

# **GESCHÄFTSJAHR 2022**

## **Medien- und Finanzanalystenkonferenz**

Dienstag, 21. März 2023

## Es begrüßen Sie



Daniel Petitjean, CEO



Daniel Lanfranconi, CFO

# Agenda

- **Marktumfeld**
- Jahresergebnis
- Immobilienportfolio
- Nachhaltigkeit
- Projekte und Ausblick
- Q&A

# Marktumfeld

## Generelles Umfeld

---

Nachwehen der Corona-Pandemie

Geopolitische Spannungen

Inflation

Energie: Versorgungssicherheit und Preise

Bautätigkeit rückläufig

Wohnungsmangel in den Zentren

Regulierungsdruck

Robuste CH-Konjunktur →  
Fachkräftemangel

## Mietmarkt

---

### Wohnungen

Nachfrage intakt (Zuwanderung, m<sup>2</sup>-Konsum/Kopf, teure Eigenheime) →  
Leerstände sinken generell

### Büroflächen

Nachfrage an guten Lagen intakt,  
Homeoffice-Effekt klein, in ZH schwappt  
Nachfrage in die Peripherie, in BS  
Roche-Effekt und neue Flächen,  
Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung für  
Mieter

### Retail

pos. Corona-Effekt vorbei, Flächen-  
produktivität sinkt weiter,  
Gesundschumpfung geht weiter, Mieten  
v.a. an B- und C-Lagen unter Druck

## Transaktionsmarkt

---

Zinswende

Anlagealternativen, aber Immobilien nach  
wie vor gefragt als Inflationsschutz

Zunahme der Verkaufsangebote, vor  
allem aber ältere Objekte (ESG-Kriterien)  
und an B- und C-Lagen

Noch kaum merkliche Zunahme der  
Renditen bzw. Reduktion der Preise  
(ausser bei den Spitzenrenditen)



# Agenda

- Marktumfeld
- **Jahresergebnis**
- Immobilienportfolio
- Nachhaltigkeit
- Projekte und Ausblick
- Q&A

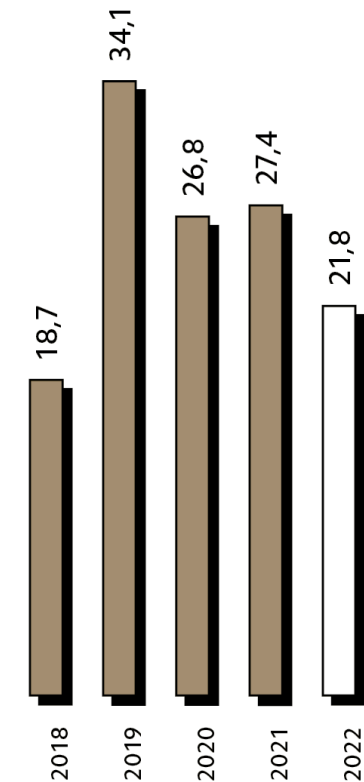
# Jahresergebnis 2022

<i>in CHF Mio.</i>	<b>2022</b>	2021	$\Delta$ zu Vorjahr
Erfolg aus Vermietung	<b>31.3</b>	30.8	+1.7%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	<b>31.1</b>	39.0	-20.1%
Konzerngewinn	<b>21.8</b>	27.4	-20.7%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>1)</sup>	<b>17.8</b>	17.4	+2.0%
Bilanzsumme	<b>913.1</b>	886.3	+3.0%
Eigenkapitalrendite <sup>2)</sup>	<b>5.2%</b>	6.7%	-22.0%
Eigenkapitalquote	<b>46.1%</b>	47.0%	-1.9%
Hypothekarische Belastung in % des Immobilienportfolios	<b>46.4%</b>	45.2%	+2.7%
Anzahl Vollzeitstellen (FTE)	<b>12.4</b>	12.4	-

1) Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 5.0 Mio. (VJ: CHF 13.0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1.0 Mio. (VJ: CHF 3.0 Mio.)

2) Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals

Konzerngewinn  
in CHF Mio.



