

Unternehmenskommunikation

Zürich, 1. September 2021 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Wiederum bemerkenswertes Halbjahresergebnis

- **Umsatz im ersten Halbjahr 2021 organisch und akquisitorisch gesteigert**
- **Betriebsgewinn vor Neubewertungseffekten +6.1%**
- **Erneute Neubewertungseffekte von CHF 131 Mio.**
- **EBIT von CHF 155 Mio.**
- **Like-for-like Mieteinnahmen von +1.6%**
- **Substanziell gesteigerter NAV pro Aktie ohne latente Steuern auf CHF 82.50 (+19%)**

«Ich bin stolz darauf, die starke operative Leistung unserer Gruppe im ersten Halbjahr 2021 bekannt zu geben. Sowohl das Segment Properties wie auch fast alle Tochtergesellschaften im Segment Real Estate Services konnten ihre Betriebsergebnisse steigern. Dieses Ergebnis unterstreicht die Widerstandsfähigkeit des Geschäftsmodells sowie das Engagement unserer Mitarbeitenden und die Dynamik der Gruppe. Zudem unterstreichen die erneuten, bedeutenden Neubewertungseffekte die Qualität unseres fokussierten Portfolios», betont Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe.

Starkes Ergebnis der Gruppe

Die Gruppe steigerte den Umsatz um 14% auf CHF 102 Mio. (Vorjahr: CHF 89 Mio.). Im Segment Properties konnte der Umsatz gehalten werden, obwohl im zweiten Halbjahr 2020 drei kommerzielle Liegenschaften verkauft wurden. Im Segment Real Estate Services wurden per 1. April erstmals die akquirierten Gesellschaften Rohr AG und SEA lab konsolidiert. Der Umsatz dieses Segments konnte zusätzlich organisch gesteigert werden. Der EBITDA der Gruppe vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte CHF 25 Mio. (CHF 24 Mio.).

Anhaltend höhere Cashflows aus Liegenschaften und ein Rückgang des durchschnittlichen realen Diskontierungssatzes auf 2.94% (3.15% per 31.12.2020) für das gesamte Portfolio führten zu erneuten Aufwertungen von CHF 131 Mio. Daraus resultierte ein beeindruckendes Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 155 Mio. (CHF 62 Mio.).

Beide Segmente mit ausgezeichneter operativer Leistung

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 29 Mio. (+0.5%). Die like-for-like Mieteinnahmen verzeichneten einen weiterhin exzellenten Anstieg um +1.6%. Der Leerstand konnte auf 2.7% reduziert werden (3.0% per 31.12.2020). Der annualisierte Sollmietertrag belief sich per 30.06.2021 auf CHF 63.0 Mio. (CHF 58.6 Mio. per 31.12.2020). Dieses Segment erzielte einen bemerkenswerten EBIT von CHF 151 Mio. (CHF 59 Mio.). Darin sind die bereits erwähnten Neubewertungseffekte von CHF 131 Mio. enthalten.

Im Segment **Real Estate Services** resultierte im Bereich Property Management ein leichter Umsatzrückgang um 1.6%. Die komplementären Dienstleistungen sind weiterhin von der COVID-19-Krise beeinträchtigt. Gleichwohl konnte das bewirtschaftete Mietvolumen sehr erfolgreich weiter auf CHF 1.49

Mia. (CHF 1.42 Mia. per 31.12.2020) gesteigert werden. Der Bereich Facility Services erreichte einen Umsatz von CHF 45 Mio. (CHF 32 Mio.). Neben der Erstkonsolidierung von Rohr und SEA lab konnten alle anderen Tochtergesellschaften ihren Umsatzbeitrag steigern. Fast alle Tochtergesellschaften verbesserten ihre operativen Margen. Insgesamt beträgt die EBIT-Marge von Real Estate Services sehr gute 8.8% (8.7%).

Finanzresultat

Der **Finanzaufwand** lag mit CHF 2.1 Mio. leicht über Vorjahr. Die durchschnittliche Verzinsung belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf weiterhin tiefen 0.4% (0.5%).

Der **Finanzertrag** belief sich auf CHF 2.7 Mio. (CHF 0.2 Mio.). Das deutlich höhere Ergebnis enthält den Effekt aus dem Verkauf der Minderheitsbeteiligung an Flatfox AG (CHF 2.6 Mio.).

Ertragssteuern

Die Ertragssteuern beliefen sich - bei einer Steuerquote von 14.7% - auf CHF 22.8 Mio.

Reingewinn

Der Reingewinn betrug ausgezeichnete CHF 132 Mio. (CHF 51 Mio.) und lag pro Aktie bei CHF 10.39 (CHF 4.02). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt lag bei CHF 19.6 Mio.

Weiterhin sehr solide Kapitalstruktur – Gross LTV bei 39%

Die Bilanzsumme belief sich per 30. Juni 2021 auf CHF 1.7 Mia. bei einer weiterhin sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 51.5% (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 teilrefinanziert. Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,668 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 170 Gebäude mit 3,059 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value (LTV) weiterhin konservative 39% (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 650 Mio.). Die latenten Steuerverbindlichkeiten erhöhten sich auf CHF 158.5 Mio. (CHF 137.8 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften wurde erneut gesteigert auf CHF 82.50 (per 31.12.2020: CHF 74.80).

