

Medienmitteilung**Zürich, 21. März 2018****Deutliche Ergebnissteigerung in beiden Geschäftsbereichen**

- **Umsatzsteigerung um 17% auf CHF 190 Mio.**
- **EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen um 30% auf CHF 37.3 Mio. erhöht**
- **Reingewinn um 28% auf CHF 57.6 Mio. gesteigert**
- **Erhöhung der Mieteinnahmen um 13% auf CHF 47.5 Mio., Like-for-Like Anstieg um 1.9%**
- **Leerstandsquote mit 3.5% weiterhin tief**
- **Substanzielle Steigerung der EBIT-Marge im Segment Real Estate Services auf 5.3%**
- **Dividende von CHF 2.35 je Aktie vorgeschlagen**

Das Berichtsjahr 2017 zeigte sich in beiden Geschäftsbereichen äusserst positiv. Der Erfolg war auf organisches Wachstum und Akquisitionen in den beiden Segmenten – **Properties** und **Real Estate Services** – sowie auf eine weitere nachhaltige Kostenoptimierung zurückzuführen. Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich durch Zukäufe an attraktiven Lagen sowie durch Neubewertungen. Im Segment Real Estate Services konnte der Umsatz organisch durch neue Mandate, sowie durch die vollständige Integration von Hauswartprofis gesteigert werden. Zudem waren die eingeleiteten Massnahmen zur Profitabilitätssteigerung in diesem Segment bereits wirkungsvoll und führten zu einer weiteren nachhaltigen Steigerung der EBIT-Marge. Die Finanzierungskosten konnten planmässig signifikant reduziert werden.

Nachhaltiges Umsatzwachstum – Steigerung des Reingewinns

Der Umsatz von Investis stieg 2017 um 17% auf CHF 190 Mio. (Vorjahr CHF 162 Mio.). Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 30% auf CHF 37.3 Mio. (CHF 28.7 Mio.). Die marktbedingten Aufwertungen auf dem Portfolio von CHF 25.0 Mio. und die Veräusserungsgewinne und Abschreibungen führten zu einem EBIT von CHF 60.9 Mio. Im Vorjahr betrug der EBIT CHF 76.4 Mio., was auf die überdurchschnittlichen, marktbedingten Bewertungsgewinne im Jahr 2016 zurückzuführen war.

Die 2016 begonnene Optimierung der Finanzierungsstruktur wurde im Berichtsjahr durch die Lancierung von zwei weiteren Obligationenanleihen weitergeführt. Mit einem Volumen von CHF 140 Mio. mit zweijähriger Laufzeit und einem Coupon von 0.25% platzierte Investis im Februar 2017 die zweite Obligationenanleihe am Kapitalmarkt, gefolgt von einer dritten Anleihe im Oktober 2017 über CHF 180 Mio. bei einem Coupon von 0.75% und einer Laufzeit von fünf Jahren. Die durchschnittliche Verzinsung betrug im Berichtsjahr 0.7% (Vorjahr 2.0%). Investis nutzte die attraktiven Bedingungen am Kapitalmarkt, um den Finanzaufwand signifikant auf CHF 4.1 Mio. zu reduzieren. Die Vergleichszahl 2016 (CHF 19.7 Mio.) enthielt CHF 5.9 Mio. für die vorzeitige Beendigung von Swap-Verträgen sowie CHF 6.6 Mio. für die erfolgswirksame Erfassung der verbleibenden Swaps. Bereinigt um diese Swap-Kosten von CHF 12.5 Mio. konnte der Finanzaufwand im Berichtsjahr um 43% gesenkt werden.

Der Steuerertrag belief sich auf CHF 0.2 Mio. (Vorjahr Steueraufwand CHF 13.6 Mio.) und enthält den positiven Sondereffekt im Bereich der latenten Steuern (Umsetzung der Unternehmenssteuerreform im Kanton Waadt) von CHF 10.8 Mio. Die erwartete durchschnittliche Steuerrate beträgt dagegen weiterhin 23% (Vorjahr 24%), bis zur Umsetzung der Steuervorlage 17.

