

Le modèle d'Investis basé sur deux piliers fait ses preuves

L'intérêt d'ajouter des services à un portefeuille immobilier va au-delà de la seule diversification.

CHRISTIAN AFFOLTER

Les activités de services ont la réputation de générer des volumes d'affaires importants. Cependant, les effectifs de personnel considérables occasionnent des charges faisant fondre les marges. Pour une société immobilière, l'exploitation d'un portefeuille immobilier paraît ainsi plus attrayante qu'une diversification dans les services. Nous ne nous trouvons pas du tout dans la même situation que celle des grands producteurs d'électricité, qui développent de nouvelles activités rentables.

Le groupe Investis coté sur SIX depuis fin juin 2016 montre néanmoins que le renforcement dans les services peut être pertinent pour les sociétés immobilières également. Au-delà même du simple fait que la cyclicité des services n'est pas la même que celle de l'immobilier résidentiel locatif. Les services peuvent ainsi stabiliser les revenus en cas de baisse de prix sur le marché immobilier.

En se référant à la valeur du portefeuille de 1,036 milliard de francs, les revenus locatifs de 23,3 millions représentent seulement 2,2%. Du côté du capital investi, les services ne pèsent pas bien lourd, mais ils ont tout de même enregistré une amélioration de la marge EBIT de 2,1% à 5,0%. L'EBIT correspondant a plus que doublé, de 1,5 million à 3,7 millions. «Cela s'explique par la poursuite du développement de ser-



STÉPHANE BONVIN. Le fondateur et CEO d'Investis fête la première année de présence sur SIX avec de bons résultats.

vices de haute qualité et la mise en œuvre de mesures visant à accroître la rentabilité», note le communiqué. Investis met toutefois aussi en garde que l'essentiel des coûts d'intégration de 1 million liés notamment à l'acquisition de Hauswartprofis se fera ressentir au deuxième semestre. Notons aussi que l'arrêt des activités d'entreprise générale a certes pesé sur le chiffre d'affaires de l'unité (qui a tout de même augmenté de 68,7 millions à 72,6 millions), mais qu'il réduit aussi les risques de manière substantielle.

Acquisitions de 100 millions en 2017

Les services ont ainsi contribué à l'augmentation tant de l'EBIT du groupe (de 29,69 millions à 34,32

millions) que du bénéfice net (de 19,69 millions à 27,65 millions). Tant du côté des services que des revenus locatifs, les hausses des chiffres d'affaires respectifs sont

L'ADAPTATION AU NIVEAU DU MARCHÉ EN CAS DE CHANGEMENT DE LOCATAIRE OFFRE ENCORE UN POTENTIEL DE HAUSSE DE REVENUS DE 15%.

dues en partie à la croissance organique, mais aussi à des acquisitions. Côté portefeuille, essentiellement résidentiel, ce sont les acquisitions à hauteur de 47 millions qui, en plus des revalorisations à 17,8 millions, ont poussé la valeur du parc au-dessus du

milliard. Malgré le gain d'envergure, les frais d'exploitation des immeubles n'ont guère augmenté (+0,1 million à 7,1 millions). Comme le CEO et actionnaire principal Stéphane Bonvin l'a déjà souligné, il reste en outre un potentiel significatif de relèvement des loyers au niveau du marché lors de changements de locataires. Selon l'analyse de Wüest Partner, la location uniquement au niveau du marché générerait des revenus 15% supérieurs au volume actuel. Depuis la clôture du premier semestre, Investis a d'ailleurs acquis sept autres immeubles résidentiels pour 53 millions. L'objectif pour 2019 d'atteindre un revenu locatif annualisé de 50 millions a ainsi déjà été dépassé, avec 51,7 millions. Le groupe a également pu bénéficier de l'environnement de taux favorable pour diminuer la charge d'intérêts. Un deuxième emprunt de 140 millions d'une durée de 2 ans, avec un coupon de 0,25% a permis de rembourser des hypothèques, et de ramener le taux moyen de 2,0% à 0,7%. Investis prévoit de continuer à diminuer ses dettes hypothécaires. Mais au niveau de la démarche entrepreneuriale, la prochaine grande étape est l'exploitation du potentiel digital, notamment pour améliorer encore l'efficacité du côté des services. Elle devrait également générer «d'autres possibilités de croissance», selon Stéphane Bonvin. Pour toute l'année, la croissance Ebitda devrait atteindre au moins 10%. ■