Marktumfeld und Ausblick 2021

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 und die viel diskutierte Stadtfucht ist im Investis-Kernmarkt ausgeblieben. Im Gegenteil, die hohe Nachfrage nach eben diesen Wohnliegenschaften im Kanton Genf hat weiter zugenommen, was sich in der Preisentwicklung widerspiegelt. Zwischen Mai 2020 und Mai 2021 stiegen die Mieten für alle nicht-neuen, im freien Markt angebotenen Wohnungen um +0.8% (OCSTAT Office Cantonal de la statistique de Genève). Diese Erhöhung liegt im Rahmen der letzten Jahre (+0.6% in 2019 und +0.8% in 2020). Im Segment der kleineren Wohnungen, im Kernmarkt von Investis, ist der Anstieg grösser und reicht von +1.0% für zwei- und drei-Zimmer bis +1.5% für Studios. Weiter nimmt die Bevölkerung im

Kanton Genf kontinuierlich zu (+0.5% oder 2,690 Personen in den letzten zwölf Monaten gemäss OCS-TAT). Durch die Baubewilligung einiger Objekte in der Stadt Genf werden in den kommenden Jahren einige Wohnungen auf den Markt kommen; nur wenige davon jedoch auf den freien Markt (ohne Mietkontrollen der Stadt/Kanton), somit bleibt dieser stark überreguliert.

Die Zuwanderung bleibt ein wichtiger Faktor für die Nachfrage, respektive Leerstandsituation. Sowohl in die Schweiz wie auch in die Kantone Genf und Waadt bleibt die Einwanderung weiterhin positiv. Davon wird der Immobilienmarkt in beiden Kantonen weiterhin überdurchschnittlich profitieren.

Im Segment Properties plant Investis das Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen mit Fokus auf die Genferseeregion weiter auszubauen. Im Segment Real Estate Services hat sich das Umfeld weiter normalisiert. Obwohl bereits fortgeschritten, wird die Digitalisierung weiter vorangetrieben. Das Segment legt weiterhin den Fokus, qualitativ hochstehende Dienstleistungen zu erbringen.

Vorbehaltlich unvorhergesehener Umstände einschliesslich einer neuerlichen Ausbreitung von COVID-19 und in Anbetracht der Neubewertungsgewinne und der weiterhin soliden Leistung beider Segmente, Properties und Real Estate Services, erwartet Investis für 2021 einen deutlich höheren Reingewinn als im Vorjahr.

Berichterstattung

Der ausführliche Halbjahresbericht 2021 ist unter <https://reports.investisgroup.com/21/hyr> und auf unserer Webseite verfügbar 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 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.

Agenda

24. März 2022	Publikation Geschäftsergebnis 2021
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

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 2021 mit CHF 1,668 Millionen bewertet. Mit dem Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten. Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Revenue	CHF 1,000	101,686	178,689	89,217
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	25,058	45,523	23,628
EBIT	CHF 1,000	154,643	136,216	61,858
Net profit	CHF 1,000	132,427	113,596	51,202
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	19,630	45,083	20,037
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	7,121	37,423	20,073
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,747,479	1,555,986	1,551,430
Interest-bearing financial liabilities				
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	650,000	560,000	620,000
Gross LTV ¹⁾				
Gross LTV ¹⁾		39%	38%	42%
Deferred tax liabilities				
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	158,516	137,752	131,148
Shareholders' equity				
Shareholders' equity	CHF 1,000	899,827	821,952	759,343
Equity ratio				
Equity ratio		51.5%	52.8%	48.9%
Number of employees				
Headcount (as at period end)				
Headcount (as at period end)		2,343	1,321	1,365
FTE (full-time equivalent, average over the period)				
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,345	1,034	1,038
Data per share		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Share data				
Share capital	CHF	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	CHF	0.10	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾				
NAV per share ¹⁾	CHF	70.23	64.13	59.24
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	82.50	74.80	69.41
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	10.39	8.91	4.02
Share price				
Share price – high	CHF	109.00	91.60	91.00
Share price – low	CHF	86.00	70.20	70.20
Share price at end of period	CHF	102.50	91.40	86.20
Average number of shares traded per day		3,798	2,488	2,768
Market capitalisation at end of period	CHF million	1,312	1,170	1,103

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2021

Properties key figures		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Residential investment properties	CHF 1,000	1,531,306	1,365,595	1,295,410
Commercial investment properties	CHF 1,000	116,785	75,153	123,262
Investment properties under construction	CHF 1,000	263	27,706	19,563
Properties held for sale	CHF 1,000	19,608	21,501	37,412
Total property portfolio	CHF 1,000	1,667,962	1,489,955	1,475,647
Total buildings		170	167	170
Total residential units		3,059	3,006	3,020
Average discount rate		2.94%	3.15%	3.29%
Revenue	CHF 1,000	29,173	57,869	29,041
Like-for-like rental growth ¹⁾		1.6%	1.6%	0.9%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	19,337	37,226	19,603
EBIT	CHF 1,000	150,715	130,593	59,113
Annualised full occupancy property rent	CHF million	63.0	58.6	60.3
Annualised property rent	CHF million	61.3	56.8	58.6
Vacancy rate		2.7%	3.0%	2.8%
Real Estate Services key figures		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2020
Rents under management	CHF billion	1.49	1.42	1.43
Revenue	CHF 1,000	74,401	124,605	62,063
of which property management		40%	48%	48%
of which facility services		60%	52%	49%
of which other		0%	0%	2%
EBIT	CHF 1,000	6,532	10,763	5,412
EBIT margin		8.8%	8.6%	8.7%

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