

Medienmitteilung**Zürich, 22. März 2017****Erwartungen nach Börsengang übertroffen – Starker Anstieg des Betriebsergebnisses**

- **Markante Steigerung des Betriebsergebnisses um 27% auf CHF 76.4 Mio.**
- **Erhöhung des Umsatzes um 3% auf CHF 162 Mio.**
- **Wertanstieg des Immobilienportfolios auf CHF 981 Mio. dank deutlicher Neubewertungsgewinne**
- **Geringe Leerstandsquote im Branchenvergleich von 3.7%**
- **Real Estate Services mit Umsatzwachstum von 4% auf CHF 136 Mio.**
- **Optimierte Finanzierungsstruktur mit voller Wirkung in 2017 und darüber hinaus**
- **Stärkung und Erweiterung der Konzernleitung mit erfahrenen Führungskräften für Real Estate Services**
- **Dividende von CHF 2.35 je Aktie vorgeschlagen**

Im ersten Semester als börsenkotiertes Unternehmen hat sich Investis planmässig weiterentwickelt. Der IPO-Erlös wurde für attraktive Investitionen und vielversprechende Akquisitionen genutzt. Investis hat den Minderheitsanteil an der Investis Patrimoine SA erworben und das Facility-Management-Unternehmen Clim-Assistance SA übernommen. Investis erzielte 2016 ein solides Resultat. Die Positionierung als führende Gesellschaft für Wohnliegenschaften in der Genferseeregion und als schweizweiter Anbieter von Real Estate Services konnte weiter verbessert werden.

Deutliche Steigerung des Betriebsergebnisses – nachhaltiges Umsatzwachstum

2016 steigerte Investis den Umsatz um 3% auf CHF 162 Mio. (Vorjahr: CHF 157 Mio.). Zu diesem Wachstum trugen beide Geschäftsbereiche Properties und Real Estate Services bei. Wie erwartet erhöhte sich dementsprechend der Geschäftsaufwand. Insbesondere die personellen Verstärkungen im Property- und Facility Management sowie des Bereichs Corporate hatten entsprechende Kostenfolgen. Auf dem bestehenden Portfolio konnten aufgrund der um 1.1% höheren Like-for-Like Mieterträge und der anhaltend tiefen Zinsen deutlich höhere Bewertungsgewinne von CHF 46.6 Mio. verzeichnet werden. Insgesamt steigerte Investis das Betriebsergebnis (EBIT) markant um 27% auf CHF 76.4 Mio. (Vorjahr: CHF 60.2 Mio.).

Mit dem Ziel, ihre Finanzstruktur zu optimieren und von den derzeit attraktiven Bedingungen am Kapitalmarkt zu profitieren, emittierte Investis erfolgreich eine festverzinsliche Obligationenanleihe über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.55% und einer Laufzeit von fünf Jahren. Der Emissionserlös wurde für die Rückzahlung von Hypotheken aufgewendet. In der Folge wurde ein Teil der Zinsswaps vorzeitig beendet, was zu Ausgleichzahlungen von CHF 5.9 Mio. führte. Die erfolgswirksame Erfassung der übrigen Swaps belastete das Ergebnis zusätzlich. Aufgrund dieser Swap-Kosten erhöhte sich der Finanzaufwand auf CHF 19.7 Mio. (Vorjahr: CHF 7.7 Mio.). Der gewichtete Durchschnittszinssatz wurde um 0.2% auf 2.0% (Vorjahr: 2.2%) gesenkt. Die effektive Steuerrate betrug 23% (Vorjahr: 17%). Der

Reingewinn fiel mit CHF 45.1 Mio. im Vorjahresvergleich (CHF 44.6 Mio.) leicht höher aus. Der Nettobuchwert (NAV) pro Aktie ohne latente Steuern im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften erhöhte sich auf CHF 54.85 (Vorjahr CHF 52.93).

Stéphane Bonvin, Gründer und CEO von Investis, bestätigt: «Investis hat sich auch als börsennotierte Gesellschaft bewährt und die eingeleitete Wachstumsstrategie wie geplant umgesetzt. Das solide Resultat unterstreicht die Verlässlichkeit des Geschäftsmodells mit den zwei Geschäftsbereichen Properties und Real Estate Services. Das attraktive Immobilienportfolio in der Genferseeregion bildet ein sehr solides Ertragsfundament und wird mit strategischen Investitionen weiter optimiert. Im Bereich Real Estate Services eröffnen sich im Rahmen der laufenden Konsolidierung vielversprechende Wachstumsperspektiven. In beiden Geschäftsbereichen haben wir Möglichkeiten für nachhaltiges Wachstum gezielt genutzt und die Marktstellung von Investis weiter verbessert.»

