

Medienmitteilung**Zürich, 31. August 2017****Investis steigert Reingewinn im ersten Halbjahr um 40% auf CHF 28 Mio. –
deutlich höhere Rentabilität bei Real Estate Services**

- **Erhöhung des konsolidierten Umsatzes um 18% auf CHF 94 Mio.**
- **Deutlicher Anstieg des Betriebsergebnisses um 16% auf CHF 34.3 Mio.**
- **Immobilien-Portfoliowert erstmals über der Milliardengrenze**
- **Klare Steigerung der Mieterträge um 16% auf CHF 23.3 Mio.**
- **Weiterhin tiefe Leerstandsquote von 3.3%**
- **Markante Steigerung der Profitabilität im Segment Real Estate Services auf 5% EBIT-Marge**
- **Substantiell tieferer Finanzierungsaufwand dank attraktiven Kapitalmarktbedingungen**

Im ersten Halbjahr 2017 haben sich die Geschäftsaktivitäten von Investis wie geplant positiv entwickelt. Weitere Zukäufe von Wohnliegenschaften in der Genfersee-Region, die Übernahme der Facility Management Gesellschaft Hauswartprofis per 1. Januar 2017, sowie die eingeleiteten Massnahmen zur Profitabilitätssteigerung des Real Estate Services Segments haben die ersten sechs Monate von Investis geprägt. Parallel zur Ertragsverbesserung konnte die Aufwandseite dank einer weiter optimierten Finanzierungsstruktur nachhaltig entlastet werden. Diese Aktivitäten resultierten in einem erfreulichen Halbjahresresultat.

Gewinnssprung dank Umsatzwachstum und tieferen Finanzierungskosten

Investis erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2017 einen konsolidierten Umsatz von CHF 94 Mio. (Vorjahr CHF 79 Mio.) – eine Erhöhung von 18%. Dieses Ergebnis setzte sich zusammen aus einem organischen Wachstum in beiden Segmenten – **Properties** und **Real Estate Services** – weiteren Investitionen in Renditeliegenschaften, dem Erwerb von Hauswartprofis sowie der Einstellung der Aktivitäten im Bereich Construction Management als Generalunternehmer. Daraus erzielte Investis einen EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen von CHF 17.6 Mio. (Vorjahr CHF 13.0 Mio.). Auf dem Immobilienportfolio resultierten Bewertungsgewinne von CHF 17.2 Mio. (Vorjahr CHF 16.7 Mio.) und das Betriebsergebnis (EBIT) konnte um erfreuliche 16% auf CHF 34.3 Mio. klar gesteigert werden (Vorjahr CHF 29.7 Mio.).

Investis nutzte die attraktiven Bedingungen am Kapitalmarkt gezielt, um die Finanzierungsstruktur zu optimieren. Nach der im Oktober 2016 lancierten Obligationenanleihe über CHF 100 Mio. wurde im Februar 2017 eine zweite Obligationenanleihe im Umfang von CHF 140 Mio. mit einem Coupon von 0.25% und einer Laufzeit von 2 Jahren zur Ablösung von Hypotheken platziert. Die durchschnittliche Verzinsung betrug im ersten Halbjahr 0.7% (Vorjahr 2.0%).

Der Steueraufwand ist trotz höherer Vorsteuergewinne auf CHF 5.2 Mio. gesunken. Investis profitiert von kantonal leicht tieferen Steuersätzen, welche zu einer Teilauflösung von latenten Steuern im Umfang von CHF 1.5 Mio. führte.

Gesamthaft erzielte die Investis-Gruppe im 1. Halbjahr einen markanten Anstieg des Reingewinns von 40% auf CHF 27.7 Mio. (Vorjahr CHF 19.7 Mio.).

„Das Geschäft von Investis gewinnt dank der erfolgreichen Umsetzung der eingeschlagenen Wachstumsstrategie weiter an Dynamik und operativer Leistungsfähigkeit. Das Halbjahresresultat unterstreicht zudem, dass sich die Massnahmen zur Profitabilitätssteigerung im Geschäftsbereich Real Estate Services in beiden Aktivitäten Property- und Facility Management auszahlen. Gleichzeitig konnten wir unseren Marktanteil bei den Immobilien-Dienstleistungen weiter stärken. Das Portfolio mit hauptsächlich Wohnliegenschaften in der attraktiven Genfersee-Region garantiert eine nachhaltige Ertragsgrundlage, die wir sukzessive ausbauen. Zudem nutzen wir die Digitalisierung für weitere Wachstumsmöglichkeiten im Segment Real Estate Services“, kommentiert Gründer und CEO Stéphane Bonvin das Halbjahresresultat 2017.

