

GESCHÄFTSJAHR 2023

Medien- und Finanzanalystenkonferenz

Donnerstag, 21. März 2024

Es begrüßen Sie



Daniel Petitjean, CEO



Daniel Lanfranconi, CFO

Agenda

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

Highlights 2023

- Akquisition von 11 Liegenschaften (MW CHF 102.0 Mio., MZE Soll CHF 4.2 Mio. p.a.)
- Fertigstellung Neubau «Syd» in Basel, MZE Soll 2.0 Mio. p.a.
- Abschluss Sanierung von 45 Wohnungen in Basel
- Fortschritte bei laufenden Projekten
- 3 neue PV-Anlagen installiert
- Umzug in die neuen Büros im «Syd»

Agenda

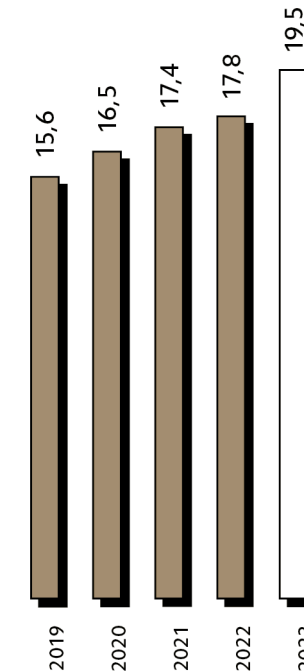
- Highlights
- **Jahresergebnis**
- Immobilienportfolio
- Nachhaltigkeit
- Projekte und Ausblick
- Q&A

Jahresergebnis 2023

<i>in CHF Mio.</i>	2023	2022	Δ zu Vorjahr
Erfolg aus Vermietung	34.6	31.3	+10.5%
Neubewertungsergebnis	-3.7	5.0	-
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26.6	31.1	-14.4%
Konzerngewinn	16.0	21.8	-26.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹⁾	19.5	17.8	+9.4%
Bilanzsumme	1'055.9	913.1	+15.6%
Eigenkapitalrendite ²⁾	3.8%	5.2%	-26.7%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ²⁾	4.6%	4.3%	+8.0%
Anzahl Vollzeitstellen (FTE)	12.9	12.4	+4.0%

- 1) Konzerngewinn abzgl. Neubewertungsergebnis i.d.H.v. CHF -3.7 Mio. (VJ: CHF 5.0 Mio.)
korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 0.2 Mio. (VJ: CHF -1.0 Mio.)
- 2) Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals

Konzerngewinn exkl.
Neubewertungseffekt
in Mio. CHF



Jahresergebnis 2023 – like for like (exkl. Akquisitionen)

<i>in CHF Mio.</i>	2023	2022	Δ zu Vorjahr
Soll-Mietertag	38.4	37.1	+3.3%
Erfolg aus Vermietung	33.0	31.3	+5.3%
Neubewertungsergebnis	-2.4	5.0	-
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	25.0	31.1	-19.6%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) exkl. Neubewertungseffekt	27.4	26.1	+5.0%
Anzahl Liegenschaften	57	57	-

