



### Medienmitteilung

20. März 2020, 07.00 Uhr  
Zur sofortigen Veröffentlichung

### Geschäftsjahr 2019

- **Herausragendes Ergebnis von CHF 34.1 Mio. (+82.4%)**
- **Eigenkapitalrendite von 9.8%**
- **Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 808.2 Mio. (+3.3%)**
- **Volle Projektpipeline im Umfang von rund CHF 230 Mio.**
- **Gesamtrendite der Aktie von 16.7%**
- **Konstant hohe Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie**

Warteck Invest kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken. Mit CHF 34.1 Mio. wurde der höchste Konzerngewinn in der Firmengeschichte erzielt. Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst durch die Aufwertungen der Liegenschaften in Höhe von CHF 14.4 Mio. und durch die Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von CHF 7.9 Mio. als Folge der Steuerreformen in einigen Kantonen und auf Bundesebene. Doch auch ohne diese Effekte lag der Konzerngewinn mit CHF 15.6 Mio. um 5.1% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg aufgrund von Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte und als Folge der Aufwertungen um 3.3% auf CHF 808.2 Mio.

Die Zukäufe des Vorjahres und die fertiggestellten Projekte haben sich positiv auf die Ertragsentwicklung ausgewirkt. Die Soll-Mieterträge stiegen um 4.4% auf CHF 37.1 Mio. (CHF 35.5 Mio.). Der Erfolg aus Vermietung stieg um 1.8% auf CHF 29.5 Mio. (CHF 29.0 Mio.). Der EBIT erhöhte sich um 32.9% auf CHF 39.4 Mio. (CHF 29.7 Mio.). Die Finanzaufwendungen als grösster Kostenblock reduzierten sich um 5.4% auf CHF 6.4 Mio. (CHF 6.8 Mio.).

Das Konzernergebnis 2019 entspricht einem Gewinn pro Aktie (bezogen auf die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien 225'259) von CHF 151.28 (CHF 94.36). Im Rahmen der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Sommer 2019 wurden 49'500 neue Aktien ausgegeben. Ohne Neubewertungs- und Sondereffekte entspricht der Konzerngewinn pro Aktie bei neu 247'500 Aktien CHF 62.95 (im Vorjahr bei 198'000 Aktien CHF 74.85).

### Gut diversifiziertes Portfolio

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft dazugekauft. Es konnte jedoch ein Kaufrecht für eine Baulandparzelle in Basel vereinbart werden, die im Falle positiv verlaufender behördlicher Abklärungen zur Bebaubarkeit erworben werden soll. Neben den Ausgaben für den normalen

Unterhalt der Liegenschaften investierte Warteck Invest im Berichtsjahr CHF 11.2 Mio. in Neubau- und Sanierungsprojekte. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 25.5 Mio. bzw. 3.3% auf CHF 808.2 Mio. (CHF 782.7 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften lag gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 4.8% (4.9%). Die Nettorendite reduzierte sich vor allem als Folge der höheren Marktwerte auf 3.8% (4.0%). Die Liegenschaften von Warteck Invest liegen in elf Kantonen und sind damit geografisch gut diversifiziert. Gemessen am Marktwert des Portfolios bilden weiterhin die dynamischen Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 46% (44%) und Zürich mit 32% (33%) die geografischen Schwerpunkte.

### **Mieteinnahmen und Erfolg aus Vermietung gesteigert**

Durch die im Vorjahr getätigten Akquisitionen und die Fertigstellung von Neubau- und Sanierungsprojekten sind die Soll-Mietzinseinnahmen im Berichtszeitraum um 4.4% auf CHF 37.1 Mio. (CHF 35.5 Mio.) gestiegen. Die Leerstandsquote konnte von 6.0% auf 5.0% reduziert werden. Vom Leerstand entfiel 1.0 Prozentpunkt auf zwei kommerzielle Liegenschaften. 1.2 Prozentpunkte erklären sich durch eine längere Absorption von Wohnungen in einem Neubau. Bei all diesen Liegenschaften wurden zwischenzeitlich weitere Fortschritte bei der Vermietung erzielt. Ohne die Leerstände der erwähnten Objekte wies das Portfolio eine tiefe Leerstandsquote von 2.8% auf. Nach Abzug von Leerständen, Debitorenverlusten und liegenschaftsbezogener Aufwendungen resultierte ein um 1.8% höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 29.5 Mio. (CHF 29.0 Mio.).

### **Finanzierungskosten weiter gesenkt**

Der Kreditbestand reduzierte sich im Berichtsjahr durch Kreditrückzahlungen aus den Mitteln der Kapitalerhöhung auf CHF 368.2 Mio. Aufgrund des tieferen Kreditvolumens und Restrukturierungen von Finanzierungen konnte der Netto-Finanzaufwand um 5.4% auf CHF 6.4 Mio. (CHF 6.8 Mio.) reduziert werden. Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite reduzierte sich weiter auf 1.6% (1.7%) bei einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung von 9.5 Jahren.

