



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

26. März 2026, 06.30 Uhr

Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsjahr 2025

- **Bestes Ergebnis der Firmengeschichte**
- **Konzerngewinn exkl. Bewertungsergebnis von CHF 26.4 Mio. (+20.0%)**
- **Konzerngewinn inkl. Bewertungsergebnis von CHF 44.7 Mio. (+93.5%)**
- **Marktwert Immobilienportfolio von CHF 1'062.7 (+2.6%)**
- **Leerstandsquote anhaltend tief bei 2.3%**
- **Fortschritte bei laufenden Projekten**
- **Ausbau der Entwicklungsaktivitäten**
- **Dividendenerhöhung auf CHF 72.- pro Aktie (+2.9%)**
- **Statutenanpassung betreffend Opting up**

Deutliche Steigerung des Konzerngewinns, höherer Marktwert des Portfolios

Wartec Invest hat ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich und sowohl inklusiv als auch exklusiv Bewertungserfolg das beste Ergebnis der Firmengeschichte erzielt. Der Konzerngewinn stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 93.5% auf CHF 44.7 Mio. Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus der Neubewertung der Liegenschaften erreichte der Konzerngewinn CHF 26.4 Mio. und übertraf das Vorjahr um 20.0%. Der Konzerngewinn entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 144.37 bzw. unter Ausklammerung des Bewertungsergebnisses CHF 85.36.

Im Berichtsjahr wurden zur Portfoliobereinigung zwei Liegenschaften mit einem Marktwert von total CHF 12.8 Mio. verkauft. Dazugekauft wurde eine attraktive Wohnüberbauung in Baselland mit einem Marktwert von CHF 68.7 Mio., deren Eigentumsübertragung per 1.1.2026 stattfand. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg per Bilanzstichtag wegen Investitionen und der periodischen Neubewertung um 2.6% auf CHF 1'062.7 Mio. (CHF 1'035.4 Mio.).

Höherer Erfolg aus Vermietung, positives Bewertungsergebnis, tiefere Finanzierungskosten

Trotz den beiden Liegenschaftsverkäufen und dem gesunkenem Referenzzinssatz stiegen die bei Vollvermietung zu erwartenden Mieterträge (Soll-Mieterträge) wegen Indexanpassungen und Vermietungserfolgen um 0.9 % auf CHF 45.5 Mio. (CHF 45.1 Mio.). Die Leerstände konnten weiter leicht gesenkt werden und die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt bewegten sich insgesamt auf

Vorjahresniveau. Als Folge davon konnte der Erfolg aus Vermietung um 1.2% gesteigert werden auf CHF 38.0 Mio. (CHF 37.6 Mio.). Die Nettorendite auf den Liegenschaften erreichte wie im Vorjahr 3.7%.

Die periodische Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Expertinnen und -experten von PwC führten zu einer Aufwertung von CHF 21.5 Mio. bzw. 2.1% (Vorjahr CHF 1.5 Mio. bzw. 0.1%). Die übrigen Erträge, der Personalaufwand und der sonstige Betriebsaufwand erfuhren gegenüber dem Vorjahr keine nennenswerten Veränderungen.

Der EBIT stieg gegenüber Vorjahr um 59.8% auf CHF 57.4 Mio. Ohne das Neubewertungsergebnis lag der EBIT bei CHF 36.0 Mio. und damit um 4.4% über dem Vorjahreswert. Die EBIT-Marge (exkl. Bewertungsergebnis) erreichte 79.0% (76.3%).

Die Eigenkapitalquote ist solid und beträgt 49.4%. Der Kreditbestand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr minimal um 0.3% auf CHF 455.3 Mio. (CHF 456.5 Mio.). Aufgrund des günstigen Zinsumfelds konnte der Finanzaufwand dennoch um 16.5% reduziert werden auf CHF 7.1 Mio. (CHF 8.5 Mio.). Das Verhältnis zwischen Hypothekenlast und Marktwert des Portfolios (Loan to Value) reduzierte sich zum Bilanzstichtag auf 42.8% (44.1%). Der durchschnittlich bezahlte kapitalgewichtete Zinssatz reduzierte sich durch die günstigen Refinanzierungsbedingungen von 1.72% auf 1.55%. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag bei knapp 6 Jahren. Damit ist das Kreditportfolio von Warteck Invest mittelfristig gegen steigende Zinsen abgesichert.

Fortschritte bei Projekten, Ausbau der Entwicklungsaktivitäten

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt CHF 18.6 Mio. investiert in Sanierungs- und Neubauprojekte sowie umfassende Instandsetzungen. Die im 2024 begonnene Totalsanierung von 30 Wohnungen in Lupfig AG und die Gesamtsanierung einer Überbauung in Suhr AG mit 40 Wohnungen wurden beide plangemäss im Berichtsjahr abgeschlossen. Das Investitionsvolumen beider Projekte betrug CHF 12 Mio.

Die beiden Arealentwicklungen in Allschwil BL und MuttENZ BL wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. In Allschwil, wo eine Gesamterneuerung der Überbauung und Nachverdichtung des Areals vorgesehen ist, wurde der Quartierplan vom Gemeinderat genehmigt und soll in den nächsten Wochen vom Einwohnerrat ebenfalls genehmigt werden. In MuttENZ, wo auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit 12'500 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden kann, wurde die Baueingabe vorbereitet, die noch im ersten Semester des laufenden Jahres eingereicht werden soll.

In Buchs AG wurde mit der ersten Bauetappe für die neue Wohnüberbauung „Tiglio“ mit 72 Wohneinheiten begonnen. Die Fertigstellung des ganzen Projekts ist für 2028 vorgesehen. Das

Investitionsvolumen beträgt rund CHF 29 Mio. und es wird mit CHF 1.4 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet.

