

**Unternehmenskommunikation**

Zürich, 24. März 2022 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

**Ausgezeichnete Rentabilität und kontinuierliche Cashflow Generierung**

- **Umsatz organisch und akquisitorisch gesteigert**
- **EBITDA vor Neubewertungseffekten +18% auf CHF 54 Mio.**
- **Erhebliche Neubewertungseffekte von CHF 184 Mio.**
- **EBIT um 73% gesteigert auf CHF 235 Mio.**
- **Like-for-like Mieteinnahmen von +1.3%**
- **Substanziell gesteigerter NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern auf CHF 88.73 (+18%)**

«Wenn ich auf die letzten fünf Jahre zurückblicke, bin ich sehr stolz auf alles, was seit unserem Börsengang im Jahr 2016 erreicht wurde. Dabei haben beide Segmente, Properties und Real Estate Services, zu den hervorragenden Ergebnissen beigetragen. Alle Ziele, die wir uns beim IPO gesetzt hatten, wurden übertroffen. Unsere Positionierung ist einzigartig im Schweizer Immobilienmarkt, und wir werden auf dieser Basis weiter expandieren. In einem herausfordernden Umfeld hat unser Geschäftsmodell seine Stabilität bewiesen, und unsere Mitarbeiter haben einen aussergewöhnlichen Beitrag geleistet. Wir haben Mehrwert für alle unsere Stakeholder geschaffen.», betont Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe.

**Starkes Ergebnis der Gruppe**

Die Gruppe steigerte den Umsatz um 21% auf CHF 216 Mio. (Vorjahr: CHF 179 Mio.). Die Steigerung wurde organisch, aber auch akquisitorisch erreicht. Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen stieg auf CHF 54 Mio. (CHF 46 Mio.).

Anhaltend höhere Cashflows aus Liegenschaften und ein nochmaliger Rückgang des durchschnittlichen realen Diskontierungssatzes auf 2.84% (3.15% per 31.12.2020) unterstreichen die Qualität des Portfolios und führten zu Aufwertungsgewinnen von CHF 184 Mio. Daraus resultierte ein beeindruckendes Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 235 Mio. (CHF 136 Mio.).

Der Reingewinn erreichte ausgezeichnete CHF 201 Mio. (CHF 114 Mio.) und lag pro Aktie bei CHF 15.74 (CHF 8.91). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte betrug CHF 41.3 Mio.

**Beide Segmente mit ausgezeichneter operativer Leistung**

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 60 Mio. (CHF 58 Mio.), wobei der Mietertrag um 4% gesteigert werden konnte. Die like-for-like Mieteinnahmen verzeichneten einen weiterhin exzellenten Anstieg um +1.3%. Der Leerstand konnte auf 2.2% reduziert werden (3.0% per 31.12.2020). Der Sollmietertrag belief sich per 31.12.2021 auf CHF 64.2 Mio. (CHF 58.6 Mio. per 31.12.2020). Dieses Segment erzielte einen bemerkenswerten EBIT von CHF 225 Mio. (CHF 131 Mio.). Darin sind die erwähnten Neubewertungseffekte von CHF 184 Mio. enthalten.

Im Segment **Real Estate Services** wurden per 1. April die akquirierten Gesellschaften Rohr AG und SEA lab konsolidiert. Der Umsatz dieses Segmentes konnte gesamthaft um 28% auf CHF 160 Mio. gesteigert werden. Im Bereich Property Management resultierte eine leichte Umsatzsteigerung um 0.6%. Die komplementären Dienstleistungen sind weiterhin von COVID-19 beeinträchtigt. Gleichwohl konnte das bewirtschaftete Mietvolumen sehr erfolgreich weiter auf CHF 1.51 Mia. (CHF 1.42 Mia. per 31.12.2020) erhöht werden. Der Bereich Facility Services erreichte einen Umsatz von CHF 100 Mio. (CHF 64 Mio.) hauptsächlich bedingt durch die Akquisitionen von Rohr AG und SEA lab. Fast alle Tochtergesellschaften verbesserten ihre operativen Margen. Die EBIT-Marge erreichte ausgezeichnete 9.3% (8.6%).

### **Sehr solide Kapitalstruktur – Gross LTV bei 37%**

Die Bilanzsumme belief sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1.8 Mia. bei einer gesteigerten und weiterhin sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 53.2% (per 31.12.2020: 52.8%). Die im Februar 2021 fällig gewordene Anleihe über CHF 140 Mio. wurde erfolgreich mit einer neuen Anleihe über CHF 115 Mio., zu attraktiven Konditionen refinanziert. Die im November 2021 fällige gewordene Anleihe über CHF 100 Mio. wurde zurückbezahlt. Die Fremdfinanzierung konnte durch Bankkredite und Privatplatzierungen diversifiziert werden. Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,735 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 171 Gebäude mit 3,073 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value (LTV) sehr solide 37% (verzinsliche Verbindlichkeiten von CHF 648.5 Mio.). Die latenten Steuerverbindlichkeiten erhöhten sich auf CHF 165 Mio. (CHF 138 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie vor Abzug latenter Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften wurde erneut gesteigert auf CHF 88.73 (per 31.12.2020: CHF 75.22).

