

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## Medienmitteilung

**27. März 2025, 07.00 Uhr**  
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsjahr 2024

- **Konzerngewinn von CHF 23.1 Mio. (+44.1%)**
- **Konzerngewinn exkl. Neubewertungen von CHF 22.0 Mio. (+13.2%)**
- **Marktwert des Immobilien-Portfolios von CHF 1'035.4 Mio. (+1.0%)**
- **Leerstandsquote anhaltend tief bei 2.6%**
- **Gesamtrendite der Aktie von 10.0%**
- **Start neuer Projekte, gefüllte Pipeline**
- **Konstant attraktive Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie**
- **Schaffung eines Kapitalbands**

Für Warteck Invest war 2024 ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Konzerngewinn stieg gegenüber Vorjahr um 44.1% auf CHF 23.1 Mio. (CHF 16.0 Mio.). Auch ohne Neubewertungsergebnis übertraf das Jahresergebnis mit CHF 22.0 Mio. das Vorjahr um 13.2% (CHF 19.5 Mio.). Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 1.0% auf CHF 1'035.4 Mio.

Die Soll-Mieterträge legten im Berichtsjahr um 12.2% zu auf CHF 45.1 Mio. (CHF 40.3 Mio.). Nach Abzug der liegenschaftsspezifischen Aufwendungen verbesserte sich der Erfolg aus Vermietung um 8.5% auf CHF 37.6 Mio. (CHF 34.6 Mio.). Der EBIT stieg gegenüber Vorjahr um 34.9% auf 35.9 Mio. (26.6 Mio.). Die Finanzaufwendungen, die den grössten Kostenblock darstellen, erhöhten sich nur leicht um 1.7% auf CHF 8.5 Mio. (CHF 8.3 Mio.).

Das Konzernergebnis 2024 entspricht einem Gewinn pro Aktie (unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhung, Stand per 31.12.2024: 309'375 Stück) von CHF 74.60 bzw. ohne Neubewertungseffekte CHF 71.15. Damit wurde die beantragte Dividende operativ verdient. Die Eigenkapitalrendite lag bei 4.9% (3.8%).

### **Weitere Investitionen in den Bestand, keine Zukäufe**

Nach den Zukäufen im Vorjahr wurde im Berichtsjahr keine Liegenschaft dazugekauft. Stattdessen wurde weiter in die Optimierung des Bestandes investiert im Umfang von CHF 8.4 Mio. Durch diese Investitionen und aufgrund des positiven Ergebnisses aus den Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC in Höhe von CHF 1.5 Mio. (CHF -3.7 Mio.) stieg der

Marktwert des Portfolios um CHF 10.0 Mio. bzw. 1.0% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 1'035.4 Mio. (CHF 1'025.4 Mio.).

Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich unverändert in elf Kantonen. Die geografischen Schwerpunkte des Portfolios sind zum Vorjahr unverändert und liegen in den dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich mit einem Anteil am Marktwert von 48% (48%) bzw. 31% (31%). Auf die übrigen Regionen entfallen 21% (21%) der Werte. 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 17.1% (15.3%). Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

### **Steigerung der Mieterträge, tiefe Leerstände**

Die elf im Vorjahr akquirierten Liegenschaften führten im Berichtsjahr zu einer Steigerung der Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.4 Mio. Mietzinsanpassungen an den Referenzzinssatz und an die Teuerung führten zu weiteren Mehreinnahmen von CHF 0.4 Mio. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0.4 Mio. nicht realisiert werden. Gesamthaft stiegen die Soll-Mietzinsen gegenüber dem Vorjahr um 12.2% auf 45.1 Mio. (CHF 40.3 Mio.). Die Leerstände machten CHF 1.2 Mio. (CHF 0.5 Mio.) aus, was einer tiefen Quote von 2.6% entspricht. Die Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften stieg gegenüber Vorjahr um 26.0% auf CHF 6.4 Mio. (CHF 5.1 Mio.). Mit 12.5% (11.4%) ist das Verhältnis von Immobilienaufwand zu Soll-Mietzinsen intakt. Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen erhöhte sich um 8.5% auf CHF 37.6 Mio. (CHF 34.6 Mio.).