### **Konzentration auf den Bestand, Fortschritte bei den Projekten**

Im Berichtsjahr wurde der Immobilienbestand durch eine Reihe von Projekten gezielt weiterentwickelt. Im Oktober wurde das Baugesuch für das neue Wohn- und Geschäftshaus «Syd» am Irène Zurkinden-Platz in Basel eingereicht. Mit der Baubewilligung wird im zweiten Quartal 2020 gerechnet. In diesem Wohn- und Geschäftshaus mit rund 10'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entstehen in den unteren fünf Etagen Büro- und Geschäftsflächen und in den Obergeschossen 43 moderne Stadtwohnungen. Die Investitionskosten sind mit CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach der

geplanten Fertigstellung Mitte 2022 wird nach Abzug des Baurechtszinses mit CHF 1.9 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet.

Der Quartierplan zur Entwicklung einer Bauparzelle in Muttenz BL wurde im Juni 2018 von der Gemeindeversammlung und im Februar 2020 vom Regierungsrat des Kantons Baselland genehmigt. Zurzeit sind noch Beschwerden gegen den Regierungsratsentscheid hängig. Der Quartierplan sieht auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vor.

Im Berichtsjahr wurden zudem zwei Wohnliegenschaften in Basel mit insgesamt 27 Wohnungen saniert. Die Arbeiten wurden ohne Kündigung der Mietverhältnisse durchgeführt. Die Investitionskosten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf die Mieten umgelegt und führen damit künftig zu Mehreinnahmen. In Rorschach SG wurde eine Wohnliegenschaft einer Aussensanierung unterzogen. In Gossau SG erfuhr eine Geschäftliegenschaft ebenfalls eine optische Neupositionierung. In einer Wohn- und Geschäftsüberbauung in Landquart GR wurde die komplette Heizungs-, Lüftungs- und Klimazentrale erneuert, wodurch künftig schätzungsweise 30% Energie eingespart werden können. Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung und Vorbereitung der umfassenden Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg AG mit 35 Wohnungen begonnen.

Zusammen mit den beschriebenen Neubau- und Sanierungsprojekten besteht für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio.

### **Nachhaltigkeitsberichterstattung**

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios. Angaben zu den relevanten Nachhaltigkeitsthemen werden auch dieses Jahr in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht offengelegt.

### **Ausblick**

Das gut diversifizierte Immobilienportfolio und die Entwicklung attraktiver Projekte im Bestand sorgen auch künftig für eine nachhaltige Entwicklung der Erträge. Durch aktives und professionelles Finanz- und Facility-Management bleiben die Kosten für Fremdkapital und Liegenschaftsunterhalt unter Kontrolle. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass damit die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung gegeben sind.

### **Geschäftsbericht zum Download**

Der vollständige Geschäftsbericht 2019 steht ab sofort auf unserer Webseite [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch) zur Verfügung.

## Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		2019	2018	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	39.4	29.7	+32.9%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	25.0	24.7	+1.2%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	32.9	22.8	+44.2%
Konzerngewinn	Mio. CHF	34.1	18.7	+82.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>1</sup>	Mio. CHF	23.4	14.8	+58.1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt und Sondereffekte latente Steuern	Mio. CHF	15.6	14.8	+5.1%
Fremdfinanzierungsgrad <sup>2</sup>	%	51.6	61.9	-16.7%
Net Gearing <sup>3</sup>	%	91	143	-36.2%
Eigenkapitalquote	%	48.4	38.1	+27.1%
Eigenkapitalrendite <sup>4</sup>	%	9.8	6.2	+56.2%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	808.2	782.7	+3.3%
Leerstandsquote <sup>5</sup>	%	5.0	6.0	-15.4%
Bruttorendite <sup>6</sup>	%	4.8	4.9	-2.1%
Nettorendite <sup>7</sup>	%	3.8	4.0	-5.0%
Performance <sup>8</sup>	%	5.3	4.7	+13.3%
Börsenkaptalisierung	Mio. CHF	509.9	378.2	+34.8%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.28	1.25	+2.4%
Personalbestand am 31.12.		14	12	+16.7%
in Stellenprozenten	%	1250	1'150	+8.7%

<sup>1</sup>Steuereffekte berücksichtigt

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

<sup>3</sup>Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquide 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/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

## Kennzahlen Namenaktie

		2019	2018	Veränderung
Kurs am 31.12.	CHF	2'060	1'843	+11.8%
Innerer Wert	CHF	1'605	1'524	+5.3%
Agio <sup>1</sup>	%	+28.4	+25.4	+12.0%
Konzerngewinn pro Titel <sup>2</sup>	CHF	151.28	94.36	+60.3%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel <sup>2,3</sup>	CHF	69.16	74.85	-7.6%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		15.0	20.2	-26.1%
Performance seit 01.01. <sup>4</sup>	%	16.7	1.5	+984.4%

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

<sup>2</sup>Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2019: 225'259; 2018: 198'000 Stück)

<sup>3</sup>Steuereffekt berücksichtigt

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

### Wichtige Termine

Freitag, 20. März 2020, 10.00 Uhr Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)

Mittwoch, 27. Mai 2020, 17.00 Uhr 130. 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)

**Stefan Hilber**, Chief Financial Officer

Tel. +41 (61) 690 92 20

[stefan.hilber@warteck-invest.ch](mailto:stefan.hilber@warteck-invest.ch)

Warteck Invest AG,  
Grenzacherstrasse 79, CH-4058 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