

Unternehmenskommunikation

Zürich, 18. März 2026 – 07:00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Investis liefert eine starke Performance – Höhere Dividende von CHF 3.00 vorgeschlagen

- **Deutliche Steigerung der Mieterträge um 24%**
- **Bewertung des Immobilienportfolios übersteigt CHF 2.2 Mia.**
- **Gewinn aus Neubewertungen von CHF 113 Mio.**
- **NAV pro Aktie gesteigert auf CHF 127.64 ohne latente Steuern**
- **Funds from operations (FFO) von CHF 44.4 Mio.**
- **Erhöhung der Dividende von CHF 2.60 auf CHF 3.00 pro Aktie vorgeschlagen**

«Trotz eines von wirtschaftlicher Volatilität, geopolitischen Spannungen und zunehmend anspruchsvollen regulatorischen Rahmenbedingungen geprägten Umfelds haben wir erneut die Stärke und Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells unter Beweis gestellt. Seit unserem Börsengang vor knapp zehn Jahren haben wir unterschiedliche Immobilienzyklen erfolgreich gemeistert, indem wir Marktveränderungen frühzeitig antizipiert, unsere Positionierung gezielt angepasst und konsequent einer klaren Strategie gefolgt sind.

Dieser Ansatz ermöglichte es uns, nachhaltig Wert zu schaffen, eine konservative Finanzierungsstruktur beizubehalten und unsere Eigenkapitalbasis deutlich zu stärken. Unsere Anpassungsfähigkeit ist dabei Ausdruck eines vorausschauenden Handelns, das uns erlaubt, auch in unsicheren Zeiten führend zu agieren und die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in der Genferseeregion aktiv mitzugestalten», betont Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe.

Starke operative Leistung, Ausbau des Immobilienportfolios

Der Mietertrag belief sich im Berichtsjahr auf CHF 79.8 Mio., was einer Steigerung zum Vorjahr von 24% entspricht. Auf like-for-like-Basis entspricht dies einem Wachstum von +0.9% (Wohnliegenschaften: +1.0 %). Der Sollmietertrag des Portfolios betrug per Jahresende CHF 85.8 Mio. Im Umsatz des Jahres 2024 von CHF 153 Mio. war noch ein sechsmonatiger Beitrag des Segments Real Estate Services in Höhe von CHF 90 Mio. enthalten.

EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen lag bei CHF 53.3 Mio. (Vorjahr: CHF 48.9 Mio.). Dank des tieferen Zinsniveaus, höherer Cashflows sowie zu attraktiven Bewertungen erworbener Liegenschaften wurde eine beachtliche Aufwertung des Portfolios um CHF 113.5 Mio. erzielt. Der Teilverkauf (73%) der Minderheitsbeteiligung an PHM Group TopCo Oy führte zudem zu einem Finanzgewinn von CHF 11.1 Mio. Insgesamt resultierte ein sehr erfreulicher Gewinn vor Steuern von CHF 173.1 Mio.

Der Reingewinn belief sich auf ausgezeichnete CHF 152.0 Mio. (2024: CHF 246.5 Mio.), entsprechend CHF 11.91 pro Aktie (CHF 19.32). Ohne Neubewertungseffekte erreichte der Reingewinn CHF 54.1 Mio. Die Vergleichsbasis des Jahres 2024 von CHF 156.5 Mio. beinhaltete einen Gewinn von CHF 122.3 Mio. aus dem Verkauf des Segments Real Estate Services.

Unverändert sehr solide Kapitalstruktur – LTV bei nach wie vor tiefen 28.0%

Die Bilanzsumme erhöhte sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 2.3 Mia. (Vorjahr: CHF 2.1 Mia.). Trotz dieser Zunahme blieb die Eigenkapitalquote mit 64% auf einem komfortablen Niveau, gestützt durch zusätzlich erwirtschaftetes Eigenkapital. Dies entspricht einem Anstieg von CHF 8.95 auf CHF 113.59 pro Aktie.

Aus dem Verhältnis zwischen dem Immobilienportfolio im Wert von CHF 2,238 Mio. (CHF 1,995 Mio.) und den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten von CHF 626 Mio. (CHF 551 Mio.) ergab sich ein Loan-to-value (LTV) von 28.0% (27.6%). Zum Bilanzstichtag setzte sich das Portfolio aus 207 Liegenschaften zusammen. Davon waren 78% Wohnliegenschaften mit insgesamt 3,067 Wohneinheiten.

Seit dem Börsengang vor knapp zehn Jahren hat sich der Wert des Immobilienportfolios mehr als verdoppelt (30.06.2016: CHF 875 Mio.), während der Verschuldungsgrad im Verhältnis dazu deutlich reduziert werden konnte (Rückgang um 10 Prozentpunkte; unmittelbar nach dem IPO lag der LTV bei 38%). Gleichzeitig hat sich das Eigenkapital nahezu verdreifacht und ist von CHF 563 Mio. auf CHF 1,454 Mio. gestiegen.

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern erhöhte sich weiter auf CHF 127.64 (per 31.12.2024: CHF 117.13).

Nachhaltigkeit

Investis veröffentlicht freiwillig einen Non-Financial Report, um sein Engagement für Transparenz und Nachhaltigkeit zu bekräftigen, obwohl die gesetzliche Berichtspflicht gemäss Art. 964a–964c OR seit der Veräusserung des Services-Segments im Juni 2024 nicht mehr gilt.

Anträge an die Generalversammlung 2026

An der diesjährigen ordentlichen Generalversammlung vom 4. Mai 2026 wird den Investis-Aktionären eine um CHF 0.40 erhöhte Dividende von CHF 3.00 pro Aktie vorgeschlagen. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates stellen sich zur Wiederwahl.

