

Unternehmenskommunikation

Zürich, 23. März 2023 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Investis Gruppe erzielt ein ausgezeichnetes Ergebnis 2022

- **Substanziell gesteigerter NAV pro Aktie ohne latente Steuern auf CHF 95.07 (+7.1%)**
- **Neubewertungseffekt und Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 131 Mio.**
- **Real Estate Services steigert EBIT-Marge auf 10.6%**
- **Unveränderte Dividende von CHF 2.50**
- **Stabiler operativer Ausblick für beide Geschäftssegmente**

«Wir legen in beiden Segmenten ein starkes Ergebnis vor. Unser Geschäftsmodell, das sich auf Wohnimmobilien vor allem in Genf und Lausanne konzentriert und unsere geografische Präsenz in der ganzen Schweiz im Immobilienservicegeschäft bilden zusammen mit unserer starken Bilanz weiterhin eine solide Grundlage für künftiges Wachstum. Der Immobilienmarkt in der Schweiz, und der Wohnimmobilienmarkt in der Genferseeregion im Speziellen, weisen solide Fundamentaldaten auf. Die Leerstandsquoten sind aufgrund anhaltender starker Zuwanderung weiter gesunken. Die Wohnungsknappheit dürfte aufgrund der rückläufigen Bautätigkeit und der anhaltend hohen Nachfrage weiter zunehmen und steigende Mieten mit sich bringen, trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten» unterstreicht Stéphane Bonvin, CEO der Investis Gruppe.

Starkes Ergebnis der Gruppe

Die Gruppe steigerte den Umsatz um 5.3% auf CHF 228 Mio. (Vorjahr: CHF 216 Mio.) trotz des erfolgreichen Verkaufs von elf Liegenschaften. Die Netto-Zunahme wurde organisch und akquisitorisch erreicht. Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte unverändert CHF 54 Mio.

Die anhaltend hohen Cashflows aus Liegenschaften und ein tieferer durchschnittlicher realer Diskontierungssatz von 2.74% (2.84% per 31.12.2021) unterstreichen die Qualität des Portfolios und führten zu Aufwertungsgewinnen von CHF 67 Mio. Zusammen mit dem Gewinn aus den genannten Verkäufen von CHF 63 Mio. resultierte ein erneut beeindruckendes Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 180 Mio. (CHF 235 Mio.). Das operative Ergebnis aus dem Jahre 2021 war durch ausserordentlich hohe Aufwertungsgewinne beeinflusst.

Der Reingewinn erreichte CHF 152 Mio. (CHF 201 Mio.) und lag pro Aktie bei CHF 11.90 (CHF 15.74). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte betrug bemerkenswerte CHF 94 Mio. (CHF 41 Mio.).

Beide Segmente mit sehr guter operativer Leistung

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 58 Mio. (CHF 60 Mio.), wobei der Mietertrag, aufgrund der eingangs erwähnten Verkäufe, leicht um 3.7% sank. Aufgrund der um +1.0% höheren Mieteinnahmen auf like-for-like-Basis (für Wohnliegenschaften +1.8%) und der weiteren Reduzierung der Leerstandsquote auf sehr niedrige 1.3% (2.2% per 31.12.2021) konnte eine Steigerung des Immobilienwertes realisiert werden. Der Neubewertungseffekt von CHF 67.2 Mio. zeigte sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 stabil, jedoch unter dem Jahr 2021 (CHF 184 Mio.). Dies unterstreicht das Ende der «positive yield compression» im Zuge steigender Inflation und Erhöhung der Leitzinsen. Der Sollmietertrag belief sich per 31.12.2022 auf CHF 53.9 Mio. (CHF 64.2 Mio. per 31.12.2021), wobei der Sollmietertrag der verkauften Liegenschaften bei CHF 10.6 Mio. lag. Dieses Segment erzielte einen bemerkenswerten EBIT von CHF 167 Mio. (CHF 225 Mio.). Das Jahr 2021 enthielt die oben aufgeführten ausserordentlich hohe Neubewertungseffekte.

