

Communiqué de presse
Zurich, 28 mars 2019

Hausse significative du bénéfice net sans effet de valorisation au cours de l'exercice 2018

- **Hausse de 4% du chiffre d'affaires à CHF 197 millions**
- **Croissance de 23% de l'EBIT à CHF 74.6 millions**
- **Hausse du bénéfice net sans effet de réévaluation de 33% à CHF 36 millions**
- **Acquisitions et investissements de CHF 242 millions dans le portefeuille**
- **Hausse des revenus locatifs à CHF 55 millions, croissance des revenus locatifs like-for-like de 1.7%**
- **Nouvelle baisse du taux de vacance à 2.9%**
- **Augmentation de la NAV par action avant impôts différés en lien avec les immeubles à CHF 59.59**
- **Dividende inchangé de CHF 2.35 par action proposé**

Investis a enregistré l'an dernier un excellent exercice. Le succès du segment Properties se base sur la croissance du portefeuille, à une augmentation organique des revenus locatifs, à nouveau un effet positif de la réévaluation ainsi qu'à des gains de cession. Le segment Real Estate Services affiche également une croissance organique. Comme prévu, les coûts de financement ont à nouveau pu être diminués.

Investis augmente son bénéfice net sans effet de réévaluation

Le chiffre d'affaires enregistré en 2018 se monte à CHF 197 millions (année précédente: CHF 190 millions). L'EBITDA avant réévaluations et gains de cession a ainsi progressé de 6% pour atteindre CHF 39.7 millions (année précédente: CHF 37.3 millions). Compte tenu des gains dus aux réévaluations et aux cessions, l'EBIT s'est accru de 23% pour se monter à CHF 74.6 millions (année précédente: CHF 60.9 millions).

Les taux d'intérêt moyens ont à nouveau pu être réduits et se montent à 0.5% (année précédente: 0.7%). De ce fait, les coûts de financement ont diminué à CHF 3.9 millions (année précédente: CHF 4.1 millions), malgré un niveau de dette financière plus élevé. Les charges fiscales ont atteint CHF 16.4 millions au cours de l'exercice, ce qui équivaut à un taux d'imposition effectif normalisé de 23.1%.

Le bénéfice du groupe s'élève à CHF 54.4 millions (année précédente: CHF 57.6 millions) et le bénéfice par action à CHF 4.27 (année précédente: CHF 4.49). Le bénéfice net sans effet de réévaluation a pu être augmenté considérablement (+33%) à CHF 35.6 millions (année précédente: CHF 26.8 millions).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action sans impôts différés en lien avec les immeubles s'est accrue par rapport à l'année précédente (CHF 55.91) pour atteindre CHF 59.59.

Properties: revenus locatifs augmentés à CHF 55 millions

Investis a enregistré un très bon résultat dans le segment Properties. Les investissements dans le portefeuille et dans les projets de développement se sont poursuivis (CHF 242 millions, CHF 131 millions l'année précédente). Les revenus locatifs se sont accrus de 16% à CHF 55.0 millions (année précédente: CHF 47.5 millions), ce qui correspond sur une base comparable (like-for-like) à une hausse de 1.7% (année précédente: 1.9%). Par rapport à l'année précédente (3.5%), le taux de vacance a de nouveau pu être réduit et se monte à 2.9%, un taux bas en comparaison du secteur.

Les charges liées aux immeubles reflètent les besoins de rénovation légèrement plus élevés de certains immeubles nouvellement acquis. Compte tenu des revenus locatifs plus élevés et des taux d'escompte plus bas, les gains de réévaluation se sont montés à CHF 24.2 millions (année précédente: CHF 25.0 millions). Grâce à la vente de certains immeubles, des gains de cession d'un montant de CHF 12.8 millions ont été enregistrés (année précédente: CHF 0.7 million).

Globalement, le résultat d'exploitation (EBIT) dans le segment Properties s'est accru de 24% à CHF 71.9 millions (année précédente: 58.0 millions). À la fin de l'année, la valeur du portefeuille a pu être augmentée de 20% à CHF 1,345 millions (année précédente: CHF 1,121 millions) et se base sur un état locatif annuel de CHF 57.7 millions. À la date de référence, le portefeuille comprenait 157 immeubles avec 2,911 unités résidentielles.

