

Communiqué de presse**Zurich, le 24 mars 2021****Un résultat excellent pour 2020 – Augmentation du dividende proposé**

- L'augmentation de la valeur de CHF 79 millions souligne la qualité du portefeuille
- Revenus locatifs like-for-like en hausse de +1.6%
- Real Estate Services augmente sa marge EBIT à 8.6%
- Bénéfice net sans effet de réévaluations de CHF 45 millions
- Gross LTV réduite à un faible 37.6%
- NAV par action en progression à CHF 74.80 sans impôts différés

Citation de Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis:

«En cette année exigeante et imprévisible, nous avons démontré toute la vigueur du business model d'Investis. Nous avons enregistré l'an dernier un excellent exercice. Mais c'est ce qui se cache au-delà de ces chiffres et de ces succès, qui me rend vraiment fier d'Investis. Nous avons fait tout ce qui était en notre pouvoir pour préserver la sécurité, la santé et l'engagement de nos collaborateurs, tout en explorant de nouveaux modes de travail. Pour l'avenir, je suis convaincu que le changement est la seule constante, y compris dans le secteur immobilier. Nous sommes en bonne position pour affronter l'année qui vient et nous sommes prêts à faire face aux défis de la pandémie de Covid-19.»

Excellent résultat dans des conditions difficiles

Le groupe a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 179 millions (CHF 188 millions l'année précédente). Le recul net de 4.7% est dû à l'abandon des Serviced apartments et à la vente de certaines sociétés affiliées du segment Real Estate Service durant l'exercice 2019. L'EBITDA avant réévaluations et gains de cessions a atteint CHF 46 millions (CHF 47 millions). Grâce à la hausse des cashflows résultants des biens immobiliers et un taux d'escompte réel moyen en baisse, les plus-values sur réévaluations se sont élevées à CHF 79 millions. Le taux d'escompte réel moyen de l'ensemble du portefeuille s'élevait à 3.15% fin 2020. La vente de certains immeubles a permis d'enregistrer des gains de cessions d'un montant de CHF 14 millions. Cela s'est traduit par un excellent EBIT de CHF 136 millions, soit une hausse de 7.1% par rapport à l'année précédente (CHF 127 millions). Cette évolution positive est le résultat d'une gestion de crise professionnelle et d'une position forte sur ces deux segments de marché.

Le segment **Properties** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 58 millions, soit une augmentation de 1.6%. Les revenus locatifs, sur une base comparable, ont enregistré une excellente progression de +1.6%. Ce segment affiche un brillant résultat EBIT à hauteur de CHF 131 millions, ce qui correspond à une hausse de 27.3% par rapport à l'année précédente (CHF 103 millions). Ce résultat notable inclut aussi bien les effets de réévaluations à hauteur de CHF 79 millions que les gains de cessions de CHF 14 millions résultants de la vente de différents biens immobiliers.

À la fin de l'année, la valeur du portefeuille a pu être portée à CHF 1,490 millions, soit une augmentation de 3.6%. Ce portefeuille résilient est composé de 167 immeubles et de 3,006 unités résidentielles. Le taux de vacance a pu être abaissé à 3.0% (3.2% l'année précédente). L'état locatif annuel s'est élevé à CHF 58.6 millions au 31.12.2020 (CHF 61.2 millions). Ce recul est dû aux ventes de biens immobiliers majoritairement commerciaux du deuxième semestre 2020. Compte tenu de ces ventes, la part des immeubles résidentiels dans le portefeuille s'élève désormais à 95%.

Le segment **Real Estate Services** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 125 millions, soit une augmentation de CHF 9 millions par rapport au chiffre d'affaires de l'année précédente ajusté des ventes de différentes sociétés affiliées (diminution de CHF 21 millions). Aussi bien Privera que conciergepro ont enregistré une croissance organique. Cette hausse a également été réalisée grâce à diverses acquisitions. Le portefeuille locatif géré dans l'activité Property Management s'est élevé à CHF 1.42 milliard (CHF 1.41 milliard au 31.12.2019).

Le bénéfice d'exploitation (EBIT) sur ce segment a atteint CHF 10.8 millions (CHF 11.5 millions). Compte tenu d'un environnement de marché exigeant, les ressources en personnel ont dû être augmentées pour fournir les services supplémentaires nécessaires liés à la pandémie. Les marges EBIT n'ont donc pas pu se maintenir au niveau de l'année précédente pour les deux activités principales. Pour autant, grâce à de nouvelles activités, la marge EBIT s'est améliorée de 0.2% points pour atteindre 8.6%.

Résultat financier

Les **produits financiers** s'élèvent à CHF 0.5 millions. L'année précédente, ils atteignaient CHF 5.8 millions et intégraient notamment l'effet positif entraîné par la réduction de la participation dans Polytech Ventures Holding SA.