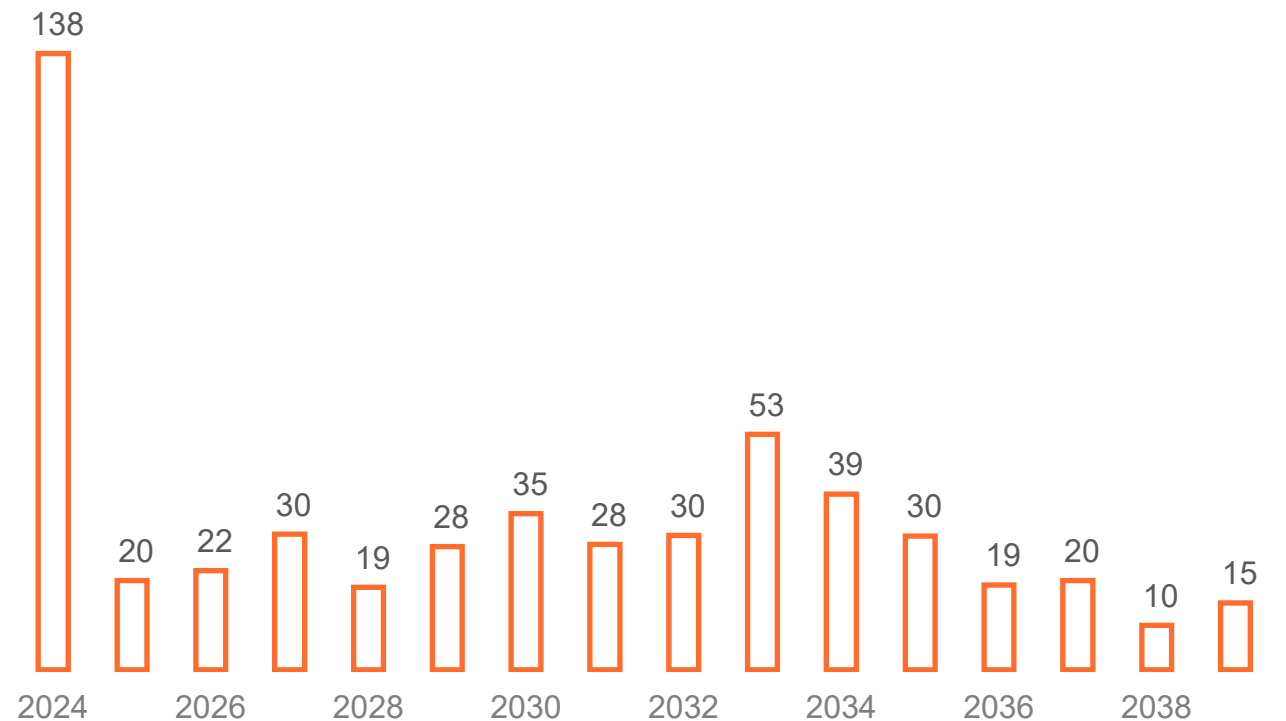
Finanzierung

Finanzierungskennzahlen

Ø kap. gew. FK-Zinssatz	1.8 %
Ø kap. gew. Zinsbindung	6.5 Jahre
Volumen Zinssatz-Swaps	CHF 149 Mio.
in % des verzinslichen FK	27.9 %
Volumen Cross Currency Swaps	CHF 26 Mio.
Fremdfinanzierungsgrad	60.2 %
Net Gearing	124.0 %
Zinspflichtiges FK / Bilanzsumme	50.8 %
Eigenkapitalquote	39.8 %
Loan to value (Portfolio)	52.3 %
Loan to value (Portfolio), net of cash	50.8 %

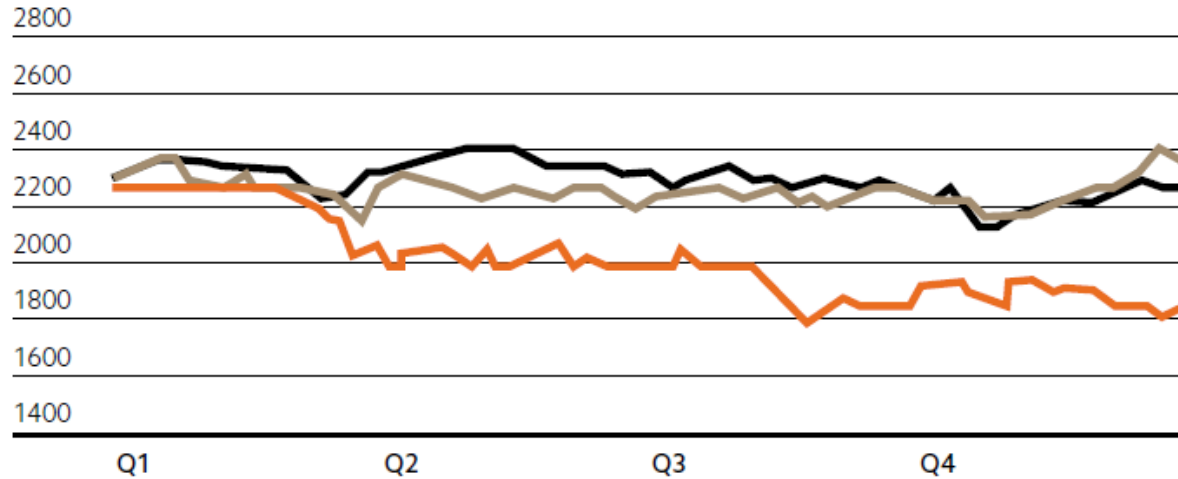
Fälligkeitsstruktur (feste Zinsbindung)

in CHF Mio.



