

Medienmitteilung**Zürich, 25. März 2020****Ausgezeichnetes Ergebnis – alle IPO-Ziele zeitig erreicht**

- Umsatz bei CHF 188 Mio. - Reingewinn verdreifacht
- Hervorragende Steigerung der operativen Leistung auf CHF 47 Mio. (+17%)
- Real Estate Services erreicht gestecktes IPO-Ziel mit EBIT-Marge von 8.4%
- Reingewinn ohne Neubewertungseffekt verdoppelt auf CHF 70 Mio.
- Dividende von CHF 2.35 je Aktie vorgeschlagen

Investis schaut auf ein ausgezeichnetes Geschäftsjahr zurück. Im Segment Properties konnten einerseits die Mieteinnahmen weiter organisch gesteigert und andererseits das Portfolio durch Investitionen an erstklassigen Lagen gezielt ergänzt werden. Darüber hinaus wurde im Segment Real Estate Services die Konzentration auf zwei Marken vollzogen und die Profitabilität im hohen einstelligen Bereich etabliert. Der Reingewinn von CHF 173 Mio. ist auf eine ausgezeichnete operative Leistung, auf einen positiven Sondereffekt aus der Umsetzung der Steuerreform (STAF) im Kanton Genf, auf Verkaufsgewinne und auf Neubewertungseffekte zurückzuführen. **Beträchtliche Steigerung des NAV pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften auf erfreuliche CHF 67.61 (CHF 59.59).**

Investis steigert die Profitabilität in beiden Segmenten

Der 2019 erwirtschaftete Umsatz belief sich auf CHF 188 Mio. (Vorjahr CHF 197 Mio.). Der Rückgang ist auf unterjährige Verkäufe und weitere Mandatsbereinigungen im Segment Real Estate Services zurückzuführen. Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen konnte um erfreuliche 17% gesteigert werden auf CHF 46.7 Mio. (CHF 39.7 Mio.). Einschliesslich des Gewinns durch Neubewertungen und Veräusserungen sowie dem Verkauf von Tochtergesellschaften im Real Estate Services wurde ein um 71% höherer EBIT von CHF 127.2 Mio. erwirtschaftet (CHF 74.6 Mio.).

Properties: Mieteinnahmen auf CHF 57 Mio. gesteigert

Investis verzeichnete im Segment Properties ein sehr gutes Ergebnis. Dabei wurde weiter bedeutend ins Portfolio investiert (CHF 134 Mio., Vorjahr CHF 242 Mio.). Die Mieteinnahmen konnten im Berichtsjahr um 4% auf CHF 57.0 Mio. gesteigert werden (CHF 55.0 Mio.), was auf Vergleichsbasis (like-for-like) einem Anstieg von 0.4% (1.7%) entspricht.

Dieses Segment erzielte einen EBIT von CHF 102.5 Mio. (CHF 71.9 Mio.). In diesem bemerkenswerten Ergebnis sind sowohl Neubewertungseffekte von CHF 56.6 Mio. wie auch Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf einzelner Liegenschaften von CHF 8.2 Mio. enthalten.

Der Portfoliowert betrug per Ende Jahr CHF 1,438 Mio. ein Plus von 6.9% (CHF 1,345 Mio.) und basiert auf einem annualisierten Sollmietertrag von CHF 61.2 Mio. (CHF 57.7 Mio.). Der Leerstand belief sich weiterhin auf tiefen 3.2% (2.9%). Das Portfolio umfasste am Stichtag 170 Liegenschaften mit 3,049 Wohneinheiten.

Real Estate Services Segment: IPO-Ziele erreicht – Konzentration auf zwei Marken

Im Segment Real Estate Services lag der Umsatz mit CHF 136.0 Mio. 8% unter dem Vorjahr (CHF 147.8 Mio.). Beide Aktivitäten wurden bereinigt und bestehen noch aus je einer Marke: Privera für das Property Management und hauswartprofis / conciergepro für Facility Services. Die verkauften Tochtergesellschaften erwirtschafteten 2019 einen Umsatz von CHF 20.6 Mio.

Im **Property Management** wurden beide Régie du Rhône Tochtergesellschaften verkauft. Das bewirtschaftete Mietvolumen sank in der Folge auf CHF 1.41 Mia. (CHF 1.74 Mia.). Privera verzeichnete im Berichtsjahr ein erfreuliches organisches Wachstum von 2.3%.

Das **Facility Services** verzeichnete im Verlaufe des Berichtsjahres eine Portfoliobereinigung. Die Tochtergesellschaften Synergie, Chauffage-Assistance und Clim-Assistance wurden verkauft.

