

Unternehmenskommunikation

Zürich, 2. September 2024 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Starkes Ergebnis – Portfolioerweiterung auf Kurs

- **Umsatz um 1.5% auf CHF 117 Mio. erhöht**
- **Ausgezeichnete Steigerung der Mieteinnahmen like-for-like um 1.8%**
- **Erfolgreicher Verkauf des Segmentes Real Estate Services per 24.6.2024 – Gewinn aus Veräusserung von CHF 122 Mio.**
- **NAV pro Aktie von CHF 107.92 ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften**
- **LTV weiterhin bei sehr tiefen 18.7%**

Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe sagte: «Wir freuen uns sehr über unsere starke Performance im ersten Halbjahr 2024. Seit unserem Börsengang haben wir das Servicegeschäft konsequent ausgebaut und dessen Profitabilität erheblich gesteigert. Im Jahr 2016, kurz nach unserem IPO, wies dieses Segment eine EBIT-Marge von 2.9 % aus. Über die Jahre haben wir durch gezielte operative Verbesserungen, die Besetzung von Schlüsselpositionen mit den richtigen Fachleuten und gezielten Akquisitionen eine beeindruckende EBIT-Marge erreicht und dieses profitable Segment Ende Juni an einen neuen Eigentümer veräussert.

Im Segment Properties konnten wir einige herausragende Immobilien akquirieren. Die niedrigeren Zinsen haben den Transaktionsmarkt wiederbelebt. Wir legen heute ein solides Fundament für zukünftiges Wachstum und Rentabilität, unterstützt durch eine ausgezeichnete Bilanz mit niedriger Verschuldung. Dies wird unser zukünftiges Wachstum weiter beschleunigen.»

Die Gruppe steigerte den Umsatz um 1.5% auf CHF 117 Mio. (Vorjahr: CHF 115 Mio.). Im Segment Properties konnte der Umsatz dank Zukäufen und Mietzinserhöhungen um 7.7% zulegen. Der Umsatz des Segment Real Estate Services lag per Verkaufsdatum 24. Juni 2024 bei CHF 90 Mio. Der EBITDA der Gruppe vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte CHF 26 Mio. (CHF 25 Mio.).

Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz erhöhte sich leicht auf 2.99% (2.97% per 31.12.2023). Bei praktisch unverändertem Diskontierungssatz, aber weiterhin kontinuierlich steigenden Mieteinnahmen, resultierte eine Aufwertung von CHF 4.5 Mio. (Abwertung von CHF 48.8 Mio.). Zusammen mit dem erzielten Gewinn aus dem Verkauf des Segmentes Real Estate Services resultierte ein positives Betriebsergebnis (EBIT) im ersten Halbjahr 2024 von CHF 151 Mio. (CHF –26 Mio.). Bis zum Stichtag 30. Juni 2024 konnten fünf Liegenschaften mit einem Sollmietertrag von CHF 3.6 Mio. erworben werden.

Beide Segmente mit ausgezeichneter operativer Leistung

Das Segment **Properties** erreichte einen Umsatz von CHF 28 Mio. (CHF 26 Mio.). Die like-for-like Mieteinnahmen stiegen um +1.8%, bei Wohnliegenschaften um +2.0%. Dieser Anstieg ist zum einen auf Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverhältnissen zurückzuführen, die weiter kontinuierlich umgesetzt werden konnten (die überwiegende Mehrheit der Mietverträge sind an den Konsumentenpreisindex gebunden), zum anderen auf Mieterwechsel. Letzterer liegt weiterhin im zweistelligen Bereich bei 11%. Der Leerstand konnte auf dem tiefen Niveau von 1.0% gehalten werden (0.9% per 31.12.2023). Der Sollmietertrag erhöhte sich per 30.06.2024 um 7% auf CHF 62.0 Mio. (CHF 57.9 Mio. per 31.12.2023). Der EBITDA vor Neubewertungen betrug CHF 17.9 Mio. (CHF 16.5 Mio.). Die Portfolioaufwertung betrug CHF 4.5 Mio. (Abwertung von CHF –48.8 Mio. per 30.6.2023). Das Segment erzielte in der Folge einen EBIT von CHF 22.4 Mio. (CHF –32.2 Mio.).

Der Umsatz im Segment **Real Estate Services** lag per Verkaufsdatum 24.6.2024 bei CHF 90 Mio. mit einer EBIT-Marge von 9.8%. Aus dem Verkauf dieses Segmentes resultierte ein Gewinn von CHF 122.2 Mio.

Dies führte zu einem sehr erfreulichen EBIT der Gruppe von CHF 150.9 Mio. (CHF –25.9 Mio.).

Finanzresultat

Das Netto-Finanzresultat belief sich auf CHF –3.5 Mio. (CHF –0.7 Mio.). Der Finanzaufwand im Vorjahr war noch durch eine sehr niedrig verzinste Anleihe (Coupon 0.05%) begünstigt, die im Oktober 2023 zur Rückzahlung fällig wurde.

