

Communiqué de presse
Zurich, le 22 mars 2017

Objectifs lors de l'introduction en bourse plus qu'atteints – forte hausse du bénéfice d'exploitation

- **Nette progression du bénéfice d'exploitation de 27% à CHF 76.4 millions**
- **Chiffre d'affaires en hausse de 3% à CHF 162 millions**
- **Augmentation de la valeur du portefeuille immobilier à CHF 981 millions grâce à d'importants gains de réévaluations**
- **Faible taux de vacance en comparaison sectorielle, à 3.7%**
- **Real Estate Services enregistre une croissance du chiffre d'affaires de 4% à CHF 136 millions**
- **La structure de financement optimisée déploiera toute son efficacité en 2017 et ultérieurement**
- **Direction du groupe renforcée et complétée par des dirigeants expérimentés au sein de Real Estate Services**
- **Dividende de CHF 2.35 par action proposé**

Pour son premier semestre d'existence en tant qu'entreprise cotée en bourse, Investis a affiché une évolution conforme aux prévisions. Le produit de l'entrée en bourse a été affecté à des investissements attractifs et des acquisitions prometteuses. Investis a acquis la participation minoritaire dans Investis Patrimoine SA et racheté la société de facility management Clim-Assistance SA. En 2016, Investis a dégagé un résultat solide. Son positionnement, en tant que société de gestion pour les immeubles d'habitation sur l'arc lémanique, et en tant que prestataire de services immobiliers dans toute la Suisse s'est trouvé renforcé.

Forte hausse du résultat d'exploitation – croissance durable du chiffre d'affaires

En 2016, Investis a accru son chiffre d'affaires de 3% à CHF 162 millions (année précédente: CHF 157 millions). Les deux segments Properties et Real Estate Services ont contribué à cette croissance. Les charges d'exploitation se sont alourdies en conséquence, conformément aux attentes. En particulier, le renforcement des effectifs au sein de Property Management et Facility Management, ainsi que la consolidation du domaine Corporate ont eu un impact sur les coûts. Dans le portefeuille existant, des gains de valorisation largement supérieurs, de CHF 46.6 millions, ont été réalisés en raison d'une hausse de 1.1% des revenus locatifs à données comparables (like-for-like) et de la persistance des taux bas. Au total, le résultat d'exploitation (EBIT) d'Investis a affiché une hausse sensible de 27% à CHF 76.4 millions (année précédente: CHF 60.2 millions).

Dans le but d'optimiser sa structure financière et de profiter des conditions actuellement attrayantes sur le marché des capitaux, Investis a procédé à l'émission réussie d'un emprunt obligataire à revenu fixe de CHF 100 millions assorti d'un coupon de 0.55% et d'une durée de cinq ans. Le produit de l'émission

a été affecté au remboursement d'hypothèques. Aussi, une partie des couvertures de taux (swaps) a été résiliée de manière anticipée, ce qui a entraîné des paiements de compensation de CHF 5.9 millions. Les swaps résiduels ont été provisionnés au bilan. Compte tenu des coûts de swaps supplémentaires, les charges financières ont augmentées à CHF 19.7 millions (année précédente: CHF 7.7 millions). Le coupon en moyenne pondérée a été abaissé de 0.2% à 2.0% (année précédente: 2.2%). Le taux fiscal effectif s'est monté à 23% (année précédente: 17%). Le bénéfice net s'est inscrit en légère progression, à CHF 45.1 millions par rapport à l'exercice précédent (CHF 44.6 millions). La valeur nette d'inventaire (VNI) par action sans impôts latents en lien avec les immeubles de placement a augmenté pour s'établir à CHF 54.85 (année précédente: CHF 52.93).

Stéphane Bonvin, fondateur et CEO d'Investis, affirme: «Investis a également fait ses preuves en tant qu'entreprise cotée en bourse et a mis en œuvre la stratégie de croissance instaurée comme prévu. Ce résultat solide met en exergue la fiabilité du modèle d'affaires avec les deux segments Properties et Real Estate Services. Le portefeuille immobilier attrayant sur l'arc lémanique représente un socle de revenus très solides et sera encore optimisé par des investissements stratégiques. Dans le domaine Real Estate Services, des perspectives de croissance prometteuses s'ouvrent dans le cadre de la consolidation en cours. Dans les deux segments, nous avons exploité de manière ciblée les possibilités de croissance durable et amélioré encore la position d'Investis sur le marché.»