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Januar und Februar wurden drei 0.0% Privatplatzierungen mit einem gesamten Volumen von CHF 70 Mio. emittiert.

### **ESG**

Investis ist sich seiner Verantwortung gegenüber seinen Mitarbeitenden, der Gesellschaft und der Umwelt bewusst. Verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln ist schon seit geraumer Zeit in der Strategie der Gruppe verankert.

Im Jahr 2020 liess Investis sein Immobilienportfolio erstmals von einem externen Spezialisten zum Thema Nachhaltigkeit bewerten. Die zweite Bewertung fand 2021 statt. Auf Basis der Daten, die 2022 erhoben werden, werden wir 2023 fundiert in der Lage sein, konkrete Antworten auf regelmässig gestellte Fragen zu geben. Neben ökologischen Aspekten, vor allem der Verbesserung der Energiebilanz in Verbindung mit CO<sup>2</sup>-Emissionen, sind für Investis auch bestimmte soziale Kriterien wichtig; insbesondere die Gesundheit und der Komfort der Mieter (>90% der von Investis gehaltenen Immobilien sind Wohnimmobilien). 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.

Ab 2022 wird Investis Teil des Sustainable Real Estate Index (SSREI). Dadurch wird Investis auch einen Beitrag zur Förderung von Transparenz und Vergleichbarkeit im Schweizer Immobilienmarkt leisten, um nachhaltige Investitionen in der gesamten Branche zu fördern. Nachhaltigkeit ist direkt an die Werterhaltung und -steigerung des Portfolios gekoppelt.

### **Generalversammlung 2022**

Die Generalversammlung findet am 3. Mai 2022 statt, wiederum unter ausserordentlichen Bedingungen. Gestützt auf die Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Verordnung 3), deren Gültigkeit der Bundesrat bis Ende 2022 verlängert hat, wird die Generalversammlung abermals unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden.

Die Aktionäre werden wiederum aufgefordert ihre Stimmen im Voraus abzugeben, indem sie ihre Stimminstruktionen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter abgeben. Weder der 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 Mitarbeitenden und externen Dienstleister zu schützen.

An der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung wird den Investis-Aktionären eine unveränderte Dividende von CHF 2.50 pro Aktie vorgeschlagen, zur Hälfte in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven. Dies entspricht einer Gewinnausschüttungsquote von 16.0%. Ausserdem stellen sich alle Verwaltungsratsmitglieder zur Wiederwahl.

### **Marktumfeld und Ausblick 2022**

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. Der Schweizer Wohnungsmarkt ist weiterhin ein stabiler Anker des Immobilienmarktes. Die Nachfrage nach eben diesen Wohnliegenschaften in der Genferseeregion nimmt stetig zu, was sich auch in der Preisentwicklung widerspiegelt. Diese hohe Nachfrage stützt sich auf das anhaltend steigende Wachstum an Arbeitsplätzen in der Schweiz und in dieser Region im Speziellen. Gemäss Bundesamt für Statistik (BfS) zählt die Schweiz über 5.3 Mio. Arbeitsplätze, wobei sich die Genferseeregion seit der letzten Erhebung 2019 gleich hinter Zürich und dem Mittelland positioniert. Diese drei Regionen stellen sechs von zehn Arbeitsplätzen in der Schweiz. Zwischen 2011 und 2019 wurden gesamtschweizerisch mehr als eine halbe Million neue Arbeitsplätze geschaffen. In dieser Zeitspanne wiesen die Regionen Zürich und Genfersee mit je über 100'000 neuen Arbeitsplätzen das stärkste Wachstum aller Regionen auf. Wo neue Arbeitsplätze entstehen, suchen die Arbeitnehmer auch entsprechenden Wohnraum. Die Bevölkerung im Kanton Genf wächst kontinuierlich (+0.6% oder 3,147 Personen in den letzten zwölf Monaten bis Ende 2021 gemäss OCSTAT).

Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Wohnungen im mittleren Preissegment, bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten. In Genf stiegen sie letztes Jahr im freien Markt durchschnittlich um 0.8%. In den letzten 80 Jahren sind die Mieten im Kanton Genf um durchschnittlich 50% stärker gestiegen als im gesamten Schweizer Markt (OCSTAT).