Aktienkurs und Dividendenpolitik

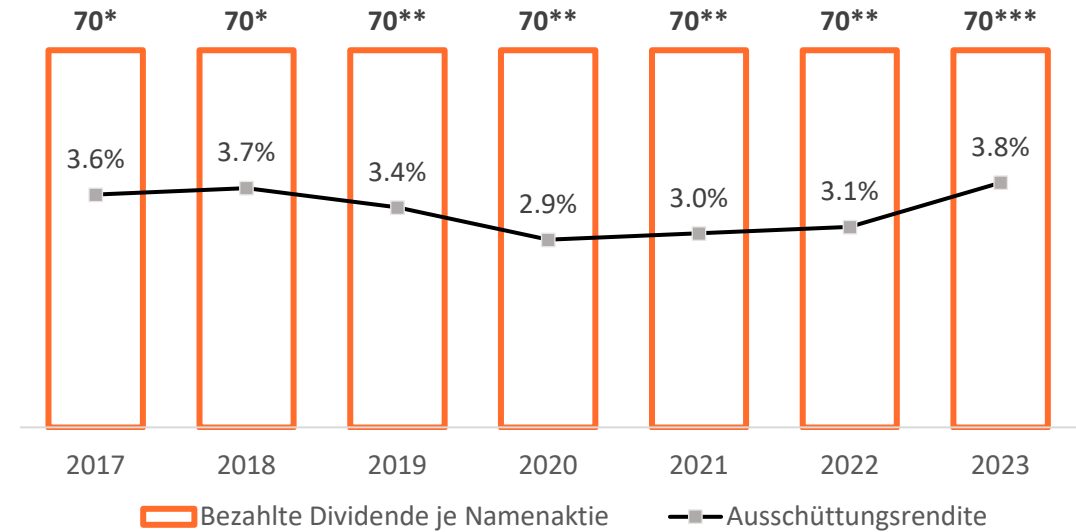
Namenaktie in CHF 1.1.2023 bis 31.12.2023



■ WARN
■ SXI Swiss Real Estate Shares (angepasst)
■ SPI (angepasst)

	WARN	SPI	SXI Swiss RE Shares
Kursentwicklung	-18.5%	+0.7%	+4.1%
Gesamtrendite	-15.4%	+3.8%	+8.3%

Dividendenpolitik



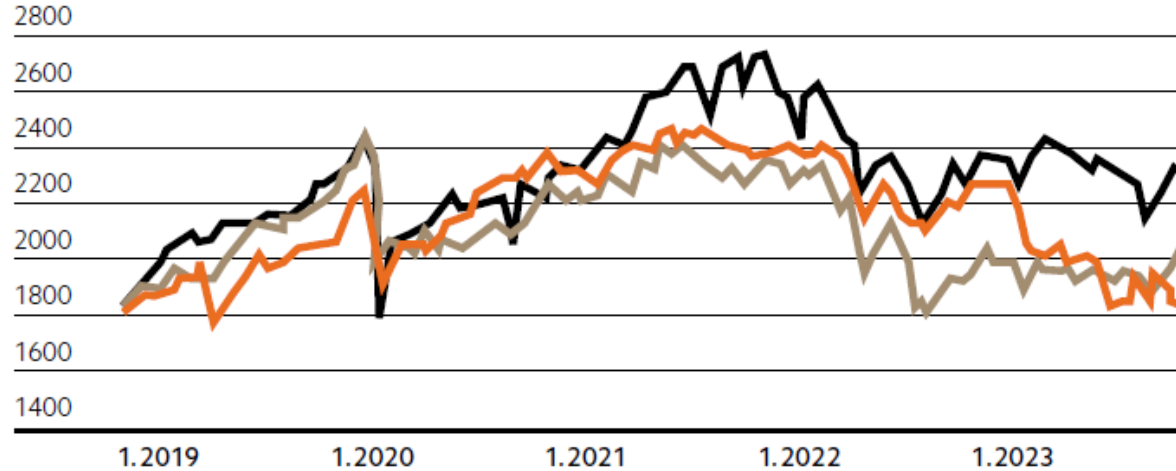
* Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen.

