



Wartec Invest

Immobilien auf gutem Grund

FOR RELEASE IN SWITZERLAND – THIS IS A RESTRICTED COMMUNICATION AND YOU MUST NOT FORWARD IT OR ITS CONTENTS TO ANY PERSON TO WHOM FORWARDING THIS COMMUNICATION IS PROHIBITED BY THE LEGENDS CONTAINED HEREIN.

Not for release, publication or distribution, in whole or in part, directly or indirectly, in the United States of America, Canada, Japan or Australia or any other jurisdiction in which the release, publication or distribution would be unlawful.

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

21. März 2024, 07.00 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsjahr 2023

- **Konzerngewinn exkl. Neubewertungen von CHF 19.5 Mio. (+9.4%)**
- **Konzerngewinn von CHF 16.0 Mio. (-26.4%)**
- **Soll-Mietertrag von CHF 40.3 Mio. (+8.4%)**
- **Leerstandsquote mit 1.3% auf Langzeittief**
- **Marktwert des Immobilien-Portfolios von CHF 1.03 Mrd. (+13.9%)**
- **Abschluss eines Neubaus und einer Sanierung**
- **Fortschritt bei laufenden Projekten, gefüllte Pipeline von CHF 240 Mio.**
- **Konstant attraktive Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie**
- **Kapitalerhöhung zur Finanzierung von weiterem Wachstum geplant**

Wartec Invest baute im Geschäftsjahr 2023 das Portfolio deutlich aus und erwirtschaftete ein gutes Ergebnis. Der Konzerngewinn exkl. Neubewertungsergebnis betrug 19.5 Mio. und lag um 9.4% über dem Vorjahr (CHF 17.8 Mio.). Unter Berücksichtigung der Neubewertungen betrug der Konzerngewinn CHF 16.0 Mio., was 26.4% unter dem Vorjahreswert lag (CHF 21.8 Mio.). Im Berichtsjahr wurden 11 Liegenschaften erworben mit einem Marktwert von total CHF 102.0 Mio. und es wurden CHF 25.4 Mio. in Projekte und den Bestand investiert. Dadurch stieg der Wert des Immobilienportfolios zum Stichtag um 13.9% auf CHF 1'025.5 Mio.

Die Soll-Mieterträge stiegen im Berichtsjahr durch die Zukäufe und die Fertigstellung des Neubaus „Syd“ in Basel um 8.4% auf CHF 40.3 Mio. (CHF 37.1 Mio.). Der Erfolg aus Vermietung verbesserte sich um 10.5% auf CHF 34.6 Mio. (CHF 31.3 Mio.). Der EBIT lag wegen dem negativen Bewertungsergebnis (CHF -3.7 Mio. bzw. 0.4%) mit CHF 26.6 Mio. um 14.4% unter dem Vorjahreswert (CHF 31.1 Mio.). Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund des höheren

Kreditbestands und der gestiegenen Fremdkapitalzinsen um 38.7% auf CHF 8.3 Mio. (CHF 6.0 Mio.). Das Konzernergebnis 2023 entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 64.70 bzw. ohne Neubewertungseffekte CHF 78.60. Damit wurde die beantragte Dividende operativ (exkl. Bewertung) verdient.

