

Communication d'entreprise

Zurich, le 31 août 2022 – 07 h 00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Investis affiche de solides résultats au premier semestre 2022

- **Chiffre d'affaires en hausse de 10%**
- **Revenus locatifs like-for-like en hausse de +2.5%**
- **Augmentation de la marge EBIT de 0.9% à 9.7% dans le segment Real Estate Services**
- **Vente de dix biens immobiliers à 23% au-dessus de l'évaluation**
- **NAV par action hors impôts différés en lien avec les immeubles de CHF 93.38**

Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis : « Au cours des six premiers mois de l'exercice 2022, nous avons poursuivi notre dynamique de croissance sur le segment Real Estate Service, tout en améliorant la marge EBIT pour atteindre un niveau solide de 9.7%. Dans le segment Properties, les cash-flows opérationnels ont encore été améliorés et un portefeuille de dix biens immobiliers a pu être vendu avec un bénéfice de plus de 23% de leur valeur d'évaluation. Cette vente, ainsi que les importantes plus-values sur réévaluation ont une fois encore souligné la qualité de notre portefeuille. La performance de l'ensemble du groupe a donc été solide. »

Un résultat fort à l'échelle du groupe

Le groupe a amélioré le chiffre d'affaires de 10% à CHF 112 millions (CHF 102 millions l'année précédente). Les deux segments ont contribué à cette croissance. L'EBITDA avant effets de réévaluations a atteint CHF 27 millions pour le groupe (CHF 25 millions).

La hausse toujours soutenue des flux de trésorerie en provenance des biens immobiliers existants et la baisse du taux d'escompte réel moyen à 2.75% (contre 2.84% au 31.12.2021) sur l'ensemble du portefeuille ont conduit une nouvelle fois à des plus-values sur réévaluation de CHF 64 millions. Avec le bénéfice de CHF 58 millions résultant des ventes effectuées, il en découle un résultat d'exploitation (EBIT) à un niveau remarquable de CHF 148 millions (CHF 155 millions). L'année précédente avait été marqué par des plus-values sur réévaluation particulièrement importantes de CHF 131 millions.

Des résultats opérationnels excellents dans les deux segments

Le segment **Properties** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 31 millions (+4.8%). Les revenus locatifs like-for-like ont enregistré une excellente progression de +2.5%. Cette augmentation est également due à plusieurs projets de rénovation qui, au cours de la période précédente, ne généraient que de faibles revenus. Le taux de vacance a pu être ramené à 1.4% (2.2% au 31.12.2021). L'état locatif s'élevait à CHF 55.8 millions au 30.6.2022 (CHF 64.2 millions au 31.12.2021). Sur ce segment, l'EBIT a atteint le niveau remarquable de CHF 142 millions (CHF 151 millions). Outre les solides produits d'exploitation, ce chiffre comprend à la fois les effets de réévaluation ainsi que les bénéfices sur les ventes mentionnées plus haut.

Sur le segment **Real Estate Services**, le chiffre d'affaires s'est élevé à CHF 83 millions (CHF 74 millions). Le secteur Property Management a affiché un chiffre d'affaires en hausse (4.8%) pour atteindre CHF 31 millions. Le portefeuille locatif géré a une nouvelle fois progressé pour s'établir à CHF 1.58 milliard. (CHF 1.51 milliard au 31.12.2021). Le secteur Facility Services a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 52 millions (CHF 45 millions). L'excellente marge EBIT pour le segment de 9.7% (8.8%) souligne la constance des efforts déployés en faveur de la qualité et de la rentabilité.

Résultat financier

Les **charges financières** s'établissent à CHF 1.1 millions, un niveau bien inférieur à celui de l'année précédente (CHF 2.1 millions). Le taux d'intérêt moyen a encore été réduit de 9 points de base au premier semestre 2022, pour atteindre 0.35%. Les **produits financiers** de l'année dernière de CHF 2.7 millions (au 30.6.2022 : CHF 0.3 million) comprenaient un effet positif de la vente d'une participation minoritaire de CHF 2.6 millions (au 30.6.2022 : CHF 0.3 million).