Segment Real Estate Services – réorganisation terminée

Dans le segment Real Estate Services, le chiffre d'affaires a été, avec un montant de CHF 148 millions, légèrement supérieur à l'année précédente. Alors que les résultats dans le secteur **Property Management** ont été supérieurs aux attentes, 2018 a été une année exigeante pour le secteur **Facility Services**, marquée par le rebranding de tous les services de conciergerie sous une seule marque et par des coûts de réorganisation correspondants. Le résultat d'exploitation (EBIT) réalisé dans le segment Real Estate Services a atteint CHF 7.7 millions (année précédente: CHF 7.8 millions) et la marge EBIT s'est montée à 5.2% (année précédente: 5.3%).

Dans le **Property Management**, le chiffre d'affaires a connu une croissance organique de 1.9% malgré des ajustements au niveau des mandats. Les mesures d'amélioration du résultat mises en place les années précédentes ont permis d'augmenter encore la rentabilité opérationnelle. Grâce à la conclusion de nouveaux contrats de mandat, le volume de location géré a pu être augmenté à CHF 1.74 milliard (année précédente: CHF 1.68 milliard).

Le chiffre d'affaires de **Facility Services** a connu comme prévu une évolution plus modérée, avec une croissance organique de 0.4%, un niveau quasiment identique à l'année précédente. Les coûts dus à la fusion des marques se sont répercutés sur la marge EBIT. La réorganisation de cette activité a été concrétisée avec succès, créant ainsi les bases permettant la poursuite de la croissance et une rentabilité plus élevée.

Bilan très solide – loan-to-value toujours bas avec un taux de 41%

Le total du bilan a augmenté au 31 décembre 2018 de 15% à CHF 1.4 milliard avec un ratio de fonds propres confortable de plus de 40%. Les dettes financières porteuses d'intérêt ont conduit à un loan-

to-value de 41%, un taux bas en comparaison du secteur. La provision significative pour impôts différés s'est accrue pour se monter à CHF 178 millions (année précédente: CHF 155 millions).

Assemblée générale 2019

Le versement d'un dividende inchangé de 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 29 avril 2019 à Zurich. Cela correspond à un ratio de distribution du dividende de 55%. Tous les membres du Conseil d'administration et du Comité de rémunération se mettent à disposition en vue d'une réélection.

Événements postérieurs à la date de clôture

En février 2019, Investis a placé un nouvel emprunt obligataire à hauteur de CHF 140 millions, avec un coupon de 0.773% et une échéance de deux ans. Les fonds ainsi levés ont servi au refinancement de l'emprunt obligataire du même montant arrivé à échéance en février 2019.

La mise en œuvre de la stratégie de financement par une dette senior non sécurisée (unsecured senior debt) a été effectuée avec succès au premier trimestre 2019. Un premier contrat de crédit sans garantie a pu être conclu à la mi-mars 2019.

La vente déjà annoncée de la filiale à 100% Régie du Rhône Crans-Montana SA, Lens, a été concrétisée comme prévu le 28 février 2019. Investis a par ailleurs vendu la moitié de ses actions au sein de la société de développement La Foncière de la Dixence et continue à y détenir une participation de 41.7% au 25 mars 2019.

Investis a mandaté CBRE (Geneva) SA en tant qu'expert externe indépendant pour l'estimation de l'ensemble du portefeuille immobilier. CBRE effectuera pour la première fois les évaluations dans le cadre des résultats semestriels 2019 et succède ainsi à Wüest Partner AG après six ans d'excellente collaboration dans cette fonction.

Environnement de marché et perspectives 2019

Le portefeuille d'Investis est composé principalement d'immeubles d'habitation dans le segment de prix moyen et bénéficiant d'une situation centrale dans la région de l'arc lémanique. La forte demande en raison de la persistance des mouvements migratoires, associée au changement démographique et à un faible taux d'objets neufs dans des situations centrales, continue de se répercuter de manière positive sur la situation en matière de location.

