

Medienmitteilung**Zürich, 24. März 2021****Ausgezeichnetes Ergebnis für das Jahr 2020 – Erhöhung der Dividende**

- **Anstieg der Bewertung um CHF 79 Mio. unterstreicht die Portfolioqualität**
- **Steigerung der Mieteinnahmen like-for-like um +1.6%**
- **Real Estate Services steigert EBIT-Marge auf 8.6%**
- **Reingewinn ohne Neubewertungseffekt CHF 45 Mio.**
- **Gross LTV auf tiefe 37.6% gesenkt**
- **Erhöhter NAV pro Aktie bei CHF 74.80 ohne latente Steuern**

Zitat von Stéphane Bonvin, CEO Investis Group:

«In einem Jahr, das so herausfordernd und unvorhersehbar war wie dieses, haben wir die Stärke des Investis-Geschäftsmodells unter Beweis gestellt. Wir schauen auf ein ausgezeichnetes Geschäftsjahr zurück. Aber es ist das, was hinter diesen Zahlen und Erfolgen steht, was mich auf Investis stolz macht. Wir haben alles darangesetzt damit unsere Mitarbeitenden sicher, gesund und engagiert bleiben - aber gleichzeitig auch neue Wege der Arbeit beschritten. Für die Zukunft bin ich überzeugt, dass auch im Immobiliengeschäft der Wandel die einzige Konstante sein wird. Wir sind für das laufende Jahr gut gerüstet, während wir weiterhin die Herausforderungen der COVID-19-Pandemie annehmen und bewältigen.»

Sehr gute Ertragslage unter schwierigen Bedingungen

Die Gruppe erzielte einen Umsatz von CHF 179 Mio. (Vorjahr: CHF 188 Mio.). Der Netto-Rückgang um 4.7% ist auf den Ausstieg aus den Serviced Apartments und auf den Verkauf von Tochtergesellschaften im Segment Real Estate Services im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen. Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte CHF 46 Mio. (CHF 47 Mio.). Höhere Cashflows aus Liegenschaften und ein tieferer Diskontsatz führten zu erneuten Aufwertungen von CHF 79 Mio. Der durchschnittliche gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug auf realer Basis per Ende 2020 3.15%. Durch den Verkauf einzelner Liegenschaften wurden Veräusserungsgewinne im Umfang von CHF 14 Mio. erzielt. Dies führte zu einem ausgezeichneten EBIT von CHF 136 Mio. (CHF 127 Mio.). Eine Steigerung um 7.1%. Gründe für diese positive Entwicklung waren ein professionelles Krisenmanagement und starke Marktpositionen in beiden Segmenten.

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 58 Mio., eine Steigerung um 1.6%. Die like-for-like Mieteinnahmen verzeichneten eine ausgezeichnete Entwicklung von +1.6%. Dieses Segment erzielte einen hervorragenden EBIT von CHF 131 Mio. (CHF 103 Mio.), was einer Zunahme um 27.3% entspricht. In diesem bemerkenswerten Ergebnis sind sowohl Neubewertungseffekte von CHF 79 Mio. als auch Veräusserungsgewinne aus dem Verkauf von Liegenschaften von CHF 14 Mio. enthalten.

Der Portfoliowert betrug per Ende Jahr CHF 1,490 Mio., ein Plus von 3.6%. Das krisenfeste Immobilienportfolio setzt sich aus 167 Gebäuden und 3,006 Wohneinheiten zusammen. Der Leerstand konnte auf 3.0% gesenkt werden (Vorjahr: 3.2%). Der annualisierte Sollmietertrag belief sich per 31.12.2020 auf CHF 58.6 Mio. (CHF 61.2 Mio.). Dieser Rückgang ist auf die Verkäufe von mehrheitlich kommerziellen Liegenschaften im zweiten Halbjahr 2020 zurückzuführen. Mit diesen Verkäufen beträgt der Anteil an Wohnliegenschaften am Gesamtportfolio neu 95%.

Das **Segment Real Estate Services** erwirtschaftete einen Umsatz von CHF 125 Mio., eine Steigerung von CHF 9 Mio. gegenüber dem um die Verkäufe bereinigten Vorjahresumsatz (Reduktion um CHF 21 Mio.). Sowohl bei Privera wie auch bei hauswartprofs konnte ein organisches Wachstum erzielt werden. Zudem konnte die Umsatzsteigerung auch aufgrund diverser Akquisitionen erreicht werden. Das bewirtschaftete Mietvolumen im Property Management belief sich auf CHF 1.42 Mia. (per 31.12.2019: CHF 1.41 Mia.).

Der in diesem Segment erzielte operative Gewinn (EBIT) lag bei CHF 10.8 Mio. (CHF 11.5 Mio.). In einem herausfordernden Marktumfeld mussten, für die notwendigen pandemiebedingten Zusatzdienstleistungen, die Personalressourcen aufgestockt werden. In den beiden Hauptaktivitäten konnten die vorjährigen EBIT-Margen nicht ganz gehalten werden. Mit neuen Aktivitäten wurde die EBIT-Marge dennoch um 0.2%-Punkte auf 8.6% verbessert.

