

Unternehmenskommunikation

Zürich, 19. März 2025 – 07:00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Investis liefert starkes Ergebnis in einem ereignisreichen Jahr – Erhöhung der Dividende

- **Immobilienportfolio mit CHF 2.0 Mia. bewertet – Steigerung der Mieterträge um 21%**
- **Gewinn aus Neubewertungen von CHF 105 Mio.**
- **Erfolgreiche Erhöhung der Eigenkapitalbasis um CHF 310 Mio.**
- **NAV pro Aktie gesteigert auf CHF 117.13 ohne latente Steuern**
- **Erhöhung der Dividende auf CHF 2.60 pro Aktie**
- **Positiver Ausblick**

«Ich freue mich, auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückzublicken, in dem wir unseren Fokus auf den Ausbau unseres Immobilienportfolios gerichtet und im vergangenen Sommer unser gesamtes Servicegeschäft gewinnbringend veräussert haben.

Wie angekündigt, haben wir die günstige Marktsituation genutzt und Immobilien in unserem Kernmarkt im Wert von mehr als CHF 370 Mio. akquiriert. Alle erworbenen Objekte befinden sich an attraktiven Standorten, in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Bahnhöfen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Dank der hohen Qualität unseres Portfolios und sinkender Zinsen konnten wir wieder beträchtliche Aufwertungsgewinne realisieren.

Unser strategisch günstiges Timing, 2022 einen Teil unseres Portfolios zu verkaufen und 2024 zu markant niedrigeren Preisen vergleichbare Objekte zu kaufen, hat die Ertragskraft gesteigert und zusätzlichen Mehrwert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre geschaffen. Unsere weiterhin sehr solide Bilanz bildet eine starke Basis für zukünftiges Wachstum.

Mit diesen Ergebnissen bin ich äusserst zufrieden», betont Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe.

Beeindruckendes Gruppenergebnis, beachtliche Erweiterung des Immobilienportfolios

Der Umsatz der Gruppe belief sich im Berichtsjahr auf CHF 152.7 Mio. Der Mietertrag konnten um 21% auf CHF 64.4 Mio. gesteigert werden, auf like-for-like-Basis um ausgezeichnete + 3.4% (Wohnliegenschaften mit sehr guten + 2.0%). Trotz der Zunahme im Segment Properties um CHF 11 Mio. ging der Umsatz der gesamten Gruppe gegenüber dem Vorjahr um 34% zurück. Dieser Rückgang ist ausschliesslich auf den erfolgreichen Verkauf des Segmentes Real Estate Services Mitte 2024 zurückzuführen. Der Sollmietertrag im Portfolio belief sich Ende Jahr auf CHF 78.4 Mio.

Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen betrug CHF 48.9 Mio. (Vorjahr: CHF 50.1 Mio.). Aufgrund des tieferen Zinsniveaus, der gestiegenen Cashflows und den zu attraktiven Bewertungen erworbenen Liegenschaften, konnte eine erfreuliche Aufwertung des Portfolios um CHF 104.9 Mio. erzielt werden. Der erfolgreiche Verkauf des Segments Real Estate Services führte zu einem Gewinn von CHF 122.2 Mio. Dieses Segment steuerte bis zum Verkauf per 24. Juni 2024 CHF 90 Mio. an Umsatz und CHF 8.8 Mio. an EBIT bei. Insgesamt resultierte ein sehr erfreulicher EBIT von CHF 274.5 Mio. (CHF -1.5 Mio.).

Da der Gewinn aus der Veräusserung der Real Estate Service-Tochtergesellschaften weitgehend steuerneutral ist, wirkte sich dies positiv auf die Steuerquote und damit auf den Reingewinn aus. Dieser betrug ausgezeichnete CHF 246.5 Mio. (2023: CHF -5.4 Mio.) respektive CHF 19.32 pro Aktie (CHF -0.42). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte belief sich auf beachtliche CHF 156.5 Mio. (CHF 35.5 Mio.).

