Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

22. März 2022, 07.00 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsjahr 2021

- **Konzerngewinn von CHF 27.4 Mio. (+2.4%)**
- **Eigenkapitalrendite von 6.7%**
- **Marktwert des Immobilien-Portfolios von CHF 874.4 Mio. (+4.3%)**
- **Projektpipeline von über CHF 270 Mio.**
- **Gesamtrendite der Aktie von 3.4%**
- **Konstant attraktive Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie**
- **Veränderungen im Verwaltungsrat**

Für Warteck Invest war 2021 trotz andauernder Corona-Pandemie ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Konzerngewinn erreichte CHF 27.4 Mio. und lag 2.4% über Vorjahr. Ohne den Effekt aus der Neubewertung der Liegenschaften lag der Gewinn bei CHF 17.4 Mio. und übertraf das Vorjahr um 5.6%. Damit wurde das bisherige Dividendenniveau bereits im zweiten Jahr nach der letzten Kapitalerhöhung wieder operativ verdient. Durch Investitionen in den Bestand und als Folge der Aufwertungen stieg der Marktwert des Immobilienportfolios um 4.3% auf CHF 874.4 Mio.

Die Soll-Mieterträge stiegen im Berichtsjahr leicht um 0.4% auf CHF 36.9 Mio. (CHF 36.7 Mio.). Der Erfolg aus Vermietung verbesserte sich um 0.7% auf CHF 30.8 Mio. (CHF 30.6 Mio.). Der EBIT lag mit CHF 39.0 Mio. um 2.0% über dem Vorjahreswert (CHF 38.2 Mio.). Die Finanzaufwendungen, die den grössten Kostenblock darstellen, reduzierten sich um 2.6% auf CHF 5.5 Mio. (CHF 5.6 Mio.).

Das Konzernergebnis 2021 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247‘500 Stück) von CHF 110.80 bzw. ohne Neubewertungseffekte CHF 70.45. Die Eigenkapitalrendite lag bei 6.7%.

Portfolioausbau durch Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr konnte das Portfolio nicht durch Zukäufe erweitert werden. Der Wert des Portfolios wurde hingegen gesteigert durch die getätigten Investitionen in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte in Höhe von CHF 22.8 Mio. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des

Portfolios um CHF 35.8 Mio. bzw. 4.3% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 874.4 Mio. (CHF 838.6 Mio.).

Die Liegenschaften von Warteck Invest befinden sich unverändert in elf Kantonen. Damit ist das Portfolio geografisch gut diversifiziert. Die dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich bilden mit einem Anteil von 49% (48%) bzw. 31% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die Liegenschaften sind aber nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Das hat sich auch im zweiten Jahr der Corona-Krise positiv auf die Entwicklung der Erträge und der Marktwerte ausgewirkt. Zwar gerieten auch im Berichtsjahr einige Mieter aufgrund der behördlichen Massnahmen und Nachfrageeinbrüchen in finanzielle Engpässe. Die daraus resultierenden Mietzinserlasse beschränkten sich aber mit CHF 0.25 Mio. auf 0.7% der Soll-Mietzinsen.

Tiefere Leerstände, höherer Erfolg aus Vermietung

Trotz der coronabedingten Mietzinserlasse sowie vereinzelten Mietzinsreduktionen im Rahmen der Vermietung von Geschäfts- und Büroflächen erhöhten sich die Soll-Mietzinsen im Berichtszeitraum insgesamt um 0.4% auf CHF 36.9 Mio. (CHF 36.7 Mio.). Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote weiter von 3.0% auf 2.4% reduziert werden. Debitorenverluste mussten keine hingenommen werden. Die Betriebskosten und Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt schlugen mit CHF 5.2 Mio. zu Buche (CHF 5.0 Mio.). Im Ergebnis stieg der Erfolg aus Vermietung um 0.7% auf CHF 30.8 Mio. (CHF 30.6 Mio.).