Finanzresultat

Der **Finanzertrag** belief sich auf CHF 0.5 Mio. Im Vorjahr betrug dieser CHF 5.8 Mio. und enthielt unter anderem den positiven Effekt aus der Reduktion der Beteiligung an Polytech Ventures Holding SA. Der **Finanzaufwand** fiel mit CHF 4.0 Mio. aufgrund reduzierter Finanzschulden tiefer aus (CHF 5.2 Mio.).

Ertragssteuern

Die Steuerquote lag bei tiefen 14.4% (Vorjahr: Steuerertrag). Das Vorjahr war geprägt von der beschlossenen Umsetzung der Steuerreform (STAF) im Kanton Genf. Es wurden im Vorjahr CHF 61 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten aufgelöst, was zu einem Netto-Steuerertrag von CHF 45 Mio. führte.

Reingewinn

Der Reingewinn betrug ausgezeichnete CHF 114 Mio. (2019: CHF 173 Mio. / 2018: CHF 54 Mio.) und lag pro Aktie bei CHF 8.91 (2019: CHF 13.59 / 2018: CHF 4.27). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt erreichte CHF 45 Mio. Die Vergleichszahlen aus dem Jahre 2019 sind geprägt von der einmaligen Auflösung von Steuerverbindlichkeiten und Verkaufsgewinnen von Tochtergesellschaften.

Sehr solide Bilanz – Gross LTV unter 38%

Die Bilanzsumme belief sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1.56 Mia. bei einer überaus komfortablen Eigenkapitalquote von 53% (47%). Die im Juni 2020 fällig gewordene Anleihe über CHF 100 Mio. wurde zurückbezahlt. Die massgeblichen latenten Steuerverbindlichkeiten erhöhten sich auf CHF 138 Mio. (CHF 127 Mio.).

Das Immobilienportfolio mit Fokus auf Wohnliegenschaften an Zentrumsanlagen wurde per Ende Jahr mit CHF 1.49 Mia. (CHF 1.44 Mia.) bewertet. In Relation zu den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten führte dies zu einem Loan-To-Value von unter 38% (46%). Das Immobilienportfolio ist weiterhin unbelastet und alle Schuldbriefe befinden sich im Eigenbestand.

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr auf erfreuliche CHF 74.80 (CHF 67.61).

Generalversammlung 2021

Die Generalversammlung 2021 findet am 27. April 2021 statt, jedoch wiederum unter ausserordentlichen Bedingungen. Gestützt auf die Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Verordnung 3), welche vom Bundesrat bis zum 31. Dezember 2021 verlängert wurde, wird die Generalversammlung abermals **unter Ausschluss der Öffentlichkeit stattfinden**.

Die Aktionäre werden 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 Dienstleistern zu schützen.

An der ordentlichen Generalversammlung wird den Investis-Aktionären eine erhöhte Dividende von CHF 2.50 pro Aktie vorgeschlagen, zur Hälfte in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven. Dies entspricht einer Gewinnausschüttungsquote von 28.2%.

Im Zuge einer Neuausschreibung der Revisionsstelle hat der Verwaltungsrat entschieden, der Generalversammlung KPMG zur Wahl vorzuschlagen.

Marktumfeld und Ausblick 2021

Die Auswirkungen der COVID-19-Krise stellen mannigfaltige Herausforderungen an die Wirtschaft wie sie nur selten vorkommen. Der Wohnimmobilienmarkt ist vergleichsweise wenig davon betroffen. Trotzdem tragen einige Segmente in der Immobilienbranche Blessuren davon – darunter vor allem gewerbliche Immobiliensegmente und das Hotelsegment. Der Schweizer Wohnungsmarkt ist ein stabiler Anker des Immobilienmarkts und wurde nur geringfügig von der Corona-Krise betroffen. Ausserdem löste COVID-19 keine Stadtfucht aus, trotz des vermeintlichen Attraktivitätsverlustes der Zentren durch die Auswirkungen der Pandemie. Auch ein zunehmender Trend zu mehr Eigentum ist nicht erkennbar, denn die Zunahme der Suchabonnemente betraf Mietwohnungen genauso stark wie Eigentumsobjekte.

Das Investis-Portfolio besteht zu 95% aus Wohnimmobilien an zentralen Lagen mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Genferseeregion. Die Fokussierung auf diese Region ist der «USP» der Investis Gruppe. Der durchschnittliche Mietpreis in Genf ist in den letzten 12 Monaten um 2% (auf CHF 2,350) gestiegen. Die durchschnittlichen Mieten in der Stadt Lausanne sind stabil und mit CHF 1,650 pro Monat, nur wenig höher als der Schweizer Durchschnitt (CHF 1,597). Durch den stark regulierten Markt resultieren tiefe Neuinvestitionen. Die Nachfrage bleibt also weiterhin hoch. Wie sich die neuen Homeoffice-Regelungen, als Phänomen der Stunde, auf die Grösse und Lage der Wohnungen auswirken werden, steht noch aus. Investis ist überzeugt, dass Zentrumsnähe nach wie vor attraktiv bleibt.