** 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

Aktienkurs und Agio

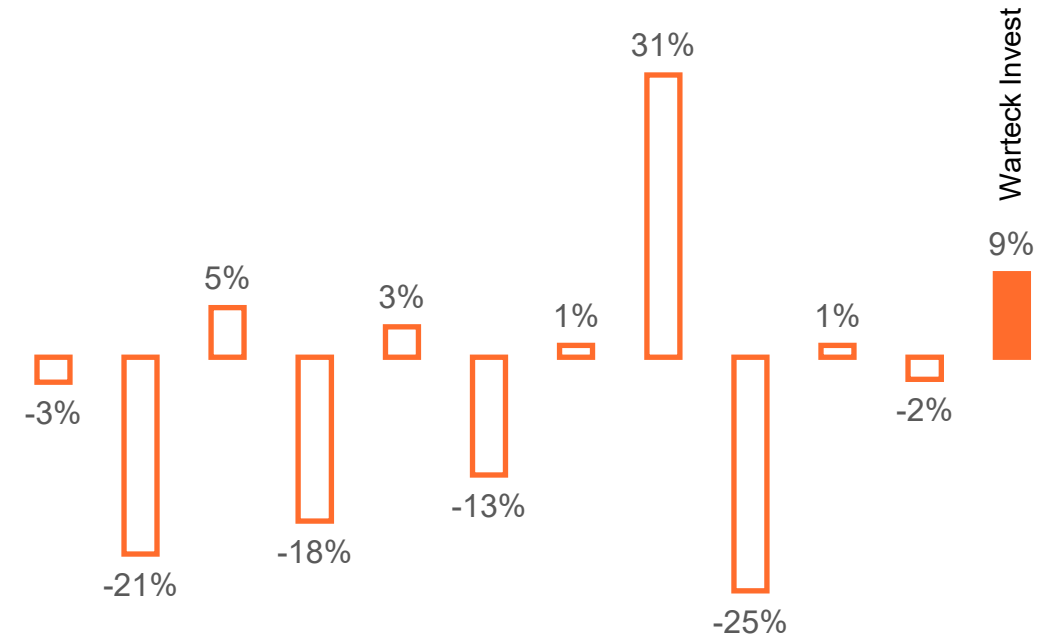
Namenaktie in CHF 1.1.2019 bis 31.12.2023



■ WARN
■ SXI Swiss Real Estate Shares (angepasst)
■ SPI (angepasst)

	WARN	SPI	SXI Swiss RE Shares
Kursentwicklung	+2.5%	+27.9%	+13.0%
Gesamtrendite	+20.6%	+27.8%	+33.4%

Peer-Vergleich Premium/Agio am 31.12.2023



Agenda

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

Akquisitionen 2023



4 Wohnliegenschaften Basel und Binningen (BL)

- Baujahre 1933, 1962, 1978, 1996
- 66 Wohnungen, 1 Café

+CHF 1.1 Mio.
Soll-Mieterträge p.a.



3 Seniorenresidenzen, 1 Wohnliegenschaft und 1 Bauparzelle Berlingen (TG)

- Vermietet double net bis 2043

+CHF 2.1 Mio.
Soll-Mieterträge p.a.



1 Wohnliegenschaft Hofmatt 2-6, Villingen (AG)

- Baujahr 1973, 2020 saniert
- 24 Wohnungen

+CHF 0.5 Mio.
Soll-Mieterträge p.a.