Tiefere Finanzierungskosten trotz höherem Kreditbestand

Der Kreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 15.9 Mio. auf CHF 395.3 Mio. Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 45%. Der Netto-Finanzaufwand ging dennoch aufgrund der attraktiven Refinanzierungsmöglichkeiten um 2.6% auf CHF 5.5 Mio. zurück. (CHF 5.6 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite reduzierte sich weiter auf 1.4% (1.5%) bei einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung von 8.5 Jahren. Der Zinsspread (Differenz zwischen Nettorendite der Liegenschaften und durchschnittlichen Finanzierungskosten) lag im Berichtsjahr bei 2.3%. Die Eigenkapitalquote betrug solide 47%.

Planmässige Entwicklung der Projekte, gut gefüllte Pipeline

Im Berichtsjahr wurden die bereits laufenden Projekte weiter vorangetrieben und es wurden neue Projekte lanciert. Im Januar konnten die Bauarbeiten für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel gestartet werden. In Kürze ist der Rohbau des zwölfgeschossigen Gebäudes fertiggestellt und die Arbeiten zum Innenausbau können beginnen. Für das Erdgeschoss mit publikumsintensiver Nutzung konnte die Coop Genossenschaft als langjährige Mieterin gefunden werden. In den Obergeschossen entstehen neben Büro- und

Geschäftsflächen 48 moderne Stadtwohnungen. Das Gebäude wird mit dem Gold Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten des Neubaus sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 2.1 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Die Fertigstellung ist für Januar 2023 geplant.

Von Mai bis November erfolgte die umfassende Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg AG mit 35 Wohnungen. Der Eingriff erfolgte im bewohnten Zustand. Für diese Sanierung wurden rund CHF 3.5 Mio. investiert, welche nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mietzinse umgelegt werden.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG wurde im Berichtsjahr einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet mit dem Ziel, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu erhalten.

Für die Überbauung Binningerstrasse/Weiherweg in Allschwil BL mit 82 Wohnungen hat sich der Totalersatz bei gleichzeitiger Nachverdichtung des Areals in zwei Etappen als die nachhaltigste Lösung erwiesen. Im Berichtsjahr wurde ein entsprechendes Quartierplanverfahren gestartet.

Nach einem langjährigen Planungsverfahren sind die Quartierpläne in der Hagnau in Muttenz BL seit Ende 2021 rechtskräftig. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1’348 m2 im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle kann im Rahmen des nun gültigen Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12’500 m2 Bruttogeschossfläche realisiert werden. Ziel ist es, bis im 2024 ein baubewilligtes Projekt zu erarbeiten.

Neben den abgeschlossenen und den seit längerem laufenden Projekten wurden im Berichtsjahr auch neue Projekte lanciert. So wurde mit der Planung von zwei Totalsanierungen in Basel und in Suhr AG von insgesamt rund 130 Wohnungen begonnen. Die Investitionssummen sind mit CHF 4.6 Mio. in Basel bzw. CHF 13.1 Mio. in Suhr AG veranschlagt.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von über CHF 270 Mio.

Konstant attraktive Ausschüttung

Die Namenaktien von Warteck Invest erreichten im September des Berichtsjahres ein Allzeithöchst bei CHF 2470. Zum Jahresende schlossen die Titel bei CHF 2370, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem leichten Plus von 0.4% entsprach. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70.00 vom Mai 2021 erzielten die Titel eine Gesamtrendite von 3.4%. Der Verwaltungsrat

beantragt der Generalversammlung vom 18. Mai 2022 eine gegenüber dem Vorjahr konstante Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3.0%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Warteck Invest geht das Thema Nachhaltigkeit umfassend in den Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales an. Angaben zu den relevanten Nachhaltigkeitsthemen und dem entsprechenden Engagement der Gesellschaft werden auch dieses Jahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt (www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit).

