

Medienmitteilung**Zürich, 27. August 2020****Ausgezeichnetes Halbjahresergebnis**

- Umsatz im ersten Halbjahr 2020 organisch gesteigert
- Betriebsgewinn vor Neubewertungseffekten +3.3%
- Erneute Neubewertungseffekte von +CHF 36 Mio.
- Like-for-like Mieteinnahmen +0.9% - Leerstandsquote weiterhin bei tiefen 2.8%
- Real Estate Services mit ausgezeichneter EBIT-Marge von 8.7%
- NAV pro Aktie weiter gesteigert auf CHF 59.24

Investis schliesst das 1. Halbjahr 2020 mit sehr guten Ergebnissen ab. Die ausserordentliche COVID-19-Situation wirkte sich nur geringfügig auf das Halbjahresergebnis aus. Bis heute konnten alle Herausforderungen dieser Krise in beiden Segmenten gut bewältigt werden. Im Segment **Properties** konnten die Mieteinnahmen weiter gesteigert werden, was unter anderem auch zu erneuten Wertsteigerungen im Portfolio führte. Im Segment **Real Estate Services** konnte die EBIT-Marge auf erfreuliche 8.7% weiter verbessert werden. Der Konzerngewinn beläuft sich auf CHF 51.2 Mio. Das Vorjahr (CHF 112 Mio.) war von der Auflösung von latenten Steuern aufgrund der Umsetzung der Steuergesetzänderung STAF mit CHF 61 Mio. positiv beeinflusst.

Erfreuliche Umsatzentwicklung trotz COVID-19 Einfluss

Die Investis Gruppe erzielte im 1. Halbjahr 2020 einen Umsatz von CHF 89.2 Mio. (Vorjahr: CHF 98.6 Mio.). Das Vorjahr enthielt Umsatzbeiträge von Tochtergesellschaften im Umfang von CHF 16.5 Mio., welche 2019 veräussert wurden.

Der Umsatz im Segment **Properties** verzeichnete wiederum ein Wachstum um 3.5% auf CHF 29.0 Mio. (Vorjahr: CHF 28.1 Mio.). Die erfreuliche Zunahme ist auf weitere like-for-like Mieteinnahmensteigerungen um +0.9% und Akquisitionen zurückzuführen. Der Leerstand konnte auf 2.8% reduziert werden. Diese tiefere Quote wurde, trotz höheren Leerständen bei von COVID-19 betroffenen, möblierten Wohnungen, erreicht. Der annualisierte Sollmietertrag belief sich per 30.6.2020 auf CHF 60.3 Mio.

Im Dienstleistungssegment **Real Estate Services** resultierte im Bereich Property Management ein Umsatzrückgang von 24.5%. Letzterer ist auf den Verkauf der zwei Tochtergesellschaften Régie du Rhône im Jahr 2019 zurückzuführen. Privera konnte eine erfreuliche Umsatzsteigerung von 3.6% erwirtschaften, obwohl die komplementären Dienstleistungen infolge COVID-19 beeinträchtigt wurden. Das bewirtschaftete Mietvolumen konnte dagegen weiter erfolgreich gesteigert werden und belief sich auf CHF 1.43 Mia. (per 31.12.2019: CHF 1.41 Mia.). Die Aktivität Facility Services erwirtschaftete einen um 8.1% tieferen Umsatz, auch hier aufgrund von Verkäufen diverser Tochtergesellschaften im Jahr 2019.

Sehr gute Betriebsergebnisse in beiden Segmenten

Das Betriebsergebnis EBIT belief sich auf CHF 61.9 Mio., eine Steigerung um 8.5%. Im Bereich Properties konnte die operative Leistung (vor Neubewertungseffekten und Verkäufen) um 8.2% gesteigert werden. Höhere Mieteinnahmen und ein tieferer durchschnittlicher realer Diskontsatz von 3.29% (3.43% per 31.12.2019) führten zu substantziellen Neubewertungsgewinnen von CHF 35.9 Mio. (Vorjahr CHF 27.6 Mio.). Durch den Verkauf einzelner Liegenschaften wurden Veräusserungsgewinne im Umfang von CHF 3.6 Mio. (Vorjahr CHF 6.7 Mio.) erzielt. Im Bereich Real Estate Services konnte in diesem schwierigen Umfeld die EBIT-Marge um 46bp auf 8.7% weiter verbessert werden.

Im Halbjahresbericht 2019 wurde der Ertrag aus dem Verkauf von Tochtergesellschaften (CHF 1.0 Mio.) als Finanzertrag ausgewiesen. Am Ende des Jahres wurde der Ertrag aus der Veräusserung von Tochtergesellschaften als separate Zeile in der Erfolgsrechnung innerhalb des Betriebsergebnisses gezeigt. Um die Vergleichbarkeit mit der Jahresrechnung 2019 zu verbessern, wurden die Vorjahreszahlen im Halbjahresbericht 2020 entsprechend angepasst.