Impôts sur le revenu

Les impôts sur le revenu se sont élevés à CHF 21.0 millions (avec un taux d'imposition de 14.3%).

Bénéfice net

Le bénéfice net s'avère très satisfaisant et s'élève à CHF 126 millions (CHF 132 millions) ainsi que CHF 9.86 (CHF 10.39) par action. Le bénéfice net hors effet de réévaluations a atteint CHF 70.5 millions (CHF 19.6 millions).

Bilan très solide

Le total du bilan s'élevait à CHF 1.8 milliard au 30 juin 2022 avec un ratio de fonds propres très confortable de 60% (au 31.12.2021: 53%). Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1,551 millions. À la date de référence, il comprenait 151 immeubles avec 2,563 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le loan-to-value (LTV) atteint la valeur très conservatrice de 31.7% (dettes financières porteuses d'intérêt à hauteur de CHF 491 millions). À la suite de la vente du portefeuille, le LTV va continuer à diminuer au deuxième semestre pour atteindre une valeur de 25%. En raison des ventes, les passifs d'impôts différés ont également diminué et s'élèvent à CHF 147 millions (CHF 165 millions).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action sans impôts différés en lien avec les immeubles a également pu être augmentée et s'élevait à CHF 93.38 (CHF 88.73 au 31.12.2021).

Environnement de marché et perspectives 2022

La situation d'insécurité actuelle et les répercussions qu'elle entraîne affectent également l'économie suisse. Afin de lutter contre la hausse de l'inflation, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé son taux directeur pour la première fois depuis 15 ans. Il est passé à -0.25% le 17 juin 2022, soit une augmentation de 0.5 points de pourcentage. L'inflation s'était déjà fait ressentir l'an dernier, en raison notamment d'un effet de rattrapage de la consommation privée après les périodes de confinement dues au coronavirus. La forte augmentation de la masse monétaire au cours des dernières années complique la lutte contre l'inflation, y compris en Suisse.

Entre mai 2021 et mai 2022, les loyers de tous les appartements non neufs mis sur le marché libéralisé ont augmenté de +1,0% dans le canton de Genève (OCSTAT, Office Cantonal de la statistique de Genève). Cette hausse a été supérieure à celle des dernières années (+0.6% en 2019 et +0.8% en 2020 et 2021). La croissance des loyers est plus forte pour les petits logements (le marché clé d'Investis) que pour les grands : l'évolution sur la même période est de +1.7% pour les studios, +1.3% pour les appartements de deux pièces et +1.2% pour les trois-pièces, tandis que les loyers des cinq et six-pièces augmentent plus faiblement (<1%). Cela tient au fait que les logements plus petits ont un taux de rotation plus important. En ville de Genève, les loyers ont augmenté de 1.1% au total. La population du canton de Genève connaît une croissance supérieure à ce qui était le cas jusqu'à présent (+0.8%, soit 3,965 personnes au cours des douze derniers mois selon l'OCSTAT). Que ce soit en Suisse ou dans les cantons de Genève et de Vaud, l'immigration reste positive et augmente de nouveau plus fortement, après un certain ralentissement pendant la crise du coronavirus. Le marché de l'immobilier a continué de profiter d'une croissance supérieure à la moyenne dans les cantons de Genève et de Vaud. La croissance de l'immigration reste un facteur important pour la demande et les taux de vacance. On s'attend par ailleurs à ce que le taux de logements vacants en Suisse passe de 1.5% à 1.2%. Le taux de vacance dans le canton de Genève est passé de 0.51% en juin 2021 à 0.37% en juin 2022, soit le taux le plus bas depuis 2013.