Nettoergebnis

Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug ausgezeichnete CHF 139.1 Mio. Das Nettoergebnis belief sich auf CHF 143.0 Mio. und lag pro Aktie bei CHF 11.21.

Sehr solide Finanzlage – LTV bei 18.7%

Die Bilanzsumme belief sich per 30. Juni 2024 auf CHF 1.7 Mia. bei einer weiter gestärkten und sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 72% (per 31.12.2023: 64%). Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,605 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 162 Gebäude mit 2,599 Wohneinheiten. Bezogen auf den Wert des Immobilienportfolios beträgt der Loan-to-value (LTV) sehr konservative 18.7% (verzinsliche Finanzverbindlichkeiten von CHF 300 Mio.). Die latenten Steuerverbindlichkeiten beliefen sich auf CHF 142 Mio. (CHF 141 Mio. per 31.12.2023).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften erhöhte sich per Stichtag auf CHF 107.92 (per 31.12.2023: CHF 91.68).

Transaktionen nach Bilanzstichtag

Im Juli/August 2024 wurden vier weitere Liegenschaften erworben und ein Kaufvertrag für eine weitere Liegenschaft unterzeichnet. Der gesamte Kaufpreis für diese Liegenschaften beläuft sich auf CHF 159 Mio. Der Soll-Mietertrag steigt dadurch um CHF 10.8 Mio.

Am 16. August wurde eine CHF 100 Mio. Obligationenanleihe erfolgreich platziert, bei einem Coupon von 1.45% und einer Laufzeit bis 16. Oktober 2026.

Marktumfeld und Ausblick 2024

Der Wohnraum in der Schweiz hat sich in den letzten Jahren merklich verknappt. Die anhaltenden demografischen Trends werden die Neubautätigkeit weiterhin absorbieren und die Leerstände niedrig halten, wodurch das Potenzial für weiteres Mietpreiswachstum erhalten bleibt. Das Wachstum der Angebotsmieten in der Genferseeregion wird bis Ende 2024 voraussichtlich rund 4.0% betragen, was der durchschnittlichen Wachstumsrate der Schweiz entspricht.

Zwischen 2007 und 2017 ist die Bevölkerung in der Schweiz um rund 12% gewachsen (Quelle: BFS), die Wohnfläche hingegen nur um 1.4%. Dieses Ungleichgewicht hat sich seither noch verschärft, da die Zuwanderung, insbesondere in die Kantone Genf und Waadt, stark zugenommen hat.

Laut den mittleren demografischen Szenarien wird die Bevölkerung der Schweiz in den nächsten 30 Jahren um >1 Millionen Menschen wachsen. Für Genf wird das höchste Bevölkerungswachstum aller Kantone um 30% bis 2050 prognostiziert. Der Anteil Rentner wird stark steigen. Eine Überalterung ähnlich wie in Japan wird erwartet. Ältere Menschen bevorzugen kleinere Wohnungen in städtischen Lagen, die gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sind und in der Nähe von medizinischen oder pflegerischen Einrichtungen liegen. Dies führt zu einer höheren Nachfrage nach kleineren, städtischen Wohnungen (Kernmarkt von Investis).

Das Anlageportfolio von Investis besteht zu 90% aus Wohnimmobilien an zentralen Lagen im mittleren Preissegment in der Genferseeregion. Diese Fokussierung stellt den „USP“ der Investis Gruppe dar. Die Leerstandsquote in Genf ist mit 0.46% nach wie vor sehr niedrig. Obwohl die Quote von den sehr tiefen 0.38% im Jahr 2022 leicht angestiegen ist, bedingt durch Entwicklungen in Praille, Acacias und Vernets, liegt sie immer noch deutlich unter dem nationalen Durchschnitt von etwa 1.15%. Zudem ist Genf mit 12,796 Einwohnern pro km², die am dichtesten besiedelte Stadt der Schweiz. Basel, Zürich und Lausanne haben im Vergleich dazu etwa halb so viele Einwohner pro km².

Zusammenfassend ist der Immobilienmarkt in der Schweiz und insbesondere in der Westschweiz strukturell von einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer steigenden Zahl von Haushalten, mehr Arbeitsplätzen, einem insgesamt höheren Einkommensniveau, einer niedrigen Leerstandsquote und einem knappen Wohnungsangebot geprägt. Vor dem Hintergrund der anhaltenden steigenden Nachfrage, insbesondere bei Wohnimmobilien, wird die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios von Investis unterstrichen.

Für das laufende Jahr ist Investis zuversichtlich. Das Mietpotenzial bleibt trotz stetiger Mieterhöhungen hoch. Der niedrige LTV ermöglicht es, das bestehende Portfolio durch gezielte Zukäufe weiter zu optimieren. Für das gesamte Geschäftsjahr 2024 wird eine gute operative Performance erwartet.