Im Segment Real Estate Services hat Investis im Januar eine neue Führungsorganisation bekannt gegeben. Dadurch rücken die vier Tochtergesellschaften (hauswartprofis AG, Rohr AG, PRIVERA AG und analysis<sup>LAB</sup>) organisatorisch enger zusammen. Die internen Dienstleistungsfunktionen Finanzen, IT, HR, Einkauf, etc. werden künftig zentral aus einer Hand erbracht. Dadurch können die vier Brands ihre Kompetenzen noch stärker auf das operative Geschäft und die Kundenbedürfnisse ausrichten. Mit dieser neuen Führungsorganisation wird der Real Estate Service Bereich von Investis agiler und fokussierter. Das kombinierte Wissen der rund 2'200 kompetenten und motivierten Mitarbeitenden in Verbindung mit der digitalen Transformation führt an 40 Standorten zu einem nachhaltigen Mehrwert für die Kunden.

Ziele für 2022 sind:

- Im Segment Properties: weitere gezielte Optimierung des Immobilienportfolios mit Fokus auf die Genferseeregion;
- Im Segment Real Estate Services: Fokus auf qualitativ hochstehende Dienstleistungen und profitables Wachstum sowie weiteres vorantreiben der Digitalisierung.

Investis sieht weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnimmobilien an Zentrumsanlagen in der Schweiz sowie nach Immobiliendienstleistern mit qualitativ hochstehenden Services. Investis strebt inskünftig im Dienstleistungssegment eine weitere Steigerung der EBIT-Marge an. Ausserdem wird das aktuelle Zinsumfeld weiterhin genutzt, um die Finanzierungskosten niedrig zu halten.

## **Berichterstattung**

Der ausführliche Geschäftsbericht 2021 ist unter <https://reports.investisgroup.com/21/ar> und auf unserer Webseite verfügbar [www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung](http://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 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](http://www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung).

### **Agenda**

03. Mai 2022	ordentliche Generalversammlung 2022
31. August 2022	Publikation Halbjahresergebnis 2022

### **Investor Relations / Medien**

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Telefon: +41 58 201 72 42, E-Mail: [laurence.bienz@investisgroup.com](mailto: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 2021 mit CHF 1,735 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](http://www.investisgroup.com)

## SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES		
CHF 1,000	31.12.2021	31.12.2020
Revenue	215,997	178,689
EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>	53,673	45,523
EBIT	235,081	136,216
Net profit	200,680	113,596
Net profit excluding revaluation effect <sup>1)</sup>	41,303	45,083
Funds from operations (FFO) <sup>1)</sup>	34,349	37,423
<b>Total assets</b>	<b>1,820,537</b>	<b>1,555,986</b>
Total property portfolio	1,734,932	1,489,955
Interest-bearing financial liabilities	648,500	560,000
Gross LTV <sup>1)</sup>	37.4%	37.6%
Deferred tax liabilities	164,634	137,752
Shareholders' equity	967,978	821,952
Equity ratio	53.2%	52.8%
<b>Number of employees</b>		
Headcount (as at period end)	2,299	1,321
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,440	1,034
<b>DATA PER SHARE</b>		
CHF	31.12.2021	31.12.2020
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 <sup>1)</sup>	75.89	64.49
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties <sup>1)</sup>	88.73	75.22
Earnings per share (basic/diluted)	15.74	8.91
Gross dividend <sup>2)</sup>	2.50	2.50
Dividend yield <sup>1,2)</sup>	2.4%	2.7%
Payout ratio <sup>1,2)</sup>	16.0%	28.2%
Share price – high	109.00	91.60
Share price – low	86.00	70.20
Share price at end of period	104.50	91.40
Average number of shares traded per day	2,981	2,488
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,338	1,170

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2021	31.12.2020
Residential investment properties	1,605,772	1,365,595
Commercial investment properties	111,993	75,153
Investment properties under construction	263	27,706
Properties held for sale	16,904	21,501
Total property portfolio	1,734,932	1,489,955
Total buildings	171	167
Total residential units	3,073	3,006
Average discount rate (real)	2.84%	3.15%
Revenue	60,022	57,869
Like-for-like rental growth <sup>1)</sup>	1.3%	1.6%
EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>	39,978	37,226
EBIT	225,117	130,593
Gross rental income (CHF million)	64.2	58.6
Net rental income (CHF million)	62.8	56.8
Vacancy rate	2.2%	3.0%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2021	31.12.2020
Revenue	159,850	124,605
of which property management	38%	48%
of which facility services	62%	52%
EBIT	14,895	10,763
EBIT margin	9.3%	8.6%
Rents under management (CHF billion)	1.51	1.42

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) Intended distribution 2021 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 3 May 2022.