1 Wohnliegenschaft Tramstrasse 105-111, Suhr (AG)

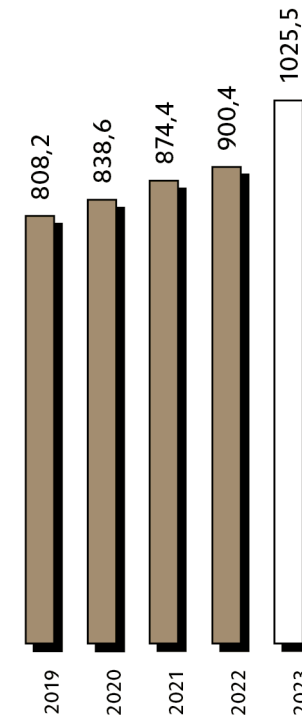
- Baujahr 1984
- 40 Wohnungen

+CHF 0.6 Mio.
Soll-Mieterträge p.a.

Kennzahlen Immobilienportfolio

<i>in CHF Mio.</i>	2023	2022	Δ zu Vorjahr
Marktwert	1'025.5	900.4	+13.9%
Soll-Mieterträge	40.3	37.1	+8.4%
Ist-Mieterträge	39.7	36.4	+9.2%
Leerstandsquote	1.3%	2.0%	-34.2%
Bruttorendite	4.3%	4.4%	-3.0%
Nettorendite	3.7%	3.7%	-0.7%
Performance	3.2%	4.2%	-23.2%
Anzahl Liegenschaften	68	57	+11

Marktwert Portfolio
in Mio. CHF



Struktur der Mietverträge

Struktur Mietverträge

Anteil Mietverträge mit fester Laufzeit	40.9 %
WAULT (ohne Wohnen)	7.5 J.

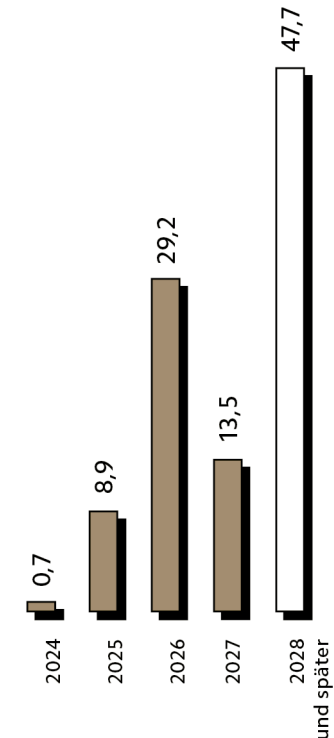
Von den Soll-Mieterträgen entfielen:

- auf den grössten Mieter	4.2 %
- auf die 3 grössten Mieter	10.9 %
- auf die 5 grössten Mieter	15.3 %

Die 5 grössten Mieter sind (alphabetisch):

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

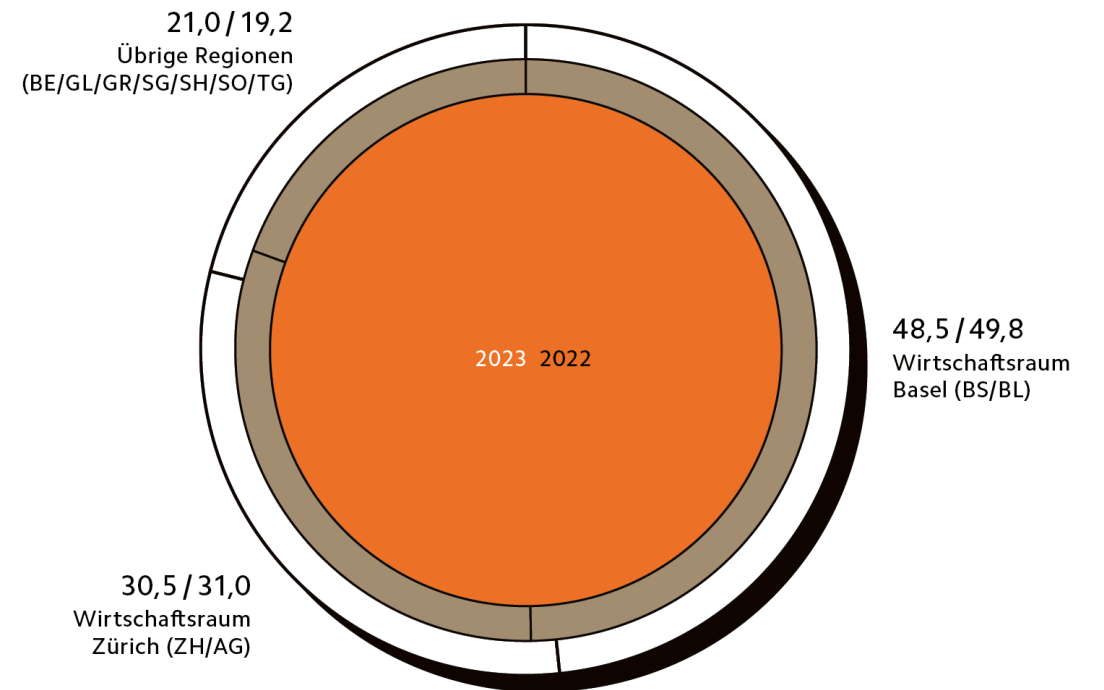
Fälligkeitsübersicht
feste Mietverträge
(exkl. Wohnnutzung)
in %



