

**Unternehmenskommunikation**

Zürich, 29. August 2023 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

**Investis mit starken operativen Ergebnissen im ersten Halbjahr – tiefere Portfoliobewertung**

- Umsatz um 3% gesteigert auf CHF 115 Mio.
- Steigerung der Mieteinnahmen like-for-like bei Wohnliegenschaften von 3.1%
- Steigerung der EBIT-Marge im Segment Real Estate Services auf 9.9% (9.7%)
- NAV pro Aktie von CHF 90.21 ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften

Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe sagte: «Ich freue mich über eine solide Leistung in der ersten Jahreshälfte 2023, mit einer starken operativen Performance in beiden Segmenten. Negative Bewertungsveränderungen aufgrund höherer Zinssätze sind marktbedingt und haben keinen Einfluss auf die zugrunde liegende operative Leistung unseres Unternehmens oder die Qualität der Liegenschaften. Unsere ausgezeichnete Bilanz mit tiefer Verschuldung bildet eine stabile Grundlage für die Zukunft. Der Immobilienmarkt in der Genferseeregion weist weiterhin robuste Fundamentaldaten auf. Die Verknappung des Wohnraums ist gleichermassen das Ergebnis einer beschleunigten Wohnungsnachfrage durch hohe Zuwanderung wie auch einer anhaltend schwachen Bautätigkeit und bringt in der Folge steigende Mieten mit sich. Wir erwarten, dass unser operatives Geschäft in beiden Segmenten weiterhin stark bleibt. Die Gruppe zeigt eine ausgezeichnete Leistung in einem herausfordernden Marktumfeld.»

Die Gruppe steigerte den Umsatz um 3% auf CHF 115 Mio. (Vorjahr: CHF 112 Mio.). Die letztjährigen Liegenschaftenverkäufe führten im Segment Properties zu tieferen Mieterträgen. Das Segment Real Estate Services wies ein Wachstum von 9% aus. Der EBITDA der Gruppe vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte CHF 25 Mio. (CHF 27 Mio.).

Der Anstieg des durchschnittlichen realen Diskontierungssatzes um 10 Basispunkte (bp) auf 2.84% (2.74% per 31.12.2022) und höhere künftige Investitionen für energetische Renovationen führten zu tieferen Immobilienbewertungen. Die weiterhin kontinuierlich steigenden Mieteinnahmen aus den Bestandesliegenschaften konnten diese beiden negativen Effekte teilweise kompensieren. Insgesamt beträgt die Netto-Abwertung CHF 49 Mio. (CHF +64 Mio.). Daraus resultierte ein Betriebsergebnis (EBIT) im ersten Halbjahr 2023 von CHF -26 Mio. (CHF +148 Mio.), wobei die besagten Liegenschaftenverkäufe das Ergebnis des Halbjahres 2022 positiv beeinflussten (CHF 58 Mio.).

**Beide Segmente mit ausgezeichneter operativer Leistung**

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 26 Mio. (CHF 31 Mio.). Der tiefere Umsatz ist auf die Verkäufe im letzten Jahr zurückzuführen. Die like-for-like Mieteinnahmen auf den Wohnliegenschaften verzeichneten einen hervorragenden Anstieg um +3.1%. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf Mieterhöhungen einerseits bei laufenden Mietverträgen, die kontinuierlich seit

Beginn des Jahres 2023 umgesetzt werden konnten und andererseits im Zuge von Mieterwechseln. Die überwiegende Mehrheit der Mietverträge sind an den Konsumentenpreisindex gebunden. Der Leerstand konnte auf ein Rekordtief von 1.0% (1.3% per 31.12.2022) gesenkt werden. Der Sollmietertrag belief sich per 30.06.2023 auf CHF 54.5 Mio. (CHF 53.9 Mio. per 31.12.2022). Der EBITDA vor Neubewertungen betrug CHF 16.5 Mio. Nach einer längeren Periode wiederholter Wertsteigerungen aufgrund sinkender Zinssätze, zeigten die sukzessiven Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank im ersten Halbjahr Auswirkungen auf die Diskontsätze der Immobilienbewertungen. So führte der Anstieg des durchschnittlichen Diskontsatzes um 10 bp zu tieferen Portfoliobewertungen von CHF -48.8 Mio. Das Segment erzielte in der Folge einen EBIT von CHF -32 Mio. (CHF +142 Mio.).