Les **charges financières** tombent à CHF 4.0 millions (CHF 5.2 millions) en raison d'une diminution des dettes financières.

Impôts sur le revenu

Le taux d'imposition a été abaissé à 14.4% (revenu fiscal pour 2019). L'année précédente avait été marquée par la décision de mettre en œuvre la réforme fiscale (RFFA) dans le canton de Genève. Des passifs d'impôts différés avaient alors été soldés à hauteur de CHF 61 millions, ce qui s'était traduit par des revenus fiscaux nets de CHF 45 millions.

Bénéfice net

Le bénéfice net a atteint l'excellent chiffre de CHF 114 millions (2019: CHF 173 millions / 2018: CHF 54 millions), soit CHF 8.91 par action (2019: CHF 13.59 / 2018: CHF 4.27). Le bénéfice net sans effet de réévaluations s'est monté à CHF 45 millions. Les chiffres de 2019 bénéficiaient cependant du solde des passifs d'impôts à la suite de la RFFA dans le canton de Genève et des bénéfices sur vente des sociétés affiliées.

Bilan très solide – Gross LTV en dessous de 38%

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.56 milliard au 31 décembre 2020, avec un ratio de fonds propres très confortable de 53% (47%). L'emprunt de CHF 100 millions arrivé à échéance en juin 2020 ayant été remboursé. Les passifs d'impôts différés, d'un montant significatif, se sont accrus pour atteindre CHF 138 millions (CHF 127 millions).

Le portefeuille immobilier, axé sur des propriétés résidentielles dans des emplacements centraux, s'élevait à la fin de l'année à CHF 1.49 milliard (CHF 1.44 milliard). En rapport aux dettes financières porteuses d'intérêts, le LTV a été abaissé à 38% (46%). Le portefeuille immobilier reste libre et toutes les cédules hypothécaires sont en notre possession.

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 67.61) pour atteindre le niveau réjouissant de CHF 74.80.

Assemblée générale 2021

L'assemblée générale 2021 aura lieu le 27 avril 2021, mais, cette fois encore, dans des conditions exceptionnelles. Sur la base de l'Ordonnance 3 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (Ordonnance 3 COVID-19), reconduite par le Conseil fédéral jusqu'au 31 décembre 2021, l'assemblée générale aura lieu une nouvelle fois **à huis clos**.

Les actionnaires sont invités à voter à l'avance en communiquant leurs instructions de vote au représentant indépendant. Ni le président du conseil d'administration ni la direction du groupe ne prononceront d'allocution. L'événement ne sera pas retransmis. Seul le représentant indépendant sera autorisé à exprimer les voix des actionnaires. Ces mesures ont été décidées en vue de protéger la santé des actionnaires, du personnel interne et des prestataires externes.

Le versement d'un dividende augmenté à CHF 2.50 par action, pour moitié 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 ordinaire. Cela correspond à un ratio de distribution du dividende de 28.2%.

Dans le cadre d'un nouvel appel d'offres pour les tâches incombant aux organes de révision, le conseil d'administration a décidé de proposer l'élection de KPMG lors de l'assemblée générale.

Environnement de marché et perspectives 2021

L'impact de la crise du COVID-19 a posé à l'économie des défis multiples d'un genre rarement rencontré. Le marché de l'immobilier résidentiel a été relativement peu touché comparé à d'autres secteurs. Certes, plusieurs segments ont été impactés – en premier lieu l'immobilier professionnel et l'immobilier hôtelier. Mais le marché suisse du logement est un ancrage fort du marché de l'immobilier et n'a été touché que de manière minimale par la crise du coronavirus. De plus, le COVID-19 n'a pas suscité d'exode hors des villes, en dépit de la prétendue perte d'attractivité des centres liée aux répercussions de la pandémie. De la même façon, on ne décèle aucun intérêt supplémentaire pour l'accès à la propriété, en effet, la hausse des abonnements de recherche a concerné dans une même mesure la location et la vente/l'achat.

Le portefeuille d'Investis est constitué à 95% 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 loyer moyen à Genève a augmenté de 2% (à CHF 2,350) au cours des 12 derniers mois. À Lausanne, le loyer moyen est stable et s'élève à CHF 1,650 par mois, soit un peu plus que la moyenne suisse (CHF 1,597). Les nouveaux investissements sont très limités sur ce segment en raison du marché fortement régulé. La demande reste toujours aussi élevée. Il reste à savoir quel impact auront les nouvelles réglementations en matière de télétravail – le phénomène actuel – sur la taille et sur l'emplacement des logements. Investis est convaincu que la proximité du centre-ville reste attractive.

L'immigration vers la Suisse reste un facteur important pour la demande, respectivement la situation du vacant. Selon l'Office fédéral de la statistique, le solde migratoire était toujours positif en Suisse à la fin 2020 (+11.6%). En 2020, les mouvements de migration ont connu de fortes fluctuations. Cette volatilité devrait se stabiliser dès que la situation liée au COVID-19 sera sous contrôle.