Vente record pour un immeuble genevois

La SUVA vend le bâtiment administratif genevois pour 80 millions de francs à un fonds immobilier de Credit Suisse.

Une surface de 11.0000 mètres carrés au prix de 80 millions de francs. Une vente record, sachant que la transaction moyenne s'élève à 26 millions de francs. L'assureur SUVA a vendu l'immeuble Mistral au fonds immobilier Credit Suisse 1a Immo PK lui permettant ainsi de réduire la proportion d'immobiliers commerciaux au sein de son portefeuille.

Cette transaction a été assurée par la société Partner Real Estate-Knight Frank (PREKF) dans le cadre d'une enchère privée. Pour

réussir sa vente, PREKF a adopté une nouvelle stratégie de séduction à l'intention des acquéreurs potentiels. L'agence a notamment implanté un restaurant traiteur, mis à disposition un architecte d'intérieur et un service de conciergerie.

La mise en enchère privée a attiré de nombreux investisseurs, mais c'est Credit Suisse qui a été retenu. Pour Thomas Vonaesch, son gestionnaire: «L'immeuble est attractif et permet d'augmenter la présence de CS 1a Immo PK de 2% en Suisse romande». ■

Barnes se développe en Suisse alémanique

Après son déploiement au Tessin, le groupe actif dans l'immobilier de luxe poursuit son expansion outre-Sarine.

Le spécialiste international de l'immobilier de luxe, Barnes poursuit son développement en Suisse. Déjà actif à Gsaadt, à Verbier, dans la région lémanique et au Tessin, il s'associe à deux nouvelles agences alémaniques. Le président de Seitzmeir Immobilien, Herbert Stoop se félicite de ce partenariat: implantée à Zurich, Seitzmeir Immobilien pourra offrir à Barnes une activité dans les cantons très prisés de Zurich, de Schwyz et de Zug.

Une seconde collaboration avec Von Schwanau Immobilien per-

mettra de développer les activités de Barnes dans sept cantons, notamment Berne, Soleure et Lucerne.

L'expansion de Barnes Swiss ne va toutefois pas s'arrêter là comme le précise George Kiener, son directeur général: «Nous voulons encore finaliser des partenariats à Bâle, Zermatt, St-Moritz, Davos et la région de Neuchâtel».

Mais pas seulement: l'agence immobilière de luxe compte ouvrir une succursale à Vienne en Autriche. ■

Les bénéficiaires des banques reculent

SERVICES FINANCIERS. Le résultat consolidé de 261 établissements s'est inscrit en baisse de 3,2% en 2016, à 62,5 milliards de francs. 35 ont bouclé l'exercice sur une perte.

Les résultats des 261 banques établies en Suisse ont globalement reculé l'année dernière. Face aux difficultés, le secteur a poursuivi les réductions de postes, bien qu'à un rythme plus lent, a annoncé jeudi l'Association suisse des banquiers (ASB). La faitière plaide pour un accès aux marchés étrangers et la mise en place de «conditions-cadres optimales».

Sur le total, 35 banques ont bouclé l'exercice 2016 sur un perte, contre 38 en 2015. Le nombre d'établissements en Suisse a reculé de cinq unités sur un an, en raison de la disparition de banques étrangères sur sol helvétique.

