



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

21. März 2023, 07.00 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsjahr 2022

- **Konzerngewinn von CHF 21.8 Mio. (-20.7%)**
- **Konzerngewinn exkl. Neubewertungen von CHF 17.8 Mio. (+2.0%)**
- **Anhaltend tiefe Leerstandsquote von 2.0%**
- **Marktwert des Immobilien-Portfolios von CHF 900.4 Mio. (+3.0%)**
- **Fortschritt bei Projekten, gefüllte Pipeline**
- **Gesamtrendite der Aktie von -1.7%**
- **Konstant attraktive Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie**
- **Schaffung eines Kapitalbands**

Für Warteck Invest war 2022 trotz der politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen ein gutes Geschäftsjahr. Der Konzerngewinn erreichte CHF 21.8 Mio. und lag 20.7% unter dem Vorjahr. Ohne das gegenüber dem Vorjahr deutlich tiefer ausgefallene Neubewertungsergebnis der Liegenschaften lag der Gewinn bei CHF 17.8 Mio. und übertraf das Vorjahr um 2.0%. Durch Investitionen in den Bestand und als Folge der Aufwertungen stieg der Marktwert des Immobilienportfolios um 3.0% auf CHF 900.4 Mio.

Die Soll-Mieterträge stiegen im Berichtsjahr leicht um 0.7% auf CHF 37.1 Mio. (CHF 36.9 Mio.). Der Erfolg aus Vermietung verbesserte sich um 1.7% auf CHF 31.3 Mio. (CHF 30.8 Mio.). Der EBIT lag wegen den tieferen Aufwertungen mit CHF 31.1 Mio. um 20.1% unter dem Vorjahreswert (CHF 39.0 Mio.). Die Finanzaufwendungen, die den grössten Kostenblock darstellen, stiegen v.a. wegen dem höheren Kreditbestand um 10.2% auf CHF 6.0 Mio. (CHF 5.5 Mio.).

Das Konzernergebnis 2022 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247'500 Stück) von CHF 87.95 bzw. ohne Neubewertungseffekte CHF 71.85. Damit wurde die beantragte Dividende operativ verdient. Die Eigenkapitalrendite lag bei 5.2%.

Weitere Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr wurde das Portfolio aufgrund des anhaltend hohen Preisniveaus nicht durch Zukäufe erweitert. Der Wert des Portfolios wurde dennoch gesteigert durch die in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte getätigten Investitionen in Höhe von CHF 20.9 Mio. Durch diese

Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios zum Bilanzstichtag um CHF 25.9 Mio. bzw. 3.0% auf CHF 900.4 Mio. (CHF 874.4 Mio.).

Die Liegenschaften von Warteck Invest sind geografisch gut diversifiziert und befinden sich in elf Kantonen. Die dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich bilden mit einem Anteil von 50% (49%) bzw. 31% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die Liegenschaften sind aber auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Die fünf grössten Mieter haben einen Anteil an den Mietzinseinnahmen von zusammen 14.7%. Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

Leerstände weiter reduziert, Erfolg aus Vermietung gesteigert

Mietzinserlasse wegen Corona mussten im Berichtsjahr im Gegensatz zu den beiden Vorjahren keine gewährt werden. Wegen Umbauten und Sanierungen konnten Mietzinse von CHF 0.2 Mio. nicht realisiert werden. Die Soll-Mietzinsen fielen im Berichtszeitraum im Ergebnis mit CHF 37.1 Mio. um 0.7% höher aus als im Vorjahr (CHF 36.9 Mio.). Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote weiter von 2.4% auf 2.0% reduziert werden. Debitorenverluste mussten keine nennenswerten hingenommen werden. Die Betriebskosten und Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt schlugen mit CHF 5.1 Mio. zu Buche (CHF 5.2 Mio.). Im Ergebnis stieg der Erfolg aus Vermietung um 1.7% auf CHF 31.3 Mio. (CHF 30.8 Mio.).

Solide Finanzierungsstruktur

Der Kreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 22.7 Mio. auf CHF 418.0 Mio. (CHF 395.3 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 46% (45%). Der Netto-Finanzaufwand stieg durch den höheren Kreditbestand und die gestiegenen Zinsen um 10.2 % auf CHF 6.0 Mio. (CHF 5.5 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite erhöhte sich leicht auf 1.5% (1.4%) bei einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung von 8.2 Jahren. Der Zinsspread (Differenz zwischen Nettorendite der Liegenschaften und durchschnittlichen Finanzierungskosten) lag im Berichtsjahr unverändert bei 2.3%. Die Eigenkapitalquote betrug solide 46% (47%).

Fortschritt bei den Projekten, gut gefüllte Pipeline

Im Berichtsjahr wurden die bereits laufenden Projekte weiter vorangetrieben und es wurden neue Projekte lanciert. Die Bauarbeiten am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» mit 10'000 m² Bruttogeschossfläche am Dreispitz in Basel sind mehrheitlich planmässig vorangekommen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Ende März des laufenden Jahres terminiert. 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, von denen bereits 34 vermietet

sind. Das Gebäude wird mit dem Gold Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten des Neubaus sind mit rund CHF 47 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 2.1 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet.

