

Communiqué de presse
Zurich, le 21 mars 2018

Augmentation significative du résultat dans les deux secteurs d'activité

- **Augmentation du chiffre d'affaires de 17% à CHF 190 millions**
- **EBITDA avant réévaluations et gains de cession en progression de 30% à CHF 37.3 millions**
- **Bénéfice net en hausse de 28% à CHF 57.6 millions**
- **Augmentation des revenus locatifs de 13% à CHF 47.5 millions, hausse like-for-like de 1.9%**
- **Taux de vacance toujours bas de 3.5%**
- **Hausse substantielle de la marge d'EBIT à 5.3% dans le segment Real Estate Services**
- **Dividende de CHF 2.35 par action proposé**

L'année 2017 s'est révélée extrêmement positive dans les deux secteurs d'activité. Ce succès est dû à une croissance organique et à des acquisitions dans les deux segments – **Propriétés** et **Real Estate Services** – ainsi qu'à la poursuite d'une optimisation durable des coûts. La valeur du portefeuille immobilier s'est accrue grâce à des acquisitions sur des sites attrayants ainsi qu'à des réévaluations. Dans le segment Real Estate Services, le chiffre d'affaires a pu être augmenté de façon organique grâce à de nouveaux mandats, ainsi que par le biais de l'intégration complète de Hauswartprofis. Les mesures introduites pour accroître la rentabilité ont par ailleurs déjà eu un impact dans ce segment et ont conduit à une nouvelle hausse durable de la marge d'EBIT. Les coûts de financement ont, comme prévu, pu être réduits de manière significative.

Croissance durable du chiffre d'affaires – hausse du bénéfice net

Le chiffre d'affaires d'Investis a augmenté de 17% à CHF 190 millions en 2017 (année précédente: CHF 162 millions). L'EBITDA avant réévaluations et gains de cession a progressé de 30% à CHF 37.3 millions (année précédente: CHF 28.7 millions). Les valorisations liées au marché de CHF 25.0 millions dans le portefeuille ainsi que les gains de cession et les amortissements ont engendré un EBIT de CHF 60.9 millions. L'année précédente, l'EBIT se montait à CHF 76.4 millions, ce qui était dû à des gains d'évaluation liés au marché au-dessus de la moyenne en 2016.

L'optimisation de la structure de financement commencée en 2016 a été poursuivie au cours de l'exercice 2017 par le biais du lancement de deux nouveaux emprunts obligataires. Investis a procédé en février 2017 à l'émission d'un deuxième emprunt obligataire de CHF 140 millions d'une durée de deux ans et assorti d'un coupon de 0.25%, suivi en octobre 2017 d'un troisième emprunt de CHF 180 millions d'une durée de cinq ans et assorti d'un coupon de 0.75%. Les taux d'intérêt moyens se sont élevés à 0.7% au cours de l'exercice (année précédente: 2.0%). Investis a tiré profit des conditions attrayantes sur le marché des capitaux pour réduire de manière significative ses dépenses de financement à CHF 4.1 millions. Les chiffres comparatifs de 2016 (CHF 19.7 millions) tenaient compte d'un montant de CHF 5.9 millions pour la résiliation anticipée de contrats de swap ainsi que de CHF 6.6 millions pour la comptabilisation au compte de résultat des swaps résiduels. Corrigées de ces frais de swap pour un

montant total de 12.5 millions, les dépenses de financement ont pu être abaissées de 43% au cours de l'exercice.

Le revenu d'impôt s'est monté à CHF 0.2 million (année précédente: charges fiscales de CHF 13.6 millions) et tient compte de l'effet positif exceptionnel de CHF 10.8 millions lié aux impôts différés (mise en œuvre de la réforme de l'imposition des entreprises dans le canton de Vaud). Le taux d'imposition moyen attendu continue néanmoins à s'élever à 23% (année précédente: 24%) jusqu'à la mise en œuvre du projet fiscal 17.

Globalement, le bénéfice net d'Investis a ainsi progressé de 28% pour s'élever à CHF 57.6 millions (année précédente: CHF 45.1 millions). Le bénéfice par action s'est accru pour se monter à CHF 4.49 (année précédente: CHF 3.88). Le bénéfice net sans effet de réévaluation a atteint CHF 26.8 millions (année précédente: CHF 9.4 millions).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action sans impôts différés en lien avec des immeubles a augmenté pour se monter à CHF 55.91 (année précédente: CHF 54.85). Cette légère hausse s'explique par l'imputation sur les fonds propres du goodwill résultant de l'acquisition de Hauswartprofis. Cela a provoqué une dilution du ratio de CHF 1.16 par action.

