Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Medienmitteilung

1. April 2009, 07.00 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Geschäftsjahr 2008

- **Deutliche Steigerung des Konzerngewinns auf CHF 11.0 Mio. (+15 %)**
- **Eigenkapitalrendite von 5.6 %**
- **Anhaltend tiefe Leerstandsquote von 4.14 %,**
- **Substanzieller Ausbau des Portfolios auf CHF 441.8 Mio. (+16 %)**
- **Abschluss von zwei Projekten**
- **Unverändert hohe Dividende von CHF 62.- pro Namenaktie**
- **Krisenresistente Aktie mit Gesamtrendite von -1.5 %**

Steigerung der Mieterträge, nach wie vor tiefe Leerstände

Die Netto-Mieterträge erreichten im Berichtsjahr die Höhe von CHF 24.4 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung um rund CHF 2.6 Mio. bzw. 12 % entspricht (VJ CHF 21.8 Mio.). Die Ertragssteigerung stammt zur Hauptsache aus den Zukäufen und den neuen Einnahmen aus fertig gestellten Projekten. Der Anteil der Mieterträge aus Wohnliegenschaften, welche gegenüber den Geschäftsliegenschaften mit weniger Risiken verbunden sind, wurde in der Berichtsperiode weiter ausgebaut auf 43 % (VJ 38 %). Die Risiken auf der Ertragsseite sind weiterhin gering. Rund 40 % der Mietverträge mit fester Dauer laufen bis ins Jahr 2013 oder länger. Das Immobilien-Portfolio ist sowohl geografisch wie auch hinsichtlich der Objektnutzungen gut diversifiziert. Es bestehen keine Klumpenrisiken in Bezug auf die Mieterschaft, der Anteil des grössten Mieters an den Einnahmen beträgt 4.2 %. Die Leerstandsquote befindet sich mit 4.14 % nach wie vor auf tiefem Niveau.

Substanzieller Ausbau des Portfolios, sehr gute Performance der Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt sieben Liegenschaften gekauft. Dabei handelte es sich um sechs Wohnliegenschaften und eine Geschäftsliegenschaft. Vier Objekte liegen im Kanton Zürich und drei im Kanton Aargau. Damit fokussierte sich die Akquisitionstätigkeit im Berichtsjahr strategiekonform auf den Investitionsschwerpunkt Wirtschaftraum Zürich/Zug und auf die Achse zum anderen Investitionsschwerpunkt, dem Wirtschaftraum Basel. Zur weiteren Optimierung des Portfolios wurden zwei Liegenschaften in Basel mit unterdurchschnittlichem Potenzial verkauft. Am Bilanzstichtag befanden sich 55 % (VJ 62 %) der Marktwerte in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland und 45 % (VJ 38 %) in den Kantonen Zürich, Zug und Aargau. Das Portfolio erreichte am Bilanzstichtag einen Marktwert von CHF 441.8 Mio., was einer Zunahme um 15.8 % entspricht (VJ CHF 381.4 Mio.)

Die Nettorendite auf den Anlageliegenschaften erreichte mit 5.18 % erneut einen stattlichen Wert (VJ 5.48 %). Die Performance der Renditeliegenschaften, welche auch das Ergebnis der Neubewertungen berücksichtigt, fiel - verglichen mit alternativen Anlagen - mit 6.02 % sogar hervorragend aus (VJ 5.62 %).

Nach dem Bilanzstichtag konnte eine weitere Akquisition getätigt werden. Per 1. Januar 2009 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus an zentraler Lage in Rorschach im Kanton St. Gallen erworben.