Anstieg der Mieteinnahmen um 16% bei konstanten Kosten im Segment Properties

Das Immobilienportfolio umfasste per Mitte Jahr 138 Liegenschaften und 2,354 Wohneinheiten. Dabei stieg der Wert des Portfolios in den ersten sechs Monaten erstmals in der Firmengeschichte über die Milliardengrenze, auf CHF 1,036 Mio. (CHF 981 Mio. per Ende 2016). Der Bewertungserfolg betrug CHF 17.2 Mio. (Vorjahr CHF 16.7 Mio.). Im 1. Halbjahr 2017 wurden CHF 47 Mio. in das Portfolio investiert. Darin enthalten ist der Erwerb von weiteren Renditeliegenschaften mit einer Bruttorendite von über 5%. Der Leerstand von 3.3% ist im Branchenvergleich weiterhin tief. Der annualisierte Sollmietertrag per 30. Juni 2017 stieg auf CHF 48.9 Mio.

Der Mietertrag erhöhte sich um 16% auf CHF 23.3 Mio. (Vorjahr CHF 20.2 Mio.). Auf Vergleichsbasis (Like-for-Like) stieg der Mietertrag um 2.0%. Dank erfolgreicher Kostenoptimierung konnte der Liegenschaftenaufwand im Vorjahresvergleich mit CHF 7.1 Mio. (Vorjahr CHF 7.0 Mio.) praktisch konstant gehalten werden. Der Geschäftsbereich Properties erzielte ein um 11% höheres Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 33.1 Mio. (Vorjahr CHF 29.8 Mio.).

Höhere Rentabilität im Segment Real Estate Services

Mit Immobilien-Dienstleistungen erwirtschaftete Investis im ersten Halbjahr einen Umsatz von CHF 73 Mio. (Vorjahr CHF 69 Mio.), eine Steigerung von 6%. Dieser Anstieg war auf das organische Wachstum sowohl im Property- als auch im Facility Management, auf die Akquisition von Hauswartprofis und auf die Einstellung der Aktivitäten im Bereich Construction Management als Generalunternehmer zurückzuführen. Letzteres reduzierte den Umsatz um CHF 9 Millionen. Die Bereiche Property- und Facility Management tragen aktuell ungefähr zu gleichen Teilen zum Umsatz bei und erfreuen sich einer sehr guten Marktposition.

Die Akquisition von Hauswartprofis führte im Segment Real Estate Services zu einem deutlich höheren Personalbestand von 1,416 Mitarbeitenden (Vorjahr 1,112 Mitarbeitende) und zu einem entsprechend höheren Personalaufwand.

Das Betriebsergebnis (EBIT) konnte mit CHF 3.7 Mio. (Vorjahr CHF 1.5 Mio.) mehr als verdoppelt werden, bei einer EBIT-Marge von 5% (Vorjahr 2.1%). Dies ist auf die Weiterentwicklung qualitativ hochwertiger Dienstleistungen und die eingeleiteten Massnahmen zur Profitabilitätssteigerung im Segment Real Estate Services zurückzuführen. Die Integrationskosten im Bereich Facility Management von insgesamt CHF 1.0 Mio. fallen hauptsächlich im 2. Halbjahr an.

Das bewirtschaftete Mietvolumen im Bereich Property Management erhöhte sich dank neuer Mandate auf CHF 1.64 Mia. (CHF 1.58 Mia. per Ende 2016).

Finanzielle Stabilität dank komfortabler Eigenkapitalbasis

Die Bilanzsumme belief sich auf CHF 1.2 Mia., was einem Zuwachs von 5% entspricht. Rund 90% der Bilanzsumme sind im Immobilienportfolio eingebunden. Der Loan-To-Value (LTV) liegt unverändert zum Vorjahr bei 38%. Die latenten Steuern betragen per Stichtag CHF 152 Mio. (CHF 146 Mio. per 31.12.2016). Die Eigenkapitalbasis ist mit CHF 540 Mio. weiterhin komfortabel. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Berichtsjahr auf 46.8%, als Folge der Verrechnung des Goodwill aus der Akquisition von Hauswartprofis mit den Konzernreserven.