Ausblick

Das qualitativ hochwertige Immobilien-Portfolio und die gut gefüllte Projektpipeline sorgen in mittlerer Frist für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Das aktive und konservative Finanzierungsmanagement sorgt für attraktive und planbare Konditionen für Fremdkapital als grössten Kostenblock. Die regelmässigen Gebäudezustandsanalysen und das professionelle Facility-Management verhindern Überraschungen beim Unterhaltsaufwand. Schliesslich steigert die fortschreitende Digitalisierung die Effizienz der bereits schlanken Organisation. Aus all diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Veränderungen im Verwaltungsrat

Dr. Ulrich Vischer stellt sich aufgrund des Erreichens der Altersgrenze an der kommenden Generalversammlung vom 18. Mai 2022 nicht mehr zur Wiederwahl. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken Herrn Dr. Ulrich Vischer für sein langjähriges Engagement zum Wohle der Gesellschaft. Im Hinblick auf das künftige Wachstum und die Projektpipeline soll der Verwaltungsrat um ein Mitglied verstärkt werden. Neu zur Wahl in den Verwaltungsrat werden der Generalversammlung daher Frau Tanja Temel und Herr Dr. Roland Müller vorgeschlagen. Frau Tanja Temel ist dipl. Architektin ETH SIA und Inhaberin des Architekturbüros ATT AG in Luzern. Neben weiteren Mandaten ist sie unter anderem Mitglied der Stadtbildkommission in Aarau. Dr. Roland Müller ist als Advokat und Notar Partner der Anwaltskanzlei VISCHER AG in Basel. Seine Schwerpunkte in der beruflichen Tätigkeit liegen im Bereich Bau-, Immobilien- und Gesellschaftsrecht.

Geschäftsbericht zum Download

Der vollständige Geschäftsbericht 2021 steht ab sofort auf unserer Webseite www.warteck-invest.ch zur Verfügung.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2021	2020	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	39.0	38.2	2.0%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	25.9	25.9	0.2%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	33.5	32.6	2.8%
Konzerngewinn	Mio. CHF	27.4	26.8	2.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt[1]	Mio. CHF	17.4	16.5	5.6%
Fremdfinanzierungsgrad[2]	%	53.0	51.9	2.1%
Net Gearing[3]	%	94	93	1.3%
Eigenkapitalquote	%	47.0	48.1	-2.2%
Eigenkapitalrendite[4]	%	6.7	6.7	0.0%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	874.4	838.6	4.3%
Leerstandsquote[5]	%	2.4	3.0	-19.6%
Bruttorendite[6]	%	4.5	4.6	-1.8%
Nettorendite[7]	%	3.7	3.8	-1.6%
Performance[8]	%	5.0	5.2	-3.6%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	586.6	589.1	-0.4%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.41	1.45	-2.8%
Personalbestand am 31.12.		13	12	8.3%
in Stellenprozenten	%	1‘240	1‘070	15.9%

[1]Steuereffekte berücksichtigt
[2]Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[3]Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquide Mittel in % des Eigenkapitals
[4]Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
[5]Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)
[6]Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[7]Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[8]Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Namenaktie

		2021	2020	Veränderung
Kurs am 31.12.	CHF	2‘370	2‘380	-0.4%
Innerer Wert	CHF	1‘684	1‘643	2.5%
Agio[1]	%	+40.8	+44.9	-9.1%
Konzerngewinn pro Titel	CHF	110.80	108.18	2.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt pro Titel[2]	CHF	70.43	66.67	5.6%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		21.4	22.0	-2.8%
Performance seit 01.01.[3]	%	3.4	18.9	-

[1]Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert
[2]Steuereffekt berücksichtigt
[3]Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Dienstag, 22. März 2022, 10.00 Uhr	Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)
Mittwoch, 18. Mai 2022, 17.00 Uhr	132. ordentliche Generalversammlung, Basel

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

Daniel Petitjean, Chief Executive Officer
Tel. +41 (61) 690 92 20
daniel.petitjean@warteck-invest.ch

Daniel Lanfranconi, Chief Financial Officer
Tel. +41 (61) 690 92 20
daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
Grenzacherstrasse 79, CH-4058 Basel

E-Mail: info@warteck-invest.ch
Webseite: www.warteck-invest.ch

Namenaktie der Warteck Invest AG: Valor 261 948 | ISIN CH 000 261 948 1 | Symbol WARN