Der im Segment Real Estate Services erzielte operative Gewinn (EBIT) lag bei CHF 11.5 Mio. (CHF 7.7 Mio.), eine substantielle Steigerung um 49%. Die EBIT-Marge belief sich auf 8.4% (5.2%) und übertraf das gesteckte Margenziel.

EBIT

Dank höheren Cashflows aus Liegenschaften und einem leicht tieferen durchschnittlichen Diskontsatz von 3.43% (6 Basispunkte tiefer als im Vorjahr) resultierten Neubewertungsgewinne von CHF 56.6 Mio. Durch den Verkauf einzelner Liegenschaften wurden Veräusserungsgewinne im Umfang von CHF 8.2 Mio. (CHF 12.8 Mio.) erzielt. Zusätzlich wurde mit dem Verkauf von Tochtergesellschaften im Real Estate Service Segment ein Gewinn von CHF 18.2 Mio. erzielt. Dies führte zu einem ausgezeichneten EBIT von CHF 127.2 Mio. (CHF 74.6 Mio.).

Finanzresultat

Der **Finanzertrag** belief sich auf CHF 5.8 Mio. (CHF 0.1 Mio.), deutlich höher als im Vorjahr. Dieser enthält unter anderem den positiven Effekt aus der Reduktion der Beteiligung an Polytech Ventures Holding SA.

Der **Finanzaufwand** ist aufgrund einer neuen sowie der Erneuerung der im Februar 2019 fällig gewordenen Anleihe leicht gestiegen von CHF 3.9 Mio im Vorjahr auf neu CHF 5.2 Mio.

Ertragssteuern

In Folge der beschlossenen Umsetzung der Steuerreform (STAF) im Kanton Genf konnten im Mai 2019 CHF 61 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten aufgelöst werden. Dieser positive Sondereffekt führte insgesamt zu einem Netto-Steuerertrag für 2019 von CHF 45.0 Mio. (Vorjahr Steueraufwand von CHF 16.4 Mio.). Für 2020 wird ein durchschnittlicher Steuersatz von 16% erwartet.

Reingewinn

Der Reingewinn betrug ausgezeichnete CHF 172.8 Mio. (CHF 54.4 Mio.) und der Gewinn pro Aktie lag bei CHF 13.59 (CHF 4.27). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt konnte verdoppelt werden auf CHF 69.5 Mio. (CHF 35.6 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften erhöhte sich gegenüber Vorjahr auf CHF 67.61 (CHF 59.59).

Sehr solide Bilanz – Eigenkapitalquote auf 47% verstärkt

Die Bilanzsumme belief sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1.57 Mia. bei einer komfortablen Eigenkapitalquote von über 47% (41%). Die massgeblichen latenten Steuerverbindlichkeiten reduzierten sich auf CHF 127 Mio. (CHF 178 Mio.).

Das Immobilienportfolio belief sich per Ende Jahr auf CHF 1.44 Mia. (CHF 1.35 Mia.). In Relation zu den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten führte dies zu einem Loan-To-Value von 46% resp. 42% unter Berücksichtigung der überschüssigen Liquidität (excess cash). Ausserdem wurden im Geschäftsjahr sämtliche Hypotheken zurückbezahlt. Zum Stichtag bestanden zulasten des Immobilienportfolios keine Sicherheiten für Dritte und alle Schuldbriefe befinden sich im Eigenbestand.

Generalversammlung 2020

Die Generalversammlung 2020 wird wie geplant am 28. April 2020, unter ausserordentlichen Bedingungen, durchgeführt. Gestützt auf die Verordnung 2 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19) (Covid-19-Verordnung 2) wird die Generalversammlung **unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden**.

Die Aktionäre werden aufgefordert ihre Stimmen im Voraus abzugeben indem sie ihre Stimminstruktionen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter abgeben. Weder Verwaltungsratspräsident noch die Konzernleitung werden eine Ansprache halten. Die Veranstaltung wird nicht übertragen. Es wird ausschliesslich dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erlaubt sein, die Stimmen im Sinne der Aktionäre abzugeben. Diese Massnahmen wurden beschlossen um die Gesundheit der Aktionärinnen und Aktionäre sowie der internen Mitarbeitenden und externen Dienstleistern zu schützen.