Hoher Neubewertungsgewinn bestärkt Fokus auf Genferseeregion

Die Mieteinnahmen erhöhten sich um 3% auf CHF 41.9 Mio. (Vorjahr CHF 40.8 Mio.), während sich der direkte Aufwand aufgrund eines tieferen Renovationsbedarfs sowie laufender Kostenoptimierungen um etwas mehr als 30% (Vorjahr: 36%) reduzierte.

Investis hat das Immobilienportfolio gezielt weiterentwickelt und dabei CHF 88 Mio. in neue Liegenschaften mit einer Bruttorendite von über 5% investiert und zwei Anlageliegenschaften im Bau fertiggestellt. Gleichzeitig wurden strategische Verkäufe mit einem Veräusserungsgewinn von CHF 3.0 Mio. getätigt. Der markante Neubewertungsgewinn von CHF 46.6 Mio. (Vorjahr CHF 31.0 Mio.) bestärkt den Fokus auf Wohnliegenschaften an bester Lage in der Genferseeregion sowie die Vermietungsaktivitäten und das aktive Portfoliomanagement von Investis. Somit erzielte der Geschäftsbereich Properties ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 76.7 Mio. was einem Zuwachs von 35% gegenüber dem Vorjahr (CHF 56.9 Mio.) entspricht.

Die Zukäufe und Neubewertungsgewinne führten zu einem Anstieg des Immobilienportfolios auf CHF 981 Mio. (Vorjahr CHF 857 Mio.). Das Portfolio umfasste per Ende Jahr 136 Liegenschaften mit 2'334 Wohneinheiten.

Der annualisierte Sollmietertrag per 31. Dezember 2016 stieg auf CHF 46.9 Mio. während die Leerstandsquote 3.7% betrug. Diese lag leicht über dem Vorjahr, gilt jedoch im Branchenvergleich weiterhin als sehr tief. Der leichte Anstieg ist zurückzuführen auf noch nicht vollständig vermietete Liegenschaften, die im Berichtsjahr erworben oder fertiggestellt wurden, sowie auf die Gesamterneuerung einer Liegenschaft.

Weiteres Wachstumspotential im Real Estate Services Segment

Das Segment Real Estate Services entwickelte sich mit einem Umsatzanstieg von 4% auf CHF 136 Mio. (Vorjahr CHF 131 Mio.) positiv. Dies war den Bereichen Property Management und Facility Management zu verdanken, während das Construction Management einen Umsatzrückgang hinnehmen musste. Property Management – mit einem Anteil von 56% der stärkste Umsatzpfeiler – steigerte 2016 den Umsatz dank neugewonnen Mandaten, die auch mit Initialkosten verbunden waren, um

4.3%. Das bewirtschaftete Mietvolumen im Bereich Property Management erhöhte sich um CHF 200 Mio. auf CHF 1.58 Mia. Um 7.9% konnte der Umsatz im Facility Management (Umsatzanteil 32%) gesteigert werden, insbesondere aufgrund des Ausbaus von komplementären Dienstleistungen. Der Bereich Construction Management (Umsatzanteil 12%) verzeichnete hingegen eine Umsatzreduktion von 10.6%. Das insgesamt grössere Geschäftsvolumen erforderte zudem zusätzliche Ressourcen, so dass sich der Personalbestand auf 1'132 Mitarbeitende bzw. der damit verbundene Personalaufwand um 9% erhöhte. Das Betriebsergebnis (EBIT) des Segments Real Estate Services sank angesichts dieser höheren Aufwendungen auf CHF 3.9 Mio. (Vorjahr CHF 6.2 Mio.).

Das Wachstumspotential im Real Estate Services Bereich will Investis künftig konsequenter nutzen. Deshalb konzentriert sich Investis auf die Bereiche Property- und Facility Management. Das Construction Management als Generalunternehmer wird nicht mehr angeboten. Damit werden die Risiken gezielt reduziert und die operative Marge erhöht.