Markanter Ausbau des Portfolios durch Zukäufe

Warteck Invest konnte im Berichtsjahr eine Reihe von Opportunitäten wahrnehmen und Zukäufe tätigen. Anfang Juli wurden im Rahmen eines Share Deals eine Aktiengesellschaft mit vier Liegenschaften und einem bedeutenden Bestand an liquiden Mitteln übernommen. Aus dieser Transaktion resultiert neben den rund CHF 1.1 Mio. an jährlichen Mieteinnahmen für die nächsten 4.5 Jahre ein zusätzlicher Ergebnisbeitrag von rund CHF 2.7 Mio. p.a. Die liquiden Mittel der neu erworbenen Tochtergesellschaft wurden in der zweiten Jahreshälfte in die Akquisition von weiteren sechs Liegenschaften investiert. Zusätzlich wurde per 1. Juli 2023 eine frisch sanierte Wohnliegenschaft in Villigen AG erworben. Insgesamt wurden damit im Berichtsjahr 11 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 102.0 Mio. erworben, die künftig zusammen rund CHF 4.2 Mio. jährliche Mietzinseinnahmen generieren. Der Marktwert des konsolidierten Portfolios überschritt durch diese Zukäufe und die Investitionen in den Bestand die Marke von einer Milliarde und stieg zum Stichtag um 13.9 % auf CHF 1.025 Mrd. (CHF 900.4 Mio.).

Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich unverändert in elf Kantonen. Die geografischen Schwerpunkte des Portfolios liegen in den dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich mit einem Anteil von 48% (50%) bzw. 31% (31%). Die übrigen Regionen machen 21% (19%) aus. Die Liegenschaften sind nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Die fünf grössten Mieter haben einen Anteil an den Mietzinseinnahmen von total 15.3% (14.7%). Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

Leerstände erneut reduziert, höherer Erfolg aus Vermietung

Die Zukäufe führten im Berichtsjahr zu CHF 1.9 Mio. neuen Soll-Mietzinseinnahmen. Aus dem fertiggestellten Neubau „Syd“ in Basel und den Anpassungen der Mieten an die Teuerung und den gestiegenen Referenzzinssatz resultierten weitere CHF 1.1 Mio. neue Einnahmen. Dagegen konnten wegen Umbauten und Sanierungen Mietzinse von CHF 0.3 Mio. nicht realisiert werden. Im Ergebnis fielen die Soll-Mietzinsen mit CHF 40.3 Mio. um 8.4% höher aus als im Vorjahr (CHF 37.1 Mio.). Gleichzeitig konnte die Leerstandsquote weiter von 2.0% auf ein Langzeittief von 1.3% reduziert werden. Die Betriebskosten und Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt

schlugen wie im Vorjahr mit CHF 5.1 Mio. zu Buche (CHF 5.1 Mio.), so dass mit CHF 34.6 Mio. ein um 10.5% höherer Erfolg aus Vermietung resultierte (CHF 31.3 Mio.).

Fortschritt bei den Projekten, gut gefüllte Pipeline

Die laufenden Projekte wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses „Syd“ in Basel wurde im ersten Semester fertiggestellt, so dass die Wohnungen im 5.-11. Obergeschoss bezogen werden konnten. Im August eröffnete Coop seinen neuen Supermarkt im Erdgeschoss. Im Dezember bezog schliesslich Warteck Invest ihre eigenen neuen Büros im 4. Obergeschoss und schuf damit die betrieblichen Voraussetzungen für weiteres Wachstum. Ebenfalls abgeschlossen wurde eine Sanierung von 45 Wohnungen in Basel.

Weiter vorangetrieben wurden die Arealentwicklungen in Allschwil, Muttenz und Buchs. In Allschwil wurde der für die Erneuerung und Nachverdichtung des Areals „Weiherweg“ nötige Quartierplan in die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkung geschickt. In Muttenz wurde das Vorprojekt für das gemäss gültigem Quartierplan mögliche Wohn- und Geschäftshochhaus erarbeitet und in Buchs wurde im Rahmen eines Projektwettbewerbs der Architekturpartner für die weitere Arealentwicklung evaluiert. Die etappenweise Totalsanierung von 86 Wohnungen in Suhr ist ebenfalls weiter fortgeschritten und wird im laufenden Jahr abgeschlossen.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung von zwei weiteren Sanierungsprojekten begonnen. Insgesamt besteht eine gut gefüllte Pipeline von Projekten im Umfang von rund CHF 240 Mio. für die kommenden 5 bis 7 Jahre.