### **Solide Finanzierungsstruktur und gestärkte Kapitalbasis**

Zur Finanzierung der Projektpipeline und zur Stärkung der Eigenmittelsituation wurde im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung durchgeführt, durch die der Gesellschaft netto rund CHF 92.0 Mio. neue Eigenmittel zugeflossen sind. Mit diesen Mitteln wurden Mitte Jahr kurzfristige Kredite zurückgeführt und der Kreditbestand per Stichtag um CHF 79.7 Mio. bzw. 14.9% auf CHF 456.5 Mio. reduziert (536.3 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 44.1% (52.3%). Der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung darstellt, erhöhte sich um 1.7% auf CHF 8.5 Mio. (CHF 8.3 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Berichtszeitraum bei 1.7% (1.8%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 6.5 Jahren (6.5 Jahren). Das Risiko von steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit der gegebenen Finanzierungsstruktur auf längere Zeit begrenzt. Der Zinsspread (Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten) lag im Berichtsjahr bei 2.0% (1.9%). Die durch die Kapitalerhöhung gestärkte Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 48.3% (39.8%).

### **Abschluss einer Sanierung, Start einer weiteren Sanierung, Eingabe eines Baugesuchs**

Die im 2022 begonnene, etappenweise durchgeführte Totalsanierung einer Überbauung mit 86 Wohnungen in Suhr AG wurde im Berichtszeitraum abgeschlossen. Die Überbauung wurde im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wurde eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung erfolgte ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme lag bei CHF 13.5 Mio. und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt, was zu jährlichen Mehreinnahmen von CHF 0.3 Mio. führt.

Nach Abschluss dieser Sanierung wurde im Berichtszeitraum mit der Planung der Totalsanierung einer weiteren Überbauung in Suhr AG begonnen. Die Sanierung dieser 40 Wohnungen erfolgt ebenfalls ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Arbeiten werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 7.0 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Ein weiteres im Berichtsjahr gestartetes Sanierungsprojekt betrifft eine Überbauung in Lupfig AG. Die Sanierung dieser 30 Wohnungen erfolgt in zwei Etappen und wiederum ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die erste Etappe wurde im 2024 umgesetzt. Die Arbeiten der zweiten Etappe werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 5.0 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Neben diesen Sanierungen wurden im Berichtsjahr die drei laufenden Arealentwicklungen weiter vorangetrieben. Für das Projekt in Buchs AG konnte vor Jahresende das Baubewilligungsgesuch eingereicht werden. Hier soll anstelle der heutigen Bürogebäude eine Überbauung mit 72 Wohnungen entstehen. Mit dem Baubeginn der ersten Etappe kann Ende des laufenden Jahres gerechnet werden. Die zweite Etappe kann Ende 2026 oder Anfang 2027, nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses, gestartet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Ein weiteres Entwicklungsprojekt betrifft das Areal «Weiherweg» in Allschwil BL. Geplant wird hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung und die Nachverdichtung des Areals von heute 82 Wohnungen auf rund 160 Wohnungen. Die Realisierung ist in zwei Etappen bis 2030 vorgesehen. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Auch die Planung auf der Parzelle im Quartierplanperimeter «Hagnau-West» in Muttenz BL wurde weiter vorangetrieben. Ziel ist es, bis Ende 2025 das Baueingabeprojekt zu erarbeiten. Da die Parzelle von Warteck Invest vom ASTRA für eine temporäre Verkehrsführung in Anspruch genommen werden muss, ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Neubau nicht vor der zweiten

Hälfte 2026 zu rechnen. Die Investitionen werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt.

Schliesslich wurde im vergangenen Jahr mit der Planung der Sanierung und Nachverdichtung einer Wohnüberbauung in Islikon TG begonnen. Gemäss einer Machbarkeitsstudie können hier zusätzliche 25-35 neue Wohnungen erstellt werden. Im laufenden Jahr soll ein geeignetes Architekturbüro ausgewählt und ein Projekt erarbeitet werden. Der Beginn der Arbeiten ist für 2026 vorgesehen.

Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Fotovoltaikanlagen im Portfolio evaluiert. Drei neue Anlagen wurden im Berichtsjahr installiert und für zwei weitere Anlagen wurde die Planung gestartet. Diese sollen im laufenden und kommenden Jahr ans Netz gehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten verfügt Warteck Invest insgesamt für die kommenden fünf bis sieben Jahre über eine Pipeline von 17 Projekten. Diese Pipeline entspricht einem Investitionsvolumen von rund CHF 225 Mio. und umfasst neben drei Arealentwicklungen ein Nachverdichtungsprojekt und eine Reihe von Sanierungsvorhaben.