Im Bereich Facility Management hat Investis im Januar 2017 die Gesellschaft Hauswartprofis AG akquiriert. Hauswartprofis ist eine renommierte und etablierte Marke, die zusätzliche Erfahrung und Know-how in das Facility Management einbringen wird. Mit dieser Übernahme setzt Investis ihre Wachstumsstrategie im Segment Real Estate Services sukzessive um und baut ihre Marktposition weiter aus.

Erfolgreiche und effiziente Refinanzierung – sehr solide Bilanz – Dividende in Höhe von CHF 30 Mio.

Investis nutzte die attraktiven Bedingungen am Kapitalmarkt und das grosse Vertrauen der Anleger zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur. Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung (IPO) im Juni wurde eine 5-jährige Obligationenanleihe lanciert, um im Herbst die Finanzierung durch Hypotheken zu reduzieren. Als Folge der neuen Finanzierungsstrategie wurden einige Swaps im Jahr 2016 vorzeitig beendet und mit den übrigen Swaps werden seither keine Absicherungs- sondern Handelszwecke verfolgt. Der negative Marktwert beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 6.6 Mio. (Volumen von CHF 72.5 Mio.).

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 12% auf CHF 1.1 Mia. 89% der Bilanzsumme sind im Immobilienportfolio eingebunden und der Loan-To-Value (LTV) verringerte sich auf 33%. Die Rückstellung für latente Steuern (deferred tax liabilities) beliefen sich auf CHF 146 Mio. (+9.8%). Die Eigenkapitalquote lag per Ende 2016 bei komfortablen 50.7% (43.4%) und unterstreicht die finanzielle Solidität von Investis. Die Finanzierungspolitik von Investis ist unverändert konservativ.

Wie angekündigt wird den Aktionären an der Generalversammlung vom 27. April 2017 eine Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 30.08 Mio. bzw. CHF 2.35 pro Aktie vorgeschlagen, was einer Gewinnausschüttungsquote von 68% entspricht.

Breitere Kompetenzen durch Erweiterung der Konzernleitung

Zur Unterstützung der verfolgten Wachstumsstrategie im Segment Real Estate Services hat der Verwaltungsrat entschieden, die Kompetenzen in der Konzernleitung breiter abzustützen. Per 1. April 2017 werden Dieter Sommer (CEO Privera seit 2014) und Walter Eberle (CEO Hauswartprofis seit 2009 und

CEO Treos seit Januar 2017) die Konzernleitung verstärken. Die Führung des Segments Real Estate Services wird dabei auf die beiden Geschäftsaktivitäten Property Management und Facility Management aufgeteilt. Dieter Sommer wird die Leitung des Bereichs Property Management übernehmen und Walter Eberle wird für den Bereich Facility Management verantwortlich sein.

Catherine Dubey, die den erfolgreichen Aufbau des Segments Real Estate Services in den letzten Jahren massgeblich prägte, wird sich neu auf die Entwicklungsaktivitäten im Segment Properties konzentrieren und aus der Konzernleitung austreten. Der Verwaltungsrat und die Konzernleitung danken Catherine Dubey herzlich für ihr grosses Engagement und ihren Enthusiasmus bei der erfolgreichen Entwicklung des Segments Real Estate Services.

Immobilienmarkt bleibt nach wie vor sehr attraktiv

Die Immobilienmarktentwicklung war 2016 geprägt von einem Negativzinsumfeld und dem leichten Aufwärtstrend der Schweizer Wirtschaft. Die anhaltend tiefen Zinsen machen Immobilieninvestitionen weiterhin sehr beliebt, was die Immobilienpreise erhöht und somit die Renditen reduziert. Obwohl sich die Schweizer Wirtschaft etwas erholt hat, haben die Büro- und Verkaufsflächen nach wie vor mit grösseren Leerständen zu kämpfen, dies unter anderem auch aufgrund der immer grösseren Marktanteile des Onlinehandels. Die Wohnflächen hingegen erfreuen sich weiterhin grosser Nachfrage, hauptsächlich in den Ballungszentren. Diese Entwicklungen im Immobilienmarkt bestätigen die Strategie und Anlagepolitik von Investis. Mit einem zum grössten Teil aus Wohnliegenschaften bestehenden Portfolio an attraktiver Lage in der Genferseeregion bleibt die Nachfrage weiterhin hoch und der Leerstand dementsprechend gering.