Im Segment **Real Estate Services** konnte der Umsatz um 8.5% auf CHF 173.5 Mio. (CHF 159.9 Mio.) gesteigert werden. Damit trägt das Segment rund 40% zum EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen der Gruppe bei. Die EBIT-Marge erreichte ausgezeichnete 10.6% (9.3%). Im Bereich Property Management resultierte eine leichte Umsatzsteigerung um 0.4%. Das bewirtschaftete Mietvolumen konnte weiter sehr erfolgreich auf CHF 1.58 Mia. (CHF 1.51 Mia. per 31.12.2021) erhöht werden. Der Bereich Facility Services erreichte einen Umsatz von CHF 112.9 Mio. (CHF 99.5 Mio.), eine Erhöhung um 13.5%.

Sehr solide Kapitalstruktur – LTV bei 21%

Die Bilanzsumme belief sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 1.6 Mia. bei einer gesteigerten und weiterhin sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 67% (per 31.12.2021: 53%). Die zinstragenden Finanzverbindlichkeiten beliefen sich lediglich auf CHF 319 Mio. (CHF 649 Mio.). Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,508 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 149 Gebäude mit 2,445 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value (LTV) sehr tiefe 21%. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sanken auf CHF 143 Mio. (CHF 165 Mio.).

Der gesamte Netto-Verkaufserlös der Liegenschaftsverkäufe wurde zur Reduktion der Finanzverbindlichkeiten eingesetzt. Damit reduzierte sich nicht nur der LTV, sondern erhöhte sich auch die künftige Investitionskraft der Investis-Gruppe.

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften wurde erneut deutlich gesteigert auf CHF 95.07 (per 31.12.2021: CHF 88.73).

ESG

Um die ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele in unserem Portfolio aber auch im Segment Services zu erreichen, wurde ab Mitte 2022 eine Nachhaltigkeitsstelle geschaffen, die direkt an den CFO rapportiert und sich um alle ESG-Themen innerhalb der Gruppe kümmert. Ziel ist es, Strategien zu formulieren und diese nachhaltig in den Lebenszyklus der Immobilien sowie im Segment Services der Gruppe zu integrieren.

Seit 2022 ist Investis teil des SSREI-Index. Die Struktur des Indexes basiert auf dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), der eine umfassende Beurteilung des Gebäudezustandes in den Bereichen Umwelt (z.B. Primärenergie, Ressourcenmanagement, Energieverbrauchsmessung), Ökonomie (z.B. Lebenszykluskosten, Betriebskonzept) und Gesellschaft (z.B. in Bezug auf Nutzungsdichte, Nutzungsqualität, Dienstleistungsangebot im Quartier) ermöglicht. Die Überprüfung der Daten erfolgt jährlich durch die SGS (Société Générale de Surveillance).

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche ökologische Massnahmen ergriffen, wie der Austausch von Fenstern, neue Heizungsanlagen und der Ersatz von Aufzügen durch energieeffizientere Modelle. Um Wasser zu sparen, wurden beispielsweise bei Wohnungsrenovierungen systematisch Strahlregler an den Wasserhähnen installiert. Investis folgt auch den kantonalen Programmen zur Senkung des Stromverbrauchs, wie z.B. ECO21 in Genf. Die Produkte, die für die Instandhaltung der Gemeinschaftsbereiche des Gebäudes verwendet werden, tragen ebenfalls dieses Umweltgütesiegel.

Um die CO²-Emissionsziele des Bundes zu erreichen, ist für jedes Gebäude eine detaillierte Analyse des Potenzials zur Verbesserung der Energieeffizienz erforderlich. Die notwendigen Anpassungen sind Teil unserer Renovationsstrategie. Investis berücksichtigt seit Jahren alle spezifischen kantonalen Vorschriften in Genf (wie SABRA, LDTR oder LCI) und in der Waadt (LPPL, LATC) sowie lokale Initiativen (ECO21) in den jährlichen Renovationsprogrammen.

Neben ökologischen Aspekten, vor allem der Verbesserung der Energiebilanz in Verbindung mit CO²-Emissionen, sind für Investis auch bestimmte soziale Kriterien wichtig; insbesondere die Gesundheit und der Komfort der Mietparteien (>90% der von Investis gehaltenen Immobilien sind Wohnimmobilien).