Gesamthaft resultierte daraus für Investis ein um 28% höherer Reingewinn von CHF 57.6 Mio. (Vorjahr CHF 45.1 Mio.). Der Gewinn pro Aktie erhöhte sich auf CHF 4.49 (Vorjahr CHF 3.88). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 26.8 Mio. (Vorjahr CHF 9.4 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften erhöhte sich auf CHF 55.91 (Vorjahr CHF 54.85). Die lediglich leichte Erhöhung erklärt sich durch die Verrechnung des Goodwills aus der Akquisition von Hauswartprofis mit dem Eigenkapital. Dies hat zu einer Verwässerung der Kennzahl um CHF 1.16 pro Aktie geführt.

«Investis entwickelt sich über den Erwartungen und hat im vergangenen Jahr weiter an Statur gewonnen. Das sehr gute Geschäftsergebnis unterstreicht unsere Fortschritte in beiden Geschäftsbereichen und die erfolgreiche Umsetzung unserer Wachstumsstrategie. Nach dem sehr erfreulichen ersten Halbjahr 2017 konnte das Resultat im 2. Halbjahr nochmals substantiell gesteigert werden. Die zunehmende Umsatzdynamik stimmt uns für den weiteren Ausbau der Geschäftsaktivitäten zuversichtlich» betont Stéphane Bonvin, CEO Investis.

Wertsteigerung durch Portfolioerweiterung und nachhaltig höhere Mieteinnahmen im Segment Properties

Im Berichtsjahr wurden CHF 131 Mio. in den Erwerb von weiteren Renditeliegenschaften sowie in die Entwicklungsprojekte investiert. Zudem wurden einzelne Verkäufe getätigt. Zusammen mit den Neubewertungsgewinnen von CHF 25.0 Mio. (Vorjahr CHF 46.6 Mio.) konnte der Wert des Portfolios um 14% auf CHF 1,121 Mio. (Vorjahr CHF 981 Mio.) gesteigert werden. Per 31.12.2017 umfasste das Portfolio 139 Liegenschaften mit 2,508 Wohneinheiten.

In der Berichtsperiode erhöhten sich die Mieteinnahmen um 13% auf CHF 47.5 Mio. (Vorjahr CHF 41.9 Mio.) bei einem weiterhin tiefen Leerstand von 3.5% (Vorjahr 3.7%). Auf Vergleichsbasis (Like-for-Like) stieg der Mietertrag um erfreuliche 1.9% (Vorjahr 1.1%) und liegt damit am oberen Rand der langjährigen Bandbreite von 1 – 2%. Der Liegenschaftenaufwand erhöhte sich demgegenüber nur leicht, was zu einer Steigerung der Brutto-Marge auf 73% führte (Vorjahr 70%). Insgesamt resultierte im Geschäftsbereich Properties ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 58.0 Mio. (Vorjahr CHF 76.7 Mio.). Das Betriebsergebnis im Vorjahr war beeinflusst von überdurchschnittlichen Bewertungsgewinnen.

Zudem erhöhte Investis die Beteiligung an «La Foncière de la Dixence SA» – einer Projektgesellschaft, die die Planung und Finanzierung des Entwicklungsprojekts Dixence Resort in Hérémence realisiert – im November 2017 von 50% auf neu 75% und wurde somit Mehrheitsaktionärin. Das Projekt Dixence Resort in Hérémence wird seither vollständig konsolidiert.

Weitere Profitabilitätssteigerung im Real Estate Services Segment

Investis ist auch im Segment Real Estate Services weiterhin auf Wachstumskurs und steigerte den Umsatz auf CHF 148 Mio. (Vorjahr CHF 136 Mio.). Organisch konnte der Umsatz in beiden Aktivitäten

– **Property Management** und **Facility Services** – gesteigert werden. Die vollständige Integration der im Januar 2017 akquirierten Hauswartprofis trug CHF 18 Mio. zum Umsatz bei. Die Einstellung der Aktivitäten als Generalunternehmung im Bereich Construction Management hatte einen Umsatzrückgang von CHF 15 Mio. zur Folge. Das bewirtschaftete Mietvolumen im Bereich Property Management konnte auf CHF 1.68 Mia. (Vorjahr CHF 1.58 Mia.) erhöht werden.