«Investis se développe au-delà des prévisions et a continué à gagner en stature l'année passée. Le très bon résultat d'exploitation souligne nos progrès dans les deux secteurs d'activité et la mise en œuvre réussie de notre stratégie de croissance. Après un premier semestre 2017 très réjouissant, le résultat a encore pu être amélioré de manière substantielle au second semestre. Le dynamisme croissant de notre chiffre d'affaires nous encourage à continuer de développer nos activités», relève Stéphane Bonvin, CEO d'Investis.

Valorisation grâce à l'élargissement du portefeuille et hausse durable des revenus locatifs dans le segment Properties

Au cours de l'exercice, CHF 131 millions ont été investis dans l'acquisition de nouveaux immeubles de rendement ainsi que dans des projets de développement. Quelques ventes ont également été effectuées. Avec les gains de réévaluation de CHF 25.0 millions (année précédente: CHF 46.6 millions), la valeur du portefeuille a pu être augmentée de 14% à CHF 1,121 millions (année précédente: CHF 981 millions). Au 31.12.2017, le portefeuille comprenait 139 immeubles et 2,508 unités d'habitation.

Pendant la période sous revue, le revenu locatif s'est accru de 13% à CHF 47.5 millions (année précédente: CHF 41.9 millions) avec un taux de vacance toujours bas de 3.5% (année précédente: 3.7%). Sur une base comparable (like-for-like), le revenu locatif a augmenté dans une proportion réjouissante de 1.9% (année précédente: 1.1%), soit dans la partie supérieure de la fourchette de 1 – 2% enregistrée sur le long terme. Les charges liées aux immeubles n'ont que légèrement progressé, ce qui a conduit à une hausse de la marge brute à 73% (année précédente: 70%). Dans le segment Properties, un résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 58.0 millions (année précédente: CHF 76.7 millions) a été réalisé. Le résultat d'exploitation de l'année précédente avait été influencé par des gains de valorisation au-dessus de la moyenne.

En novembre 2017, Investis a par ailleurs augmenté de 50% à 75% sa participation au sein de «La Foncière de la Dixence SA» – une société de projet chargée de la planification et du financement du projet de développement Dixence Resort à Hérémece – et est ainsi devenue actionnaire principale. Le projet Dixence Resort à Hérémece est depuis lors totalement consolidé.

Nouvelle hausse de la rentabilité dans le segment Real Estate Services

Investis continue également sa croissance dans le segment Real Estate Services et a augmenté son chiffre d'affaires à CHF 148 millions (année précédente: CHF 136 millions). Au niveau organique, le chiffre d'affaires des deux activités - **Property Management** et **Facility Services** – a pu être augmenté. L'intégration complète de la société Hauswartprofis acquise en janvier 2017 a contribué pour CHF 18 millions au chiffre d'affaires. L'arrêt des activités d'entreprise générale dans le secteur Construction Management a engendré un recul du chiffre d'affaires de CHF 15 millions. Les volumes de location gérés dans le secteur Property Management ont pu être augmentés à CHF 1.68 milliard (année précédente: CHF 1.58 milliard).

Les effectifs dans le segment Real Estate Services se sont accrus pour atteindre 1,397 collaborateurs (année précédente: 1,132 collaborateurs), ce qui est essentiellement imputable à l'acquisition de Hauswartprofis.

La croissance du chiffre d'affaires et l'amélioration opérationnelle liée aux mesures introduites pour augmenter la rentabilité ont conduit à une marge d'EBIT de 5.3% (année précédente: 2.9%) ainsi qu'au doublement du résultat d'exploitation (EBIT) qui a atteint CHF 7.8 millions (année précédente: CHF 3.9 millions). Après une hausse de la marge d'EBIT à 5.0% au premier semestre, celle-ci a encore pu être accrue au deuxième semestre pour se monter à 5.6%, ce qui dépasse les prévisions.

Bilan très solide

Le total du bilan a progressé au 31.12.2017 pour s'élever à CHF 1.2 milliard. Le ratio de fonds propres a atteint le niveau confortable de 46.0% (année précédente: 50.7%). La provision pour impôts différés s'est montée à CHF 155 millions (année précédente: CHF 146 millions). Les dettes financières porteuses d'intérêt ont atteint CHF 436 millions (année précédente: CHF 326 millions) et la Loan-To-Value s'est accrue, passant de 33% à 39% à la fin 2017.

Demande toujours très élevée d'appartements de location sur l'arc lémanique – modèles d'affaires en mutation dans le secteur des services immobiliers

Le marché immobilier reste très attrayant sur l'arc lémanique. La demande d'appartements de location bénéficiant d'une situation centrale dans les segments de prix inférieurs et moyens – dans les villes de Genève et Lausanne ainsi que leurs agglomérations – demeure notamment très élevée. Cela se reflète dans le taux de vacance très bas d'Investis en comparaison sectorielle. De même, la demande des investisseurs pour les immeubles de location reste toujours élevée.