Ausblick

Investis wird ihre Wachstumsstrategie weiter verfolgen und erwartet für das Geschäftsjahr 2017 eine EBITDA-Steigerung (vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen) von mindestens 10% im Vergleich zum Vorjahr. Seit dem 1. Juli 2017 hat Investis sieben weitere Renditeliegenschaften für insgesamt CHF 53 Millionen erworben. Diese Zukäufe erhöhen den annualisierten Sollmietertrag auf CHF 51.7 Mio. Die Gruppe plant die Hypothekarverschuldung im Laufe des Jahres 2017 weiter zu reduzieren.

Investis bestätigt seine 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 Halbjahresbericht 2017 ist unter <https://reports.investisgroup.com/17/hyr> 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 Halbjahresergebnis statt. Stéphane Bonvin (CEO) und René Häsler (CFO) werden im Anschluss an die Präsentation der Halbjahreszahlen für Fragen zur Verfügung stehen.

Die Einwahlnummern lauten:

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

+44 (0)203 059 58 62 (UK)

+1 (1)631 570 5613 (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/>).

Agenda

21. März 2018	Publikation Geschäftsergebnis 2017
20. April 2018	ordentliche Generalversammlung 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 30. Juni 2017 mit CHF 1,036 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		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Revenue	CHF 1,000	93,560	161,916	79,321
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	17,559	28,695	13,000
EBIT	CHF 1,000	34,317	76,369	29,693
Net profit	CHF 1,000	27,652	45,077	19,688
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	10,947	17,844	9,837
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,154,329	1,099,750	1,138,336
Mortgages and bonds	CHF 1,000	391,693	325,572	331,941
Gross LTV		38%	33%	38%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	152,054	145,579	135,859
Total shareholders' equity	CHF 1,000	540,418	557,570	562,990
Equity ratio		46.8%	50.7%	49.5%
Number of employees				
Headcount (as at period end)		1,434	1,146	1,127
Ø FTE (full-time equivalents, average over the period)		1,138	902	889

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

Data per share		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Share ratios				
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280	1,280
Number of registered shares issued/outstanding	Number	12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10	0.10
Share data				
NAV per outstanding share	CHF	42.14	43.48	41.43
NAV per outstanding share not including deferred tax with regard to investment properties	CHF	54.02	54.85	52.03
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	2.16	3.88	1.75
Share price				
Share price – high	CHF	61.00	61.95	
Share price – low	CHF	56.50	53.00	
Share price at end of period	CHF	59.05	57.00	57.30
Average number of shares traded per day	Number	4,364	9,094	
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	755,840	729,600	733,440

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2017

Properties key figures		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Residential investment properties	CHF 1,000	873,990	841,961	766,399
Commercial investment properties	CHF 1,000	127,822	113,129	76,111
Investment properties under construction	CHF 1,000	6,416	64	5,508
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,688	7,328	12,292
Properties held for sale	CHF 1,000	26,452	18,141	14,236
Total property portfolio	CHF 1,000	1,036,367	980,622	874,545
Total buildings		138	136	122
Total residential units		2,354	2,334	2,219
Average discount rate		3.6%	3.7%	3.9%
Revenue		CHF 1,000	23,339	41,852
Like-for-like rental growth		2.0%	1.1%	1.0%
Vacancy rate		3.3%	3.7%	3.2%
EBITDA before revaluations/disposals		CHF 1,000	15,333	27,293
EBIT		CHF 1,000	33,116	76,679
Annualised full occupancy property rent		CHF million	48.9	46.9
Annualised property rent		CHF million	47.3	45.2
Real Estate Services key figures		30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Rents under management	CHF billion	1.64	1.58	1.54
Revenue	CHF 1,000	72,635	136,094	68,717
of which property management		53%	56%	55%
of which facility management		46%	32%	31%
of which construction management		1%	12%	14%
EBIT	CHF 1,000	3,661	3,892	1,451
EBIT margin		5.0%	2.9%	2.1%