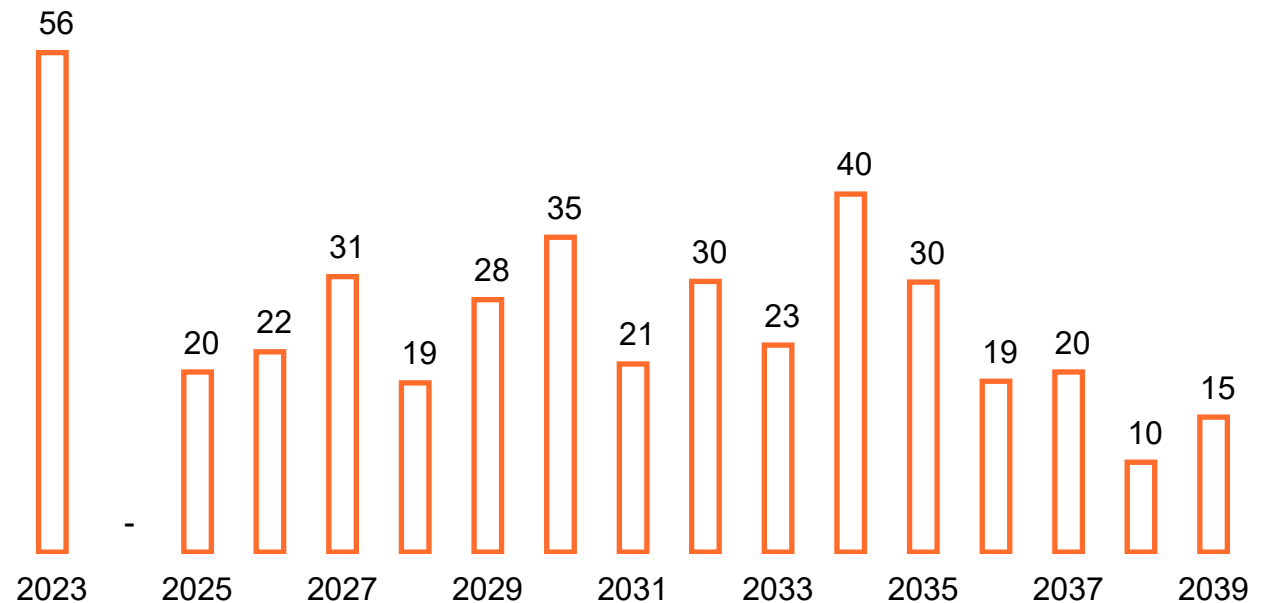
# Finanzierung

## Finanzierungskennzahlen

Ø kap. gew. FK-Zinssatz	1.5 %
Ø kap. gew. Zinsbindung	8.2 Jahre
Volumen Zinssatz-Swaps	CHF 150 Mio.
in % des verzinslichen FK	35.8 %
Volumen Cross Currency Swaps	CHF 62 Mio.
Fremdfinanzierungsgrad	53.9 %
Net Gearing	98.7 %
Zinspflichtiges FK / Bilanzsumme	45.8 %
Eigenkapitalquote	46.1 %
Loan to value (Portfolio)	46.4 %

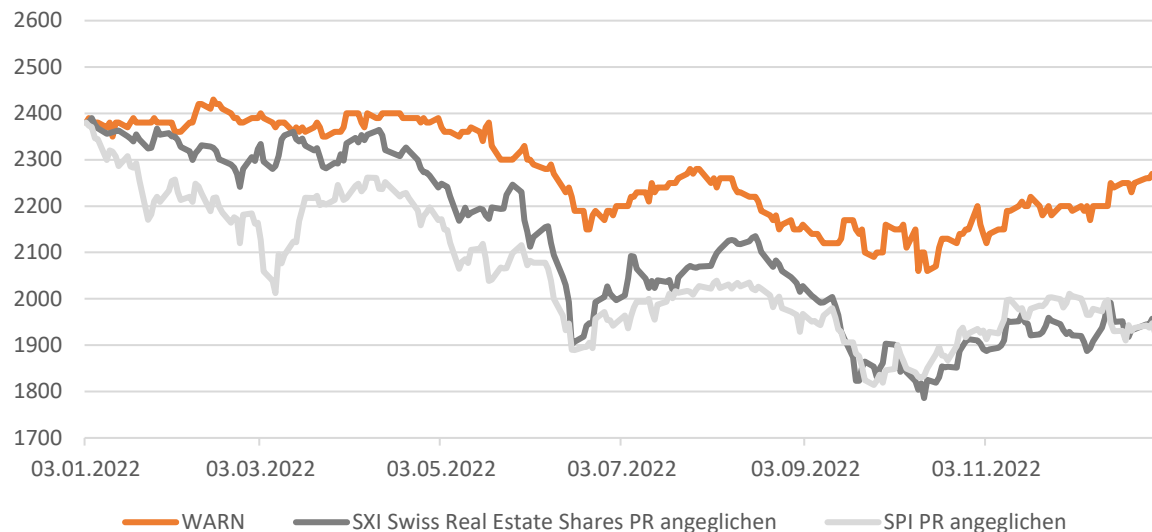
## Fälligkeitsstruktur (feste Zinsbindung)

in CHF Mio.



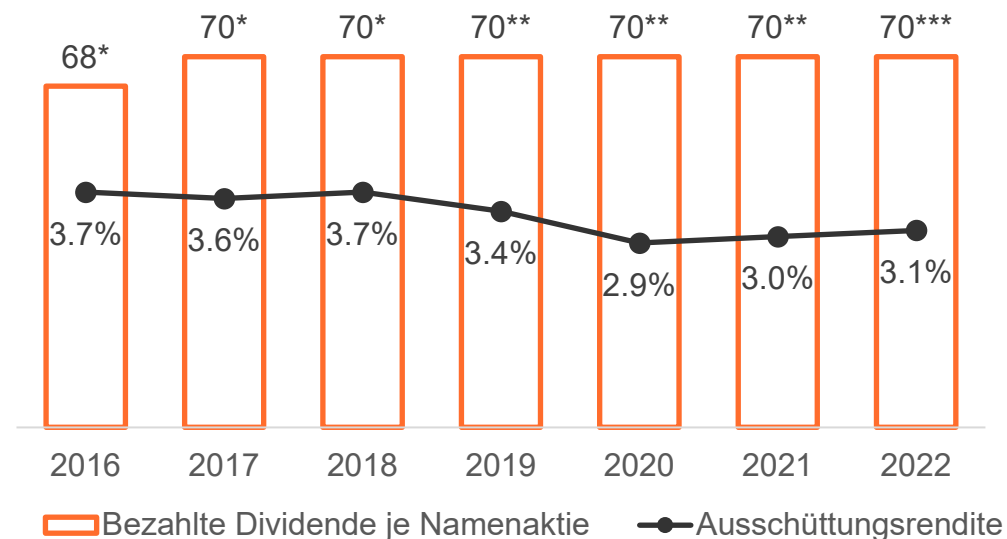
# Aktienkurs und Dividendenpolitik

## Namenaktie in CHF 1.1.2022 bis 31.12.2022



	WARN	SPI	SXI Swiss RE Shares
<b>Kursentwicklung</b>	-4.6%	-19.1%	-12.2%
<b>Gesamtrendite</b>	-1.7%	-16.9%	-9.2%

## Dividendenpolitik



\* Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen.

\*\* Ausschüttung je hälftig aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und aus dem Bilanzgewinn

\*\*\* Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung, Ausschüttung je hälftig aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und aus den Gewinnreserven



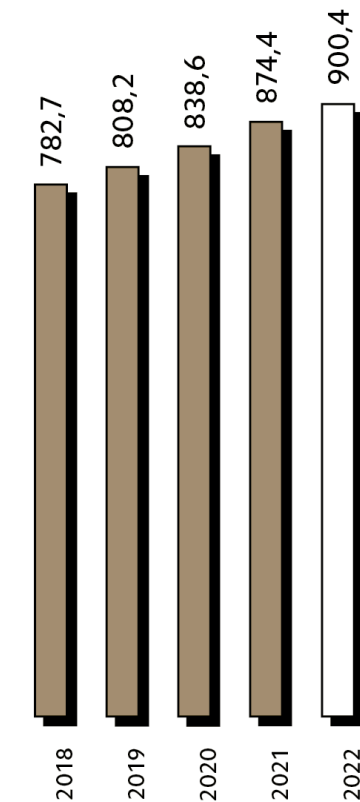
# Agenda

- Marktumfeld
- Jahresergebnis
- **Immobilienportfolio**
- Nachhaltigkeit
- Projekte und Ausblick
- Q&A