Der Umsatz im Segment **Real Estate Services** belief sich auf CHF 90 Mio. (CHF 83 Mio.). Der Bereich Property Management erzielte einen unveränderten Umsatz von CHF 31 Mio. wobei sich das bewirtschaftete Mietvolumen auf CHF 1.54 Mia. belief. Der Bereich Facility Services erreichte einen Umsatz von CHF 59 Mio. (CHF 52 Mio.). Die bereits sehr gute EBIT-Marge für das gesamte Segment konnte weiter auf hervorragende 9.9% (9.7%) gesteigert werden.

#### **Finanzresultat**

Aufgrund der markant tieferen Verschuldung konnte das Netto-Finanzresultat auf CHF -0.7 Mio. (CHF -0.9 Mio.) gesenkt werden, obwohl die durchschnittliche Verzinsung aufgrund der geänderten Zinslage im ersten Halbjahr 2023 um 20 Basispunkte auf 0.55% anstieg.

#### **Ertragssteuern**

Die tieferen Bewertungsreserven auf dem Liegenschaftenportfolio führten insgesamt zu einem Netto-Steuerertrag im 1. Halbjahr von CHF 2.2 Mio. (Vorjahr: Steuerbelastung von CHF 21.0 Mio.).

#### **Nettoergebnis**

Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug gute CHF 17.4 Mio. Das Nettoergebnis belief sich auf CHF -24.4 Mio. und lag pro Aktie bei CHF -1.91.

#### **Sehr solide Bilanz – LTV bei starken 24.9%**

Die Bilanzsumme belief sich per 30. Juni 2023 auf CHF 1.6 Mia. bei einer weiterhin sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 65% (per 31.12.2022: 67%). Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,460 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 149 Gebäude mit 2,450 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value (LTV) sehr konservative 24.9% (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 364 Mio.). Die latenten Steuerverbindlichkeiten beliefen sich auf CHF 137 Mio. (CHF 143 Mio. per 31.12.2022).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften lag per Stichtag bei CHF 90.21 (per 31.12.2022: CHF 95.07).

**Marktumfeld und Ausblick 2023**

Die steigenden Zinsen und die unsichere Wirtschaftslage beeinflussen nicht nur den Immobilienmarkt, sondern die gesamte Schweizer Wirtschaft. Der Wohnraum in der Schweiz ist im vergangenen Jahr deutlich knapper geworden. Diese Knappheit wird als solche wahrgenommen, wenn in einem begrenzten geografischen Radius kaum noch Wohnungen zu erschwinglichen Preisen verfügbar sind, der Aufwand für die Wohnungssuche deutlich steigt oder ein ungewöhnlich hoher Anteil des Einkommens für die Miete aufgewendet werden muss.

Seit 2022 hat die Zuwanderung stark zugenommen, sowohl gesamtschweizerisch als auch speziell in den Kantonen Genf und Waadt. Der Anstieg der Demographie und die Pandemie führten zu einer verstärkten Haushaltsbildung, sodass die Nachfrage überproportional zunahm. Kleinere Wohnungen (Investis' Kernmarkt) sind dabei stärker nachgefragt als grössere (ab 4-Zimmer). Die steigenden Mietzinsen und die fehlende Erschwinglichkeit begünstigen ebenfalls die Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Mit einem wachsenden Anteil der alternden Bevölkerung wird die Nachfrage nach kleinen, gut gelegenen und alterstauglichen Wohnungen weiterhin zulegen.

Zusammengefasst wird der Schweizer Immobilienmarkt strukturell angetrieben durch eine stetig wachsende Bevölkerung, eine steigende Anzahl Haushalte, mehr Arbeitsplätze, ein höheres Gesamteinkommensniveau, niedrige Leerstandsquoten und ein gedämpftes Angebot. Vor dem Hintergrund eines anhaltenden Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage, vor allem im Bereich der Schweizer Wohnimmobilien, wird die Werthaltigkeit des Investis Immobilienportfolio hervorgehoben.

Das Investis Investmentportfolio 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 Leerstand in der Genferseeregion nimmt in allen Segmenten weiterhin ab. Auf nationaler Ebene liegt Genf weit unter dem Schweizer Durchschnitt. Der tiefe LTV der Gruppe erlaubt es im Segment Properties das bestehende Portfolio, durch gezielte Käufe trotz Abschwächung des Transaktionsmarktes, weiter zu optimieren.