La hausse des gains de réévaluations renforce la concentration sur l'arc lémanique

Les revenus locatifs ont augmenté de 3% pour s'établir à CHF 41.9 millions (année précédente: CHF 40.8 millions), alors que les charges directes ont reculé à un peu plus de 30% (année précédente: 36%) du fait de moindres besoins de rénovation et d'optimisation des coûts en cours.

Investis a développé son portefeuille immobilier efficacement, en investissant un total de CHF 88 millions dans l'achat de nouveaux immeubles présentant un rendement brut supérieur à 5% et en terminant la construction de deux nouveaux immeubles de placement. Parallèlement, des ventes stratégiques ont été opérées avec un gain de cession CHF 3.0 millions. L'important gain de réévaluations de CHF 46.6 millions (année précédente: CHF 31.0 millions) renforce la concentration sur les immeubles d'habitation très bien situés sur l'arc lémanique, ainsi que les activités de location et la gestion active du portefeuille d'Investis. Ainsi, le segment Properties a généré un résultat d'exploitation (EBIT) de CHF 76.7 millions, 35% de mieux que l'année précédente (CHF 56.9 millions).

Les achats et gains de réévaluations ont entraîné un accroissement du portefeuille immobilier à CHF 981 millions (année précédente: CHF 857 millions). A la fin de l'exercice, le portefeuille comprenait 136 immeubles avec 2'334 unités d'habitation.

L'état locatif annualisé au 31 décembre 2016 a progressé à CHF 46.9 millions, tandis que le taux de vacance était de 3.7%. Ce dernier est légèrement supérieur à l'an dernier, mais reste très bas en comparaison sectorielle. Cette hausse est attribuable aux immeubles pas encore entièrement loués qui ont été acquis ou achevés durant l'exercice sous revue, ainsi qu'à la rénovation totale d'un immeuble.

Potentiel de croissance supplémentaire dans le segment Real Estate Services

Le segment Real Estate Services a connu une évolution positive, son chiffre d'affaires augmentant de 4% à CHF 136 millions (année précédente: CHF 131 millions). Cela est à mettre à l'actif des domaines Property Management et Facility Management, tandis que Construction Management a vu son chiffre d'affaires décliner. En 2016, Property Management – qui représente 56% du chiffre d'affaires du segment Real Estate Services – a accru son chiffre d'affaires de 4.3% grâce au gain de nouveaux mandats, impliquant également des coûts initiaux. Les volumes de location gérés dans le domaine Property Management ont augmenté de CHF 200 millions, s'inscrivant à 1.58 milliard. Le chiffre d'affaires de Facility Management a pu être augmenté de 7.9% (part de chiffre d'affaires de 32%), notamment grâce à l'offre de services complémentaires. Le segment Construction Management (part de chiffre d'affaires de 12%) a en revanche vu son chiffre d'affaires reculer de 10.6%. Le volume de transactions globalement supérieur a en outre nécessité des ressources supplémentaires, ce qui a entraîné une hausse des effectifs à 1'132 collaborateurs et, une hausse des charges de personnel de 9%. Le bénéfice d'exploitation (EBIT) du segment Real Estate Services s'est replié à CHF 3.9 millions (année précédente: CHF 6.2 millions) du fait de ces dépenses accrues.

A l'avenir, Investis entend exploiter de manière plus systématique le potentiel de croissance dans le segment Real Estate Services. C'est pourquoi Investis va se concentrer sur les domaines Property Management et Facility Management. Le Construction Management en tant qu'entreprise générale ne sera plus proposé. Ainsi, les risques sont réduits de manière ciblée et les marges opérationnelles vont s'améliorer.