Weiterhin sehr solide Kapitalstruktur – LTV bei nach wie vor tiefen 27.6%

Die Bilanzsumme stieg per 31. Dezember 2024 auf CHF 2.1 Mia. (CHF 1.6 Mia.). Trotz dieser deutlichen Ausweitung der Bilanzsumme blieb die Eigenkapitalquote mit 64% unverändert komfortabel, da CHF 310 Mio. zusätzliches Eigenkapital erwirtschaftet werden konnte. Dies entspricht einem Zuwachs von CHF 24.22 pro Aktie. Aus dem Verhältnis zwischen dem Wert des Immobilienportfolios von CHF 1,995 Mio. (CHF 1,518 Mio.) und den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten von CHF 551 Mio. (CHF 397 Mio.) resultierte ein Loan-to-value (LTV) von 27.6% (26.2%). Das Portfolio umfasste am Bilanzstichtag 197 Gebäude mit 2,976 Wohneinheiten. Seit dem Börsengang 2016 konnte der Wert des Immobilienportfolios mehr als verdoppelt werden (30.06.2016: CHF 875 Mio.), wobei sich der Verschuldungsgrad im Verhältnis dazu signifikant reduzierte (Abnahme um 10%-Punkte – der LTV lag unmittelbar nach dem IPO bei 38%). Dagegen erhöhte sich das Eigenkapital von damals CHF 563 Mio. auf CHF 1,340 Mio.

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern konnte auf CHF 117.13 gesteigert werden (per 31.12.2023: CHF 91.68).

Ereignis nach Bilanzstichtag

Im Januar 2025 konnte eine festverzinsliche Obligationenanleihe erfolgreich am Markt platziert werden. Die Anleihe hat ein Volumen von CHF 100 Mio., einen Coupon von 1.10% und eine Laufzeit von drei Jahren bis 14. Februar 2028.

Nachhaltigkeit

Seit letztem Jahr informiert Investis über ihre Aktivitäten und Erfolge in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Corporate Governance. Im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie steht die kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen. Neben der energetischen Sanierung der Immobilien bleibt auch die Verbesserung des Mieterkomforts eine zentrale Priorität.

Anträge an die Generalversammlung 2025

An der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung vom 6. Mai 2025 wird den Investis-Aktionären eine erhöhte Dividende von CHF 2.60 pro Aktie vorgeschlagen. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates stellen sich zur Wiederwahl.

Marktumfeld und Ausblick 2025

Der Wohnimmobilienmarkt in der Genferseeregion zeigte sich im Jahr 2024 äusserst dynamisch, beeinflusst durch wirtschaftliche, demografische und regulatorische Faktoren. Aufgrund der internationalen Attraktivität von Genf blieb die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum konstant, während das begrenzte Angebot aufgrund der knappen Baulandressourcen und der strengen Bauvorschriften weiterhin unter Druck stand. Die Nachfrage nach Mietwohnungen im mittleren Preissegment – insbesondere nach 1- bis 3-Zimmerwohnungen – ist im Jahr 2024 nochmals gestiegen. Junge Berufstätige, Studierende und kleine Haushalte trugen zu einer konstant hohen Nachfrage nach kompakten und erschwinglichen Wohnungen bei, die durch den demografischen Wandel noch verstärkt wurde. Das Angebot hat sich jedoch nicht im gleichen Ausmass ausgedehnt. Die Neubautätigkeit kann die Nachfrage nicht befriedigen und die Leerstände werden tief bleiben.

Insgesamt bleibt der Wohnimmobilienmarkt in der Genferseeregion anspruchsvoll, aber chancenreich. Durch die Fokussierung auf das Immobilienportfolio, verbunden mit mit einer soliden Bilanz und einer tiefen Verschuldung, ist die Gruppe bestens positioniert, um diese attraktiven Marktbedingungen zu nutzen. Aufgrund der getätigten Zukäufe erwartet Investis für 2025 einen weiteren deutlichen Anstieg der Mieteinnahmen (in einem ähnlichen Rahmen wie die 2024 erzielten +21%).