Finanzresultat

Der **Finanzaufwand** lag mit CHF 2.0 Mio. leicht unter dem Vorjahr. Die durchschnittliche Verzinsung belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf weiterhin tiefen 0.5% (0.6% in 2019).

Der **Finanzertrag** belief sich auf CHF 0.2 Mio. Das deutlich höhere Ergebnis des Vorjahres (CHF 3.9 Mio.) enthielt den Effekt aus der Reduktion der Beteiligung an Polytech Ventures Holding SA.

Ertragssteuern

Die Steuerbelastung von CHF 8.8 Mio. lag mit einem durchschnittlichen Steuersatz von 14.7% im Rahmen der Erwartungen. Im Vorjahr konnten CHF 61 Mio. latente Steuerverbindlichkeiten aufgelöst werden. Dieser positive Sondereffekt führte im Vorjahr zu einem Netto-Steuerertrag im 1. Halbjahr 2019 von CHF 53.2 Mio.

Reingewinn

Der Reingewinn betrug CHF 51.2 Mio. (Vorjahr CHF 111.9 Mio.) und der Gewinn pro Aktie lag bei CHF 4.02 (Vorjahr CHF 8.80). Im 1. Halbjahr 2019 wirkte sich die Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten positiv auf den Gewinn pro Aktie aus (CHF 4.83). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt erreichte CHF 20.0 Mio. (Vorjahr CHF 33.8 Mio.).

Sehr solide Kapitalstruktur und umsichtige Finanzierungspolitik

Die Bilanzsumme belief sich per 30. Juni 2020 auf CHF 1.6 Mia. bei einer sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 48.9% (per 31.12.2019: 47.3%). Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,476 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 170 Liegenschaften mit 3,020 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value konservative 42% (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 620 Mio.). Die latenten Steuerverbindlichkeiten beliefen sich auf CHF 131 Mio. (per 31.12.2019: CHF 127 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie konnte weiter gesteigert werden auf neu CHF 59.24 (per 31.12.2019: CHF 57.74).

Marktumfeld und Ausblick 2020

Das Investis-Portfolio besteht hauptsächlich aus Wohnimmobilien an zentralen Lagen mit Wohnungen im mittleren Preissegment in der Genferseeregion. Die Konzentration auf diese Region ist der «USP» der Investis Gruppe. Gemäss OCSTAT (Office Cantonale de la statistique de Genève) hält die hohe Nachfrage nach diesen Wohnliegenschaften im Kanton Genf weiterhin an. Zwischen Mai 2019 und Mai 2020 stiegen die Mieten für alle nicht-neuen Wohnungen um +0.9%. Im Kernmarkt von Investis bei den kleinen Wohnungen ist der Anstieg grösser und reicht von +1.8% für Studios bis +1.4% für Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Grössere Wohnungen weisen markant tiefere Mietzinssteigerungen aus.

Der Anstieg der Mieten ist in der Stadt Genf (+1.0%) und in den Gemeinden des ersten Vorstadtrings (+0.9%) stärker ausgeprägt als in den Gemeinden in den Vororten des zweiten Vorstadtrings (+0.7%) und den restlichen Vororten (+0.5%). Durch den stark regulierten Markt resultieren tiefe Neuinvestitionen in diesem Segment. Dies wiederum wirkt sich weiterhin positiv auf die Nachfrage aus. Investis plant, ihr Immobilienportfolio durch Akquisitionen von Anlageliegenschaften an attraktiven Lagen mit Fokus auf die Genferseeregion weiter nachhaltig auszubauen.

Die Zuwanderung in die Schweiz bleibt ein wichtiger Faktor für die Nachfrage, respektive Leerstandssituation. Laut Bundesbericht vom 29. Juni 2020 resultierte auch in den Monaten März-Mai im Vergleich zum Vorjahr ein leicht positiver Wanderungssaldo. Die Entwicklung der Migrationsbewegungen ist aktuell immer noch sehr schwer abschätzbar, jedoch ist anzunehmen, dass sich die Aktivitäten mittelfristig wieder normalisieren werden. Davon dürfte wiederum der Genfer Wohnungsmarkt überdurchschnittlich profitieren.

Für das Segment Real Estate Services ist das Umfeld weiterhin herausfordernd. Der Digitalisierungsgrad innerhalb der Gruppe ist hoch und wird weiter vorangetrieben. Deswegen konnten in beiden Aktivitäten alle Büro-Mitarbeitenden zum Zeitpunkt des Lockdowns ohne Einschränkungen ins Home Office wechseln. Sämtliche Aufträge und zusätzlichen Herausforderungen konnten jederzeit mit qualitativ hochstehenden Dienstleistungen erbracht werden. Wir erwarten inskünftig eine weitgehende Normalisierung in beiden Bereichen.