Der Personalbestand im Segment Real Estate Services stieg auf 1,397 Mitarbeitende (Vorjahr 1,132 Mitarbeitende), was hauptsächlich auf die Akquisition von Hauswartprofis zurückzuführen ist.

Das Umsatzwachstum und die operative Verbesserung aufgrund der eingeleiteten Massnahmen zur Profitabilitätssteigerung führten zu einer EBIT-Marge von 5.3% (Vorjahr 2.9%) sowie zu einer Verdopplung des Betriebsergebnisses (EBIT) auf CHF 7.8 Mio. (Vorjahr CHF 3.9 Mio.). Nach der Erhöhung der EBIT-Marge im 1. Halbjahr auf 5.0%, konnte diese im 2. Halbjahr nochmals gesteigert werden auf 5.6%, was über den Erwartungen lag.

Sehr solide Bilanz

Die Bilanzsumme erhöhte sich per 31.12.2017 auf CHF 1.2 Mia. Die Eigenkapitalquote betrug komfortable 46.0% (Vorjahr 50.7%). Die Rückstellung für latente Steuern belief sich auf CHF 155 Mio. (Vorjahr CHF 146 Mio.). Die zinstragenden Finanzverbindlichkeiten betragen CHF 436 Mio. (Vorjahr CHF 326 Mio.) und der Loan-To-Value stieg von 33% auf 39% per Ende 2017.

Nachfrage nach Mietwohnungen im Raum Genfersee weiterhin sehr hoch - Geschäftsmodelle bei den Immobiliendienstleistungen im Wandel

Der Immobilienmarkt am Genfersee ist weiterhin sehr attraktiv. Vor allem die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment an zentralen Lagen – in den Städten Genf und Lausanne sowie deren Agglomerationen – bleibt unverändert hoch. Dies widerspiegelt sich in der im Branchenvergleich sehr tiefen Leerstandsquote von Investis. Ebenso bleibt die Nachfrage seitens Investoren nach Wohnliegenschaften unverändert hoch.

Der Bereich der Immobiliendienstleistungen ist durch die weiter fortschreitende Digitalisierung im Wandel, was grosse Chancen beinhaltet. Investis setzt konsequent auf die voranschreitende digitale Transformation und intensiviert die Kooperation mit innovativen Start-up Unternehmen, welche die Digitalisierung im Immobilienbereich vorantreiben. «Wir möchten unsere Angebote und Prozesse verstärkt digitalisieren, um unseren Kunden optimierte und innovative Produkte und Services bieten zu können. Dadurch schaffen wir effizientere Arbeitsabläufe für alle Anspruchsgruppen», kommentiert Stéphane Bonvin.

Generalversammlung: Dividendenausschüttung von CHF 30 Mio. und Schaffung von zusätzlichem bedingtem Kapital

An der Generalversammlung vom 20. April 2018 wird den Investis-Aktionären eine unveränderte Dividende von CHF 30.08 Mio. bzw. CHF 2.35 pro Aktie – in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagerserven – vorgeschlagen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttungsquote von 52%. Zudem wird der Verwaltungsrat die Schaffung von zusätzlichem bedingtem Kapital in der Höhe von CHF 128'000 beantragen, eingeteilt in 1'280'000 Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.10, um Anleihe- oder ähnliche Obligationen mit Wandel- und/oder Optionsrechten ausgeben zu können.

Ausblick

Das hervorragende Geschäftsergebnis 2017 bestärkt die eingeschlagene Wachstumsstrategie von Investis. Angesichts der laufenden Fortschritte und der guten Marktpositionierung sind Verwaltungsrat und Konzernleitung überzeugt, auch im laufenden Geschäftsjahr 2018 wiederum eine nachhaltige Umsatzsteigerung in beiden Segmenten zu erzielen. Im Segment Real Estate Services wird eine weitere Erhöhung der EBIT-Marge angestrebt.

Investis bestätigt ihre mittelfristigen Ziele für 2019:

- Properties: annualisierte Mieteinnahmen > CHF 50 Mio.
- Real Estate Services: hohe einstellige EBIT-Marge
- Finanzierung: durch vorrangige ungesicherte Schuldtitel (unsecured senior debt)

Berichterstattung

Der ausführliche Geschäftsbericht 2017 ist unter <https://reports.investisgroup.com/17/ar> und auf unserer Webseite www.investisgroup.com unter Investoren / Berichterstattung verfügbar.