Unsere Dienstleistungsunternehmen optimieren ihrer Arbeitsmethoden und reduzieren dadurch ihren Ressourcenverbrauch in ihren Geschäftsprozessen und Räumlichkeiten. Auf diese Weise senken wir kontinuierlich die negativen Auswirkungen unserer Tätigkeiten auf die Umwelt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der Digitalisierung im Allgemeinen, der Digitalisierung von Arbeitsprozessen im Speziellen und der Reduzierung bzw. Optimierung der Fahrzeugeinsätze.

In Übereinstimmung mit der Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange (KVI) wird Investis als Teil des Geschäftsberichtes 2023 im Detail über den Stand und die Fortschritte im Bereich nicht-finanzielle Berichterstattung berichten.

Anträge an die Generalversammlung 2023

An der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung vom 3. Mai 2023 wird den Investis-Aktionären eine unveränderte Dividende von CHF 2.50 pro Aktie vorgeschlagen. CHF 0.45 in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven und CHF 2.05 als ordentliche Dividende. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates stellen sich zur Wiederwahl. Um dieses Gremium weiter zu stärken hat der Verwaltungsrat Frau Corine Blesi als neues unabhängiges Mitglied zur Wahl vorgeschlagen. Frau Blesi, ist Geschäftsführerin von NZZ Connect & Swiss Economic Forum bei der NZZ Mediengruppe. Sie war früher u.a. COO von Hauswartprofis (Tochtergesellschaft der Gruppe). Ebenso ist vorgesehen die Statuten entsprechend der Aktienrechtsreform anzupassen.

Marktumfeld und Ausblick 2023

Der Schweizer Immobilien- und Wohnungsmarkt ist in den letzten Monaten stark in Bewegung geraten. Der Anstieg der Inflation, die Wende bei den Zinsen, Energieknappheit, Lieferengpässe und geopolitische Instabilität hatten Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt. Aufgrund der weiterhin stark positiven demografischen Entwicklung v.a. in Grossstädten wird weiterhin eine starke Nachfrage erwartet. Die Schweiz gehört mit einem Bevölkerungswachstum von über 1% zu den am schnellsten wachsenden entwickelten Volkswirtschaften. Die Bevölkerung im Kanton Genf wächst kontinuierlich (+1.1% in den letzten zwölf Monaten bis Ende 2022 gemäss OCSTAT). Die Verknappung des Baulandes, die langwierigen Verfahren für Neubauten v.a. in den Städten ausserdem die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten machen Neuprojekte weniger rentabel und werden daher deutlich weniger in Angriff genommen. Dies verstärkt die Verknappung im Mietermarkt. Die Leerstände haben in der Schweiz einen Tiefstand erreicht bei 1.31%, wobei der Leerstand im Kanton Genf mit 0.38% zu den tiefsten gehört. Im Kanton Waadt war der Rückgang mitunter am stärksten. Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Wohnungen im mittleren Preissegment, bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten. In Genf stiegen sie zwischen 2021 und 2022 um über 7% bei einem Mieterwechsel. Das Wohn- und Umzugsverhalten hat sich in der Schweiz während der Corona-Pandemie nur leicht verändert. Eine Präferenz für weniger dicht besiedelte Gebiete war festzustellen, der Effekt fiel allerdings bescheiden aus.

Im Segment Real Estate Services hat Investis im Frühjahr 2022 eine neue Führungsorganisation umgesetzt. Dadurch rücken die vier Tochtergesellschaften (Hauswartprofis AG, Rohr AG, Privera AG und Analysis^{LAB} SA) organisatorisch enger zusammen und werden schlagkräftiger. In diesem Markt wird eine weitere Konsolidierung erwartet.

Ein stabiler Ausblick wird für 2023 erwartet:

- Im Segment Properties: weitere gezielte Optimierungen des Immobilienportfolios mit Fokus auf die Genferseeregion. Das Investis Portfolio besteht zu 93% aus Wohnimmobilien an zentralen Lagen mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Genferseeregion. Die Konzentration auf diese Region stellt den «USP» der Investis Gruppe dar;
- Im Segment Real Estate Services: Fokus auf qualitativ hochstehende Dienstleistungen und Wachstum bei einer Konsolidierung der Margen sowie weiteres Vorantreiben der Digitalisierung.

Investis ist nach wie vor überzeugt, für die aktuellen Herausforderungen sehr gut gerüstet und positioniert zu sein und damit gestärkt aus diesem aus Unsicherheiten und Risiken geprägten Umfeld hervorzugehen.