Präsentation der Jahresergebnisse 2024

Der ausführliche Geschäftsbericht 2024 ist unter <https://reports.investisgroup.com/24/ar> und auf unserer Webseite verfügbar www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung.

Das Management von Investis wird heute um 09:00 Uhr MEZ die Ergebnisse für das Gesamtjahr 2024 in englischer Sprache im Rahmen eines Webcasts präsentieren. Im Anschluss an die Präsentation steht das Management für Fragen zur Verfügung.

Eine Einladung zum Webcast wurde Anfang März an die Nachrichtenabonnenten von Investis verschickt. Wenn Sie diese nicht erhalten haben und teilnehmen möchten, [klicken Sie bitte hier](#), um sich bis spätestens um 08:30 Uhr MEZ zu registrieren und den Link zum Webcast sowie die entsprechenden Einwahldaten zu erhalten.

Bitte verbinden Sie sich einige Minuten vor Beginn des Webcasts. Die begleitende Präsentation steht ab 7 Uhr auf unserer Website zur Verfügung. Webcast-Teilnehmer können ihre Fragen schriftlich oder mündlich stellen.

Eine Aufzeichnung des Webcasts wird am Nachmittag zur Verfügung gestellt.

Agenda

6. Mai 2025	ordentliche Generalversammlung 2025
27. August 2025	Publikation Halbjahresergebnis 2025

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. Das Portfolio besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Es wurde per 31. Dezember 2024 mit CHF 1,995 Millionen bewertet.

INVESTIS ist seit Juni 2016 an der SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol: IREN, Valorennummer: 32509429, ISIN CH0325094297). Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2024	31.12.2023 restated
Revenue	152,707	231,530
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	48,897	50,062
EBIT	274,518	-1,487
Net profit	246,507	-5,402
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	156,503	35,548
Funds from operations (FFO) ¹⁾	45,606	40,612
Total assets ²⁾	2,079,021	1,609,590
Total property portfolio	1,995,247	1,518,026
Interest-bearing financial liabilities	551,000	397,000
Gross LTV ¹⁾	27.6%	26.2%
Deferred tax liabilities	155,957	140,839
Shareholders' equity ²⁾	1,339,505	1,029,243
Equity ratio ²⁾	64.4%	63.9%
Number of employees		
Headcount at end of period	17	2,305
FTE (full-time equivalent, average over the period)	795	1,600

DATA PER SHARE

CHF	31.12.2024	31.12.2023 restated
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 ^{1,2)}	104.91	80.71
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ^{1,2)}	117.13	91.68
Earnings per share (basic/diluted)	19.32	-0.42
Gross dividend ³⁾	2.60	2.50
Dividend yield ^{1,3)}	2.3%	2.6%
Payout ratio ^{1,3)}	13.5%	n/a
Share price - annual high	112.00	101.50
Share price - annual low	92.00	89.60
Share price at end of period	112.00	97.60
Average number of shares traded per day	2,017	3,115
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,434	1,249

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2024	31.12.2023
Residential investment properties	1,620,480	1,361,482
Commercial investment properties	369,977	147,012
Investment properties under construction	-	263
Properties held for sale	4,791	9,269
Total property portfolio	1,995,247	1,518,026
Total buildings	197	152
Total residential units	2,976	2,477
Average discount rate (real)	3.00%	2.97%
Revenue	64,360	53,077
Like-for-like rental growth ¹⁾	3.4%	3.1%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	42,885	33,691
EBIT	148,485	-13,868
Gross rental income (CHF million)	78.4	57.9
Net rental income (CHF million)	76.9	57.4
Vacancy rate	1.9%	0.9%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES ⁴⁾

CHF 1,000	31.12.2024	31.12.2023
Revenue	89,948	181,696
of which property management	31%	33%
of which facility services	69%	67%
EBIT	8,783	17,914
EBIT margin	9.8%	9.9%
Rents under management (CHF billion)		1.53

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) 2023 figures restated (Note 4.9).
- 3) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting.
- 4) Disposal of entire Real Estate Services as per 24 June 2024.