

Communiqué de presse**Zurich, 30 août 2018****Hausse significative du bénéfice net au 1^{er} semestre sans effet de valorisation**

- Hausse de 5% du chiffre d'affaires à CHF 98 millions
- Nouvelle augmentation de 16% des revenus locatifs à CHF 27.0 millions
- Taux de vacance diminué à 2.5%
- Marge d'EBIT dans le segment Real Estate Services au niveau de l'an passé
- Loan-to-value toujours dans la zone cible avec un taux de 41%

Investis continue de se développer de façon positive au premier semestre 2018. Grâce à l'acquisition de deux portefeuilles immobiliers à Genève, les revenus locatifs ont augmenté durablement. Le niveau de la rentabilité enregistrée l'an passé dans le segment Real Estate Services a pu être consolidé.

Croissance durable du chiffre d'affaires – marge opérationnelle en hausse

Au 1^{er} semestre 2018, le chiffre d'affaires consolidé du groupe a augmenté de 5% pour s'élever à CHF 98 millions (année précédente: CHF 94 millions). Les deux segments – **Properties** et **Real Estate Services** – ont contribué à cette croissance. Grâce à la hausse de l'état locatif like for like de 1.0%, les gains de valorisation sur le portefeuille se sont montés à CHF 2.7 millions (année précédente: CHF 17.2 millions). Suite à la vente de quelques immeubles, des gains de cession de CHF 7.9 millions (année précédente: CHF 0.6 million) ont été enregistrés. Le résultat d'exploitation (EBIT) a atteint CHF 29.2 millions (année précédente: CHF 34.3 millions).

En juin, Investis a placé avec succès sur le marché un quatrième emprunt obligataire d'un volume de CHF 100 millions, assorti d'un coupon de 0.35% et d'une échéance de deux ans; il a servi au refinancement partiel de l'acquisition d'immeubles résidentiels. Au cours du premier semestre, le taux moyen d'intérêts a continué à diminuer pour s'élever à 0.5% (année précédente: 0.7%). Les charges financières nettes ont été dans l'ensemble légèrement supérieures à celles de l'an dernier. Les charges fiscales et respectivement le taux d'imposition sont restés légèrement inférieurs au taux d'imposition moyen attendu de 23%. Le bénéfice net s'est monté à CHF 21.7 millions (année précédente: CHF 27.7 millions). Le bénéfice net sans effet de valorisation a atteint CHF 19.7 millions (année précédente: CHF 13.2 millions) et a ainsi pu être augmenté de 49% au 1^{er} semestre.

«Investis ne tient pas seulement le bon cap au niveau opérationnel, mais est aussi à la pointe des développements de l'ère numérique, souligne Stéphane Bonvin (CEO). Grâce à une collaboration active avec des start-up innovantes, nous exploitons les opportunités de la digitalisation et élaborons ensemble des solutions digitales afin d'offrir une plus-value à nos partenaires. Pour ce faire, nous avons pris des participations au sein de nouvelles start-up au premier semestre 2018.»

Properties: acquisitions de portefeuilles attractifs – hausse de 16% des revenus locatifs

Au premier semestre, Investis a fait l'acquisition de deux portefeuilles immobiliers à Genève avec un total de 16 immeubles pour un prix d'achat de CHF 160 millions. Suite à ces acquisitions et à quelques cessions, le portefeuille comprenait au 30 juin 159 immeubles et 2,911 unités résidentielles pour une valeur de CHF 1,289 millions (CHF 1,121 au 31.12.2017).

Les revenus locatifs ont pu être augmentés de 16% à CHF 27.0 millions (année précédente: CHF 23.3 millions). En données comparables (like-for-like), les revenus locatifs ont connu une hausse de 1.0%. Grâce à l'optimisation continue des coûts, la marge brute s'est accrue pour atteindre 71.1% (année précédente: 69.7%). Le segment Properties a généré un résultat d'exploitation (EBITDA) sans réévaluations et gains de cession de CHF 17.5 millions (année précédente: CHF 15.3 millions).

Grâce à la situation attractive du portefeuille et à sa gestion active, le taux de vacance a encore pu être réduit à 2.5% (3.5% au 31.12.2017) tandis que l'état locatif annuel se monte à CHF 57.2 millions au 30 juin 2018.

Real Estate Services: nouvelle croissance organique – marge d'EBIT au niveau de l'an passé

Au premier semestre, le chiffre d'affaires dans le segment Real Estate Services a pu à nouveau être augmenté pour se monter à CHF 73.2 millions (année précédente: CHF 72.6 millions). Les activités qui ont été arrêtées dans le secteur Construction Management affichaient l'année précédente encore un chiffre d'affaires de CHF 0.8 million. Le résultat d'exploitation (EBIT) s'est élevé à CHF 3.7 millions, la marge d'EBIT restant avec 5% au niveau de l'an passé.