Marktumfeld und Ausblick 2026

Der Wohnimmobilienmarkt in der Genferseeregion dürfte auch im Jahr 2026 strukturell angespannt bleiben. Zwar hat sich das Bevölkerungswachstum in der Schweiz 2025 leicht abgeschwächt, liegt jedoch weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau. In Kombination mit der begrenzten Bautätigkeit dürfte das Angebot knapp bleiben, die Leerstandsquoten auf tiefem Niveau verharren und der Druck am Wohnungsmarkt anhalten.

Damit zählt die Region weiterhin zu den angebotsknappsten und stabilsten Wohnungsmärkten der Schweiz, gestützt durch solide wirtschaftliche und demografische Fundamentaldaten.

Auf der Angebotsseite befanden sich im Kanton Genf im dritten Quartal 2025 rund 8,000 Wohnungen im Bau, was etwa dem Durchschnitt der letzten Jahre entspricht. Trotz dieser anhaltenden Bautätigkeit verharrte die Leerstandsquote weiterhin unter 0.5%, was die rasche Marktaborption infolge des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der Zuwanderung widerspiegelt. Gleichzeitig sind die verbleibenden Baulandreserven im Kanton Genf knapp, was zusätzliche Einschränkungen für den Wohnungsneubau erwarten lässt.

Zudem konzentrieren sich Neubauprojekte zunehmend auf kleinere Wohneinheiten, die strukturell höhere Mieten pro Quadratmeter erzielen als grössere Wohnungen. Diese Entwicklung deutet auf einen zweigeteilten Markt hin: Bestandsmieter profitieren von vergleichsweise tieferen Bestandsmieten, während Neumieter deutlich höhere Preise akzeptieren müssen. Daraus ergibt sich ein ausgeprägter „Lock-in-Effekt“, bei dem viele Haushalte ihre bestehenden Mietverträge beibehalten, selbst wenn die Wohnung nicht mehr optimal zu ihren aktuellen Bedürfnissen passt.

Insgesamt dürfte sich der Wohnungsmarkt in der Genferseeregion 2026 auch weiterhin durch ein begrenztes Angebot und strukturelle Ungleichgewichte in der Verfügbarkeit auszeichnen. Gleichzeitig gewinnen kleinere, zentral gelegene Wohnungen zunehmend an Bedeutung, da sie zur Verbesserung der Bezahlbarkeit beitragen und ein ausgewogeneres Marktgefüge unterstützen können.

Investis ist zuversichtlich, dass die Gruppe im Jahr 2026 erneut ein starkes operatives Ergebnis erzielen wird, gestützt durch ihre solide Marktposition und ihr strategisch fokussiertes Portfolio. Mit einer robusten Bilanz und geringer Verschuldung ist die Gruppe gut positioniert, um die aktuellen Marktbedingungen zu nutzen und ihre attraktive Dividendenpolitik auch künftig aufrechtzuerhalten.

Präsentation der Jahresergebnisse 2025

Der ausführliche Geschäftsbericht 2025 ist unter <https://reports.investisgroup.com/25/ar> und auf der Webseite verfügbar www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung.

Das Management von Investis wird heute um 09:00 Uhr MEZ die Ergebnisse für das Gesamtjahr 2025 in englischer Sprache im Rahmen eines Webcast 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 08:45 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

4. Mai 2026	ordentliche Generalversammlung 2026
27. August 2026	Publikation Halbjahresergebnis 2026

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 hauptsächlich aus Wohnliegenschaften in der Genferseeregion mit Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Es wurde per 31. Dezember 2025 mit CHF 2,238 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	31.12.2025	31.12.2024
Revenue	79,811	152,707
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	53,275	48,897
EBIT	167,456	274,518
Net profit	152,038	246,507
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	54,147	156,503
Funds from operations (FFO) ¹⁾	44,447	45,606
Total assets	2,285,529	2,079,021
Total property portfolio	2,238,072	1,995,247
Interest-bearing financial liabilities	626,000	551,000
Gross LTV ¹⁾	28.0%	27.6%
Deferred tax liabilities	174,463	155,957
Shareholders' equity	1,454,002	1,339,505
Equity ratio	63.6%	64.4%
Number of employees		
Headcount at end of period	13	17
FTE (full-time equivalents, average over the period)	12	795

DATA PER SHARE

CHF	31.12.2025	31.12.2024
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⁾	113.97	104.91
NAV per share excluding deferred taxes ¹⁾	127.64	117.13
Earnings per share (basic/diluted)	11.91	19.32
Gross dividend ²⁾	3.00	2.60
Dividend yield ^{1, 2)}	2.1%	2.3%
Payout ratio ^{1, 2)}	25.3%	13.5%
Share price – annual high	145.00	112.00
Share price – annual low	107.50	92.00
Share price at end of period	144.50	112.00
Average number of shares traded per day	3,815	2,017
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,850	1,434

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	31.12.2025	31.12.2024
Residential investment properties	1,742,726	1,620,480
Commercial investment properties	492,663	369,977
Properties held for sale	2,683	4,791
Total property portfolio	2,238,072	1,995,247
Total buildings	207	197
Total residential units	3,067	2,976
Average discount rate (real)	2.89%	3.00%
Revenue	79,811	64,360
Like-for-like rental growth ¹⁾	0.9%	2.0%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	57,942	42,885
EBIT	172,203	148,485
Gross rental income (CHF million)	85.8	78.4
Net rental income (CHF million)	84.0	76.9
Vacancy rate	2.0%	1.9%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES ³⁾

CHF 1,000	31.12.2025	31.12.2024
Revenue	-	89,948
of which property management	-	31%
of which facility services	-	69%
EBIT	-	8,783
EBIT margin	-	9.8%

- 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.
- 3) Disposal of the entire Real Estate Services segment as per 24 June 2024.