Agenda

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| 19. März 2025 | Publikation Jahresergebnis 2024 |
| 6. Mai 2025 | ordentliche Generalversammlung 2025 |
| 27. August 2025 | Publikation Halbjahresergebnis 2025 |

Weitere Informationen

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Telefon: +41 58 201 72 42, E-Mail: laurence.bienz@investisgroup.com

Bericht und Präsentationen sind verfügbar unter

Halbjahresbericht 2024: <https://reports.investisgroup.com/24/hyr>

Präsentation: www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung

Heute, 9 Uhr (CEST): Telefonkonferenz/Webcast (EN) – Registrierung erforderlich [hier](#)

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 30. Juni 2024 mit CHF 1,605 Millionen bewertet.

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

SELECTED KEY FIGURES

INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES

| CHF 1,000 | 30.06.2024 | 31.12.2023 restated | 30.06.2023 restated |
|---|------------|------------------------|------------------------|
| Revenue | 116,537 | 231,530 | 114,779 |
| EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾ | 26,361 | 50,062 | 24,649 |
| EBIT | 150,850 | -1,487 | -25,928 |
| Net profit | 142,981 | -5,402 | -24,429 |
| Net profit excluding revaluation effect ¹⁾ | 139,102 | 35,548 | 17,446 |
| Funds from operations (FFO) ¹⁾ | 23,900 | 40,612 | 18,088 |
| Total assets ²⁾ | 1,707,347 | 1,609,590 | 1,561,438 |
| Total property portfolio | 1,604,885 | 1,518,026 | 1,460,011 |
| Interest-bearing financial liabilities | 300,000 | 397,000 | 364,000 |
| Gross LTV ¹⁾ | 18.7% | 26.2% | 24.9% |
| Deferred tax liabilities | 141,917 | 140,839 | 137,180 |
| Shareholders' equity ²⁾ | 1,236,035 | 1,029,243 | 1,010,216 |
| Equity ratio ²⁾ | 72.4% | 63.9% | 64.7% |
| Number of employees | | | |
| Headcount at end of period | 20 | 2,305 | 2,347 |
| FTE (full-time equivalent, average over the period) | 1,579 | 1,600 | 1,561 |

DATA PER SHARE

| CHF | 30.06.2024 | 31.12.2023 restated | 30.06.2023 restated |
|--|------------|------------------------|------------------------|
| 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 ^{1,2)} | 96.80 | 80.71 | 79.22 |
| NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties ^{1,2)} | 107.92 | 91.68 | 89.89 |
| Earnings per share (basic/diluted) | 11.21 | -0.42 | -1.91 |
| Share price – annual high | 102.00 | 101.50 | 101.50 |
| Share price – annual low | 92.00 | 89.60 | 89.80 |
| Share price at end of period | 101.00 | 97.60 | 91.80 |
| Average number of shares traded per day | 2,125 | 3,115 | 2,678 |
| Market capitalisation at end of period (CHF million) | 1,293 | 1,249 | 1,175 |

PROPERTIES KEY FIGURES

| CHF 1,000 | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2023 |
|--|------------|------------|------------|
| Residential investment properties | 1,430,495 | 1,361,482 | 1,341,014 |
| Commercial investment properties | 166,874 | 147,012 | 106,347 |
| Investment properties under construction | 282 | 263 | 263 |
| Properties held for sale | 7,234 | 9,269 | 12,386 |
| Total property portfolio | 1,604,885 | 1,518,026 | 1,460,011 |
| Total buildings | 162 | 152 | 149 |
| Total residential units | 2,599 | 2,477 | 2,450 |
| Average discount rate (real) | 2.99% | 2.97% | 2.84% |
| Revenue | 28,190 | 53,077 | 26,166 |
| Like-for-like rental growth ¹⁾ | 1.8% | 3.1% | 2.5% |
| EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾ | 17,923 | 33,691 | 16,547 |
| EBIT | 22,431 | -13,868 | -32,202 |
| Gross rental income (CHF million) | 62.0 | 57.9 | 54.5 |
| Net rental income (CHF million) | 61.3 | 57.4 | 54.0 |
| Vacancy rate | 1.0% | 0.9% | 1.0% |

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

| CHF 1,000 | 30.06.2024 | 31.12.2023 | 30.06.2023 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Revenue | 89,948 | 181,696 | 90,222 |
| of which property management | 31% | 33% | 34% |
| of which facility services | 69% | 67% | 66% |
| EBIT | 8,783 | 17,914 | 8,906 |
| EBIT margin | 9.8% | 9.9% | 9.9% |
| Rents under management (CHF billion) | - | 1.53 | 1.54 |

- 1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER.
- 2) 2023 figures restated (Note 4.4).