Der Druck auf die Margen hat sich im Bereich der Immobiliendienstleistungen weiter verschärft, jedoch bietet der Trend zur Digitalisierung hier grosse Chancen. Die Automatisierung der internen Prozesse ermöglicht kürzere und effizientere Prozessabläufe. Dadurch können sich die Mitarbeitenden verstärkt auf die Kundenbetreuung und die Dienstleistungen rund um die Immobilien konzentrieren. Die Investis-Gruppe hat diesen Strukturwandel schon länger erkannt und setzt sich für eine immer stärker werdende Digitalisierung der Immobilienbranche ein.

Investis ist überzeugt, mit ihrem Geschäftsmodell sowie ihrer Strategie und Anlagepolitik in einem anspruchsvollen Marktumfeld weiterhin gut positioniert zu sein.

Ausblick

Die dank dem Börsengang beschleunigte Dynamik wird auch im laufenden Jahr die eingeschlagene Wachstumsstrategie befeuern. Für alle Bereiche werden nachhaltige Umsatzsteigerungen erwartet. Die Einstellung der Aktivitäten im Bereich Construction Management als Generalunternehmer wird die Umsatzseite beeinträchtigen, jedoch die EBIT-Marge erhöhen.

Die Übernahme der Hauswartprofis AG wird zusätzlich zur Umsatzentwicklung im Real Estate Services Segment beitragen. Gleichzeitig wird Investis die Gruppe weiter optimieren, insbesondere auf der Finanzierungsseite. So wurde im Februar 2017 eine weitere Obligationenanleihe über CHF 140 Mio. mit einem Coupon von 0.25% und einer Laufzeit von 2 Jahren zur Ablösung von Hypotheken platziert.

Angesichts der laufenden Fortschritte und der guten Marktpositionierung in beiden Segmenten gehen wir von einer weiterhin soliden Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2017 aus. Die mittelfristigen Ziele bleiben unverändert.

Berichterstattung

Der ausführliche Geschäftsbericht 2016 ist unter <https://ar16.investisgroup.com> und auf unserer Webseite www.investisgroup.com unter Investoren / Berichterstattung verfügbar

Heute um 10:00 Uhr findet für Medien und Analysten eine Konferenz in Englisch zum Geschäftsergebnis statt, welches von Stéphane Bonvin (CEO) und René Häsler (CFO) präsentiert wird. Die entsprechende Präsentation ist ebenfalls ab 7.00 Uhr auf unserer Webseite unter Investoren / Berichterstattung verfügbar (<https://www.investisgroup.com/nc/investoren/>).

Der Webcast der Konferenz ist ebenfalls auf unserer Website unter www.investisgroup.com aufrufbar.

Agenda

27. April 2017	ordentliche Generalversammlung 2017
31. August 2017	Publikation Halbjahresergebnis 2017

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 2016 mit CHF 981 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		31.12.2016	31.12.2015
Revenue	CHF 1,000	161,916	157,371
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	28,695	29,886
EBIT	CHF 1,000	76,369	60,208
Net profit	CHF 1,000	45,077	44,569
Funds From Operations (FFO) ¹⁾	CHF 1,000	17,844	20,483
Total assets			
Total assets	CHF 1,000	1,099,750	984,451
Mortgages and bonds	CHF 1,000	325,572	336,105
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,000
Total shareholders' equity	CHF 1,000	557,570	427,411
Equity ratio		50.7%	43.4%
Number of employees			
Headcount (as at period end)		1,146	1,082
Ø FTE (full-time equivalents, average over the period)		902	855

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

Data per share		31.12.2016	31.12.2015
Share ratios			
Share capital	CHF 1,000	1,280	1,000
Number of registered shares issued/outstanding	Number	12,800,000	1,000,000
Nominal value per share	CHF	0.10	1.00
Share data			
NAV per outstanding share ¹⁾	CHF	43.48	39.69
NAV per outstanding share not including deferred tax with regard to investment properties ²⁾	CHF	54.85	52.93
Earnings per share (basic/diluted) ³⁾	CHF	3.88	4.16
Gross dividend ⁴⁾	CHF	2.35	
Dividend yield ⁴⁾		4.1%	
Payout ratio ⁴⁾		68.0%	
Share price			
Share price – high	CHF	61.95	
Share price – low	CHF	53.00	
Share price as at year-end	CHF	57.00	
Average number of shares traded per day	Number	9,094	
Market capitalisation at year-end	CHF 1,000	729,600	

