

**Unternehmenskommunikation**

Zürich, 27. März 2024 – 07.00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

**Investis Gruppe mit starker operativer Leistung 2023**

- **Steigerung der Mieterträge like-for-like +3.1%**
- **Real Estate Services mit ausgezeichneter EBIT-Marge von 9.9%**
- **Unveränderte Dividende von CHF 2.50 und positiver Ausblick**

«Ich freue mich über unsere starke operative Performance im Jahr 2023 in beiden Segmenten. Im Segment Real Estate Services konnten wir den Umsatz – bei einer weiterhin bemerkenswerten EBIT-Marge – steigern. Unsere Entscheidung im Herbst 2021, ein Portfolio von elf Immobilien zu verkaufen, um unseren LTV zu senken, hat sich als richtig erwiesen. Die weiter gestärkte Bilanz bildet eine solide Basis für unser künftiges Wachstum. Der Leerstand ist weiter gesunken. Angesichts der rekordhohen Zuwanderung in die Schweiz dürfte sich die Wohnungsknappheit – insbesondere in den beiden Westschweizer Brennpunkten - weiter verschärfen. Trotz der konjunkturellen Unsicherheiten ist es uns gelungen, die Mieten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage bei weiterhin geringer Bautätigkeit zu erhöhen. Die aus dem Zinsanstieg resultierende tiefere Bewertung unseres Portfolios ist marktbedingt. Die starke Ertragskraft und die überdurchschnittliche Qualität des Portfolios werden dadurch nicht beeinträchtigt. In einem Umfeld, in dem sich die Branche auf höhere Kapitalkosten einstellen musste, haben wir in unseren beiden Segmenten Wert geschaffen. Ich bin sehr zufrieden mit diesen Ergebnissen», betont Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe.

**Beeindruckendes Gruppenergebnis**

Trotz des erfolgreichen Verkaufs von elf Liegenschaften im Jahr 2022 ist es der Gruppe im Berichtsjahr gelungen, den Umsatz um 1.7% auf CHF 231.5 Mio. (Vorjahr CHF 227.5 Mio.) zu steigern, wobei die Nettozunahme sowohl organisch als auch akquisitorisch erzielt wurde. Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen erreichte CHF 50.1 Mio. (CHF 53.5 Mio.).

Die starke Steigerung des Cashflows aus den Anlageliegenschaften unterstreicht die Qualität des Portfolios. Der höhere durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 2.97% (2.74% per 31.12.2022) führte im Berichtsjahr zu einer Abwertung von CHF 47.7 Mio. Deswegen resultierte insgesamt ein Betriebsverlust (EBIT) von CHF 1.5 Mio. Das Vorjahr war geprägt von hohen Veräusserungs- und Aufwertungsgewinnen; der Betriebsgewinn belief sich auf CHF 180.4 Mio.

Der Reinverlust lag bei CHF 5.4 Mio. (Reingewinn 2022: CHF 151.8 Mio.) und pro Aktie bei CHF -0.42 (CHF 11.90). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte belief sich auf beachtliche CHF 35.5 Mio. Im Jahr 2022 lag dieser bei CHF 93.8 Mio., darin waren CHF 63.4 Mio. an Veräusserungsgewinnen enthalten.

**Gesteigerte Mieterträge und nachhaltig hohe operative Marge im Services Segment**

Das Segment **Properties** erzielte einen Umsatz von CHF 53.1 Mio. (CHF 57.8 Mio.), wobei der Netto-Umsatzrückgang ausschliesslich auf die im Jahr 2022 verkauften Mieterträge zurückzuführen war. Die Mieteinnahmen auf like-for-like-Basis konnten um ausgezeichnete 3.1% gesteigert (Wohnliegenschaften ebenfalls +3.1%) und die Leerstandsquote weiter auf sehr tiefe 0.9% (1.3% per 31.12.2022) gesenkt werden. Aufgrund der höheren Diskontsätze belief sich der Neubewertungseffekt auf CHF -47.7 Mio. Durch den Kauf von zwei Liegenschaften sowie durch die Steigerung der like-for-like Mieterträge erhöhte sich der Soll-Mietertrag per 31.12.2023 auf CHF 57.9 Mio. (CHF 53.9 Mio. per 31.12.2022). Dieses Segment erzielte einen beachtlichen EBITDA von CHF 33.7 Mio. (CHF 36.8 Mio.). Der EBIT belief sich auf CHF -13.9 Mio. (CHF 167.3 Mio.). Darin enthalten waren im Vorjahr Verkaufsgewinne aus den erwähnten Verkäufen von CHF 63.4 Mio. sowie Neubewertungseffekte von CHF 67.2 Mio.