En 2016, le résultat consolidé des banques en Suisse s'est inscrit en baisse de 3,2% sur un an à 62,5 milliards de francs. Le résultat des opérations d'intérêts s'est contracté de 2,7%. Les taux négatifs expliquent en partie cette érosion. «C'est tout de même un boulet», a lancé jeudi en conférence de presse Martin Hess, responsable de la politique économique auprès de l'ASB.

Concernant les taux négatifs versés par les banques à la Banque nationale suisse, le montant s'est

élevé à 1,52 milliard en 2016 et à 970 millions au premier semestre 2017. Les taux négatifs concernaient 234 milliards de francs d'avoirs bancaires en Suisse. Dans l'ensemble de la branche, ils ont pesé sur les marges d'intérêts tout au long de l'année.

Croissance des hypothèques

Le résultat des opérations de commissions et prestations de services a enregistré une baisse de 6,7%, qui s'explique par le volume globalement faible des transactions boursières. La pression sur les marges, principalement dans la gestion transfrontalière, ont également pesé. «Les prix que les banques peuvent (se permettre de) pratiquer ont baissé», a constaté M. Hess.

Le résultat des opérations de négoce a diminué de 2,4 milliards, a précisé l'ASB dans un communiqué. Ce recul s'explique par un effet de base défavorable, puisque la levée du plancher EUR/CHF avait provoqué un regain d'activité en 2015.

Le bénéfice brut a baissé de 16,8% en 2016. Les banques ont versé 2,3 milliards de francs aux caisses de l'Etat au titre des im-

pôts sur le revenu et le bénéfice. Le total consolidé des bilans a progressé de 2,5% à 3100,8 milliards de francs. Le volume total de l'encours de crédit national a augmenté de 2,9% à 1107,5 milliards de francs, dont 949,3 milliards de créances hypothécaires suisses (+2,7%). Pour Martin Hess, cette activité présente désormais une «croissance confortable», loin d'une surchauffe.

Le responsable a souligné que la proportion des grandes banques dans le volume total des hypothèques est passé à 27,4% l'année dernière, contre près de 35% il y a dix ans, avant la crise financière. Cette perte des parts de marché s'est faite au bénéfice des établissements orientés exclusivement vers le marché domestique.

La Suisse reste leader dans le domaine de la banque privée transfrontalière, avec une part de marché de 24%, a souligné l'ASB. Les actifs sous gestion en Suisse se sont inscrits en hausse de 1,3% à 6650,8 milliards de francs. La part des actifs des clients étrangers a cependant légèrement reculé, passant de 49,3% en 2015 à 48,2% en 2016. – (ats)

Avis financier infopub@agefi.com



PERROT DUVAL HOLDING SA, Genève

Convocation

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués à

l'Assemblée générale ordinaire

le jeudi 21 septembre 2017, à 11 h 00, à l'Hôtel Beau-Rivage, à Genève.

Ordre du jour :

1. Approbation du rapport de gestion 2016/2017
2. Comptes 2016/2017, comptes du groupe, rapport de rémunération et rapports de l'organe de révision
3. Répartition du bénéfice au bilan 2016/2017
4. Décharge au Conseil d'administration
5. Elections
 - 5.1 Conseil d'administration et Président du Conseil d'administration
 - 5.2 Comité de Rémunérations
 - 5.3 Représentant indépendant
 - 5.4 Election de l'organe de révision
6. Rémunérations
 - 6.1 Conseil d'administration
 - 6.2 Direction du Groupe
7. Adaptation des statuts
 - 7.1 Augmentation conditionnelle du capital-actions
 - 7.2 Augmentation autorisée du capital-actions
8. Divers

Le texte intégral de la convocation, y compris les propositions du Conseil d'administration ainsi que les informations concernant le droit de vote et les possibilités de représentation, sera publié le 31 août 2017 dans la Feuille Officielle Suisse du Commerce et sur notre site www.perrotduval.com. Veuillez consulter ces publications pour les détails.

Genève, le 31 août 2017

Le Conseil d'administration