- 1) In order to enhance comparability, the number of shares as of 31.12.2015 reflects the number of shares of Investis Holding SA when it was incorporated on 7 June 2016. The number of shares of Investis Investments SA (formerly Investis Holding SA) as at 31 December 2015 amounted to 1,000,000 shares, resulting in a NAV per share of CHF 396.85.
- 2) In order to enhance comparability, the number of shares as of 31.12.2015 reflects the number of shares of Investis Holding SA when it was incorporated on 7 June 2016. The number of shares of Investis Investments SA (formerly Investis Holding SA) as at 31 December 2015 amounted to 1,000,000 shares, resulting in a NAV per share, not including deferred taxes with regards to investment properties, of CHF 529.27.
- 3) In order to enhance comparability, the number of shares as of 31.12.2015 reflects the number of shares of Investis Holding SA when it was incorporated on 7 June 2016. The number of shares of Investis Investments SA (formerly Investis Holding SA) as at 31 December 2015 amounted to 1,000,000 shares, resulting in earnings per share of CHF 41.59.
- 4) Intended distribution per share in accordance with the proposal to the Annual General Meeting of 27 April 2017.

INVESTIS GROUP
ANNUAL REPORT 2016

Properties key figures		31.12.2016	31.12.2015
Residential investment properties	CHF 1,000	841,961	745,866
Commercial investment properties	CHF 1,000	113,129	81,045
Investment properties under construction	CHF 1,000	64	3,507
Undeveloped plots of land	CHF 1,000	7,328	12,235
Properties held for sale	CHF 1,000	18,141	14,116
Total property portfolio	CHF 1,000	980,622	856,769
Total buildings		136	124
Total residential units		2,334	2,220
Gross LTV		33%	39%
Like-for-like rental growth		1.1%	3.4%
Average discount rate		3.7%	4.0%
Vacancy rate		3.7%	3.3%
Annualised full occupancy property rent	CHF million	46.9	41.2
Annualised property rent	CHF million	45.2	39.8
Revenue	CHF 1,000	41,852	40,760
EBITDA before revaluations/disposals	CHF 1,000	27,293	25,011
EBIT	CHF 1,000	76,679	56,906
Real Estate Services key figures		31.12.2016	31.12.2015
Rents under management	CHF billion	1.58	1.38
Revenue	CHF 1,000	136,094	131,256
of which property management		56%	55%
of which facility management		32%	31%
of which construction management		12%	14%
EBIT	CHF 1,000	3,892	6,201
EBIT margin		2.9%	4.7%

CURRICULUM VITAE

DIETER SOMMER

*Head of Property Management,
Mitglied der Konzernleitung (ab 1. April 2017)*



Dieter Sommer verfügt über eine langjährige Erfahrung im Immobilienbereich und ist seit 2014 CEO der Privera AG, einer Tochtergesellschaft der Investis. Davor hat er sein ausgewiesenes Immobilien-Knowhow bei einem nationalen Immobiliendienstleister während 8 Jahren als Leiter Bewirtschaftung und Geschäftsleitungs-Mitglied eingebracht. Von 2001 bis Ende 2005 war er bei der UBS Fund Management Switzerland AG als Asset Manager Real Estate und Portfolio Manager tätig und für den UBS Immobilienfonds SIMA zuständig. Zwischen 1992 und 2001 arbeitete er bei bekannten nationalen und regionalen Immobiliendienstleistern. Dieter Sommer ist Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder und verfügt über einen Abschluss als Executive Master of Business Administration EMBA.

WALTER EBERLE

*Head of Facility Management,
Mitglied der Konzernleitung (ab 1. April 2017)*



Seit Januar 2017 ist Walter Eberle CEO der Treos AG und seit 2009 CEO der Hauswartprofis AG, beides Tochtergesellschaften der Investis-Gruppe. Von 2009 – 2016 führte Walter Eberle als Inhaber die Hauswartprofis professionell und erfolgreich und verfügt über grosse Erfahrungen und Knowhow im Facility Management. Davor war Walter Eberle als Geschäftsführer von Robinvest AG, einer Investmentgesellschaft, tätig. Von 2003 bis 2007 arbeitete er als Generalsekretär im Eidg. Justiz- und Polizeidepartement in Bern und von 1991 bis 2003 als Generalsekretär in der EMS-Gruppe. Seine berufliche Laufbahn begann mit der Ausbildung zum Buchdrucker und wurde mit diversen Aus- und Weiterbildungen ergänzt.