Diversifikation nach Geografie



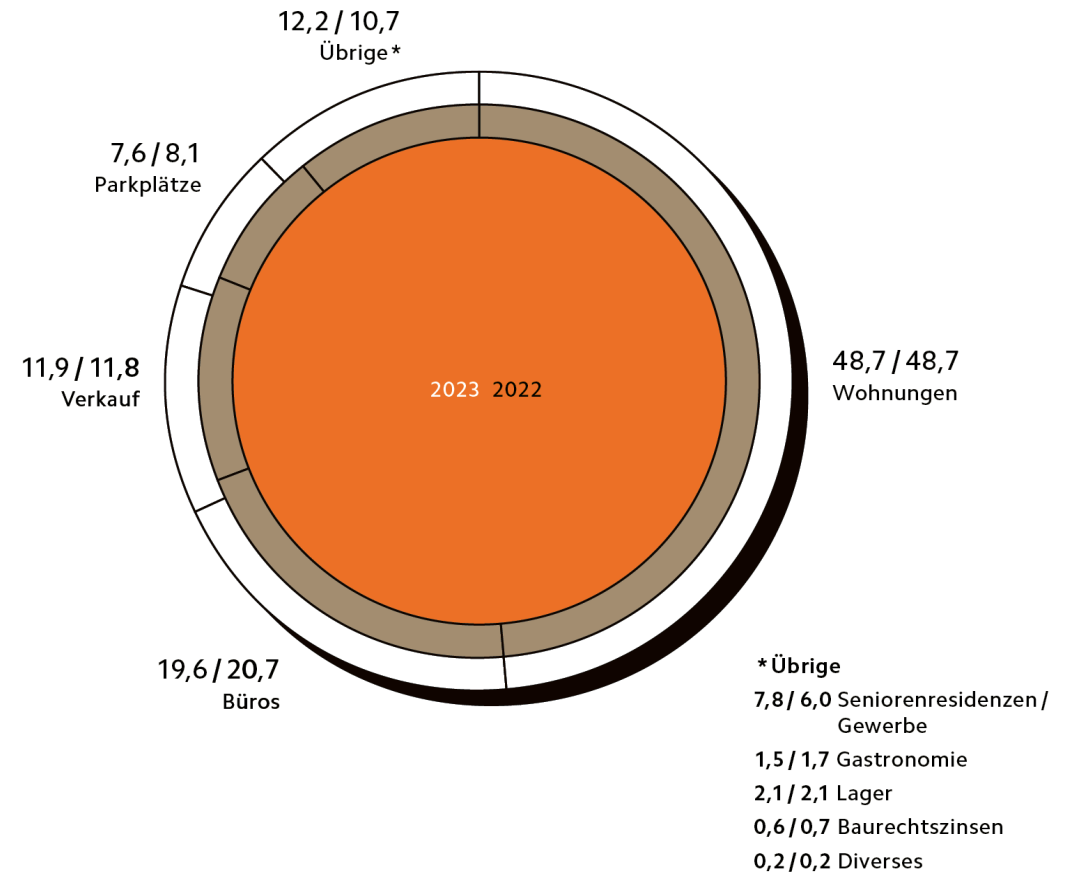
Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