# Kennzahlen Immobilienportfolio

<i>in CHF Mio.</i>	<b>2022</b>	2021	$\Delta$ zu Vorjahr
Marktwert	<b>900.4</b>	874.4	+3.0%
Soll-Mieterträge	<b>37.1</b>	36.9	+0.7%
Ist-Mieterträge	<b>36.4</b>	36.0	+1.1%
Leerstandsquote	<b>2.0%</b>	2.4%	-17.1%
Bruttorendite	<b>4.4%</b>	4.5%	-1.4%
Nettorendite	<b>3.7%</b>	3.7%	-0.3%
Performance	<b>4.2%</b>	5.0%	-16.6%
Anzahl Liegenschaften	<b>57</b>	57	-

Marktwert  
Immobilienportfolio  
in CHF Mio.



# Struktur der Mietverträge

## Struktur Mietverträge

Anteil Mietverträge mit fester Laufzeit	43 %
WAULT (ohne Wohnen)	5.7 J.

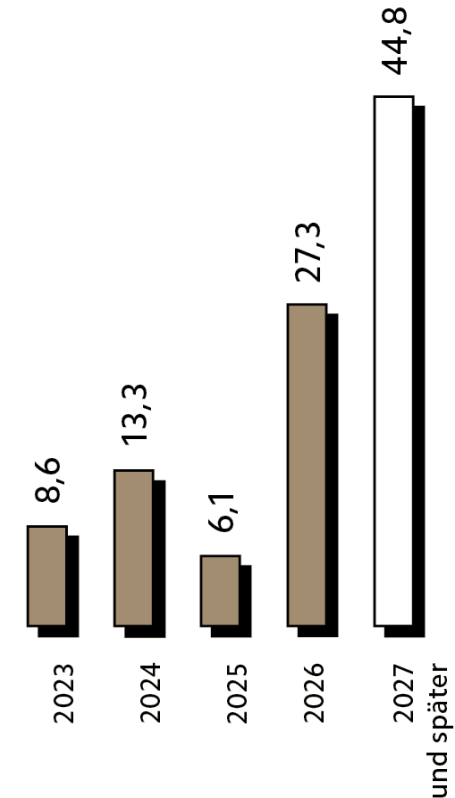
Von den Soll-Mieterträgen entfielen:

- auf den grössten Mieter	4.8 %
- auf die 3 grössten Mieter	10.7 %
- auf die 5 grössten Mieter	14.7 %

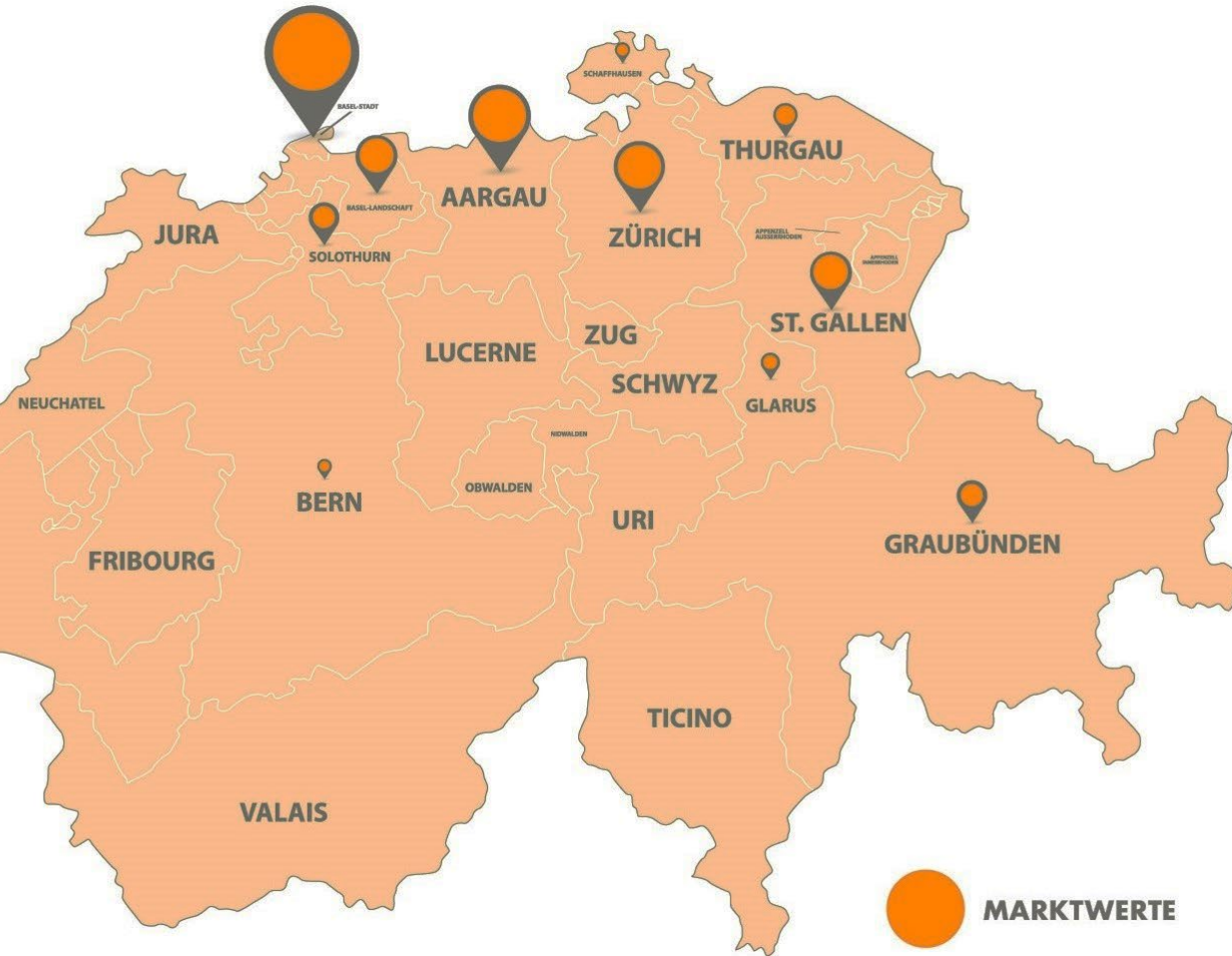
Die 5 grössten Mieter sind (alphabetisch):