Im Segment **Real Estate Services** konnte der Umsatz weiter um 4.7% auf CHF 181.7 Mio. (CHF 173.5 Mio.) gesteigert werden. Die EBIT-Marge für dieses Segment erreichte ausgezeichnete 9.9% (10.6%). Damit trägt das Segment rund 40% zum operativen Ergebnis der Gruppe bei. Das bewirtschaftete Mietvolumen im Bereich Immobilienbewirtschaftung erreichte CHF 1.53 Mia. bei einem leicht unter dem Vorjahr liegenden Umsatz. Der Bereich Facility Services steigerte den Umsatz auf CHF 122.6 Mio., was einer Zunahme von +8.5% entspricht. Der Anteil des Bereiches Facility Services am Umsatz entspricht 67%.

**Weiterhin sehr solide Kapitalstruktur – LTV bei 26%**

Die Bilanzsumme betrug per 31. Dezember 2023 CHF 1.6 Mia. bei einer weiterhin sehr komfortablen Eigenkapitalquote von 64% (per 31.12.2022: 67%). Aus dem Verhältnis zwischen dem Wert der Immobilien und den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten von lediglich CHF 397.0 Mio. (CHF 319.0 Mio.) resultierte ein tiefer Loan-to-value (LTV) von 26%. Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 1,518 Mio. bewertet. Es umfasste am Stichtag 152 Gebäude mit 2,477 Wohneinheiten. Die latenten Steuerverbindlichkeiten sanken auf CHF 140.8 Mio. (CHF 142.6 Mio.).

Der Nettoerlös aus den Immobilienverkäufen im Vorjahr wurde vollständig zur Reduzierung der Finanzverbindlichkeiten verwendet. Im Laufe des Berichtsjahres wurden bisher zwei Immobilien erworben. Die Investitionskraft der Gruppe für zukünftige Investitionen bleibt damit unverändert hoch.

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften lag bei CHF 92.00 (per 31.12.2022: CHF 95.07).

### **Nicht-finanzielle Berichterstattung**

Investis ist bestrebt, langfristige Werte zu schaffen, indem sie ökonomische, soziale und ökologische Faktoren (ESG) auf allen Unternehmensebenen integriert. Investis setzt sich für eine nachhaltige Entwicklung ihres Immobilienportfolios ein. Während in den letzten zehn Jahren der Schwerpunkt der Renovationstätigkeit auf den Innenräumen und damit auf dem Komfort für die Mieter («S») lag, investiert Investis vermehrt in Renovationen, die den ökologischen Fussabdruck ihres Immobilienportfolios reduzieren, um die Netto-Null-Strategie 2050 der Schweizer Regierung zu erfüllen. Zur Erreichung dieses Ziels führte Investis in Zusammenarbeit mit Signa-Terre, Services Industriels de Genève und SSREI eine umfassende Bewertung ihrer Gebäude in Bezug auf Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen durch mit dem Ziel, Energieeinsparpotenziale zu identifizieren. Im Segment Immobiliendienstleistungen ist Investis bestrebt, die Auswirkungen auf die Umwelt weiter zu reduzieren. Dies geschieht durch die Verbesserung der Betriebsabläufe, den konsequenten Einsatz umweltfreundlicher Produkte, die Förderung innovativer, ressourceneffizienter Lösungen und die Schulung von Kunden und Mitarbeitenden. Die Unternehmen setzen, wo immer möglich, auf den Einsatz von Elektrofahrzeugen und die Berücksichtigung von lokalen Zulieferern. Für Investis ist Nachhaltigkeit ein langfristiges Engagement.

Neben Umweltaspekten legt Investis grossen Wert auf spezifische soziale und Governance-Kriterien. Dazu gehören die aktive Einbeziehung der Mieter durch Umfragen zur Ermittlung ihrer Erwartungen und ihrer allgemeinen Zufriedenheit, die Bevorzugung von qualitativ hochwertigem Wohnraum und die Bereitstellung von Wohnraum für verschiedene Einkommensgruppen, um den integrativen Charakter des Wohnungsbestands zu gewährleisten. Das Engagement von Investis erstreckt sich auch auf die Schaffung eines positiven und sicheren Arbeitsumfelds für seine Mitarbeitenden, wobei der Schwerpunkt auf der Gleichstellung der Geschlechter und einer Null-Toleranz-Politik gegenüber Diskriminierung liegt.