### **Konstante Dividendenpolitik**

Der Kurs der Namenaktien von Warteck Invest lag am Stichtag bei CHF 1'915. Dies entspricht gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Plus von 6.1%. Damit konnte die Aktie den durch die Kapitalerhöhung im Juni bedingten Kursrückgang mehr als kompensieren. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 14.5%. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70.00 vom Juni 2024 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamtrendite von 10.0%. Der Gesamtmarkt (gemessen am SXI Swiss Real Estate All Shares Index) erzielte in diesem Zeitraum eine Gesamtrendite von 15.9%. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 21. Mai 2025 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 3.7%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

### **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>.

## **Schaffung eines Kapitalbands**

Nachdem das an der GV vom 10. Mai 2023 geschaffene Kapitalband mit der Kapitalerhöhung vom Juni 2024 ausgeschöpft wurde, beantragt der Verwaltungsrat an der kommenden GV vom 21. Mai 2025 ein neues Kapitalband, um die nötige Flexibilität für künftige Wachstumsschritte sicherzustellen. Dieses Kapitalband liegt zwischen CHF 3'093'750 (untere Grenze) und CHF 4'640'620 (obere Grenze), was die Ausgabe von maximal 154'687 neuen Aktien (maximal 50% der bisherigen Aktien) innerhalb der nächsten fünf Jahre ermöglicht.

## **Ausblick**

Das qualitativ hochwertige und geografisch sowie nutzungsspezifisch gut diversifizierte Immobilienportfolio sorgt zusammen mit einer gut gefüllten Projektpipeline für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Die solide Kapitalbasis und das aktive Finanzierungsmanagement sorgen für planbare Zinskosten. Durch ein professionelles Facility-Management werden Überraschungen beim Unterhaltsaufwand vermieden. Durch das anhaltende Vorantreiben der Digitalisierung wird die Effizienz der bereits schlanken Organisation weiter gesteigert. 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.

Link zum vollständigen Geschäftsbericht 2024:

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

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

<https://stream.swisscom.ch/warteck-invest/20250327/>

## Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2024	2023	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	35.9	26.6	34.9%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	34.5	30.3	13.7%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	27.5	18.3	50.0%
Konzerngewinn	Mio. CHF	23.1	16.0	44.1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>1</sup>	Mio. CHF	22.0	19.5	13.2%
Fremdfinanzierungsgrad <sup>2</sup>	%	51.7	60.2	-14.2%
Net Gearing <sup>3</sup>	%	85	124	-31.6%
Eigenkapitalquote	%	48.3	39.8	21.5%
Eigenkapitalrendite <sup>4</sup>	%	4.9	3.8	29.3%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	1'035.4	1'025.5	1.0%
Leerstandsquote <sup>5</sup>	%	2.6	1.3	94.5%
Bruttorendite <sup>6</sup>	%	4.4	4.3	3.3%
Nettorendite <sup>7</sup>	%	3.7	3.7	-0.4%
Performance <sup>8</sup>	%	3.8	3.2	17.5%
Börsenkaptalisierung	Mio. CHF	592.5	457.9	29.4%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.14	1.09	4.9%
Personalbestand am 31.12.		15	14	7.1%
in Stellenprozenten	%	1'380	1'290	7.0%

<sup>1</sup>Steuereffekte berücksichtigt

<sup>2</sup>Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

<sup>3</sup>Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquider Mittel in % des Eigenkapitals

<sup>4</sup>Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

<sup>5</sup>Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

<sup>6</sup>Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

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

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

## Kennzahlen Namenaktie

		2024	2023	Veränderung
Kurs am 31.12. <sup>5</sup>	CHF	1'915	1'809	5.9%
Innenwert	CHF	1'673	1'696	-1.4%
Agio <sup>1</sup>	%	+14.5	+9.1	59.4%
Konzerngewinn pro Titel <sup>2</sup>	CHF	82.23	64.70	27.1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt pro Titel <sup>2,3</sup>	CHF	78.44	78.60	-0.2%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		23.3	28.6	-18.6%
Performance seit 01.01. <sup>4</sup>	%	10.0	-15.4	-

<sup>1</sup>Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

<sup>2</sup>Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien 2024: 280'647; 2023: 247'500 Stück)

<sup>3</sup>Steuereffekt berücksichtigt

<sup>4</sup>Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

<sup>5</sup>Aktienkurse im VJ korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

### Wichtige Termine

Donnerstag, 27. März 2025, 10.00 Uhr Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)

Mittwoch, 21. Mai 2025, 17.30 Uhr 135. ordentliche Generalversammlung, Basel

### Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

**Daniel Petitjean**, Chief Executive Officer

Tel. +41 (61) 690 92 20

[daniel.petitjean@warteck-invest.ch](mailto:daniel.petitjean@warteck-invest.ch)

**Daniel Lanfranconi**, Chief Financial Officer

Tel. +41 (61) 690 92 20

[daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch](mailto:daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch)

Warteck Invest AG,  
Münchensteinerstrasse 117, CH-4053 Basel

E-Mail: [info@warteck-invest.ch](mailto:info@warteck-invest.ch)  
Webseite: [www.warteck-invest.ch](http://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 31.12.2024 von CHF 1'035.4 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 unbekanntem 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.