- FIAT SpA
- Genossenschaft Migros
- Immobilien Basel-Stadt
- Sanitas Troesch AG
- Swisslog AG

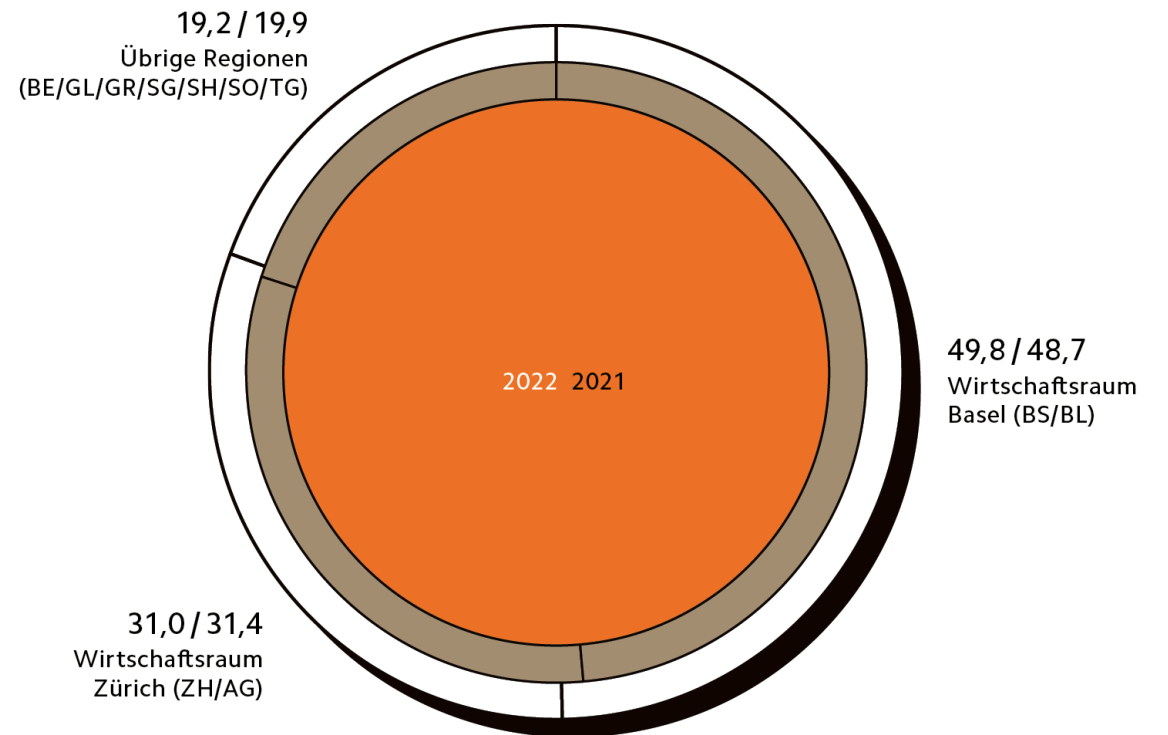
Fälligkeitsübersicht  
langfristige Mietverträge in %