Le chiffre d'affaires dans le **Property Management** s'est accru de 1.3% et la marge d'EBIT a de nouveau pu être augmentée. Cette augmentation du chiffre d'affaires a pu être atteinte malgré l'abandon ciblé de certains mandats non rentables. Le portefeuille locatif géré a malgré tout pu être maintenu au niveau élevé de CHF 1.68 milliard (CHF 1.68 milliard au 31.12.2017).

Dans l'activité **Facility Services**, la hausse du chiffre d'affaires s'est élevée à 2.4% avec une marge d'EBIT légèrement inférieure du fait de nouveaux coûts d'intégration et du rebranding de tous les services de conciergerie sous une marque, c'est-à-dire **hauswartprofis** en Suisse allemande et **conciiergepro** en Suisse romande (CHF 0.4 million).

Bilan durablement solide et confortable base de fonds propres

Avec un total du bilan en hausse de 10% et atteignant CHF 1.4 milliard, le ratio de fonds propres continue à afficher un solide 41% (fonds propres de CHF 556 millions contre CHF 569 millions au 31.12.2017). Le niveau d'endettement (LTV brut) a augmenté pour se monter à 41% et continue ainsi à se situer dans la marge de fluctuation stratégique et permet toujours à Investis de réaliser des transactions à court terme. Le montant nominal des impôts différés s'est accru pour s'élever à CHF 170 millions (CHF 155 millions au 31.12.2017).

Perspectives

Le groupe Investis s'attend pour le deuxième semestre 2018 à une nouvelle hausse par rapport à l'année précédente du chiffre d'affaires et du bénéfice net sans effet de valorisation. Les taux de

croissance seront toutefois légèrement inférieurs à ceux des six premiers mois. L'objectif fixé dans le segment Properties, qui vise à réaliser des revenus locatifs annualisés de plus de CHF 50 millions, sera déjà atteint à la fin de l'exercice 2018, avec un an d'avance sur le calendrier.

Investis confirme ses autres objectifs à moyen terme pour 2019:

- 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/18/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:

CH: +41 22 580 59 70

DE: +49 6922 22 29 043

UK: +44 2030 092452

USA: +1 855 402 7766

PIN code: 10102151#

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/>).

Agenda

28 mars 2019 Publication des résultats de l'exercice 2018

29 avril 2019 Assemblée générale ordinaire 2019

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 1,289 mio. au 30 juin 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		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Revenue	CHF 1,000	97,852	189,987	93,560
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	19,637	37,311	17,559
EBIT	CHF 1,000	29,211	60,871	34,317
Net profit	CHF 1,000	21,706	57,604	27,652
Net profit excluding revaluation effect	CHF 1,000	19,663	26,789	13,194
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	26,089	29,460	10,947
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,362,172	1,238,222	1,154,329
Mortgages and bonds	CHF 1,000	533,727	436,357	391,693
Gross LTV		41%	39%	38%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	170,071	154,977	152,054
Total shareholders' equity	CHF 1,000	555,662	568,989	540,418
Equity ratio		40.8%	46.0%	46.8%
Number of employees				
Headcount (as at period end)		1,399	1,420	1,434
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,162	1,143	1,138

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

Data per share		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Share ratios				
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280	1,280
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10	0.10
Share data				
NAV per share	CHF	43.34	44.38	42.14
NAV per share excluding deferred tax with regard to investment properties	CHF	56.48	55.91	54.02
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	1.70	4.49	2.16
Share price				
Share price – high	CHF	67.80	64.95	61.00
Share price – low	CHF	59.00	55.40	56.50
Share price at end of period	CHF	59.60	62.65	59.05
Average number of shares traded per day		1,844	5,562	4,364
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	762,880	801,920	755,840

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2018

Properties key figures		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Residential investment properties	CHF 1,000	1,113,964	940,629	873,990
Commercial investment properties	CHF 1,000	103,674	127,784	127,822
Investment properties under construction	CHF 1,000	16,933	14,826	6,416
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,673	1,673	1,688
Properties held for sale	CHF 1,000	52,489	35,805	26,452
Total property portfolio	CHF 1,000	1,288,732	1,120,717	1,036,367
Total buildings		159	139	138
Total residential units		2,911	2,508	2,354
Average discount rate		3.58%	3.62%	3.62%
Revenue	CHF 1,000	26,970	47,492	23,339
Like-for-like rental growth		1.0%	1.9%	2.0%
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	17,473	32,394	15,333
EBIT	CHF 1,000	28,035	58,039	33,116
Annualised full occupancy property rent	CHF million	57.2	51.5	48.9
Annualised property rent	CHF million	55.8	49.6	47.3
Vacancy rate		2.5%	3.5%	3.3%
Real Estate Services key figures		30.06.2018	31.12.2017	30.06.2017
Rents under management	CHF billion	1.68	1.68	1.64
Revenue	CHF 1,000	73,168	147,637	72,635
of which property management		53%	53%	53%
of which facility services		47%	46%	46%
of which construction management		0%	1%	1%
EBIT	CHF 1,000	3,650	7,839	3,661
EBIT margin		5.0%	5.3%	5.0%