Dank des soliden Geschäftsmodells, stabiler Finanzen, Effizienzsteigerungen durch Digitalisierung in verschiedenen Bereichen und des hohen Engagements aller Mitarbeitenden ist Investis zuversichtlich, die schwierige aktuelle Wirtschaftslage zu meistern und nach deren Erholung gestärkt daraus hervorzugehen.

Wir erwarten für das zweite Halbjahr 2020 eine solide Entwicklung im Rahmen des starken Vorjahres. Dieser Ausblick für das laufende Jahr ist in Folge der COVID-19 Pandemie mit Unsicherheiten behaftet.

Berichterstattung

Der ausführliche Halbjahresbericht 2020 ist unter <https://reports.investisgroup.com/20/hyr> und auf unserer Webseite www.investisgroup.com unter Investoren / Berichterstattung verfügbar.

Heute um 11.00 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 ebenfalls ab 7.00 Uhr auf unserer Webseite unter Investoren / Berichterstattung verfügbar (<https://www.investisgroup.com/nc/investoren/>).

Die Medien- und Analysten-Telefonkonferenz kann ebenfalls via Live-Webcast auf unserer Website (www.investisgroup.com) unter Investoren / Berichterstattung verfolgt werden.

Agenda

24. März 2021	Publikation Geschäftsergebnis 2020
27. April 2021	ordentliche Generalversammlung 2021
1. September 2021	Publikation Halbjahresergebnis 2021

Kontakt

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 2020 mit CHF 1,476 Millionen bewertet. Durch den Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten.

Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Revenue	CHF 1,000	89,217	187,509	98,615
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	CHF 1,000	23,628	46,665	22,879
EBIT	CHF 1,000	61,858	127,159	57,015
Net profit	CHF 1,000	51,202	172,825	111,903
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	CHF 1,000	20,037	69,535	33,804
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	20,073	16,093	-532
Total assets				
Total assets	CHF 1,000	1,551,430	1,565,564	1,448,884
Interest-bearing financial liabilities				
Interest-bearing financial liabilities	CHF 1,000	620,000	660,000	562,231
Gross LTV ¹⁾				
Gross LTV ¹⁾		42%	46%	42%
Deferred tax liabilities				
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	131,148	127,197	119,164
Shareholders' equity				
Shareholders' equity	CHF 1,000	759,343	739,981	672,704
Equity ratio				
Equity ratio		48.9%	47.3%	46.4%
Number of employees				
Headcount (as at period end)				
Headcount (as at period end)		1,365	1,229	1,387
FTE (full-time equivalent, average over the period)				
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,038	1,081	1,156
Data per share				
Share data				
Share capital				
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280	1,280
Number of registered shares issued				
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000	12,800,000
Nominal value per share				
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10	0.10
NAV per share ¹⁾				
NAV per share ¹⁾	CHF	59.24	57.74	52.47
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾				
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ¹⁾	CHF	69.41	67.61	61.62
Earnings per share (basic/diluted)				
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	4.02	13.59	8.80
Share price				
Share price – high				
Share price – high	CHF	91.00	81.60	69.60
Share price – low				
Share price – low	CHF	70.20	60.20	60.20
Share price at end of period				
Share price at end of period	CHF	86.20	81.20	68.00
Average number of shares traded per day				
Average number of shares traded per day		2,768	4,497	5,359
Market capitalisation at end of period				
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	1,103,360	1,039,360	870,400

INVESTIS GROUP
HALF-YEAR REPORT 2020

Properties key figures		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Residential investment properties	CHF 1,000	1,295,410	1,260,330	1,157,912
Commercial investment properties	CHF 1,000	123,262	127,713	101,240
Investment properties under construction	CHF 1,000	19,563	8,765	16,699
Properties held for sale	CHF 1,000	37,412	40,965	45,340
Total property portfolio	CHF 1,000	1,475,647	1,437,774	1,339,677
Total buildings		170	170	154
Total residential units		3,020	3,049	2,872
Average discount rate		3.29%	3.43%	3.44%
Revenue		CHF 1,000	29,041	56,980
Like-for-like rental growth ¹⁾			0.9%	0.4%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾		CHF 1,000	19,603	37,768
EBIT		CHF 1,000	59,113	102,549
Annualised full occupancy property rent		CHF million	60.3	61.2
Annualised property rent		CHF million	58.6	59.2
Vacancy rate			2.8%	3.2%
Real Estate Services key figures		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2019
Rents under management	CHF billion	1.43	1.41	1.76
Revenue		CHF 1,000	62,063	135,967
of which property management			48%	51%
of which facility services			49%	48%
of which other			2%	1%
EBIT		CHF 1,000	5,412	11,489
EBIT margin			8.7%	8.4%

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