Dans le domaine Facility Management, Investis a fait l'acquisition de la société Hauswartprofis AG en janvier 2017. Hauswartprofis est une marque renommée et bien établie qui apportera davantage d'expérience et de savoir-faire en matière de facility management. Par cette acquisition, Investis poursuit sa stratégie de croissance dans le segment Real Estate Services et assoit encore sa position sur le marché.

Refinancement réussi et efficace – bilan très solide – dividendes totalisant CHF 30 millions

Investis a tiré parti des conditions attrayantes sur le marché des capitaux et de la grande confiance accordée par les investisseurs pour optimiser encore sa structure de financement. Après l'augmentation de capital réussie (lors de l'introduction en bourse) en juin, un emprunt obligataire à cinq ans a été émis en automne afin de réduire le financement par des hypothèques. En conséquence de la nouvelle stratégie de financement, certains swaps ont été dénoncés de manière anticipée en 2016 et les swaps résiduels ne sont dès lors plus utilisés dans une optique de couverture mais de négoce. La valeur négative de CHF 6.6 millions (volume de CHF 72.5 millions) a été provisionnée dans les comptes annuels.

Le total du bilan s'est amélioré de 12% à CHF 1.1 milliard. 89% du total du bilan sont intégrés dans le portefeuille immobilier et la Loan-To-Value (LTV) s'est contractée à 33%. Les impôts différés passifs (deferred tax liabilities) se sont montés à CHF 146 millions (+9.8%). A fin 2016, le ratio de fonds propres s'établissait au niveau confortable de 50.7% (année précédente: 43.4%), soulignant la solidité financière d'Investis. La politique de financement d'Investis demeure conservatrice.

Comme annoncé, la distribution de dividendes totalisant CHF 30.08 millions, soit CHF 2.35 par action, sera proposée aux actionnaires lors de l'assemblée générale du 27 avril 2017, ce qui correspond à un taux de versement du dividende de 68%.

Compétences plus larges par l'extension de la direction du groupe

Afin de soutenir la stratégie de croissance poursuivie dans le segment Real Estate Services, le conseil d'administration a décidé d'élargir le périmètre des compétences au sein de la direction du groupe. À compter du 1^{er} avril 2017, Dieter Sommer (CEO de Privera depuis 2014) et Walter Eberle (CEO de Hauswartprofis depuis 2009 et CEO de Treos depuis janvier 2017) viendront renforcer la direction du groupe. La direction du segment Real Estate Services sera répartie sur les deux activités commerciales Property Management et Facility Management. Dieter Sommer reprendra la direction du segment Property Management et Walter Eberle sera responsable du segment Facility Management.

Catherine Dubey, qui a notablement influencé le développement réussi du segment Real Estate Services ces dernières années, se concentrera désormais sur les activités de développement dans le segment Properties et se retirera de la direction du groupe. Le conseil d'administration et la direction du groupe tiennent à remercier Catherine Dubey pour l'engagement remarquable et l'enthousiasme dont elle a fait preuve dans le développement du segment Real Estate Services.

Le marché immobilier demeure très attrayant

L'évolution du marché immobilier a été marquée, en 2016, par un contexte de taux négatifs et la légère expansion de l'économie suisse. En raison des taux toujours bas, les investissements immobiliers restent très prisés, ce qui fait monter les prix des biens tout en réduisant les rendements. Bien que l'économie suisse ait connu une certaine reprise, les surfaces de bureau et de vente demeurent confrontées à une augmentation des surfaces vacantes, en raison notamment de l'accroissement persistant des parts de marché du commerce électronique. Les surfaces résidentielles, en revanche, continuent de faire l'objet d'une demande toujours élevée, principalement dans les grandes agglomérations. Ces développements du marché immobilier confirment la stratégie et la politique de placements d'Investis. Avec un portefeuille composé pour une très large part d'immeubles résidentiels bien situés dans la région lémanique, la demande demeure élevée et la part de logements vacants faible.

