

Communication d'entreprise

Zurich, le 29 août 2023 – 07h00 | Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Investis affiche de solides résultats d'exploitation au 1^{er} semestre – baisse de la valorisation du portefeuille

- **Chiffre d'affaires en hausse de 3% à CHF 115 millions**
- **Augmentation des revenus locatifs like-for-like 3.1% dans le résidentiel**
- **Augmentation de la marge EBIT à 9.9% (9.7%) dans le segment Real Estate Services**
- **NAV par action de CHF 90.21 hors impôts différés en lien avec les immeubles**

Stéphane Bonvin, CEO du groupe Investis: «Je suis heureux d'annoncer une prestation solide pour le premier semestre 2023, avec une forte performance d'exploitation dans nos deux secteurs d'activité. La variation négative des évaluations due aux hausses des taux d'intérêt est liée au marché et n'influence pas la performance opérationnelle sous-jacente de notre entreprise ou la qualité des immeubles. Notre excellent bilan, avec un faible endettement, constitue une base solide pour l'avenir. Les facteurs économiques du marché immobilier de la région lémanique restent très forts. La raréfaction des logements est autant le résultat d'une accélération de la demande de logements due à une forte immigration que d'un marasme persistant du secteur de la construction, et entraîne par conséquent une hausse des loyers. Nous nous attendons à ce que nos activités opérationnelles demeurent fortes dans les deux secteurs d'activité. Le groupe affiche d'excellents résultats dans un contexte de marché difficile.»

Le groupe dégage un chiffre d'affaires en hausse de 3% à CHF 115 millions (CHF 112 millions l'année précédente). Les ventes d'immeubles de l'année précédente ont entraîné une baisse des revenus locatifs dans le segment Properties. Le segment Real Estate Services a affiché une croissance de 9%. L'EBITDA avant effets de réévaluations et bénéfices sur cessions d'immeubles a atteint CHF 25 millions (CHF 27 millions).

La hausse du taux d'escompte réel de 10 points de base (pb) à 2.84% (2.74% au 31.12.2022) et des investissements futurs plus élevés pour des rénovations énergétiques ont entraîné une baisse des évaluations du portefeuille. La hausse continue du cash-flow locatif a permis de compenser partiellement ces deux effets négatifs. Au total, la baisse nette s'élève à CHF 49 millions (CHF +64 millions). Il en résulte un résultat d'exploitation (EBIT) de CHF -26 millions (CHF +148 millions) au premier semestre 2023. Le résultat du semestre 2022 avait été influencé positivement par les ventes desdits immeubles (CHF 58 millions).

Les deux secteurs d'activité affichent d'excellents résultats opérationnels

Le chiffre d'affaires du segment **Properties** s'élève à CHF 26 millions (CHF 31 millions). La baisse du chiffre d'affaires s'explique par les ventes réalisées en 2022. Les revenus locatifs like-for-like du résidentiel ont enregistré une excellente hausse de +3.1%. Cette augmentation est due d'une part à des hausses de loyer qui ont été appliquées pour les contrats de location en cours de manière continue

depuis le début de l'année 2023, et d'autre part par les changements de locataires. La grande majorité des baux à loyer sont indexés sur l'indice des prix à la consommation. Le taux de vacance a pu être réduit à un niveau record de 1.0% (1.3% au 31.12.2022). L'état locatif s'élevait à CHF 54.5 millions au 30.06.2023 (CHF 53.9 millions au 31.12.2022). L'EBITDA avant effets de réévaluations et des ventes s'élevait à CHF 16.5 millions. Après une période prolongée d'appréciation répétée de la valeur due à la baisse des taux d'intérêt, les hausses successives des taux directeurs de la Banque nationale suisse au cours du premier semestre ont eu des répercussions sur les taux d'escompte des évaluations immobiliers. Ainsi, la hausse de 10 pb du taux d'escompte moyen, a entraîné des évaluations du portefeuille plus basses de CHF -48.8 millions. En conséquence, le segment a enregistré un EBIT de CHF -32 millions (CHF +142 millions).