In Übereinstimmung mit der Verordnung über die Berichterstattung über Klimabelange (KVI) berichtet Investis als Teil des Geschäftsberichtes 2023 im Detail über den Stand und die Fortschritte im Bereich nicht-finanzielle Berichterstattung.

### **Anträge an die Generalversammlung 2024**

An der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung vom 18. April 2024 wird den Investis-Aktionären eine unveränderte Dividende von CHF 2.50 pro Aktie vorgeschlagen. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates stellen sich zur Wiederwahl.

### **Marktumfeld und Ausblick 2024**

Für 2024 rechnet Investis mit einer Normalisierung des Marktes. Die Fundamentaldaten des Marktes für Mietwohnungen dürften solide bleiben. Aufgrund der anhaltenden Zuwanderung und der unterdurchschnittlichen Bautätigkeit in der Schweiz bleibt der Bedarf an Mietwohnungen hoch, was zu einem anhaltenden Nachfrageüberhang führt. Die Kantone Genf und Waadt weisen nach wie vor eine der tiefsten Wohneigentumsquoten der Schweiz auf, was die Vermietungstätigkeit weiterhin begünstigt. Vor diesem Hintergrund ist mit einem weiteren Anstieg der Marktmieten in der Genferseeregion zu rechnen. Im Einklang mit den Zinsen haben sich die Renditen für Wohnliegenschaften in der

Genferseeregion 2023 leicht nach oben bewegt. Investis rechnet für 2024 mit einer erhöhten Liquidität des Investmentmarktes durch die Rückkehr institutioneller Investoren.

Das Anlageportfolio von Investis besteht zu 90% aus zentral gelegenen Wohnliegenschaften im mittleren Preissegment in der Genferseeregion. Die Konzentration auf diese Region stellt den «USP» der Investis-Gruppe dar. Die Leerstandsquote in der Genferseeregion befindet sich heute auf einem sehr tiefen Niveau. Der tiefe LTV der Gruppe erlaubt gezielte Zukäufe zur Portfolioausweitung.

Im Segment Real Estate Services sind die Tochtergesellschaften ausgezeichnet positioniert. Sie bieten schweizweit ein hervorragendes Angebot an Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie an. Der Schwerpunkt liegt weiterhin auf wiederkehrende Erträge in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung und Unterhalt/Wartung. Die Konsolidierung der ausgezeichneten EBIT-Marge steht unverändert im Fokus und erlaubt ein gesundes organisches Wachstum. Wichtige Impulse für die Marktentwicklung in diesem Segment gehen von der zunehmenden Bedeutung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft aus.

Investis ist überzeugt, für die aktuellen Herausforderungen sehr gut gerüstet und positioniert zu sein und erwartet für das Geschäftsjahr 2024 ein sehr gutes operatives Ergebnis.

**Präsentation der Gesamtjahresergebnisse 2023**

Der ausführliche Geschäftsbericht 2023 ist unter <https://reports.investisgroup.com/23/ar> und auf unserer Webseite verfügbar [www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung](http://www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung).

Das Management von Investis wird heute um 09:00 Uhr MEZ die Ergebnisse für das Gesamtjahr 2023 in englischer Sprache im Rahmen einer Telefonkonferenz/Webcast präsentieren. Im Anschluss an die Präsentation steht das Management für Fragen zur Verfügung.

Bitte wählen Sie sich 5 - 10 Minuten vor dem Beginn der Telefonkonferenz ein. Die begleitende Präsentation wird ab 7 Uhr auf unserer Website zur Verfügung stehen. Bitte beachten Sie, dass der Moderator nur Fragen von ausgewählten Teilnehmern beantworten kann. Webcast-Teilnehmer können schriftliche Fragen einreichen. Eine Einladung zum Event wurde Anfang des Monats an die Nachrichtenabonnenten von Investis verschickt. Wenn Sie diese nicht erhalten haben und teilnehmen möchten, [klicken Sie bitte hier](#), um sich bis spätestens 08:30 Uhr MEZ zu registrieren und den Link zum Webcast sowie die entsprechenden Einwahldaten zu erhalten. Eine Aufzeichnung des Webcasts wird am Nachmittag zur Verfügung gestellt.