Le portefeuille d'investissements d'Investis est constitué à 93% d'immeubles d'habitation occupant le segment de prix moyen et bénéficiant d'une situation centrale sur l'Arc lémanique. La concentration sur cette région est en quelque sorte l'«USP» du groupe Investis. Le LTV de faible niveau sur le segment Properties permet de continuer à optimiser le portefeuille existant par des achats ciblés. Si aucune acquisition intéressante ne se présente, les dettes financières seront réduites.

Sur le segment Real Estate Services, une nouvelle structure de gestion a été mise en place au début de l'année avec l'objectif de mieux axer les marques sur les besoins des clients. D'autres effets positifs sont attendus au deuxième semestre 2022. Le segment reste tourné prioritairement vers la fourniture de services de haute qualité.

Investis s'attend à de très bons résultats pour les deux segments sur l'ensemble de l'exercice 2022. Compte tenu du bénéfice sur vente réalisé au premier semestre et malgré des revenus locatifs plus faibles qui en découleront au second semestre, Investis prévoit un doublement du bénéfice net hors effets de réévaluation pour l'ensemble du groupe par rapport à l'année précédente.

Agenda

23 mars 2023	Publication du résultat de l'exercice 2022
3 mai 2023	Assemblée générale ordinaire 2023
29 août 2023	Publication du résultat semestriel 2023

Rapport

Le rapport semestriel 2022 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/22/hyr> 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 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 5-10 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. Les inscriptions de dernière minute ne peuvent plus être prises en compte. Un replay sera mit à disposition dans l'après-midi.

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 Propriétés 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 1,551 millions au 30 juin 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	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Revenue	111,667	215,997	101,686
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	27,151	53,673	25,058
EBIT	147,674	235,081	154,643
Net profit	125,768	200,680	132,427
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	70,459	41,303	19,630
Funds from operations (FFO) ¹⁾	11,241	34,349	7,121
Total assets	1,758,275	1,820,537	1,747,479
Total property portfolio	1,550,894	1,734,932	1,667,962
Interest-bearing financial liabilities	491,000	648,500	650,000
Gross LTV ¹⁾	31.7%	37.4%	39.0%
Deferred tax liabilities	147,139	164,634	158,516
Shareholders' equity	1,046,533	967,978	899,827
Equity ratio	59.5%	53.2%	51.5%
Number of employees			
Headcount (as at period end)	2,355	2,299	2,343
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,421	1,440	1,345
DATA PER SHARE			
CHF	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Share capital	1,280,000	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued	12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	0.10	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾	81.95	75.89	70.52
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	93.38	88.73	82.85
Earnings per share (basic/diluted)	9.86	15.74	10.39
Share price – high	115.00	109.00	109.00
Share price – low	95.20	86.00	86.00
Share price at end of period	102.50	104.50	102.50
Average number of shares traded per day	3,361	2,981	3,798
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,312	1,338	1,312

PROPERTIES KEY FIGURES			
CHF 1,000	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Residential investment properties	1,425,879	1,605,772	1,531,306
Commercial investment properties	108,466	111,993	116,785
Investment properties under construction	263	263	263
Properties held for sale	16,287	16,904	19,608
Total property portfolio	1,550,894	1,734,932	1,667,962
Total buildings	151	171	170
Total residential units	2,563	3,073	3,059
Average discount rate	2.75%	2.84%	2.94%
Revenue	30,588	60,022	29,173
Like-for-like rental growth ¹⁾	2.5%	1.3%	1.6%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	20,137	39,978	19,337
EBIT	142,441	225,117	150,715
Gross rental income (CHF million)	55.8	64.2	63.0
Net rental income (CHF million)	55.0	62.8	61.3
Vacancy rate	1.4%	2.2%	2.7%
REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES			
CHF 1,000	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2021
Revenue	83,066	159,850	74,401
of which property management	37%	38%	40%
of which facility services	63%	62%	60%
EBIT	8,041	14,895	6,532
EBIT margin	9.7%	9.3%	8.8%
Rents under management (CHF billion)	1.58	1.51	1.49

1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.