# Diversifikation nach Geografie

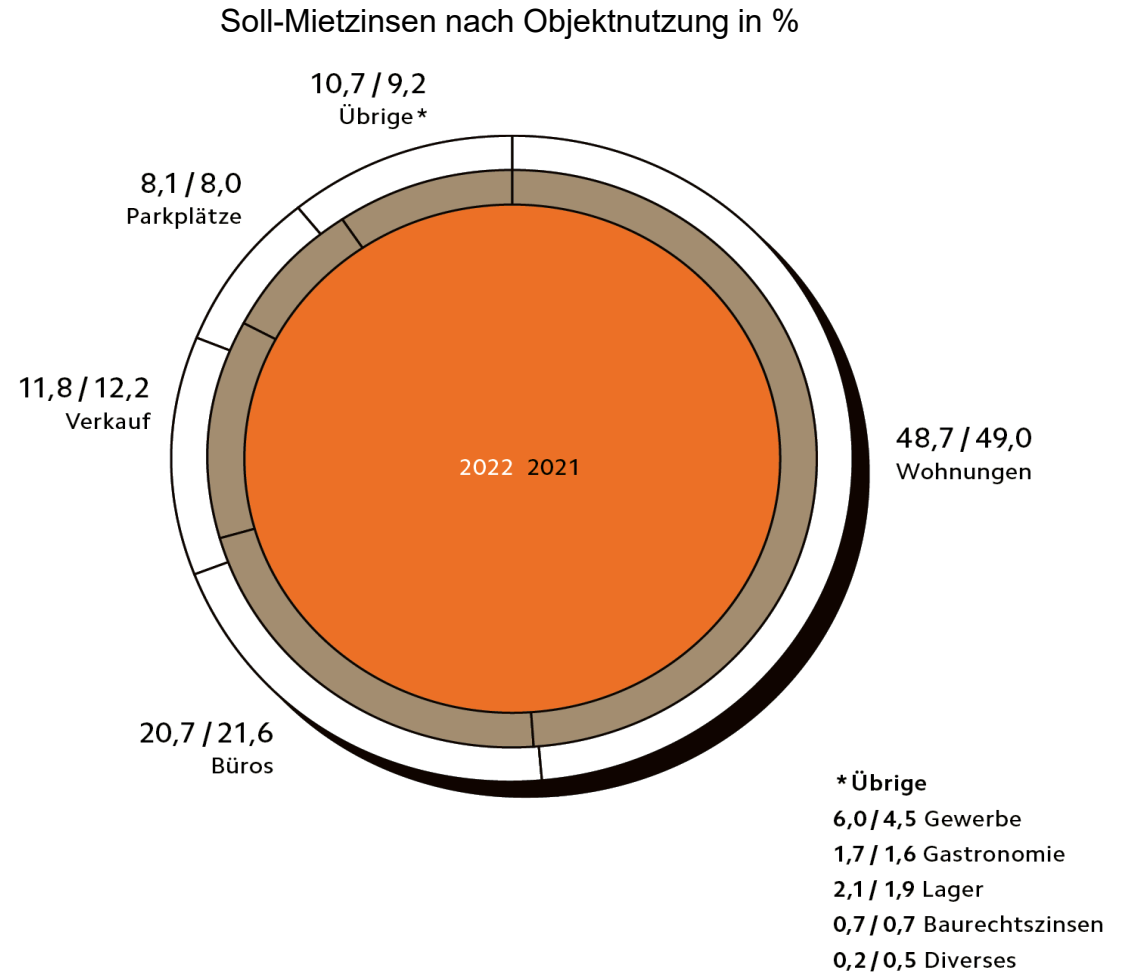


Marktwert der Immobilien nach Geografie in %



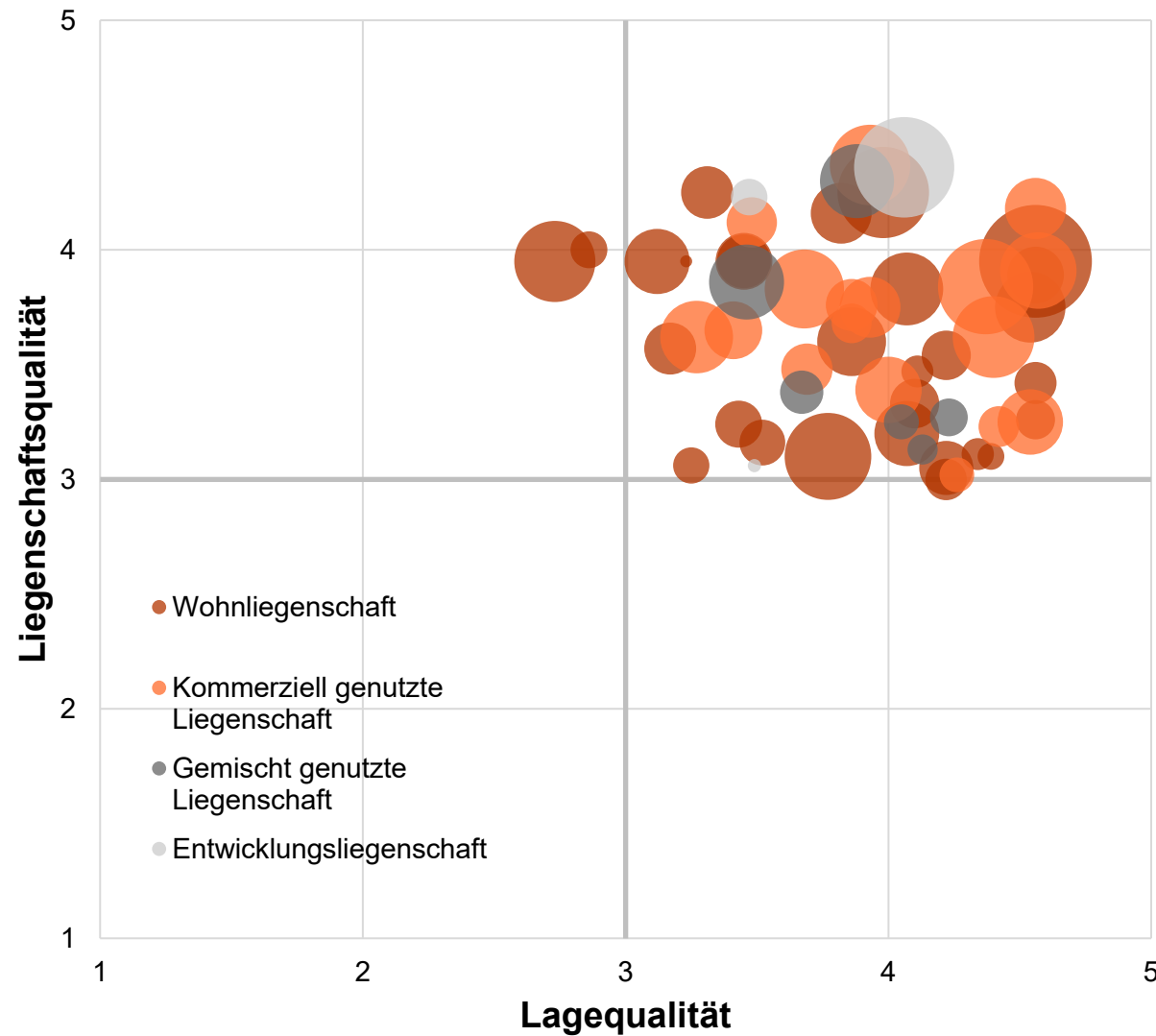


# Diversifikation nach Nutzung





# Portfolioqualität per 31.12.2022



*Einschätzung durch die unabhängigen  
Immobilenschätzerinnen und -schätzer  
der PricewaterhouseCoopers AG*

# Agenda

- Marktumfeld
- Jahresergebnis
- Immobilienportfolio
- **Nachhaltigkeit**
- Projekte und Ausblick
- Q&A

# Nachhaltigkeit

Zentraler Bestandteil von Strategie und Leitbild

Umfassende Betrachtung: Ökonomie, Soziales, Ökologie und Governance

Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard

## GOVERNANCE

- Good Corporate Governance
- Ehrliche und transparente Kommunikation
- Digitalisierung
- Nachhaltige Beschaffungspraktiken
- Risikomanagement

## ÖKONOMIE

- Solide und konservative Kapital- und Finanzierungsbasis
- Stabile bis steigende Ausschüttungen
- Erweiterung der Ertragsbasis durch eigene Projektpipeline
- Schlanke Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

## SOZIALES

- Mitarbeiterzufriedenheit
- Aus- und Weiterbildung
- Modernes Arbeitsumfeld
- Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- Fairer Umgang mit Mietenden und GeschäftskundInnen
- Mieterwohlbefinden