Pour le segment Real Estate Services, la situation reste exigeante. L'automatisation croissante des processus opérationnels permet des processus de travail plus courts et plus efficaces. Au cours de l'exercice écoulé, Investis a pris des participations au sein de start-up innovantes dans le secteur immobilier afin de développer ensemble des solutions numériques.

Le monde du travail est également en mutation aujourd'hui. Le besoin de flexibilité s'est fortement accru et les bureaux classiques sont de plus en plus remplacés par des espaces de coworking (espaces de travail partagés). Investis n'est pas resté insensible à cette tendance et a élaboré un premier projet

pilote sous la marque «OurPlace». Le premier emplacement OurPlace se trouve dans un immeuble d'Investis à Morges et a été récemment inauguré.

Investis célèbre en 2019 son 25^e anniversaire et donc également son histoire à succès riche en événements. Grâce au modèle d'affaires, à la stratégie et à la politique de placement choisis, le Conseil d'administration et la direction du groupe sont convaincus d'être toujours bien positionnés dans un contexte de marché exigeant pour poursuivre cette histoire à succès.

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'autre objectif à moyen terme pour 2019, la marge d'EBIT élevée à un chiffre dans le segment Real Estate Services, est confirmé.

Rapports

Le rapport annuel détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/18/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 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)

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

29 avril 2019 Assemblée générale ordinaire 2019

29 août 2019 Publication du résultat semestriel 2019

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

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 1,345 millions au 31 décembre 2018. 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		31.12.2018	31.12.2017
Revenue	CHF 1,000	197,491	189,987
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	39,724	37,311
EBIT	CHF 1,000	74,575	60,871
Net profit	CHF 1,000	54,376	57,604
Net profit excluding revaluation effect	CHF 1,000	35,576	26,789
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	61,145	29,460
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,423,653	1,238,222
Mortgages and bonds	CHF 1,000	545,631	436,357
Gross LTV		41%	39%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	177,639	154,977
Shareholders' equity	CHF 1,000	588,511	568,989
Equity ratio		41.3%	46.0%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,391	1,420
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,169	1,143

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

Data per share		31.12.2018	31.12.2017
Share ratios			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
Share data			
NAV per share	CHF	45.89	44.38
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties	CHF	59.59	55.91
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	4.27	4.49
Gross dividend ¹⁾	CHF	2.35	2.35
Dividend yield ¹⁾		3.8%	3.8%
Payout ratio ¹⁾		55.4%	52.4%
Share price			
Share price – high	CHF	67.80	64.95
Share price – low	CHF	56.60	55.40
Share price at end of period	CHF	61.80	62.65
Average number of shares traded per day		1,762	5,562
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	791,040	801,920

1) Intended distribution per share 2018 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 29 April 2019.

INVESTIS GROUP
ANNUAL REPORT 2018

Properties key figures		31.12.2018	31.12.2017	
Residential investment properties	CHF 1,000	1,146,271	940,629	
Commercial investment properties	CHF 1,000	102,729	127,784	
Investment properties under construction	CHF 1,000	25,073	14,826	
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,673	1,673	
Properties held for sale	CHF 1,000	69,476	35,805	
Total property portfolio	CHF 1,000	1,345,221	1,120,717	
Total buildings		157	139	
Total residential units		2,911	2,508	
Average discount rate		3.49%	3.62%	
Revenue		CHF 1,000	54,983	47,492
Like-for-like rental growth		1.7%	1.9%	
EBITDA before revaluations/disposals		CHF 1,000	34,953	32,394
EBIT		CHF 1,000	71,864	58,039
Annualised full occupancy property rent		CHF million	57.7	51.5
Annualised property rent		CHF million	56.0	49.6
Vacancy rate		2.9%	3.5%	
Real Estate Services key figures		31.12.2018	31.12.2017	
Rents under management	CHF billion	1.74	1.68	
Revenue		CHF 1,000	147,832	147,637
Of which property management		54%	53%	
Of which facility services		46%	46%	
Of which other		0%	1%	
EBIT		CHF 1,000	7,701	7,839
EBIT margin		5.2%	5.3%	