**Agenda**

- |                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| 18. April 2024    | ordentliche Generalversammlung 2024 |
| 2. September 2024 | Publikation Halbjahresergebnis 2024 |

**Investor Relations / Medien**

Laurence Bienz, Head Investor & Media Relations

Telefon: +41 58 201 72 42, E-Mail: [laurence.bienz@investisgroup.com](mailto: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 2023 mit CHF 1,518 Millionen bewertet. Mit dem Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen schweizweit unter bekannten Marken angeboten.

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

## SELECTED KEY FIGURES

| INVESTIS FINANCIAL KEY FIGURES   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| CHF 1,000  | 31.12.2023        | 31.12.2022        |
| Revenue  | 231,530           | 227,548           |
| EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup>                             | 50,062            | 53,524            |
| EBIT   | -1,487            | 180,399           |
| Net result   | -5,402            | 151,825           |
| Net profit excluding revaluation effect <sup>1)</sup>                          | 35,548            | 93,751            |
| Funds from operations (FFO) <sup>1)</sup>                                      | 40,612            | 51,780            |
| <b>Total assets</b>  | <b>1,613,696</b>  | <b>1,597,358</b>  |
| Total property portfolio   | 1,518,026         | 1,507,923         |
| Interest-bearing financial liabilities   | 397,000           | 319,000           |
| Gross LTV <sup>1)</sup>  | 26.2%             | 21.2%             |
| Deferred tax liabilities   | 140,839           | 142,636           |
| Shareholders' equity   | 1,033,349         | 1,069,675         |
| Equity ratio   | 64.0%             | 67.0%             |
| <b>Number of employees</b>   |                   |                   |
| Headcount at end of period   | 2,305             | 2,334             |
| FTE (full-time equivalent, average over the period)                            | 1,600             | 1,526             |
| <b>DATA PER SHARE</b>  |                   |                   |
| <b>CHF</b>   | <b>31.12.2023</b> | <b>31.12.2022</b> |
| 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 <sup>1)</sup>  | 81.03             | 83.96             |
| NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties <sup>1)</sup> | 92.00             | 95.07             |
| Earnings per share (basic/diluted)   | -0.42             | 11.90             |
| Gross dividend <sup>2)</sup>   | 2.50              | 2.50              |
| Dividend yield <sup>1,2)</sup>   | 2.6%              | 2.5%              |
| Payout ratio <sup>1,2)</sup>   | n/a               | 21.1%             |
| Share price – annual high  | 101.50            | 115.00            |
| Share price – annual low   | 89.60             | 84.80             |
| Share price at end of period   | 97.60             | 101.50            |
| Average number of shares traded per day  | 3,115             | 3,131             |
| Market capitalisation at end of period (CHF million)                           | 1,249             | 1,299             |

PROPERTIES KEY FIGURES

| CHF 1,000  | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|
| Residential investment properties                  | 1,361,482  | 1,383,135  |
| Commercial investment properties                   | 147,012    | 108,170    |
| Investment properties under construction           | 263        | 263        |
| Properties held for sale                           | 9,269      | 16,354     |
| Total property portfolio                           | 1,518,026  | 1,507,923  |
| Total buildings                                    | 152        | 149        |
| Total residential units                            | 2,477      | 2,445      |
| Average discount rate (real)                       | 2.97%      | 2.74%      |
| Revenue  | 53,077     | 57,790     |
| Like-for-like rental growth <sup>1)</sup>          | 3.1%       | 1.0%       |
| EBITDA before revaluations/disposals <sup>1)</sup> | 33,691     | 36,802     |
| EBIT   | -13,868    | 167,342    |
| Gross rental income (CHF million)                  | 57.9       | 53.9       |
| Net rental income (CHF million)                    | 57.4       | 53.2       |
| Vacancy rate                                       | 0.9%       | 1.3%       |

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES

| CHF 1,000                            | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Revenue                              | 181,696    | 173,512    |
| of which property management         | 33%        | 35%        |
| of which facility services           | 67%        | 65%        |
| EBIT                                 | 17,914     | 18,367     |
| EBIT margin                          | 9.9%       | 10.6%      |
| Rents under management (CHF billion) | 1.53       | 1.58       |

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