Im Segment Real Estate Services offerieren unsere Tochtergesellschaften ein bemerkenswertes Angebot über den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie hinweg. Das Segment hat somit eine hervorragende Positionierung als gesamtschweizerischer Anbieter von Immobiliendienstleistungen mit einem starken Fokus auf wiederkehrende Erträge in den Bereichen Immobilienverwaltung sowie Hauswartung und Unterhalt. Die Konsolidierung der hervorragenden EBIT-Marge steht dabei im Fokus.

Der Anbietermarkt bleibt sehr fragmentiert und kompetitiv. Er zeichnet sich durch die Vielfalt von Dienstleistern sowie die Breite der angebotenen Dienstleistungen aus.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2023 ist Investis zuversichtlich und erwartet eine sehr gute operative Leistung beider Segmente.

**Agenda**

27. März 2024	Publikation Jahresergebnis 2023
18. April 2024	ordentliche Generalversammlung 2024
2. September 2024	Publikation Halbjahresergebnis 2024

**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)

**Berichterstattung**

Der ausführliche Halbjahresbericht 2023 ist unter <https://reports.investisgroup.com/23/hyr> 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 Halbjahresergebnis 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](http://www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung). Eine Anmeldung 90 Minuten vor dem Webcast ist unbedingt erforderlich. Kurzfristige Anmeldungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Ein Replay wird am Nachmittag zur Verfügung gestellt.

**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 30. Juni 2023 mit CHF 1,460 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	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Revenue	114,779	227,548	111,667
EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>	24,649	53,524	27,151
EBIT	-25,928	180,399	147,674
Net result	-24,429	151,825	125,768
Net profit excluding revaluation effect <sup>1)</sup>	17,446	93,751	70,459
Funds from operations (FFO) <sup>1,2)</sup>	18,088	51,780	22,255
Total assets	1,565,544	1,597,358	1,758,275
Total property portfolio	1,460,011	1,507,923	1,550,894
Interest-bearing financial liabilities	364,000	319,000	491,000
Gross LTV <sup>1)</sup>	24.9%	21.2%	31.7%
Deferred tax liabilities	137,180	142,636	147,139
Shareholders' equity	1,014,322	1,069,675	1,046,533
Equity ratio	64.8%	67.0%	59.5%
<b>Number of employees</b>			
Headcount at end of period	2,347	2,334	2,355
FTE (full-time equivalent, average over the period)	1,561	1,526	1,421
DATA PER SHARE			
CHF	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Share capital	1,280,000	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued	12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	0.10	0.10	0.10
NAV per share <sup>1)</sup>	79.54	83.96	81.95
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties <sup>1)</sup>	90.21	95.07	93.38
Earnings per share (basic/diluted)	-1.91	11.90	9.86
Share price – annual high	101.50	115.00	115.00
Share price – annual low	89.80	84.80	95.20
Share price at end of period	91.80	101.50	102.50
Average number of shares traded per day	2,678	3,131	3,361
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,175	1,299	1,312

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Residential investment properties	1,341,014	1,383,135	1,425,879
Commercial investment properties	106,347	108,170	108,466
Investment properties under construction	263	263	263
Properties held for sale	12,386	16,354	16,287
Total property portfolio	1,460,011	1,507,923	1,550,894
Total buildings	149	149	151
Total residential units	2,450	2,445	2,563
Average discount rate (real)	2.83%	2.74%	2.75%
Revenue	26,166	57,790	30,588
Like-for-like rental growth <sup>1)</sup>	1.4%	1.0%	2.5%
EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>	16,547	36,802	20,137
EBIT	-32,202	167,342	142,441
Gross rental income (CHF million)	54.5	53.9	55.8
Net rental income (CHF million)	54.0	53.2	55.0
Vacancy rate	1.0%	1.3%	1.4%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Revenue	90,222	173,512	83,066
of which property management	34%	35%	37%
of which facility services	66%	65%	63%
EBIT	8,906	18,367	8,041
EBIT margin	9.9%	10.6%	9.7%
Rents under management (CHF billion)	1.54	1.58	1.58

1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.

2) Restated (30.06.2022).