

Unternehmenskommunikation

Zürich, 27. August 2025 – 07:00 Uhr | Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Investis erzielt ein überzeugendes Ergebnis und setzt die strategische Erweiterung des Portfolios konsequent fort

- **Steigerung der Mieterträge um 38%**
- **Gewinn aus Neubewertungen von CHF 71 Mio. – entspricht +3.4% des Portfolios**
- **Portfolio wächst auf CHF 2.1 Mia. – LTV weiterhin bei tiefen 30.1%**
- **NAV pro Aktie gesteigert auf CHF 121.69 ohne latente Steuern**

«Der Schweizer Immobilienmarkt profitiert weiterhin von einer robusten Nachfrage. Zwar ist die Nettozuwanderung im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig, bleibt aber laut dem Staatssekretariat für Migration (SEM) nach wie vor deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Gleichzeitig hinkt das aktuelle Neubauvolumen deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück, was zu einem strukturellen Angebotsengpass führt.

Es ist uns in diesem Marktumfeld gelungen, unsere Position weiter auszubauen und zu stärken. Wir haben unser Immobilienportfolio gezielt weiterentwickelt und drei attraktive Liegenschaften für CHF 58 Mio. erworben. Investis erzielte ein starkes operatives Ergebnis und treibt die Erweiterung des Portfolios weiterhin planmässig und erfolgreich voran. Ich bin sehr zufrieden mit diesem hervorragenden Ergebnis», kommentiert Stéphane Bonvin, CEO der Investis-Gruppe.

Erfolgreiches operatives Ergebnis, Erweiterung des Immobilienportfolios schreitet voran

In der Berichtsperiode erzielte die Gruppe einen Umsatz von CHF 38.8 Mio. Der Mietertrag konnte um 38% gesteigert werden, unterstützt durch die in den letzten 18 Monaten erworbenen Liegenschaften. Auf vergleichbarer Basis (like-for-like) betrug das Wachstum +1.9%, bei Wohnliegenschaften +1.0%. Der Sollmietertrag des Portfolios belief sich per 30. Juni 2025 auf CHF 81.3 Mio. Die Leerstandsquote blieb mit 1.4% weiterhin auf tiefem Niveau.

Der EBITDA vor Neubewertungen und Veräusserungsgewinnen lag bei CHF 24.4 Mio. Damit konnte der operative Gewinn des veräusserten Segmentes bereits nach zwölf Monaten vollständig kompensiert werden. Aufgrund tieferer Diskontsätze, gestiegener Cashflows sowie attraktiver Immobilienakquisitionen konnte eine beachtliche Aufwertung des Portfolios um CHF 70.5 Mio. erzielt werden. Insgesamt resultiert für das erste Halbjahr 2025 ein sehr erfreulicher EBIT von CHF 95.7 Mio. (CHF 150.9 Mio.).

Die Steuerquote belief sich auf 14%. Somit betrug der Reingewinn CHF 80.2 Mio. (CHF 143 Mio.) respektive CHF 6.28 pro Aktie (CHF 11.21). Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte belief sich auf CHF 19.6 Mio. (CHF 139.1 Mio.).

Die Vergleichbarkeit der Erfolgsrechnung ist durch den Verkauf des Segments Real Estate Services im Juni 2024 eingeschränkt. Die Veräusserung führte zu einem Gewinn von CHF 122.2 Mio. und beeinflusste das erste Halbjahr 2024 positiv. Bis zum Verkaufszeitpunkt am 24. Juni 2024 trug das damalige Segment CHF 90 Mio. zum Umsatz und CHF 8.8 Mio. zum EBIT bei.

Weiterhin sehr solide Kapitalstruktur – LTV bei nach wie vor tiefen 30.1%

Die Bilanzsumme stieg per 30. Juni 2025 auf CHF 2.2 Mia. (CHF 2.1 Mia. per 31.12.2024) und trotzdem verharrte die Eigenkapitalquote bei komfortablen 62.3%. Die solide Kapitalstruktur spiegelt sich auch im Verhältnis zwischen dem Wert des Immobilienportfolios von CHF 2,124 Mio. (CHF 1,995 Mio.) und den zinstragenden Finanzverbindlichkeiten von CHF 639 Mio. (CHF 551 Mio.) wider, was zu einem Loan-to-value (LTV) von 30.1% (27.6%) führte. Zum Bilanzstichtag setzte sich das Portfolio aus 203 Liegenschaften zusammen, die insgesamt 3,043 Wohneinheiten umfassten.

Dazu meint Stéphane Bonvin, CEO: «Nach dem Verkauf des Segmentes Real Estate Services und neun Jahre nach unserem Börsengang im Jahr 2016 haben wir unser Portfolio auf mehr als das Zweieinhalbfache ausgebaut (per 30.06.2016: CHF 875 Mio.). Gleichzeitig konnten wir den Verschuldungsgrad im Verhältnis dazu deutlich senken – der Loan-to-value (LTV) liegt um 8 Prozentpunkte tiefer als beim IPO. Auch das Eigenkapital wurde im selben Zeitraum auf das 2.5-Fache von CHF 563 Mio. auf CHF 1,385 Mio. erhöht. In meinen Augen eine herausragende Leistung.»

Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern wurde auf CHF 121.69 gesteigert (per 31.12.2024: CHF 117.13).