An der ordentlichen Generalversammlung wird den Investis-Aktionären eine Dividende von CHF 2.35 pro Aktie vorgeschlagen, zur Hälfte in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven. Dies entspricht einer Gewinnausschüttungsquote von 17.4%. Alle Mitglieder des Verwaltungsrates und des Vergütungsausschusses stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Marktumfeld und Ausblick 2020

2019 entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft wiederum positiv. Im globalen Wettbewerb überzeugt der Schweizer Standort viele internationale Unternehmen, nicht nur, aber auch in der Genferseeregion. Der Wohnimmobilienmarkt in dieser Region hat weiterhin davon profitiert. Aufgrund einer anhaltenden Migration gepaart mit der demografischen Veränderung sowie einer tiefen Quote an Neubauobjekten in Zentrumslagen, besteht weiterhin eine grosse Nachfrage nach mittelständischen Mietwohnungen, was sich positiv auf die Mietsituation und die Leerstände auswirkt. Wir erwarten, dass lediglich die Wohnungsmieten in Zentrumsnähe ansteigen werden. Die Mikrolage und die Qualität des öffentlichen

Verkehrs sind entscheidende Faktoren, wenn es darum geht eine Wohnung zu mieten. Zentrumslagen profitieren von ihrer ausgezeichneten Zugänglichkeit und haben daher einen Standortvorteil.

Im Segment Real Estate Services wurde das Fundament für eine profitable Weiterentwicklung geschaffen. Der Fokus wird in beiden Bereichen auf ein gewinnbringendes Umsatzwachstum gelegt. Investis plant, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen von Anlageliegenschaften an attraktiven Lagen mit Fokus auf die Genferseeregion weiter auszubauen.

Berichterstattung

Der ausführliche Geschäftsbericht 2019 ist unter <https://reports.investisgroup.com/19/ar> und auf unserer Webseite www.investisgroup.com unter Investoren / Berichterstattung verfügbar. Unter dem Titel «Alternative Performance Measures» werden im Geschäftsbericht 2019 Kennzahlen, welche nicht durch Swiss GAAP FER definiert sind, erläutert und erklärt.

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

28. April 2020 ordentliche Generalversammlung 2020

27. August 2020 Publikation Halbjahresergebnis 2020

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 2019 mit CHF 1,438 Millionen bewertet. Durch den Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten.

Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		31.12.2019	31.12.2018
Revenue	CHF 1,000	187,509	197,491
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	46,665	39,724
EBIT	CHF 1,000	127,159	74,575
Net profit	CHF 1,000	172,825	54,376
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	69,535	35,576
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	16,093	61,145
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,565,564	1,423,653
Interest-bearing financial liabilities			
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	660,000	545,631
Gross LTV ¹⁾			
Gross LTV ¹⁾		46%	41%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	127,197	177,639
Shareholders' equity	CHF 1,000	739,981	588,511
Equity ratio		47.3%	41.3%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,229	1,391
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,081	1,169
Data per share			
Share data		31.12.2019	31.12.2018
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾	CHF	57.74	45.89
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	67.61	59.59
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	13.59	4.27
Gross dividend ²⁾	CHF	2.35	2.35
Dividend yield ^{1,2)}		2.9%	3.8%
Payout ratio ^{1,2)}		17.4%	55.4%
Share price			
Share price – high	CHF	81.60	67.80
Share price – low	CHF	60.20	56.60
Share price at end of period	CHF	81.20	61.80
Average number of shares traded per day		4,497	1,762
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	1,039,360	791,040

Properties key figures		31.12.2019	31.12.2018
Residential investment properties	CHF 1,000	1,260,330	1,146,271
Commercial investment properties	CHF 1,000	127,713	102,729
Investment properties under construction	CHF 1,000	8,765	25,073
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	-	1,673
Properties held for sale	CHF 1,000	40,965	69,476
Total property portfolio	CHF 1,000	1,437,774	1,345,221
Total buildings		170	157
Total residential units		3,049	2,911
Average discount rate		3.43%	3.49%
Revenue	CHF 1,000	56,980	54,983
Like-for-like rental growth ¹⁾		0.4%	1.7%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	37,768	34,953
EBIT	CHF 1,000	102,549	71,864
Annualised full occupancy property rent	CHF million	61.2	57.7
Annualised property rent	CHF million	59.2	56.0
Vacancy rate		3.2%	2.9%
Real Estate Services key figures		31.12.2019	31.12.2018
Rents under management	CHF billion	1.41	1.74
Revenue	CHF 1,000	135,967	147,832
Of which property management		51%	54%
Of which facility services		48%	46%
Of which other		1%	0%
EBIT	CHF 1,000	11,489	7,701
EBIT margin		8.4%	5.2%

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
2) Intended distribution per share 2019 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 28 April 2020.