Neben den Projekten wurde im Berichtsjahr auch in die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie investiert. So wurde bei weiteren zwei Liegenschaften der Energieträger ausgetauscht weg von fossil hin zu Fernwärme oder Wärmepumpe. Drei neue Fotovoltaikanlagen wurden installiert und für drei weitere die Planung gestartet.

Solide Finanzierungsstruktur und Kapitalerhöhung zur Finanzierung von weiterem Wachstum

Zur Finanzierung der Zukäufe und Investitionen in Projekte wurden zusätzliche Fremdmittel beschafft. Der Kreditbestand erhöhte sich dadurch per Stichtag um CHF 118.3 Mio. bzw. 28.3% auf CHF 536.3 Mio. (418.0 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 52% (46%). Die Erhöhung des Kreditbestands und die gestiegenen Zinsen führten dazu, dass sich der Netto-Finanzaufwand um 38.7% auf CHF 8.3 Mio. erhöhte (CHF 6.0 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Berichtszeitraum bei 1.8% (1.5%). Die

kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 6.5 Jahren (8.2 Jahren). Das Risiko von weiter steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit der gegebenen Finanzierungsstruktur auf längere Zeit begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr bei 1.9% (2.3%). Die Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 40% (46%).

Zur Finanzierung von weiterem Wachstum plant der Verwaltungsrat die Durchführung einer Kapitalerhöhung, unter Wahrung der Bezugsrechte bestehender Aktionäre, im Rahmen des bestehenden Kapitalbands von bis zu 61'875 neuen Aktien, vorbehaltlich konstruktiver Marktbedingungen. Der Nettoerlös aus der geplanten Kapitalerhöhung soll primär zur Finanzierung von Investitionen in die bestehende Projektpipeline verwendet werden und wird die Eigenkapitalbasis weiter stärken. Darüber hinaus sind aber auch gezielte Akquisitionen von attraktiven Renditeliegenschaften beabsichtigt.

Konstante Dividendenpolitik

Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 29. Mai 2024 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 3.8%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Nachhaltigkeitsberichterstattung

Warteck Invest versteht das Thema Nachhaltigkeit umfassend in den Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Basierend auf der definierten Nachhaltigkeitsstrategie wurden neben dem CO₂-Absenkungspfad eine Reihe weiterer 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 unter:

<https://www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit>.

Ausblick

Das qualitativ hochwertige und gut diversifizierte Immobilienportfolio, die neuen Einnahmen aus den Zukäufen und die gut gefüllte Projektpipeline sorgen für eine nachhaltige Ertragslage. Die solide Kapitalbasis und das aktive Finanzierungsmanagement sorgen für planbare Zinskosten. Durch das professionelle Facility-Management werden Überraschungen beim Unterhaltsaufwand

Not for release, publication or distribution, in whole or in part, directly or indirectly, in the United States of America, Canada, Japan or Australia or any other jurisdiction in which the release, publication or distribution would be unlawful.

vermieden. Zudem wird die Effizienz der bereits schlanken Organisation laufend gesteigert durch die Möglichkeiten der Digitalisierung. Aus all diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld gegeben sind.

Geschäftsbericht zum Download

Der vollständige Geschäftsbericht 2023 steht ab sofort auf unserer Webseite <https://www.warteck-invest.ch> zur Verfügung.

Not for release, publication or distribution, in whole or in part, directly or indirectly, in the United States of America, Canada, Japan or Australia or any other jurisdiction in which the release, publication or distribution would be unlawful.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2023	2022	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	26.6	31.1	-14.4%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	30.3	26.1	16.1%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	18.3	25.1	-27.1%
Konzerngewinn	Mio. CHF	16.0	21.8	-26.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	19.5	17.8	9.4%
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	60.2	53.9	11.8%
Net Gearing ³	%	124	99	25.7%
Eigenkapitalquote	%	39.8	46.1	-13.8%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	3.8	5.2	-26.7%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	1'025.5	900.4	13.9%
Leerstandsquote ⁵	%	1.3	2.0	-34.2%
Bruttorendite ⁶	%	4.3	4.4	-3.0%
Nettorendite ⁷	%	3.7	3.7	-0.7%
Performance ⁸	%	3.2	4.2	-23.2%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	457.9	561.8	-18.5%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.09	1.33	-18.2%
Personalbestand am 31.12.		14	13	7.7%
in Stellenprozenten	%	1'290	1'240	4.0%

