont comprises dans ce montant des acquisitions d'immeubles avec un rendement brut de plus de 5%. Le taux de vacance de 3.3% reste bas en comparaison sectorielle. L'état locatif annualisé a augmenté au 30 juin 2017 pour s'élever à CHF 48.9 millions.

Le revenu locatif s'est accru de 16% pour atteindre CHF 23.3 millions (année précédente: CHF 20.2 millions). En données comparables (like-for-like), le revenu locatif a augmenté de 2.0%. Grâce à une optimisation réussie des coûts, les frais d'exploitation des immeubles sont, avec un montant de 7.1 millions, restés pratiquement constants (CHF 7.0 millions en 2016). Le segment Properties a généré un résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 33.1 millions, en hausse de 11% (année précédente: CHF 29.8 millions).

Hausse de la rentabilité dans le segment Real Estate Services

Dans le domaine des services immobiliers, Investis a réalisé un chiffre d'affaires de CHF 73 millions au premier semestre (année précédente: CHF 69 millions), soit une hausse de 6%. Cette augmentation est imputable à la croissance organique tant dans le Property- que dans le Facility Management, à l'acquisition de Hauswartprofis ainsi qu'à l'arrêt des activités d'entreprise générale dans le secteur Construction Management. Ce dernier élément a entraîné une réduction du chiffre d'affaires de CHF 9 millions. Les secteurs Property Management et Facility Management contribuent actuellement à peu près à parts égales au chiffre d'affaires et bénéficient d'une bonne position sur le marché.

L'acquisition de Hauswartprofis a provoqué une forte augmentation des effectifs dans le segment Real Estate Services qui s'élèvent à 1,416 collaborateurs (année précédente: 1,112 collaborateurs) et une hausse correspondante des charges de personnel.

Le résultat d'exploitation (EBIT) qui atteint CHF 3.7 millions (année précédente: CHF 1.5 million) a pu être plus que doublé, avec une marge d'EBIT de 5% (année précédente: 2.1%). Cela s'explique par la poursuite du développement de services de haute qualité et la mise en œuvre de mesures visant à accroître la rentabilité dans le segment Real Estate Services. Les coûts d'intégration de CHF 1.0 million au total dans le secteur Facility Management seront principalement effectifs au deuxième semestre.

Les volumes de location gérés dans le domaine Property Management se sont accrus grâce à de nouveaux mandats pour s'établir à CHF 1.64 milliard (CHF 1.58 milliard à la fin 2016).

Stabilité financière grâce à une confortable base de fonds propres

Le total du bilan a atteint la somme confortable de CHF 1.2 milliard, ce qui correspond à une hausse de 5%. Environ 90% du total du bilan sont intégrés dans le portefeuille immobilier. Le Loan-To-Value (LTV) se monte comme l'année précédente à 38%. Les impôts différés s'élevaient à CHF 152 millions à la date de référence (CHF 146 millions au 31.12.2016). Avec une somme de CHF 540 millions, la base de fonds propres continue à être confortable. Le ratio de fonds propres a diminué au cours de l'exercice pour atteindre 46.8%. Cette baisse est la conséquence de la déduction du goodwill lié à l'acquisition de Hauswartprofis du montant des réserves du groupe.

Perspectives

Investis continuera à développer sa stratégie de croissance et s'attend pour l'ensemble de l'exercice 2017 à une augmentation de l'EBITDA (avant réévaluations et gains de cession) d'au moins 10% par rapport à l'année précédente. Depuis le 1er juillet 2017, Investis a acquis sept nouveaux immeubles de rendement pour un montant total de CHF 53 millions. Ces acquisitions accroissent l'état locatif annualisé qui atteint CHF 51.7 millions. Le groupe prévoit de continuer à diminuer ses dettes hypothécaires au cours de l'année 2017.

Investis confirme ses objectifs à moyen terme pour 2019:

- Properties: revenu locatif annualisé > CHF 50 Mio.
- Real Estate Services: marge d'EBIT élevée à un chiffre
- Financement: par dette senior non sécurisée (unsecured senior debt)

Rapports

Le rapport semestriel détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/17/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 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)203 059 58 62 (UK)

+1 (1)631 570 5613 (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/>).

Agenda

21 mars 2018 Publication des résultats de l'exercice 2017

20 avril 2018 Assemblée générale ordinaire 2018

Contact Investis

Contact médias

Christine Hug, Head Corporate Communications

Téléphone: +41 58 201 72 41, e-mail: christine.hug@investisgroup.com

Investor Relations

Laurence Bienz, Head Investor 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 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 1,036 mio. au 30 juin 2017. 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		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Revenue	CHF 1,000	93,560	161,916	79,321
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	17,559	28,695	13,000
EBIT	CHF 1,000	34,317	76,369	29,693
Net profit	CHF 1,000	27,652	45,077	19,688
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	10,947	17,844	9,837
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,154,329	1,099,750	1,138,336
Mortgages and bonds	CHF 1,000	391,693	325,572	331,941
Gross LTV		38%	33%	38%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	152,054	145,579	135,859
Total shareholders' equity	CHF 1,000	540,418	557,570	562,990
Equity ratio		46.8%	50.7%	49.5%
Number of employees				
Headcount (as at period end)		1,434	1,146	1,127
Ø FTE (full-time equivalents, average over the period)		1,138	902	889

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

Data per share		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Share ratios				
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280	1,280
Number of registered shares issued/outstanding	Number	12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10	0.10
Share data				
NAV per outstanding share	CHF	42.14	43.48	41.43
NAV per outstanding share not including deferred tax with regard to investment properties	CHF	54.02	54.85	52.03
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	2.16	3.88	1.75
Share price				
Share price – high	CHF	61.00	61.95	
Share price – low	CHF	56.50	53.00	
Share price at end of period	CHF	59.05	57.00	57.30
Average number of shares traded per day	Number	4,364	9,094	
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	755,840	729,600	733,440

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2017

Properties key figures		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Residential investment properties	CHF 1,000	873,990	841,961	766,399
Commercial investment properties	CHF 1,000	127,822	113,129	76,111
Investment properties under construction	CHF 1,000	6,416	64	5,508
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,688	7,328	12,292
Properties held for sale	CHF 1,000	26,452	18,141	14,236
Total property portfolio	CHF 1,000	1,036,367	980,622	874,545
Total buildings		138	136	122
Total residential units		2,354	2,334	2,219
Average discount rate		3.6%	3.7%	3.9%
Revenue		CHF 1,000	23,339	41,852
Like-for-like rental growth		2.0%	1.1%	1.0%
Vacancy rate		3.3%	3.7%	3.2%
EBITDA before revaluations/disposals		CHF 1,000	15,333	27,293
EBIT		CHF 1,000	33,116	76,679
Annualised full occupancy property rent		CHF million	48.9	46.9
Annualised property rent		CHF million	47.3	45.2
Real Estate Services key figures		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Rents under management	CHF billion	1.64	1.58	1.54
Revenue	CHF 1,000	72,635	136,094	68,717
of which property management		53%	56%	55%
of which facility management		46%	32%	31%
of which construction management		1%	12%	14%
EBIT	CHF 1,000	3,661	3,892	1,451
EBIT margin		5.0%	2.9%	2.1%