Le segment **Real Estate Services** a dégagé un chiffre d'affaires de CHF 90 millions (CHF 83 millions). Celui du secteur Property Management est resté inchangé à CHF 31 millions. Le portefeuille locatif géré s'élevait à CHF 1.54 milliard. Le secteur Facility Services a réalisé un chiffre d'affaires de CHF 59 millions (CHF 52 millions). Déjà très bonne pour l'ensemble du secteur d'activité, la marge EBIT a pu être encore améliorée pour atteindre l'excellent résultat de 9.9% (9.7%).

Résultat financier

En raison d'un endettement incontestablement plus faible, le résultat financier net a pu être réduit à CHF -0.7 million (CHF -0.9 million), bien que le taux d'intérêt moyen ait augmenté de 20 points de base à 0.55% en raison de la variation des taux d'intérêt au premier semestre 2023.

Impôts sur le revenu

La baisse des réserves d'évaluation sur le portefeuille immobilier a conduit à un produit d'impôts net de CHF 2.2 millions (année précédente : charges fiscales de CHF 21.0 millions).

Résultat net

Le bénéfice net hors effet de réévaluation a atteint le montant de CHF 17.4 millions. Le résultat net s'est élevé à CHF -24.4 millions, soit à CHF -1.91 par action.

Bilan très solide – excellent LTV de 24.9%

Au 30 juin 2023, le total du bilan s'élevait à CHF 1.6 milliard, avec un ratio de fonds propres toujours très confortable de 65% (67% au 31.12.2022). Le portefeuille immobilier a été évalué à CHF 1,460 millions. À la date de référence, il comprenait 149 immeubles avec 2,450 unités résidentielles. Rapporté à la valeur du portefeuille immobilier, le loan-to-value (LTV) atteint la valeur très conservatrice de 24.9% (dettes financières porteuses d'intérêt à hauteur de CHF 364 millions). Les passifs d'impôts différés s'élevaient à CHF 137 millions (CHF 143 millions au 31.12.2022).

La valeur nette d'inventaire (NAV) par action hors impôts différés en lien avec les immeubles s'élevait à CHF 90.21 à la date de référence (au 31.12.2022: CHF 95.07).

Environnement de marché et perspectives 2023

La hausse des taux d'intérêt et la situation économique incertaine n'influent non seulement le marché immobilier, mais également toute l'économie helvétique. Les logements se sont nettement raréfiés en Suisse l'année dernière. Cette pénurie est ressentie lorsque, dans un rayon géographique limité, les logements disponibles à des prix abordables sont quasiment inexistants, que le temps consacré à la recherche d'un logement augmente sensiblement ou qu'une part anormalement élevée du revenu doit être consacrée au loyer.

Depuis 2022, l'immigration a fortement augmenté, tant au niveau national que dans les cantons de Genève et de Vaud en particulier. La croissance démographique et la pandémie ont entraîné une constitution accrue des ménages qui s'est traduite par une augmentation exponentielle de la demande. Les petits logements (le cœur de marché d'Investis) connaissent une demande plus forte que les grands (à partir de 4 pièces). La hausse des loyers et leur caractère peu abordable renforcent également la demande de plus petits logements. La proportion grandissante de la population vieillissante continuera à renforcer la demande de petits logements bien situés et adaptés aux personnes âgées.

En résumé, le marché immobilier suisse est structurellement alimenté par la croissance constante de la population, un nombre grandissant de ménages, davantage d'emplois, un niveau de revenu global plus élevé, des taux de vacance faibles et une offre peu dynamique. Dans le contexte d'un déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, en particulier pour l'immobilier résidentiel suisse, la valeur du portefeuille immobilier d'Investis est accentuée.