Die Zuwanderung in die Schweiz bleibt ein wichtiger Faktor für die Nachfrage, respektive Leerstandsituation. Laut Bundesamt für Statistik war der Wanderungssaldo in die Schweiz weiterhin positiv mit +11.6% per Ende 2020. Die Migrationsbewegungen waren im Jahr 2020 starken Fluktuationen ausgesetzt. Diese Schwankungen sollten sich stabilisieren, sobald die COVID-19-Situation unter Kontrolle ist.

Investis plant, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Investitionen an attraktiven Lagen mit Fokus auf die Genferseeregion weiter auszubauen. Im Segment Real Estate Services liegt in beiden Aktivitäten der Fokus weiterhin auf gewinnbringendem Umsatzwachstum sowie punktuellen Akquisitionen.

Investis ist überzeugt, dass in unsicheren Zeiten, Unternehmen mit geringem Fremdkapitalanteil und einer stabilen Bilanz, einschliesslich niedriger durchschnittlicher Fremdkapitalkosten, in der Gunst des Kapitalmarktes bleiben. Trotz COVID-19 und unterstützt durch ein Niedrigzins-Marktumfeld, das vorerst anzuhalten scheint, sehen wir weiterhin eine gute Nachfrage nach Wohnimmobilien an Zentrumslagen in der Schweiz sowie auch nach Immobiliendienstleistern mit qualitativ hochstehenden Services.

Berichterstattung

Der ausführliche Geschäftsbericht 2020 ist unter <https://reports.investisgroup.com/20/ar> und auf unserer Webseite www.investisgroup.com unter Investoren / Berichterstattung verfügbar. Unter dem Titel «Alternative Performance Measures» werden im Geschäftsbericht 2020 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 (Europa)

+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 via Live-Webcast unter folgendem Link: <https://78449.choruscall.com/dataconf/productusers/investisir/mediaframe/43199/indexl.html> verfolgt werden.

Agenda

27. April 2021	ordentliche Generalversammlung 2021
1. September 2021	Publikation Halbjahresergebnis 2021

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 2020 mit CHF 1,490 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		31.12.2020	31.12.2019
Revenue	CHF 1,000	178,689	187,509
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	45,523	46,665
EBIT	CHF 1,000	136,216	127,159
Net profit	CHF 1,000	113,596	172,825
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	45,083	69,535
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	37,423	16,093
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,555,986	1,565,564
Interest-bearing financial liabilities			
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	560,000	660,000
Gross LTV ¹⁾			
Gross LTV ¹⁾		38%	46%
Deferred tax liabilities			
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	137,752	127,197
Shareholders' equity			
Shareholders' equity	CHF 1,000	821,952	739,981
Equity ratio			
Equity ratio		52.8%	47.3%
Number of employees			
Headcount (as at period end)			
Headcount (as at period end)		1,321	1,229
FTE (full-time equivalent, average over the period)			
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,034	1,081
Data per share			
Share data			
Share capital			
Share capital	CHF	1,280,000	1,280,000
Number of registered shares issued			
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share			
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾			
NAV per share ¹⁾	CHF	64.13	57.74
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾			
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	74.80	67.61
Earnings per share (basic/diluted)			
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	8.91	13.59
Gross dividend per share ²⁾			
Gross dividend per share ²⁾	CHF	2.50	2.35
Dividend yield ^{1,2)}			
Dividend yield ^{1,2)}		2.7%	2.9%
Payout ratio ^{1,2)}			
Payout ratio ^{1,2)}		28.2%	17.4%
Share price			
Share price – high			
Share price – high	CHF	91.60	81.60
Share price – low			
Share price – low	CHF	70.20	60.20
Share price at end of period			
Share price at end of period	CHF	91.40	81.20
Average number of shares traded per day			
Average number of shares traded per day		2,488	4,497
Market capitalisation at end of period			
Market capitalisation at end of period	CHF million	1,170	1,039

Properties key figures		31.12.2020	31.12.2019
Residential investment properties	CHF 1,000	1,365,595	1,260,330
Commercial investment properties	CHF 1,000	75,153	127,713
Investment properties under construction	CHF 1,000	27,706	8,765
Properties held for sale	CHF 1,000	21,501	40,965
Total property portfolio	CHF 1,000	1,489,955	1,437,774
Total buildings		167	170
Total residential units		3,006	3,049
Average discount rate		3.15%	3.43%
Revenue	CHF 1,000	57,869	56,980
Like-for-like rental growth ¹⁾		1.6%	0.4%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	37,226	37,768
EBIT	CHF 1,000	130,593	102,549
Annualised full occupancy property rent	CHF million	58.6	61.2
Annualised property rent	CHF million	56.8	59.2
Vacancy rate		3.0%	3.2%
Real Estate Services key figures		31.12.2020	31.12.2019
Rents under management	CHF billion	1.42	1.41
Revenue	CHF 1,000	124,605	135,967
of which property management		48%	51%
of which facility services		52%	48%
of which other		0%	1%
EBIT	CHF 1,000	10,763	11,489
EBIT margin		8.6%	8.4%

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) Intended distribution 2020 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 27 April 2021.