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

		2023	2022	Veränderung
Kurs am 31.12.	CHF	1'850	2'270	-18.5%
Innerer Wert	CHF	1'696	1'701	-0.3%
Agio ¹	%	+9.1	+33.4	-72.9%
Konzerngewinn pro Titel	CHF	64.70	87.95	-26.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt pro Titel ²	CHF	78.60	71.85	9.4%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		28.6	25.8	10.8%
Performance seit 01.01. ³	%	-15.4	-1.7	-

¹Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Steuereffekt berücksichtigt

³Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Donnerstag, 21. März 2024, 10.00 Uhr Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)

Mittwoch, 29. Mai 2023, 17.00 Uhr 134. 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,
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

Not for release, publication or distribution, in whole or in part, directly or indirectly, in the United States of America, Canada, Japan or Australia or any other jurisdiction in which the release, publication or distribution would be unlawful.

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 31.12.2023 von CHF 1'025.5 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.

Disclaimer

Diese Mitteilung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren dar. Diese Mitteilung ist weder ein Prospekt im Sinne des Schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes noch ein Prospekt gemäss irgendeinem anderen anwendbaren Gesetz. Kopien dieser Mitteilung dürfen nicht in oder aus Jurisdiktionen versandt oder anderweitig verteilt werden, wo dies von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten ist. Die in dieser Mitteilung enthaltene Information stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Kauf von Wertpapieren in irgendeiner Jurisdiktion dar, in der dies vor Registrierung (oder Gewährung einer Ausnahme davon) oder sonstigen Handlungen gegen wertpapierrechtliche Bestimmungen verstossen würde. Jeder Entscheid über den Kauf oder die Zeichnung von Aktien der Warteck Invest AG (die "**Gesellschaft**") sollte ausschliesslich auf der Grundlage eines von der Gesellschaft in diesem Fall dafür veröffentlichten Prospekts erfolgen.

This document is not for publication or distribution in the United States of America (including its territories and possessions, any State of the United States and the District of Columbia), Canada, Japan or Australia or any other jurisdiction into which the same would be unlawful. This document does not constitute an offer or invitation to subscribe for or purchase any securities in such countries or in any other jurisdiction into which the same would be unlawful. In particular, the document and the information contained herein should not be distributed or otherwise transmitted into the United States of America or to publications with a general circulation in the United States of America. The securities referred to herein have not been and will not be registered under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "**Securities Act**"), or the laws of any state and may not be offered or sold in the United States of America absent registration under or an exemption from registration under the Securities Act. There will be no public offering of the securities in the United States of America. The information contained herein does not constitute an offer of securities to the public in the United Kingdom. No prospectus offering securities to the public will be published in the United Kingdom. In the United Kingdom this document is only directed at persons who (i) are qualified investors^[1] and who are also (ii) investment professionals falling within article 19(5) of the Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (the "**FSMA Order**"); (iii) persons falling within Articles 49(2)(a) to (d), "high net worth companies, unincorporated associations, etc." of the FSMA Order and (iv) persons to whom an invitation or inducement to engage in investment activity within the meaning of Section 21 of the Financial Services and Markets Act 2000 may otherwise be lawfully communicated or caused to be communicated (all such persons together being referred to as "relevant persons"). The securities are only available to, and any invitation, offer or agreement to subscribe, purchase or otherwise acquire such securities will be engaged in only with, relevant persons. Any person who is not a relevant person should not act or rely on this document or any of its contents. In any member state of the European Economic Area (each a "**Relevant State**") this document is only addressed to qualified investors in that Relevant State within the meaning of the Prospectus Regulation.