La pression sur les marges a continué de s'accroître dans le domaine des services immobiliers; cependant, la tendance de la numérisation est porteuse d'opportunités majeures en la matière. L'automatisation des processus internes permet d'obtenir des séquences de processus plus courtes et plus efficaces. Ainsi donc, les collaborateurs peuvent davantage se concentrer sur l'encadrement des clients et les services liés à l'immobilier. Le groupe Investis a depuis bien longtemps identifié cette mutation structurelle et s'engage en faveur d'une numérisation de plus en plus forte du secteur immobilier.

Investis a la conviction d'être toujours bien positionnée, avec son modèle commercial ainsi que sa stratégie et sa politique de placements, dans un contexte de marché exigeant.

Perspectives

L'accélération de la dynamique grâce à l'introduction en bourse dopera également la stratégie de croissance mise en place durant l'année en cours. Des hausses durables des bénéfices sont attendues pour tous les segments. Aussi, l'arrêt des activités dans le domaine Construction Management en tant qu'entreprise générale aura des répercussions négatives sur le chiffre d'affaires, mais aura par contre un impact positif sur la marge d'EBIT.

Le rachat de Hauswartprofis AG apportera une contribution supplémentaire à l'évolution du chiffre d'affaires dans le segment Real Estate Services. Parallèlement, Investis continuera d'optimiser le groupe, notamment en ce qui concerne le financement. Ainsi, en février 2017, un autre emprunt obligataire de CHF 140 millions avec un coupon de 0.25% et d'une durée de deux ans a été émis afin de rembourser des hypothèques.

Compte tenu des progrès réalisés et de la bonne position sur le marché dans les deux segments, nous prévoyons toujours une solide marche des affaires pour l'exercice 2017 en cours. Les objectifs à moyen terme demeurent inchangés.

Rapports

Le rapport de gestion détaillé est disponible sur <https://ar16.investisgroup.com> et sur notre site Web www.investisgroup.com sous Investisseurs / Rapports.

Une conférence en anglais sur le résultat commercial se tiendra aujourd'hui à 10h00, à l'attention des médias et analystes. Elle sera présentée par Stéphane Bonvin (CEO) et René Häsler (CFO).

La présentation sera disponible dès 7h00 sur notre site Web, sous Investisseurs / Rapports (<https://www.investisgroup.com/nc/fr/investisseurs/>).

Le Webcast de la conférence pourra également être consulté sur notre site Web www.investisgroup.com.

Agenda

27 avril 2017 Assemblée générale ordinaire 2017
31 août 2017 Publication du résultat semestriel 2017

Interlocuteurs Investis

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 dans le domaine Real Estate Services. La société est active 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 981 millions au dimanche 31 décembre 2016. 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		31.12.2016	31.12.2015
Revenue	CHF 1,000	161,916	157,371
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	28,695	29,886
EBIT	CHF 1,000	76,369	60,208
Net profit	CHF 1,000	45,077	44,569
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	17,844	20,483
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,099,750	984,451
Mortgages and bonds	CHF 1,000	325,572	336,105
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,000
Total shareholders' equity	CHF 1,000	557,570	427,411
Equity ratio		50.7%	43.4%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,146	1,082
Ø FTE (full-time equivalents, average over the period)		902	855

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

Data per share		31.12.2016	31.12.2015
Share ratios			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,000
Number of registered shares issued/outstanding	Number	12,800,000	1,000,000
Nominal value per share	CHF	0.10	1.00
Share data			
NAV per outstanding share ¹⁾	CHF	43.48	39.69
NAV per outstanding share not including deferred tax with regard to investment properties ²⁾	CHF	54.85	52.93
Earnings per share (basic/diluted) ³⁾	CHF	3.88	4.16
Gross dividend ⁴⁾	CHF	2.35	
Dividend yield ⁴⁾		4.1%	
Payout ratio ⁴⁾		68.0%	
Share price			
Share price – high	CHF	61.95	
Share price – low	CHF	53.00	
Share price as at year-end	CHF	57.00	
Average number of shares traded per day	Number	9,094	
Market capitalisation at year-end	CHF 1,000	729,600	