Schliesslich machte auch das Projekt zur Erneuerung und Nachverdichtung einer Wohnüberbauung in Islikon-Gachnang TG weitere Fortschritte. Zurzeit wird für dieses Vorhaben zusammen mit den Planern die Baueingabe erarbeitet, die noch dieses Jahr erfolgen soll.

Insgesamt besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio. Um die Erträge und deren Wachstum nachhaltig zu sichern, soll in Zukunft neben der bestehenden Projektpipeline vermehrt in Projekte im Entwicklungsstadium investiert und mit Eigenleistungen Mehrwerte generiert werden. Zu diesem Zweck wird die Organisation personell entsprechend verstärkt werden.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Angaben zu den relevanten Nachhaltigkeitsthemen und dem entsprechenden Engagement der Gesellschaft in diesem Bereich werden in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt unter: <https://www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit>.

Dividendenerhöhung

Die Aktien von Warteck Invest schlossen am Stichtag bei CHF 1'950, was einer Kurssteigerung zum Jahresbeginn von 1.8% entspricht. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 11.6%. Zusammen mit der im Mai 2025 erfolgten Dividendenausschüttung von CHF 70.00 erreichte die Aktie einen Gesamtperformance von 5.5%.

Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 20. Mai 2026 unter Würdigung des guten Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr um 2.9% höhere Ausschüttung von CHF 72.00 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3.7%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Statutenanpassung betreffend Opting up

Um die Flexibilität bei der Kapitalaufnahme zu erhöhen, schlägt der Verwaltungsrat der kommenden Generalversammlung vom 20. Mai 2026 vor, eine Opting-up-Klausel in die Statuten der Gesellschaft aufzunehmen, wonach ein Aktionär erst ab einer Beteiligung von 49.00 % (statt 33.33%) verpflichtet ist, ein öffentliches Kaufangebot für die übrigen Aktionäre zu unterbreiten (generelles Opting-up).

Ausblick

Im aktuellen, von Unsicherheiten geprägten Umfeld sind Diversifikation und Flexibilität entscheidende Faktoren für Resilienz. Das Portfolio von Warteck Invest ist qualitativ hochwertig und hinsichtlich Geografie und Nutzung gut diversifiziert. Rund die Hälfte der Mieterträge stammen aus der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung und dieser Anteil wird weiter ausgebaut. Durch die Realisierung der laufenden Projekte und den geplanten Ausbau der Entwicklungsaktivitäten kann Warteck Invest weiteres Wachstum generieren und dadurch die Ertragskraft stärken, nachhaltige Ausschüttungen sichern und Mehrwerte generieren.

Link zum vollständigen Geschäftsbericht 2025:

<https://www.warteck-invest.ch>

Link zur Teilnahme an der Medien- und Finanzanalystenkonferenz (heute, 10.00 Uhr, online):

<https://stream.swisscom.ch/warteck-invest/20260326>

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2025	2024	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	57.4	35.9	59.8%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	36.0	34.5	4.4%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	50.4	27.5	83.4%
Konzerngewinn	Mio. CHF	44.7	23.1	93.5%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	26.4	22.0	20.0%
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	50.6	51.7	-2.1%
Net Gearing ³	%	81.7	84.8	-3.7%
Eigenkapitalquote	%	49.4	48.3	2.2%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	8.4	4.9	71.4%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	1'062.7	1'035.4	2.6%
Leerstandsquote ⁵	%	2.3	2.6	-11.7%
Bruttorendite ⁶	%	4.4	4.4	-0.1%
Nettorendite ⁷	%	3.7	3.7	0.0%
Performance ⁸	%	6.6	3.8	76.1%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	603.3	592.5	1.8%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.12	1.14	-2.5%
Personalbestand am 31.12.		15	15	0.0%
in Stellenprozenten	%	1'410	1'380	2.2%

¹Steuereffekte berücksichtigt

²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

³Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquider Mittel in % des Eigenkapitals

⁴Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁵Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

⁶Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

⁷Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

⁸Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Namenaktie

		2025	2024	Veränderung
Kurs am 31.12. ⁵	CHF	1'950	1'915	1.8%
Innerer Wert	CHF	1'748	1'673	4.5%
Agio ¹	%	+11.6	+14.5	-19.9%
Konzerngewinn pro Titel ²	CHF	144.37	82.23	75.6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt pro Titel ^{2,3}	CHF	85.36	78.44	8.8%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		13.5	23.3	-42.0%
Performance seit 01.01. ⁴	%	5.5	10.0	-

¹Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien 2025: 309'375; 2024: 280'647 Stück)

³Steuereffekt berücksichtigt

⁴Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

⁵Aktienkurse im VJ korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

Wichtige Termine

Donnerstag, 26. März 2026, 10.00 Uhr Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)
Mittwoch, 20. Mai 2026, 17.30 Uhr 136. ordentliche Generalversammlung

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,
Münchensteinerstrasse 117, CH-4053 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



Firmenportrait

Warteck Invest ist eine der bedeutenden börsenkotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das hochwertige und gut diversifizierte Portfolio aus Rendite- und Entwicklungsliegenschaften hat einen Marktwert von rund CHF 1.1 Mrd. und fokussiert auf die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich. Die aktive Bewirtschaftung des Bestandes und die Entwicklung der bestehenden Projektpipeline sorgen für robuste Erträge, nachhaltiges Wachstum und attraktive sowie stetige Dividenden.

Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“, „wird“, „würden“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekannten Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Warteck Invest AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen derselben dar.