Marktumfeld und Ausblick für H2 2025

Investis ist für das zweite Halbjahr optimistisch und erwartet eine weiterhin stabile Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts – insbesondere in ihrem klar definierten Zielsegment. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Genferseeregion bleibt nach wie vor hoch, gestützt durch robuste Fundamentaldaten und ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Die Leerstandquoten dürften weiterhin niedrig bleiben, da die aktuelle Neubautätigkeit nicht ausreicht, um die starke Nachfrage zu decken. Vor diesem Hintergrund dürften die Mietpreise ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Ein prägendes Merkmal des Marktes ist weiterhin der sogenannte „Locked-in“-Effekt: Zahlreiche Bestandesmieten liegen deutlich unter dem aktuellen Marktniveau und schränken dadurch die Mobilität der Haushalte stark ein.

Das Angebot an hochwertigen Anlageobjekten, die den anspruchsvollen Investitionskriterien von Investis entsprechen, bleibt weiterhin knapp. Vor diesem Hintergrund verfolgt Investis konsequent einen selektiven und disziplinierten Investitionsansatz. Im Zentrum stehen langfristig werthaltige Opportunitäten, die sowohl attraktive Renditeperspektiven eröffnen als auch strategisch in das bestehende Portfolio passen.

Der strategische Fokus bleibt weiterhin auf Investitionen gerichtet, die langfristig stabile Cashflows sowie nachhaltige Wertsteigerungspotentiale bieten. Im Juli wurde eine weitere Liegenschaft mit einem jährlichen Mietertrag von CHF 3.8 Mio. erworben. Auf Basis der Transaktionen der letzten 18 Monate geht Investis für 2025 von einem deutlichen Wachstum der Mieteinnahmen aus und erwartet, die im März gestellte Jahresprognose von +21% klar zu übertreffen.

Präsentation der Halbjahresresultate 2025

Der ausführliche Halbjahresbericht 2025 ist unter <https://reports.investisgroup.com/25/hyr> und auf unserer Webseite verfügbar www.investisgroup.com/investoren/berichterstattung.

Das Management von Investis wird heute um 09:00 Uhr MESZ die Ergebnisse des Halbjahres 2025 im Rahmen eines Webcast in englischer Sprache präsentieren. Im Anschluss an die Präsentation steht das Management für Fragen zur Verfügung.

Eine Einladung zum Webcast wurde am 13. August 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 MESZ zu registrieren und den Link zum Webcast sowie die entsprechenden Einwahldaten zu erhalten.

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

Agenda

18. März 2026	Publikation Jahresergebnis 2025
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 30. Juni 2025 mit CHF 2,124 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	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Revenue	38,811	152,707	116,537
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	24,446	48,897	26,361
EBIT	95,712	274,518	150,850
Net profit	80,215	246,507	142,981
Net profit excluding revaluation effect ¹⁾	19,625	156,503	139,102
Funds from operations (FFO) ¹⁾	17,907	45,606	23,900
Total assets	2,224,147	2,079,021	1,707,347
Total property portfolio	2,123,505	1,995,247	1,604,885
Interest-bearing financial liabilities	639,000	551,000	300,000
Gross LTV ¹⁾	30.1%	27.6%	18.7%
Deferred tax liabilities	167,539	155,957	141,917
Shareholders' equity	1,385,007	1,339,505	1,236,035
Equity ratio	62.3%	64.4%	72.4%
Number of employees			
Headcount at end of period	13	17	20
FTE (full-time equivalent, average over the period)	12	795	1,579

DATA PER SHARE

CHF	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
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⁾	108.56	104.91	96.80
NAV per share excluding deferred taxes ¹⁾	121.69	117.13	107.92
Earnings per share (basic/diluted)	6.28	19.32	11.21
Share price - annual high	128.50	112.00	102.00
Share price - annual low	107.50	92.00	92.00
Share price at end of period	127.00	112.00	101.00
Average number of shares traded per day	4,807	2,017	2,125
Market capitalisation at end of period (CHF million)	1,626	1,434	1,293

PROPERTIES KEY FIGURES

CHF 1,000	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Residential investment properties	1,677,844	1,620,480	1,430,495
Commercial investment properties	434,458	369,977	166,874
Investment properties under construction	-	-	282
Properties held for sale	11,203	4,791	7,234
Total property portfolio	2,123,505	1,995,247	1,604,885
Total buildings	203	197	162
Total residential units	3,043	2,976	2,599
Average discount rate (real)	2.93%	3.00%	2.99%
Revenue	38,811	64,360	28,190
Like-for-like rental growth ¹⁾	1.9%	2.0%	1.3%
EBITDA before revaluations/disposals ¹⁾	26,777	42,885	17,923
EBIT	98,085	148,485	22,431
Gross rental income (CHF million)	81.3	78.4	62.0
Net rental income (CHF million)	80.1	76.9	61.3
Vacancy rate	1.4%	1.9%	1.0%

REAL ESTATE SERVICES KEY FIGURES ²⁾

CHF 1,000	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Revenue	-	89,948	89,948
of which property management	-	31%	31%
of which facility services	-	69%	69%
EBIT	-	8,783	8,783
EBIT margin	-	9.8%	9.8%

1) The section "Alternative Performance Measures" includes definitions of performance measures that are not defined under Swiss GAAP FER. For details, please refer to that section.

2) Disposal of entire Real Estate Services as per 24 June 2024.