- 1) In order to enhance comparability, the number of shares as of 31.12.2015 reflects the number of shares of Investis Holding SA when it was incorporated on 7 June 2016. The number of shares of Investis Investments SA (formerly Investis Holding SA) as at 31 December 2015 amounted to 1,000,000 shares, resulting in a NAV per share of CHF 396.85.
- 2) In order to enhance comparability, the number of shares as of 31.12.2015 reflects the number of shares of Investis Holding SA when it was incorporated on 7 June 2016. The number of shares of Investis Investments SA (formerly Investis Holding SA) as at 31 December 2015 amounted to 1,000,000 shares, resulting in a NAV per share, not including deferred taxes with regards to investment properties, of CHF 529.27.
- 3) In order to enhance comparability, the number of shares as of 31.12.2015 reflects the number of shares of Investis Holding SA when it was incorporated on 7 June 2016. The number of shares of Investis Investments SA (formerly Investis Holding SA) as at 31 December 2015 amounted to 1,000,000 shares, resulting in earnings per share of CHF 41.59.
- 4) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 27 April 2017.

INVESTIS GROUP
ANNUAL REPORT 2016

Properties key figures		31.12.2016	31.12.2015
Residential investment properties	CHF 1,000	841,961	745,866
Commercial investment properties	CHF 1,000	113,129	81,045
Investment properties under construction	CHF 1,000	64	3,507
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	7,328	12,235
Properties held for sale	CHF 1,000	18,141	14,116
Total property portfolio	CHF 1,000	980,622	856,769
Total buildings		136	124
Total residential units		2,334	2,220
Gross LTV		33%	39%
Like-for-like rental growth		1.1%	3.4%
Average discount rate		3.7%	4.0%
Vacancy rate		3.7%	3.3%
Annualised full occupancy property rent	CHF million	46.9	41.2
Annualised property rent	CHF million	45.2	39.8
Revenue	CHF 1,000	41,852	40,760
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	27,293	25,011
EBIT	CHF 1,000	76,679	56,906
Real Estate Services key figures		31.12.2016	31.12.2015
Rents under management	CHF billion	1.58	1.38
Revenue	CHF 1,000	136,094	131,256
of which property management		56%	55%
of which facility management		32%	31%
of which construction management		12%	14%
EBIT	CHF 1,000	3,892	6,201
EBIT margin		2.9%	4.7%

CURRICULUM VITAE

DIETER SOMMER

*Head of Property Management,
membre de la Direction (dés 1 avril 2017)*



Dieter Sommer dispose d'une longue expérience dans l'immobilier et il est depuis 2014 le CEO de Privera SA, une société du groupe Investis. Auparavant il a mis son savoir-faire au service d'un prestataire immobilier national pendant 8 ans, en qualité de Directeur de la gérance et membre de la Direction générale. De 2001 à fin 2005, il a occupé le poste d'Asset Manager et Portfolio Manager en Real Estate chez UBS Fund Management Switzerland AG, où il avait la responsabilité du fonds immobilier SIMA. Entre 1992 et 2001, il a travaillé auprès de différents prestataires immobiliers nationaux et régionaux réputés. Dieter Sommer a obtenu un diplôme d'administrateur en immobilier et est titulaire d'un Executive Master of Business Administration EMBA.

WALTER EBERLE

*Head of Facility Management,
membre de la Direction (dés 1 avril 2017)*



Walter Eberle est le CEO de Hauswartprofis depuis 2009 et également le CEO de TREOS depuis janvier 2017, deux sociétés du groupe Investis. De 2009 à 2016, il a dirigé Hauswartprofis en qualité de propriétaire avec professionnalisme et succès; il dispose donc d'une grande expérience et d'un vaste savoir-faire en matière de Facility Management. Avant cela, Walter Eberle a assumé la direction de Robinvest AG, une société d'investissement. Entre 2003 et 2007, il a travaillé comme secrétaire général au Département fédéral de justice et police à Berne et, de 1991 à 2003, il a occupé le poste de secrétaire général du groupe EMS. Walter Eberle a initialement suivi une formation de typographe, qu'il a complétée en effectuant diverses formations et perfectionnements.