Deutliche Steigerung des Ergebnisses

Aufgrund der höheren Mieteinnahmen konnten die betrieblichen Erträge im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden um 13.0 % auf CHF 24.7 Mio. (VJ CHF 21.8 Mio.). Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften stieg nur unterproportional und lag im Berichtsjahr mit CHF 3.4 Mio. lediglich um 3.6 % über dem Vorjahreswert (CHF 3.2 Mio.). Die periodische Neubewertung durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG führten zu einer Netto-Aufwertung des Liegenschaftenbestandes um CHF 2.8 Mio. bzw. 0.6 %. Der Personalaufwand nahm gegenüber der Vorperiode um 15.2 % auf CHF 2.0 Mio. zu (CHF 1.8 Mio.), was vor allem mit der Schaffung von zwei neuen Stellen zusammenhängt. Der Sonstige Betriebsaufwand konnte um 11.9 % reduziert werden und betrug CHF 0.9 Mio. (VJ CHF 1 .0 Mio.). Als Folge stieg der Betriebsgewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) gegenüber dem Vorjahr um 27.9 % auf CHF 21.3 Mio. (Vorjahr CHF 16.6 Mio.). Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund der zusätzlichen Hypotheken zur Finanzierung der Akquisitionen merklich um 54.8 % auf CHF 6.4 Mio. (VJ CHF 4.2 Mio.). Der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzinssatz lag bei 3.18 %, bei einer durchschnittlichen Laufzeit der Kredite von 5.6 Jahren. Der Konzerngewinn erhöhte sich schliesslich gegenüber der Vorperiode deutlich um 14.9 % auf CHF 11.0 Mio. (VJ CHF 9.6 Mio.).

Abschluss von zwei Projekten

Im Berichtsjahr konnten zwei Projekte erfolgreich abgeschlossen werden. Der Neubau Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel wurde termingerecht im Sommer 2008 fertig gestellt und an die Mieter übergeben. Praktisch sämtliche Geschäftsflächen sowie alle 19 Wohnungen konnten vermietet werden.

Auch die Totalsanierung der Liegenschaft Bächlerstrasse 36 in Kilchberg konnte zum geplanten Termin Ende 2008 abgeschlossen werden. Sämtliche 13 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet. Für die Geschäftsfläche im Erdgeschoss wurde per 1. April 2009 ein Mieter gefunden.

Die Arbeiten am Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an bester Innerstadtlage an der Falknerstrasse 35 in Basel kommen planmässig voran. Die Fassade ist fertig und das Gerüst konnte abgebaut werden. Zur Zeit sind die Arbeiten im Gebäudeinnern im Gang. Die Fertigstellung ist für Juli 2009 vorgesehen. Bereits über 50 % der Mieterträge sind vertraglich gesichert. In den Räumlichkeiten des Erdgeschosses, 1. Untergeschosses und 1. Obergeschosses entsteht eine Boutique eines namhaften Fashion-Labels.

Im März wurde mit der ersten Etappe der Totalsanierung einer Überbauung in Hausen begonnen. Neben dem Totalersatz der Küchen, Bäder, Fenster und Leitungen erfolgen Optimierungen der Wohnungsgrundrisse sowie energiesparende Eingriffe.

Diese beiden abgeschlossenen sowie die zwei laufenden Projekte mit einem Investitionsvolumen (ohne Land) von rund CHF 22.7 Mio. führen zu neuen bzw. zusätzlichen Erträgen von jährlich total rund CHF 2.2 Mio.

Am Riehenring in Basel ist der Weg frei für die weitere Planung eines Neubaus auf dem Areal, nachdem die bestehenden Liegenschaften definitiv nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Die Frage, ob die Warteck Invest das in einem Studienauftrag evaluierte Grossprojekt eines 88 Meter hohen Wohnhochhauses selbst ausführen wird, ist zur Zeit noch Gegenstand einer intensiven Prüfung im Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung.

Weitere Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Warteck Invest-Titel trotzen der Aktienkrise

Die Namenaktien der Warteck Invest konnten im Jahr 2008 der Krise an den internationalen Finanzmärkten weitgehend trotzen. Der Titel schloss am 31.12.2008 bei einem Kurs von CHF 1'475, was einem Rückgang von lediglich 5.4 % gegenüber dem Jahresanfangskurs entsprach. Im gleichen Zeitraum verlor der Schweizer Aktienmarkt 56.0 % (SPI). Die Gesamtrendite der Warteck-Titel unter Einbezug der Dividendenausschüttung betrug im Jahr 2008 minus 1.5 %, während diejenige des Gesamtmarktes bei minus 51.6 % lag (SPI). Die Dividendenrendite war im 2008 erneut attraktiv und lag bei 4.0 % (auf Basis Jahresanfangskurs).

Unverändert hohe Dividende

Aufgrund des guten Konzernergebnisses, der gesunden finanziellen Situation der Gesellschaft mit einer Eigenkapitalquote von zur Zeit 44.0 % und den trotz der Wirtschaftskrise stabilen Ertragsaussichten hat der Verwaltungsrat beschlossen, der diesjährigen Generalversammlung vom 20. Mai 2009 die Ausschüttung einer unverändert hohen Dividende von CHF 62.- pro Namenaktie zu beantragen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 83.5 %.