Heute um 10:00 Uhr findet für Medien und Analysten eine Telefonkonferenz in Englisch zum Jahresergebnis 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 Minuten vor Beginn in die Telefonkonferenz ein. Die entsprechende Präsentation ist ebenfalls ab 7.00 Uhr auf unserer Webseite unter Investoren / Berichterstattung verfügbar (<https://www.investisgroup.com/nc/investoren/>).

Die Medien- und Analysten-Telefonkonferenz kann ebenfalls via Live-Webcast auf unserer Website (www.investisgroup.com) unter Investoren / Berichterstattung verfolgt werden.

Agenda

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| 20. April 2018 | ordentliche Generalversammlung 2018 |
| 30. August 2018 | Publikation Halbjahresergebnis 2018 |

Kontaktpersonen Investis**Medien**

Christine Hug, Head Corporate Communications

Telefon: +41 58 201 72 41, E-Mail: christine.hug@investisgroup.com

Investor Relations

Laurence Bienz, Head Investor 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 Gesellschaft für Wohnliegenschaften in der Genferseeregion und ein schweizweit operierender Anbieter im Bereich Real Estate Services. Das Unternehmen ist in den beiden synergetischen Geschäftsbereichen Properties und Real Estate Services tätig. Das Portfolio von Investis besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion und wurde per 31. Dezember 2017 mit CHF 1,121 Millionen bewertet. Durch den Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen unter bekannten lokalen Marken in der ganzen Schweiz angeboten. Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		31.12.2017	31.12.2016
Revenue	CHF 1,000	189,987	161,916
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	37,311	28,695
EBIT	CHF 1,000	60,871	76,369
Net profit	CHF 1,000	57,604	45,077
Net profit without revaluation effects	CHF 1,000	26,789	9,419
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	29,460	17,844
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,238,222	1,099,750
Mortgages and bonds	CHF 1,000	436,357	325,572
Gross LTV		39%	33%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	154,977	145,579
Total shareholders' equity	CHF 1,000	568,989	557,570
Equity ratio		46.0%	50.7%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,420	1,146
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,143	902

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

Data per share		31.12.2017	31.12.2016
Share ratios			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280
Number of registered shares issued/outstanding		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
Share data			
NAV per outstanding share	CHF	44.38	43.48
NAV per outstanding share not including deferred tax with regard to investment properties	CHF	55.91	54.85
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	4.49	3.88
Gross dividend ¹⁾	CHF	2.35	2.35
Dividend yield ¹⁾		3.8%	4.1%
Payout ratio ¹⁾		52.4%	68.0%
Share price			
Share price – high	CHF	64.95	61.95
Share price – low	CHF	55.40	53.00
Share price at end of period	CHF	62.65	57.00
Average number of shares traded per day		5,562	9,094
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	801,920	729,600

1) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 20 April 2018.

INVESTIS GROUP
ANNUAL REPORT 2017

Properties key figures		31.12.2017	31.12.2016
Residential investment properties	CHF 1,000	940,629	841,961
Commercial investment properties	CHF 1,000	127,784	113,129
Investment properties under construction	CHF 1,000	14,826	64
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,673	7,328
Properties held for sale	CHF 1,000	35,805	18,141
Total property portfolio	CHF 1,000	1,120,717	980,622
Total buildings		139	136
Total residential units		2,508	2,334
Average discount rate		3.62%	3.71%
Revenue	CHF 1,000	47,492	41,852
Like-for-like rental growth		1.9%	1.1%
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	32,394	27,293
EBIT	CHF 1,000	58,039	76,679
Annualised full occupancy property rent	CHF million	51.5	46.9
Annualised property rent	CHF million	49.6	45.2
Vacancy rate		3.5%	3.7%
Real Estate Services key figures		31.12.2017	31.12.2016
Rents under management	CHF billion	1.68	1.58
Revenue	CHF 1,000	147,637	136,094
of which property management		53%	56%
of which facility services		46%	32%
of which construction management		1%	12%
EBIT	CHF 1,000	7,839	3,892
EBIT margin		5.3%	2.9%