## ÖKOLOGIE

- Steigerung Energieeffizienz
- Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Reduktion von Emissionen (Absenkpfad)
- Schonender Ressourcenverbrauch



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 3-2)

# Nachhaltigkeit

## Engagement 2022 (Auswahl)

- Überarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategien Unternehmen und Portfolio
- Strategie und Partner für E-Auto-Ladestationen
- 1 neue Photovoltaik-Anlage installiert (total 8 mit 436 kWp)
- Planung für 6 weitere PV Anlagen gestartet (634 kWp)





# Nachhaltigkeit

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

### CO<sub>2</sub>-Intensität<sup>1</sup>

Portfolio WI: 14.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF

CH-Durchschnitt: 20.0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF

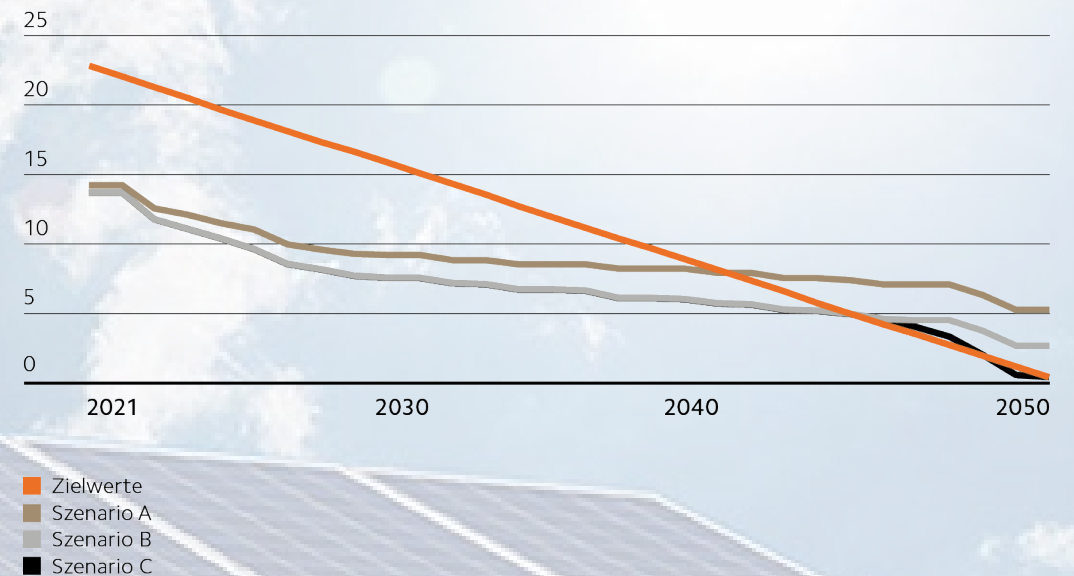
### Energie-Intensität<sup>1</sup>

Portfolio WI: 84.1 kWh/m<sup>2</sup> EBF

CH-Durchschnitt: 104 kWh/m<sup>2</sup> EBF

<sup>1</sup>Werte 2021

CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
in CO<sub>2</sub>-Intensität (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF)





# Agenda

- Marktumfeld
- Jahresergebnis
- Immobilienportfolio
- Nachhaltigkeit
- **Projekte und Ausblick**
- Q&A

## Projekt-Pipeline für die kommenden 5-7 Jahre

**ca. Volumen in CHF Mio.**

11 Sanierungen	46
4 Areal(weiter)entwicklungen	180
1 laufendes Neubauprojekt	47
<b>16 Total Projekte</b>	<b>273</b>





## Ausgewählte Projekte

### Neubau Wohn- und Geschäftshaus «Syd», Irène Zurkinden-Platz (Dreispitz), Basel

- Realisation: Jan. 2021 – März 2023
- Erwartete Investitionen: CHF 47.0 Mio.
- Erwartete Soll-Mietzinsen p.a.: CHF 2.1 Mio.  
(nach Baurechtszins)
- Geplante Nutzflächen:
  - 10'000m<sup>2</sup> BGF
  - 48 Wohnungen
  - 3'500 m<sup>2</sup> Geschäftsflächen