Vorsichtig optimistischer Ausblick

Selbstverständlich können für die mittelfristige Zukunft negative Einflüsse aufgrund der Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes nicht ausgeschlossen werden. Zu denken ist etwa an höhere Leerstände oder Verluste bei den Debitoren. Die Gesellschaft befindet sich aber in einer guten Ausgangslage für eine weiterhin stabile Entwicklung. Neben den soliden finanziellen Verhältnissen verfügt die Warteck Invest über ein gut diversifiziertes Portfolio aus attraktiven Wohn- und Geschäftsliegenschaften, welches keine Klumpenrisiken aufweist. Die Abhängigkeit der Erträge von der Konjunktur wird durch den hohen Wohnanteil an den Erträgen von 43 % begrenzt. Und schliesslich ist das für Immobiliengesellschaften wichtige Zinsänderungsrisiko bei der gegebenen Fremdkapitalstruktur ebenfalls angemessen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung arbeiten daher - zusammen mit einem qualifizierten und motivierten Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – weiter am Ausbau des Portfolios auf die Zielgrösse von CHF 500-550 Mio.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Warteck Invest blicken vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Das bisherige Dividendenniveau sollte mittelfristig aufrecht erhalten werden können.

Konzernrechnung zum Download

Die Konzernrechnung 2008 (Bilanz, Erfolgsrechnung und Geldflussrechnung) steht auf unserer Homepage www.warteck-invest.ch unter der Rubrik „Media Relations“ --> „Medienmitteilungen/Publikationen“ zum Download im pdf-Format zur Verfügung.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

	2008	2007	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	21.3	16.6	+27.9 %
Konzerngewinn vor Steuern	14.8	13.1	+13.0 %
Konzerngewinn	11.0	9.6	+14.9 %
Fremdfinanzierungsgrad[1]	56.0 %	49.5 %	+13.6 %
Eigenkapitalrendite[2]	5.6 %	4.9 %	+14.3 %
Marktwert Immobilien-Portfolio	441.8	381.4	+15.8 %
Leerstandsquote[3]	4.14 %	2.89%	
Bruttorendite[4]	6.2 %	6.4 %	
Nettorendite[5]	5.2 %	5.5 %	
Performance[6]	6.0 %	5.6 %	
Börsenkapitalisierung	219.0	231.7	-5.4 %
im Verhältnis zum inneren Wert	1.11	1.18	
Personalbestand am 31.12.	11	9	+22.2 %
In Stellenprozenten	1'100 %	900 %	+22.2 %

In Millionen Schweizer Franken

[1]Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[2]Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
[3]Leerstände in Prozenten der Sollmieterträge (nur Renditeliegenschaften)
[4]Sollmieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[5]Nettomieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[6]Nettomieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung zuzüglich Netto-Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Titel

		2008	2007	Veränderung
Namenaktie	Kurs am 31.12.	1'475	1'560	-5.4 %
	Höchst	1'620	1'679	
	Tiefst	1'330	1'550	
	Innerer Wert	1'330	1'319	+0.8 %
	Agio[1]	+10.8 %	+18.3 %	
	Konzerngewinn pro Titel	74.20	64.60	+14.9 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	19.9	24.1	
	Performance p.a.[2]	-1.5 %	2.3 %	
	Performance p.a. letzte 3 Jahre[2]	1.9 %	3.0 %	
	Performance p.a. letzte 5 Jahre[2]	4.8 %	9.2 %	

In Schweizer Franken

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

Wichtige Termine

Mittwoch, 1. April 2009, 09.30 Uhr	Medien- und Finanzanalystenkonferenz, Zürich
Mittwoch, 20. Mai 2009, 17.00 Uhr	119. ordentliche Generalversammlung, Basel

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates
Tel. +41 (44) 221 08 00
Fax +41 (44) 221 08 02
imschwert@bluewin.ch

Daniel Petitjean, Geschäftsführer
Tel. +41 (61) 690 92 20
Fax +41 (61) 690 92 30
daniel.petitjean@warteck-invest.ch

www.warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
Grenzacherstrasse 79, CH-4058 Basel
Tel. +41-61-690 92 20, Fax +41-61-690 92 30

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