Du fait de l'essor constant de la numérisation, le secteur des services immobiliers est en pleine transformation, ce qui présente de grandes opportunités. Investis mise de manière conséquente sur la

révolution numérique en marche et intensifie sa coopération avec des start-up innovantes qui font avancer la numérisation dans le domaine immobilier. «Nous souhaitons numériser plus fortement nos offres et nos processus afin de pouvoir proposer à nos clients des produits et des services optimisés et innovants. Nous mettons ainsi en place des processus de travail plus efficaces pour toutes les parties prenantes», souligne Stéphane Bonvin.

Assemblée générale: versement de dividendes pour une somme de CHF 30 millions et création de capital conditionnel supplémentaire

Le versement d'un dividende inchangé pour un montant total de CHF 30.08 millions, soit CHF 2.35 par action, sous la forme d'un prélèvement sur les réserves issues d'apports de capitaux, sera proposé aux actionnaires d'Investis lors de l'assemblée générale du 20 avril 2018. Cela correspond à un ratio de distribution du dividende de 52%. En outre, le Conseil d'administration va proposer la création d'un capital conditionnel supplémentaire de CHF 128,000 divisé en 1,280,000 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 0.10 chacune, afin de pouvoir émettre des obligations ou des titres de créance similaires assortis de droits de conversion et/ou d'option.

Perspectives

L'excellent résultat d'exploitation 2017 conforte la stratégie de croissance suivie par Investis. Compte tenu des progrès constants et du bon positionnement sur le marché, le Conseil d'administration et la Direction du groupe sont convaincus qu'une hausse durable du chiffre d'affaires dans les deux segments sera réalisée au cours de l'exercice 2018. Dans le segment Real Estate Services, une nouvelle augmentation de la marge d'EBIT est attendue.

Investis confirme ses objectifs à moyen terme pour 2019:

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

Rapports

Le rapport annuel détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/17/ar> 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 annuels. À la fin de la présentation des chiffres annuels, 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

20 avril 2018 Assemblée générale ordinaire 2018
30 août 2018 Publication du résultat semestriel 2018

En cas de questions, veuillez vous adresser à :

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

A 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 Propriétés et Real Estate Services. Composé presque exclusivement d'immeubles d'habitation situés dans la région lémanique, le portefeuille de Propriétés d'Investis a été évalué à CHF 1,121 millions au 31 décembre 2017. A 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		31.12.2017	31.12.2016
Revenue	CHF 1,000	189,987	161,916
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	37,311	28,695
EBIT	CHF 1,000	60,871	76,369
Net profit	CHF 1,000	57,604	45,077
Net profit without revaluation effects	CHF 1,000	26,789	9,419
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	29,460	17,844
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,238,222	1,099,750
Mortgages and bonds	CHF 1,000	436,357	325,572
Gross LTV		39%	33%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	154,977	145,579
Total shareholders' equity	CHF 1,000	568,989	557,570
Equity ratio		46.0%	50.7%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,420	1,146
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,143	902

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

Data per share		31.12.2017	31.12.2016
Share ratios			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280
Number of registered shares issued/outstanding		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
Share data			
NAV per outstanding share	CHF	44.38	43.48
NAV per outstanding share not including deferred tax with regard to investment properties	CHF	55.91	54.85
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	4.49	3.88
Gross dividend ¹⁾	CHF	2.35	2.35
Dividend yield ¹⁾		3.8%	4.1%
Payout ratio ¹⁾		52.4%	68.0%
Share price			
Share price – high	CHF	64.95	61.95
Share price – low	CHF	55.40	53.00
Share price at end of period	CHF	62.65	57.00
Average number of shares traded per day		5,562	9,094
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	801,920	729,600

1) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 20 April 2018.

INVESTIS GROUP
ANNUAL REPORT 2017

Properties key figures		31.12.2017	31.12.2016
Residential investment properties	CHF 1,000	940,629	841,961
Commercial investment properties	CHF 1,000	127,784	113,129
Investment properties under construction	CHF 1,000	14,826	64
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,673	7,328
Properties held for sale	CHF 1,000	35,805	18,141
Total property portfolio	CHF 1,000	1,120,717	980,622
Total buildings		139	136
Total residential units		2,508	2,334
Average discount rate		3.62%	3.71%
Revenue	CHF 1,000	47,492	41,852
Like-for-like rental growth		1.9%	1.1%
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	32,394	27,293
EBIT	CHF 1,000	58,039	76,679
Annualised full occupancy property rent	CHF million	51.5	46.9
Annualised property rent	CHF million	49.6	45.2
Vacancy rate		3.5%	3.7%
Real Estate Services key figures		31.12.2017	31.12.2016
Rents under management	CHF billion	1.68	1.58
Revenue	CHF 1,000	147,637	136,094
of which property management		53%	56%
of which facility services		46%	32%
of which construction management		1%	12%
EBIT	CHF 1,000	7,839	3,892
EBIT margin		5.3%	2.9%