# Ausgewählte Projekte





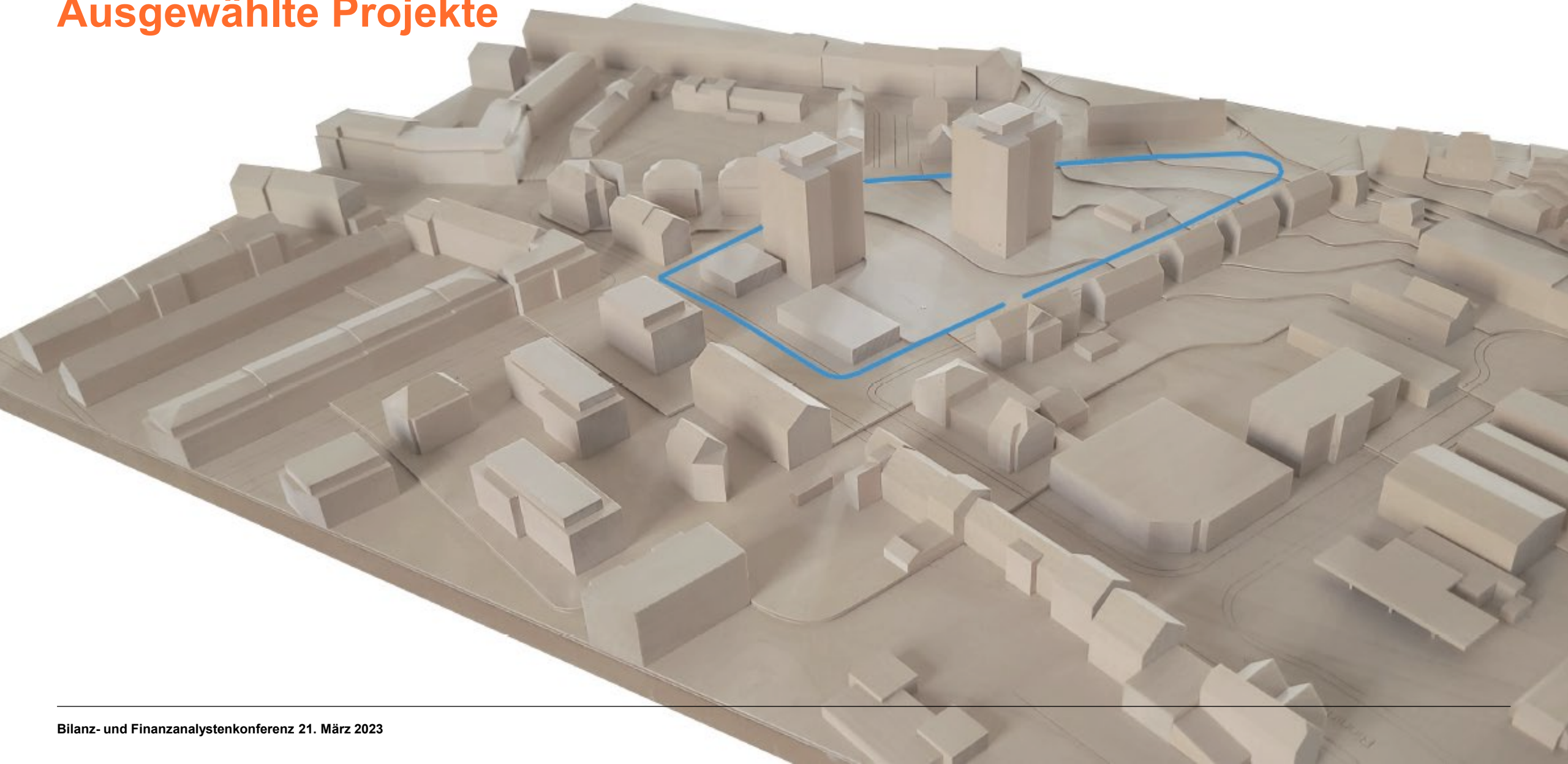
# Ausgewählte Projekte

## Erneuerung und Nachverdichtung Wohnüberbauung Binnerstrasse 152-156 / Weiherweg 1-3, Allschwil BL

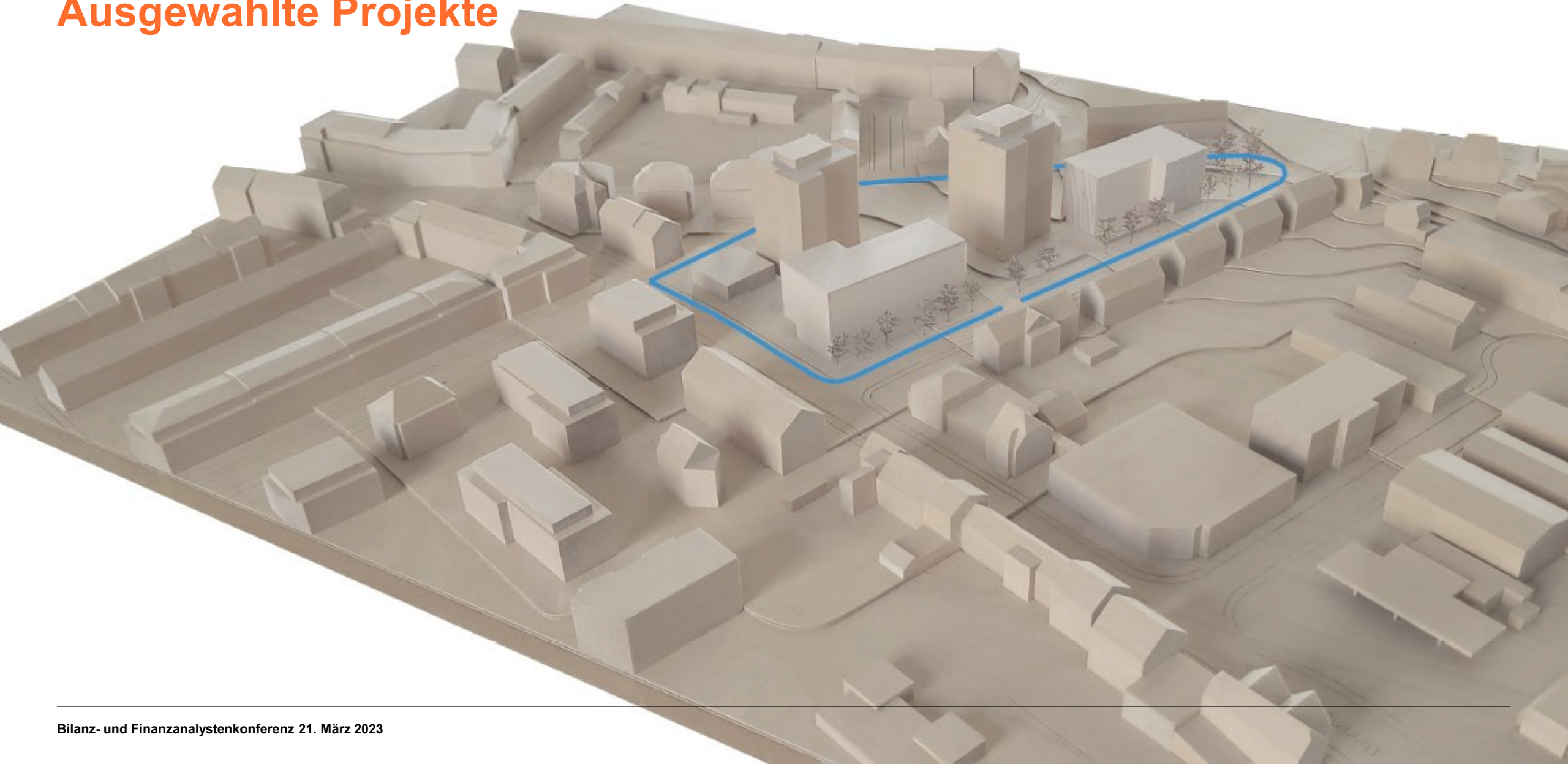
- Realisation geplant: ab 2024
- Anzahl Wohnungen: heute 82, neu ca. 170
- Erwartete Investitionen: CHF 75 Mio.