Investis prévoit de continuer à développer son portefeuille immobilier grâce à des acquisitions ciblées dans des endroits attrayants, en particulier dans la région de l'arc lémanique.

Sur le segment Real Estate Services, la priorité est donnée à la croissance rentable du chiffre d'affaires dans les deux activités ainsi qu'à des acquisitions sélectives.

Investis est persuadé que durant les périodes d'incertitude, l'heure est aux entreprises qui ont un faible taux d'endettement, un bilan stable et des coûts d'emprunt moyens à bas niveau. Malgré la pandémie de Covid-19 et grâce au soutien d'un environnement de marché à faible taux d'intérêts qui semble se maintenir, nous continuons d'observer une bonne demande en immeubles d'habitation dans les meilleurs emplacements de Suisse et en prestataires de services immobiliers de haute qualité.

Rapports

Le rapport annuel 2020 détaillé est disponible sur le site <https://reports.investisgroup.com/20/ar> et sur notre site Web www.investisgroup.com/fr sous Investisseurs / Rapports. La section «Alternative Performance Measures» dans le Rapport Annuel 2020 explique, entre autres, les indicateurs qui ne sont pas définis conformément aux normes Swiss GAAP FER.

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)

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/>).

Le webcast correspondant est aussi accessible sous le lien suivant :

<https://78449.choruscall.com/dataconf/productusers/investisir/mediaframe/43199/index1.html>.

Agenda

27 avril 2021 Assemblée générale ordinaire 2021

1^{er} septembre 2021 Publication du résultat semestriel 2021

Investor Relations / Médias

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Téléfon : +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 1,490 millions au 31 décembre 2020. 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		31.12.2020	31.12.2019
Revenue	CHF 1,000	178,689	187,509
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	45,523	46,665
EBIT	CHF 1,000	136,216	127,159
Net profit	CHF 1,000	113,596	172,825
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	45,083	69,535
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	37,423	16,093
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,555,986	1,565,564
Interest-bearing financial liabilities			
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	560,000	660,000
Gross LTV ¹⁾			
Gross LTV ¹⁾		38%	46%
Deferred tax liabilities			
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	137,752	127,197
Shareholders' equity			
Shareholders' equity	CHF 1,000	821,952	739,981
Equity ratio			
Equity ratio		52.8%	47.3%
Number of employees			
Headcount (as at period end)			
Headcount (as at period end)		1,321	1,229
FTE (full-time equivalent, average over the period)			
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,034	1,081
Data per share			
Share data			
Share capital			
Share capital	CHF	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued			
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share			
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾			
NAV per share ¹⁾	CHF	64.13	57.74
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾			
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	74.80	67.61
Earnings per share (basic/diluted)			
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	8.91	13.59
Gross dividend per share ²⁾			
Gross dividend per share ²⁾	CHF	2.50	2.35
Dividend yield ^{1,2)}			
Dividend yield ^{1,2)}		2.7%	2.9%
Payout ratio ^{1,2)}			
Payout ratio ^{1,2)}		28.2%	17.4%
Share price			
Share price – high			
Share price – high	CHF	91.60	81.60
Share price – low			
Share price – low	CHF	70.20	60.20
Share price at end of period			
Share price at end of period	CHF	91.40	81.20
Average number of shares traded per day			
Average number of shares traded per day		2,488	4,497
Market capitalisation at end of period			
Market capitalisation at end of period	CHF million	1,170	1,039

Properties key figures		31.12.2020	31.12.2019
Residential investment properties	CHF 1,000	1,365,595	1,260,330
Commercial investment properties	CHF 1,000	75,153	127,713
Investment properties under construction	CHF 1,000	27,706	8,765
Properties held for sale	CHF 1,000	21,501	40,965
Total property portfolio	CHF 1,000	1,489,955	1,437,774
Total buildings		167	170
Total residential units		3,006	3,049
Average discount rate		3.15%	3.43%
Revenue	CHF 1,000	57,869	56,980
Like-for-like rental growth ¹⁾		1.6%	0.4%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	37,226	37,768
EBIT	CHF 1,000	130,593	102,549
Annualised full occupancy property rent	CHF million	58.6	61.2
Annualised property rent	CHF million	56.8	59.2
Vacancy rate		3.0%	3.2%
Real Estate Services key figures		31.12.2020	31.12.2019
Rents under management	CHF billion	1.42	1.41
Revenue	CHF 1,000	124,605	135,967
of which property management		48%	51%
of which facility services		52%	48%
of which other		0%	1%
EBIT	CHF 1,000	10,763	11,489
EBIT margin		8.6%	8.4%

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) Intended distribution 2020 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 27 April 2021.