Berichterstattung

Der ausführliche Geschäftsbericht 2022 ist unter <https://reports.investisgroup.com/22/ar> und auf unserer Webseite verfügbar www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung.

Heute um 10.00 Uhr findet für Medien und Analysten eine Telefonkonferenz in Englisch zum Geschäftsergebnis statt. Stéphane Bonvin (CEO) und René Häsler (CFO) werden im Anschluss an die Präsentation der Geschäftszahlen für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Einwahlnummern lauten:

+41 (0)58 310 50 00 (Europe)

+44 (0)207 107 06 13 (UK)

+1 (1)631 570 56 13 (USA)

Bitte wählen Sie sich 5-10 Minuten vor Beginn in die Telefonkonferenz ein. Die entsprechende Präsentation ist ab 7.00 Uhr auf unserer Webseite verfügbar. Die Medien- und Analysten-Telefonkonferenz kann ebenfalls via Live-Webcast auf unserer Website verfolgt werden www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung. Bitte melden Sie sich 90 Minuten vor Beginn der Veranstaltung auf unserer Website an. Eine Aufzeichnung des Webcasts wird am Nachmittag zur Verfügung gestellt.

Agenda

03. Mai 2023	ordentliche Generalversammlung 2023
29. August 2023	Publikation Halbjahresergebnis 2023

Investor Relations / Medien

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Telefon: +41 58 201 72 42, E-Mail: laurence.bienz@investisgroup.com

Über die Investis-Gruppe

Die 1994 gegründete Investis-Gruppe ist eine führende Immobiliengesellschaft in der Genferseeregion und ein schweizweit operierender Anbieter im Bereich Real Estate Services. Das Unternehmen ist in den beiden Geschäftsbereichen Properties und Real Estate Services tätig.

Das Portfolio besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Es wurde per 31. Dezember 2022 mit CHF 1,508 Millionen bewertet. Mit dem Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten.

INVESTIS ist seit Juni 2016 an der SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: IREN, Valorenummer: 32509429, ISIN CH0325094297). Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES		
CHF 1,000	31.12.2022	31.12.2021
Revenue	227,548	215,997
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	53,524	53,673
EBIT	180,399	235,081
Net profit	151,825	200,680
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	93,751	41,303
Funds from operations (FFO) ¹⁾	51,780	34,349
Total assets	1,597,358	1,820,537
Total property portfolio	1,507,923	1,734,932
Interest-bearing financial liabilities	319,000	648,500
Gross LTV ¹⁾	21.2%	37.4%
Deferred tax liabilities	142,636	164,634
Shareholders' equity	1,069,675	967,978
Equity ratio	67.0%	53.2%
Number of employees		
Headcount at end of period	2,334	2,299
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,526	1,440
DATA PER SHARE		
CHF	31.12.2022	31.12.2021
Share capital	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾	83.96	75.89
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	95.07	88.73
Earnings per share (basic/diluted)	11.90	15.74
Gross dividend ²⁾	2.50	2.50
Dividend yield ^{1,2)}	2.5%	2.4%
Payout ratio ^{1,2)}	21.1%	16.0%
Share price – annual high	115.00	109.00
Share price – annual low	84.80	86.00
Share price at end of period	101.50	104.50
Average number of shares traded per day	3,131	2,981
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,299	1,338

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2022	31.12.2021
Residential investment properties	1,383,135	1,605,772
Commercial investment properties	108,170	111,993
Investment properties under construction	263	263
Properties held for sale	16,354	16,904
Total property portfolio	1,507,923	1,734,932
Total buildings	149	171
Total residential units	2,445	3,073
Average discount rate (real)	2.74%	2.84%
Revenue	57,790	60,022
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.0%	1.3%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	36,802	39,978
EBIT	167,342	225,117
Gross rental income (CHF million)	53.9	64.2
Net rental income (CHF million)	53.2	62.8
Vacancy rate	1.3%	2.2%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2022	31.12.2021
Revenue	173,512	159,850
of which property management	35%	38%
of which facility services	65%	62%
EBIT	18,367	14,895
EBIT margin	10.6%	9.3%
Rents under management (CHF billion)	1.58	1.51

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting.