

Medienmitteilung**Zürich, 28. März 2019****Bedeutende Erhöhung des Reingewinns ohne Bewertungseffekt im Geschäftsjahr 2018**

- Umsatzsteigerung um 4% auf CHF 197 Mio.
- EBIT um 23% auf CHF 74.6 Mio. erhöht
- Reingewinn ohne Neubewertungseffekt um 33% auf CHF 36 Mio. gestiegen
- Zukäufe und Investitionen ins Portfolio von CHF 242 Mio.
- Mieteinnahmen auf CHF 55 Mio. erhöht, like-for-like Mieteinnahmen plus 1.7%
- Leerstandsquote weiter gesenkt auf 2.9%
- Erhöhung des NAV pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften auf CHF 59.59
- Unveränderte Dividende von CHF 2.35 je Aktie wird beantragt

Investis schaut auf ein ausgezeichnetes Geschäftsjahr zurück. Der Erfolg im Segment Properties basierte auf den Investitionen ins Portfolio, einer organischen Steigerung der Mieteinnahmen sowie einem erneut positiven Neubewertungseffekt und Veräusserungsgewinnen. Das Segment Real Estate Services ist auf Kurs und verzeichnete ebenfalls ein organisches Wachstum. Die Finanzierungskosten konnten planmässig weiter reduziert werden.

Investis steigert den Reingewinn ohne Neubewertungseffekt

Der 2018 erwirtschaftete Umsatz betrug CHF 197 Mio. (Vorjahr CHF 190 Mio.). Dabei wurde ein um 6% höherer EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen von CHF 39.7 Mio. (Vorjahr CHF 37.3 Mio.) erzielt. Einschliesslich des Gewinns durch Neubewertungen und Veräusserungen wurde ein um 23% höherer EBIT von CHF 74.6 Mio. erreicht (Vorjahr CHF 60.9 Mio.).

Die durchschnittliche Verzinsung konnte weiter auf 0.5% gesenkt werden (Vorjahr 0.7%). Dadurch reduzierte sich der Finanzaufwand trotz höheren Bestandes an Finanzverbindlichkeiten auf CHF 3.9 Mio. (Vorjahr CHF 4.1 Mio.). Der Steueraufwand lag im Berichtsjahr bei CHF 16.4 Mio., was einem normalisierten effektiven Steuersatz von 23.1% entspricht.

Der Konzerngewinn betrug CHF 54.4 Mio. (Vorjahr CHF 57.6 Mio.) und der Gewinn pro Aktie lag bei CHF 4.27 (Vorjahr CHF 4.49). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekt konnte beträchtlich um 33% auf CHF 35.6 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 26.8 Mio.).

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften erhöhte sich gegenüber Vorjahr (CHF 55.91) auf CHF 59.59.

Properties: Mieteinnahmen auf CHF 55 Mio. erhöht

Investis verzeichnete im Segment Properties ein sehr gutes Ergebnis. Dabei wurde weiter nachhaltig ins Portfolio und in die Entwicklungsprojekte investiert (CHF 242 Mio., Vorjahr CHF 131 Mio.). Die Mieteinnahmen wurden im Berichtsjahr um 16% auf CHF 55.0 Mio. erhöht (Vorjahr CHF 47.5 Mio.),

was auf Vergleichsbasis (like-for-like) einem Anstieg von 1.7% (Vorjahr 1.9%) entspricht. Der Leerstand konnte gegenüber Vorjahr (3.5%) weiter reduziert werden auf im Branchenvergleich tiefe 2.9%.

Der Liegenschaftenaufwand reflektierte den leicht höheren Renovationsbedarf einzelner, neu akquirierter Liegenschaften. Basierend auf höheren Mieteinnahmen und tieferen Diskontsätzen lag der Neubewertungsgewinn bei CHF 24.2 Mio. (Vorjahr CHF 25.0 Mio.). Durch den Verkauf einzelner Liegenschaften wurden Veräusserungsgewinne im Umfang von CHF 12.8 Mio. (Vorjahr CHF 0.7 Mio.) erzielt.

Insgesamt stieg das Betriebsergebnis (EBIT) im Segment Properties um 24% auf CHF 71.9 Mio. (Vorjahr 58.0 Mio.). Der Portfoliowert konnte per Ende Jahr um 20% auf CHF 1,345 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 1,121 Mio.) und basiert auf einem annualisierten Sollmietertrag von CHF 57.7 Mio. Das Portfolio umfasste am Stichtag 157 Liegenschaften mit 2,911 Wohneinheiten.

Real Estate Services Segment weiter auf Kurs – Reorganisation abgeschlossen

Im Segment Real Estate Services lag der Umsatz mit CHF 148 Mio. knapp über dem Vorjahr. Während die Resultate aus dem Geschäftsbereich **Property Management** über den Erwartungen lagen, war 2018 für den Bereich **Facility Services** ein herausforderndes Jahr, geprägt durch das Rebranding aller Hauswartdienstleistungen unter einer Marke und entsprechende Reorganisationskosten. Der im Segment Real Estate Services erzielte operative Gewinn (EBIT) lag bei CHF 7.7 Mio. (Vorjahr CHF 7.8 Mio.), und die EBIT-Marge betrug 5.2% (Vorjahr 5.3%).

Im **Property Management** konnte der Umsatz organisch um 1.9% trotz Mandatsbereinigung gesteigert werden. Die in den Vorjahren eingeleiteten Massnahmen zur Ergebnisverbesserung führten zu einer weiteren Steigerung der operativen Profitabilität. Durch den Abschluss neuer Mandatsverträge erreichte das bewirtschaftete Mietvolumen einen Anstieg auf CHF 1.74 Mia. (Vorjahr: CHF 1.68 Mia).

Die Aktivität **Facility Services** verzeichnete wie erwartet eine langsamere Umsatzentwicklung. Mit einem organischen Wachstum von 0.4% verblieb der Umsatz praktisch auf Vorjahresniveau. Die durch die Zusammenführung der Marken entstandenen Kosten wirkten sich entsprechend auf die EBIT-Marge aus. Die Reorganisation dieser Aktivität wurde erfolgreich abgeschlossen, und damit die Grundlage für ein weiteres Wachstum sowie eine höhere Rentabilität geschaffen.

Sehr solide Bilanz – Loan-To-Value mit 41% weiterhin tief

Die Bilanzsumme erhöhte sich per 31. Dezember 2018 um 15% auf CHF 1.4 Mia. bei einer komfortablen Eigenkapitalquote von über 40%. Die zinstragenden Finanzverbindlichkeiten führten zu einem im Branchenvergleich tiefen Loan-To-Value von 41%. Die massgebliche Rückstellung latenter Steuern erhöhte sich auf CHF 178 Mio. (Vorjahr CHF 155 Mio.).

Generalversammlung 2019

An der Generalversammlung, die am 29. April 2019 in Zürich stattfindet, wird den Investis-Aktionären eine unveränderte Dividende von CHF 2.35 pro Aktie – in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven – vorgeschlagen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttungsquote von 55%. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung.

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Im Februar 2019 platzierte Investis eine weitere Obligationenanleihe, mit einem Volumen von CHF 140 Mio., einem Coupon von 0.773% und einer Laufzeit von zwei Jahren. Die Mittel wurden zur Refinanzierung der Anleihe in gleicher Höhe verwendet, die im Februar 2019 fällig wurde.

Die Finanzierungsstrategie durch vorrangige ungesicherte Schuldtitel (unsecured senior debt) wurde im ersten Quartal 2019 erfolgreich umgesetzt. Einen ersten Kreditvertrag ohne Besicherung konnte Mitte März 2019 abgeschlossen werden.

Der bereits angekündigte Verkauf der 100%igen Tochtergesellschaft Régie du Rhône Crans-Montana SA, Lens, wurde wie geplant am 28. Februar 2019 vollzogen. Weiter hat Investis am 25. März 2019 die Hälfte ihrer Beteiligung an der Projektgesellschaft La Foncière de la Dixence verkauft und hält nach dem Verkauf einen Aktienanteil von 41.7% an dieser Gesellschaft.

Investis beauftragte die CBRE (Geneva) SA als unabhängigen externen Schätzungsexperten für das gesamte Immobilienportfolio. CBRE wird die Bewertungen im Rahmen der Halbjahresergebnisse 2019 erstmals durchführen und löst damit Wüest Partner AG nach sechs Jahren exzellenter Zusammenarbeit in dieser Funktion ab.

Marktumfeld und Ausblick 2019

Das Portfolio von Investis beinhaltet hauptsächlich Wohnimmobilien im mittleren Preissegment an zentralen Lagen in der Genferseeregion. Die hohe Nachfrage aufgrund einer anhaltenden Migration, gepaart mit der demografischen Veränderung sowie einer tiefen Quote an Neubauobjekten in Zentrumsanlagen, wirkt sich weiterhin positiv auf die Mietsituation aus.

Für das Segment Real Estate Services bleibt das Umfeld herausfordernd. Durch die vermehrte Automatisierung der Geschäftsprozesse werden kürzere und effizientere Arbeitsabläufe ermöglicht. Investis hat sich im Berichtsjahr an innovativen Start-ups im Immobilienbereich beteiligt, um gemeinsam digitale Lösungen zu entwickeln.

Ebenfalls im Wandel ist heute die Arbeitswelt. Hier ist das Bedürfnis nach Flexibilität klar gestiegen, und klassische Büros werden vermehrt von sogenannten Coworking Spaces (Bürogemeinschaften) abgelöst. Diesen Trend hat Investis ebenfalls aufgenommen und ein erstes Pilotprojekt unter der Marke «OurPlace» geschaffen. Der erste OurPlace-Standort befindet sich in einer Investis-Liegenschaft in Morges und wurde kürzlich eingeweiht.

Investis feiert 2019 ihr 25-jähriges Bestehen und damit auch ihre ereignisreiche Erfolgsgeschichte. Verwaltungsrat und Konzernleitung sind überzeugt, mit dem Geschäftsmodell sowie der Strategie und Anlagepolitik in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut positioniert zu sein, um diesen Erfolg weiter zu führen.

Investis plant, ihr Immobilienportfolio durch Akquisitionen von Anlageliegenschaften an attraktiven Lagen mit Fokus auf die Genferseeregion weiter nachhaltig auszubauen. Das verbleibende mittelfristige Ziel für 2019, die hohe einstellige EBIT-Marge im Real Estate Services Segment, wird bestätigt.

Berichterstattung

Der ausführliche Geschäftsbericht 2018 ist unter <https://reports.investisgroup.com/18/ar> und auf unserer Webseite www.investisgroup.com unter Investoren / Berichterstattung verfügbar.

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 (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

29. April 2019 ordentliche Generalversammlung 2019

29. August 2019 Publikation Halbjahresergebnis 2019

Kontaktpersonen Investis

Medien

Christine Hug, Head Corporate Communications

Telefon: +41 58 201 72 41, E-Mail: christine.hug@investisgroup.com

Investor Relations

Laurence Bienz, Head Investor 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 Gesellschaft für Wohnliegenschaften in der Genferseeregion und ein schweizweit operierender Anbieter im Bereich Real Estate Services. Das

Unternehmen ist in den beiden synergetischen Geschäftsbereichen Properties und Real Estate Services tätig. Das Portfolio von Investis besteht fast ausschliesslich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion und wurde per 31. Dezember 2018 mit CHF 1,345 Millionen bewertet. Durch den Geschäftsbereich Real Estate Services werden Immobiliendienstleistungen unter bekannten lokalen Marken in der ganzen Schweiz angeboten. Weitere Informationen unter: www.investisgroup.com

SELECTED KEY FIGURES

Investis financial key figures		31.12.2018	31.12.2017
Revenue	CHF 1,000	197,491	189,987
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	39,724	37,311
EBIT	CHF 1,000	74,575	60,871
Net profit	CHF 1,000	54,376	57,604
Net profit excluding revaluation effect	CHF 1,000	35,576	26,789
Funds from operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	61,145	29,460
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,423,653	1,238,222
Mortgages and bonds	CHF 1,000	545,631	436,357
Gross LTV		41%	39%
Deferred tax liabilities	CHF 1,000	177,639	154,977
Shareholders' equity	CHF 1,000	588,511	568,989
Equity ratio		41.3%	46.0%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,391	1,420
FTE (full-time equivalent, average over the period)		1,169	1,143

1) FFO is defined as cash flow from operating activities + investments in properties held for sale + interest received less interest paid.

Data per share		31.12.2018	31.12.2017
Share ratios			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,280
Number of registered shares issued		12,800,000	12,800,000
Nominal value per share	CHF	0.10	0.10
Share data			
NAV per share	CHF	45.89	44.38
NAV per share excluding deferred taxes with regard to properties	CHF	59.59	55.91
Earnings per share (basic/diluted)	CHF	4.27	4.49
Gross dividend ¹⁾	CHF	2.35	2.35
Dividend yield ¹⁾		3.8%	3.8%
Payout ratio ¹⁾		55.4%	52.4%
Share price			
Share price – high	CHF	67.80	64.95
Share price – low	CHF	56.60	55.40
Share price at end of period	CHF	61.80	62.65
Average number of shares traded per day		1,762	5,562
Market capitalisation at end of period	CHF 1,000	791,040	801,920

1) Intended distribution per share 2018 in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 29 April 2019.

INVESTIS GROUP
ANNUAL REPORT 2018

Properties key figures		31.12.2018	31.12.2017	
Residential investment properties	CHF 1,000	1,146,271	940,629	
Commercial investment properties	CHF 1,000	102,729	127,784	
Investment properties under construction	CHF 1,000	25,073	14,826	
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	1,673	1,673	
Properties held for sale	CHF 1,000	69,476	35,805	
Total property portfolio	CHF 1,000	1,345,221	1,120,717	
Total buildings		157	139	
Total residential units		2,911	2,508	
Average discount rate		3.49%	3.62%	
Revenue		CHF 1,000	54,983	47,492
Like-for-like rental growth		1.7%	1.9%	
EBITDA before revaluations/disposals		CHF 1,000	34,953	32,394
EBIT		CHF 1,000	71,864	58,039
Annualised full occupancy property rent		CHF million	57.7	51.5
Annualised property rent		CHF million	56.0	49.6
Vacancy rate		2.9%	3.5%	
Real Estate Services key figures		31.12.2018	31.12.2017	
Rents under management	CHF billion	1.74	1.68	
Revenue		CHF 1,000	147,832	147,637
Of which property management		54%	53%	
Of which facility services		46%	46%	
Of which other		0%	1%	
EBIT		CHF 1,000	7,701	7,839
EBIT margin		5.2%	5.3%	