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. Les taux de vacants dans l'Arc lémanique continuent de reculer, tous segments confondus. Au niveau national, Genève se situe bien en dessous de la moyenne suisse. Le faible LTV du groupe permet au segment Properties de continuer à optimiser son portefeuille existant à travers des achats ciblés, malgré l'affaiblissement du marché des transactions.

Dans le segment Real Estate Services, nos filiales proposent une offre remarquable tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier. Ce segment est donc parfaitement positionné en tant que fournisseur de services immobiliers à l'échelle nationale, avec une forte concentration sur les revenus récurrents dans les domaines de la gérance immobilière ainsi que des services de conciergerie et d'entretien. Nous ciblons une consolidation de notre excellente marge EBIT. Le marché des fournisseurs reste très fragmenté et compétitif. Il se caractérise par la diversité de ses prestataires ainsi que par l'étendue des services proposés.

Investis aborde avec confiance l'ensemble de l'exercice 2023 et s'attend à une très bonne performance d'exploitation des deux secteurs d'activité.

Agenda

27 mars 2024	Publication du résultat de l'exercice 2023
18 avril 2024	Assemblée générale ordinaire 2024
2 septembre 2024	Publication du résultat semestriel 2024

Investor Relations/Médias

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Téléphone : +41 58 201 72 42, e-mail: laurence.bienz@investisgroup.com

Rapport

Le rapport semestriel 2023 détaillé est disponible sur <https://reports.investisgroup.com/23/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 primordial. Les inscriptions de dernière minute ne peuvent plus être prises en compte. Un replay sera mis à disposition dans l'après-midi.

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 1,460 millions au 30 juin 2023. 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	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Revenue	114,779	227,548	111,667
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	24,649	53,524	27,151
EBIT	-25,928	180,399	147,674
Net result	-24,429	151,825	125,768
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	17,446	93,751	70,459
Funds from operations (FFO) ^{1,2)}	18,088	51,780	22,255
Total assets	1,565,544	1,597,358	1,758,275
Total property portfolio	1,460,011	1,507,923	1,550,894
Interest-bearing financial liabilities	364,000	319,000	491,000
Gross LTV ¹⁾	24.9%	21.2%	31.7%
Deferred tax liabilities	137,180	142,636	147,139
Shareholders' equity	1,014,322	1,069,675	1,046,533
Equity ratio	64.8%	67.0%	59.5%
Number of employees			
Headcount at end of period	2,347	2,334	2,355
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,561	1,526	1,421
DATA PER SHARE			
CHF	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
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⁾	79.54	83.96	81.95
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	90.21	95.07	93.38
Earnings per share (basic/diluted)	-1.91	11.90	9.86
Share price – annual high	101.50	115.00	115.00
Share price – annual low	89.80	84.80	95.20
Share price at end of period	91.80	101.50	102.50
Average number of shares traded per day	2,678	3,131	3,361
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,175	1,299	1,312

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2023

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Residential investment properties	1,341,014	1,383,135	1,425,879
Commercial investment properties	106,347	108,170	108,466
Investment properties under construction	263	263	263
Properties held for sale	12,386	16,354	16,287
Total property portfolio	1,460,011	1,507,923	1,550,894
Total buildings	149	149	151
Total residential units	2,450	2,445	2,563
Average discount rate (real)	2.83%	2.74%	2.75%
Revenue	26,166	57,790	30,588
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.4%	1.0%	2.5%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	16,547	36,802	20,137
EBIT	-32,202	167,342	142,441
Gross rental income (CHF million)	54.5	53.9	55.8
Net rental income (CHF million)	54.0	53.2	55.0
Vacancy rate	1.0%	1.3%	1.4%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Revenue	90,222	173,512	83,066
of which property management	34%	35%	37%
of which facility services	66%	65%	63%
EBIT	8,906	18,367	8,041
EBIT margin	9.9%	10.6%	9.7%
Rents under management (CHF billion)	1.54	1.58	1.58

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

2) Restated (30.06.2022).