Die Entwicklung des Areals am Weiherweg in Allschwil BL ist ebenfalls weiter fortgeschritten. Geplant ist hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung mit 82 Wohnungen und die Nachverdichtung des Areals. Der dazu nötige Quartierplan wird zurzeit erarbeitet. Das Projekt wird sowohl von der Gemeinde wie auch von den kantonalen Behörden unterstützt. Die Realisierung ist in zwei Etappen bis 2029 vorgesehen. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Die Quartierpläne in der Hagnau in Muttenz BL sind 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 Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12'500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Es wird angestrebt, bis Ende 2024 ein baubewilligtes Projekt zu erarbeiten.

Im Berichtsjahr wurde zudem mit der Totalsanierung einer Wohnüberbauung in Suhr AG mit 86 Wohnungen begonnen. Die Sanierung erfolgt im bewohnten Zustand in mehreren Etappen bis 2024. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 13.1 Mio. Im Weiteren wurde die Planung der Sanierung einer Wohnliegenschaft in Basel mit 45 Wohnungen vorangetrieben. Die Arbeiten starten im Sommer des laufenden Jahres. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme beträgt CHF 5.0 Mio.

Neben den beschriebenen Projekten wurde für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen Analysen für mögliche Erweiterungen, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten durchgeführt. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Eine neue Anlage wurde im Berichtsjahr installiert, für sechs weitere Anlagen wurde die Planung gestartet.

Insgesamt besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 270 Mio.

Konstant hohe Ausschüttung

Der Kurs der Namenaktien von Warteck Invest gab im Berichtsjahr dem allgemeinen Markttrend folgend etwas nach. Zum Jahresende schlossen die Titel bei CHF 2'270, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Minus von 4.6% entsprach. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 33.4%. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70.00 vom Mai 2022 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamtrendite von -1.7%, während der Gesamtmarkt (gemessen am SXI Swiss

Real Estate All Shares Index) in diesem Zeitraum eine Gesamtrendite von -9.2% aufwies. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 10. Mai 2023 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3.1%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Wartec Invest versteht das Thema Nachhaltigkeit umfassend in den Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Im Berichtsjahr wurden die Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung und Immobilienportfolio überarbeitet und neu formuliert. Basierend auf diesen Strategien wurden der CO₂-Absenkungspfad und weitere Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung installiert. Angaben zu den relevanten Nachhaltigkeitsthemen und dem entsprechenden Engagement der Gesellschaft werden auch dieses Jahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt <https://www.wartec-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit>.

Schaffung eines Kapitalbands

Um die nötige Flexibilität für künftige Wachstumsschritte sicherzustellen, beantragt der Verwaltungsrat der kommenden Generalversammlung vom 10. Mai 2023 die Schaffung eines Kapitalbands von CHF 2'475'000 (untere Grenze) bis CHF 3'093'750 (obere Grenze), was die Ausgabe von maximal 61'875 neuen Aktien innerhalb der nächsten fünf Jahre ermöglicht.

Ausblick

Das qualitativ hochwertige und gut diversifizierte Immobilienportfolio sorgt zusammen mit einer gut gefüllten Projektpipeline mittelfristig für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Die solide Kapitalbasis und das aktive Finanzierungsmanagement sorgen für attraktive und planbare Zinskosten. Das professionelle Facility-Management verhindert Überraschungen beim Unterhaltsaufwand. Schliesslich steigert die weiter 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 Wartec Invest weiterhin gegeben sind.

Geschäftsbericht zum Download

Der vollständige Geschäftsbericht 2022 steht ab sofort auf unserer Webseite <https://www.wartec-invest.ch> zur Verfügung.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2022	2021	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	31.1	39.0	-20.1%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	26.1	25.9	0.6%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	25.1	33.5	-25.1%
Konzerngewinn	Mio. CHF	21.8	27.4	-20.7%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	17.8	17.4	2.0%
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	53.9	53.0	1.7%
Net Gearing ³	%	99	94	5.0%
Eigenkapitalquote	%	46.1	47.0	-1.9%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	5.2	6.7	-22.0%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	900.4	874.4	3.0%
Leerstandsquote ⁵	%	2.0	2.4	-17.1%
Bruttorendite ⁶	%	4.4	4.5	-1.4%
Nettorendite ⁷	%	3.7	3.7	-0.3%
Performance ⁸	%	4.2	5.0	-16.6%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	561.8	586.6	-4.2%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.33	1.41	-5.2%
Personalbestand am 31.12.		13	13	0.0%
in Stellenprozenten	%	1'240	1'240	0.0%

¹Steuereffekte berücksichtigt

²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

³Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquide 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

		2022	2021	Veränderung
Kurs am 31.12.	CHF	2'270	2'370	-4.2%
Innerer Wert	CHF	1'701	1'684	1.1%
Agio ¹	%	+33.4	+40.8	-18.1%
Konzerngewinn pro Titel	CHF	87.95	110.80	-20.7%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt pro Titel ²	CHF	71.85	70.43	2.0%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		25.8	21.4	20.7%
Performance seit 01.01. ³	%	-1.7	3.4	-

¹Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Steuereffekt berücksichtigt

³Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Dienstag, 21. März 2023, 10.00 Uhr	Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)
Mittwoch, 10. Mai 2023, 17.00 Uhr	133. 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

Firmenportrait

Die Warteck Invest AG ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften mit einem Marktwert per 31.12.2022 von CHF 900.4 Mio., welches sie mit dem Ziel nachhaltiger Ertragssicherung in eigener Regie bewirtschaftet. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, den Liegenschaftsbestand gezielt zu entwickeln, die Erträge zu optimieren und langfristig zu sichern und damit Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen.

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.