# Ausgewählte Projekte

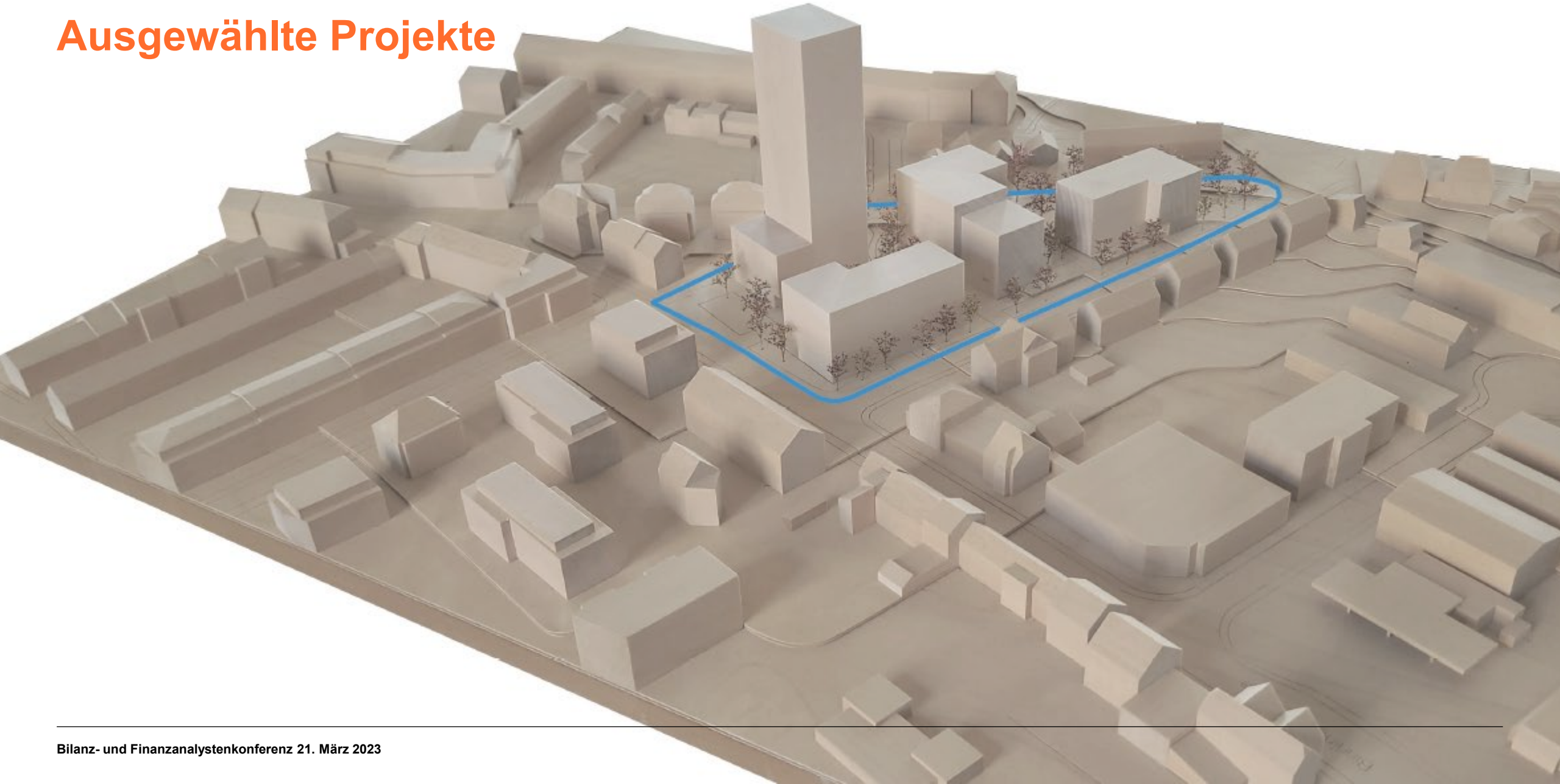


# Ausgewählte Projekte





# Ausgewählte Projekte





# Ausgewählte Projekte

Symbolbild



# Ausgewählte Projekte

## Arealentwicklung Webereiweg 3 / Weiherweg 6, Buchs AG

- Realisation: ab 2027
- Voraussichtliche Investitionen: rund CHF 26 Mio.
- Anzahl Wohnungen: ca. 75



# Ausgewählte Projekte

## Quartierpläne «Hagnau-Schänzli», Muttenz BL

- Rechtskraft QP: seit Dez. 2021
- Planung/Realisation: ab 2023
- Geplante Nutzflächen: total BGF 12'500m<sup>2</sup>  
(Parzelle Wartec Invest AG)
- Erwartete Investitionen: CHF 70 Mio.



# Ausgewählte Projekte





# Ausgewählte Projekte



## Sanierung Überbauung Gönhardweg 5-13 in Suhr, AG

- Realisation: Sommer 2022 – Juli 2024
- Investitionen: CHF 13.1 Mio.
- Anzahl Wohnungen: 86



# Ausgewählte Projekte



vorher

nachher





# Ausgewählte Projekte

## Sanierung Im Witterswilerhof 2-6, Basel

- Realisation: 2023
- Investitionen: CHF 5.0 Mio.
- Anzahl Wohnungen: 45



## Ausblick

- Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil der Strategie
- Qualitativ hochwertiges Portfolio mit robuster Ertragskraft
- 49% Einnahmen aus Wohnnutzung, 43% Einnahmen aus Mietverträgen mit festen Laufzeiten
- Keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft
- Effiziente und flexible Organisation mit allen nötigen Kompetenzen
- Solide Eigenkapital-Quote von 46%, konservative Finanzierungspolitik
- Attraktive Projektpipeline
- Stabilität auch dank langjährigem Kernaktionär mit einem Anteil von rund 32%



# Agenda

- Marktumfeld
- Jahresergebnis
- Immobilienportfolio
- Nachhaltigkeit
- Projekte und Ausblick
- **Q&A**

## Q&A

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit**

Gerne beantworten wir Ihre Fragen



- Gesamter Geschäftsbericht nur online
- Kurzbericht physisch und als PDF erhältlich
- Online Bericht unter [www.wartec-invest.ch](http://www.wartec-invest.ch)