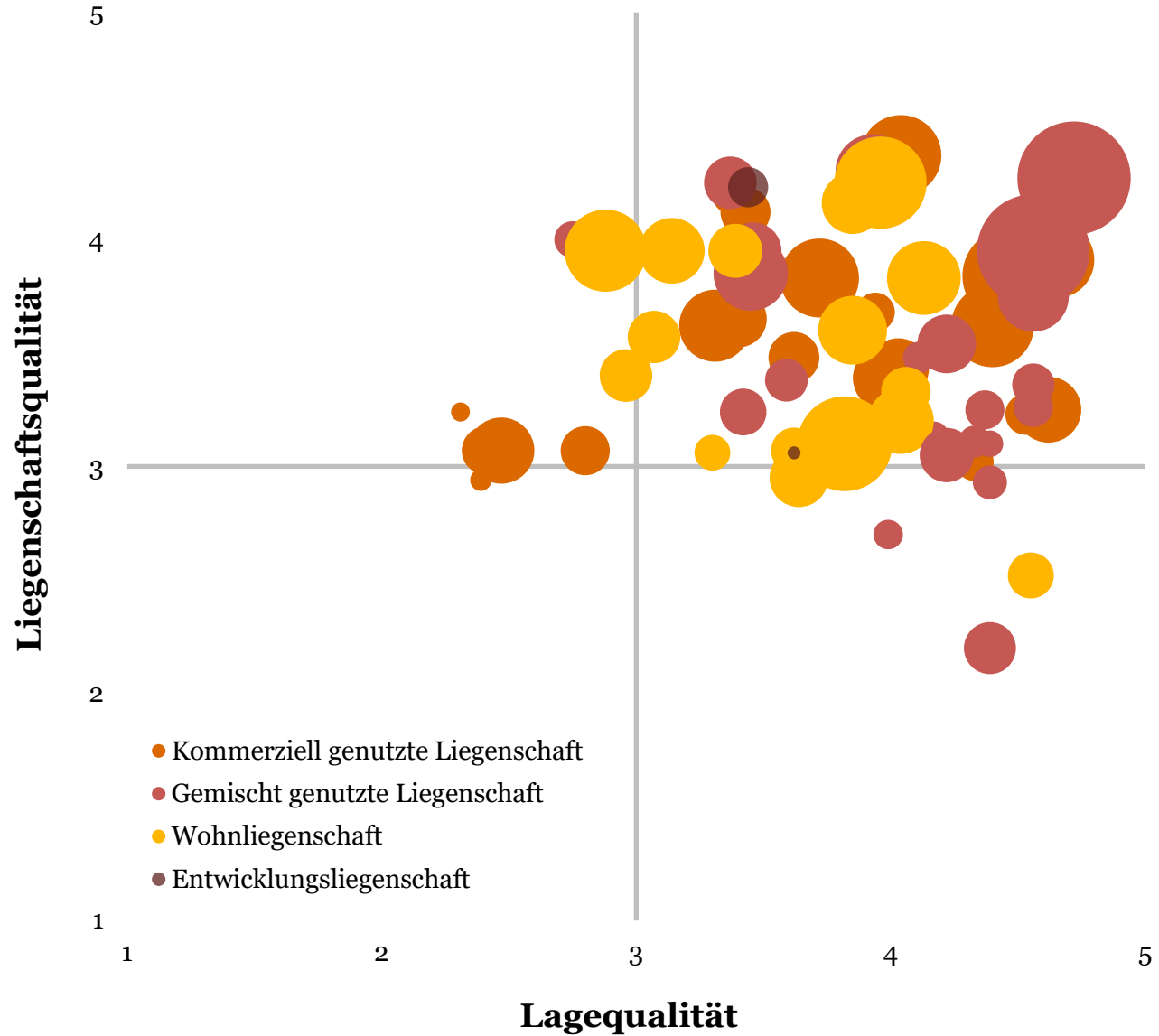
Diversifikation nach Nutzung



Soll-Mietzinsen
nach Objektnutzung in %



Portfolioqualität per 31.12.2023



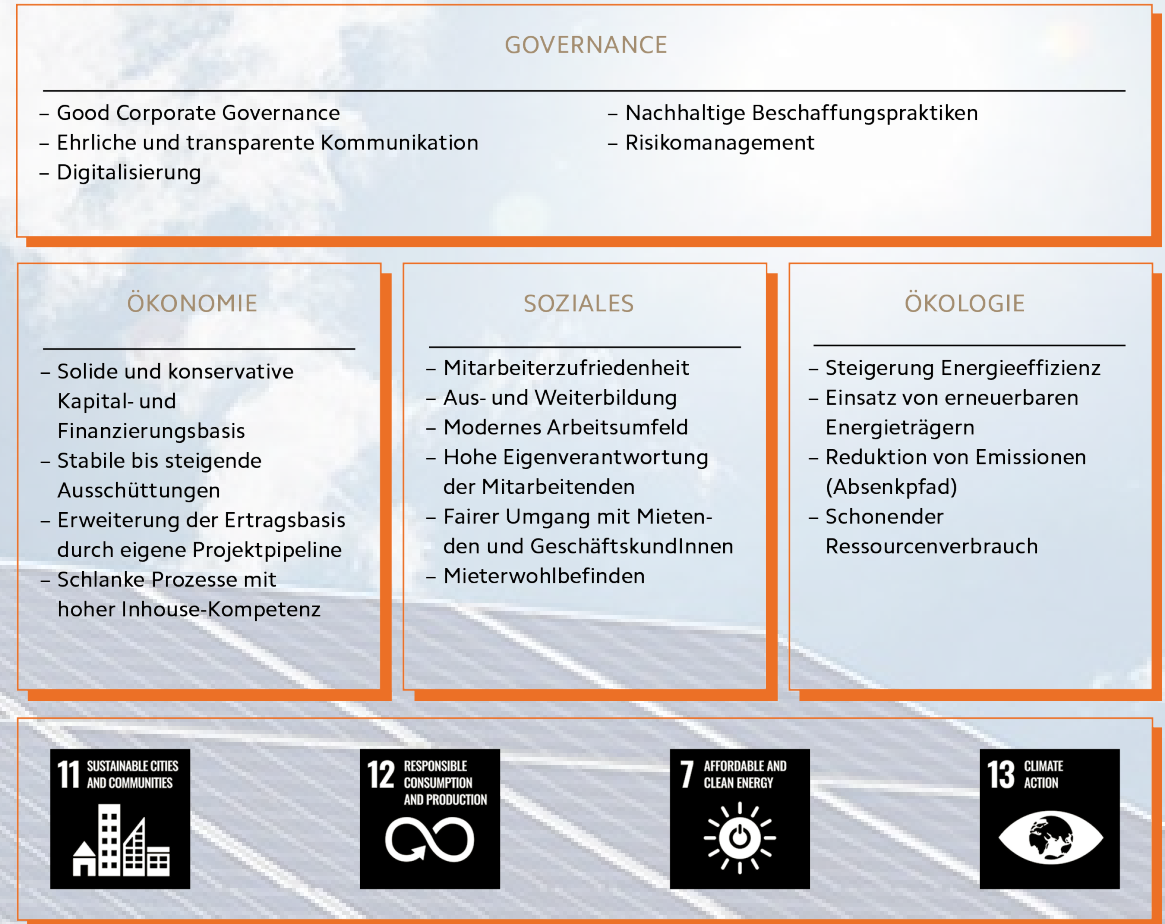
Einschätzung durch die unabhängigen
Immobilien-schätzerinnen und -schätzer
der PricewaterhouseCoopers AG

Agenda

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

Nachhaltigkeit

- ESG als zentraler Bestandteil von Strategie und Leitbild
- Umfassende Betrachtung: Ökonomie, Soziales, Ökologie und Governance
- Publikation Nachhaltigkeitsbericht nach GRI-Standard



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 3-2)

Nachhaltigkeit

Engagement 2023 (Auswahl)

- Heizträgerersatz an 3 Liegenschaften (Dekarbonisierung)
- Installation von 3 neuen Photovoltaik-Anlagen (total 10 Anlagen mit 805 kWp)
- Bedarfsanalyse für E-Auto-Ladestationen und Installation von Ladestationen
- Materialwahl in den neuen Büros, Verzicht auf Einzeldrucker, Digitalisierung

Nachhaltigkeit

CO₂-Absenkpfad

CO₂-Intensität¹

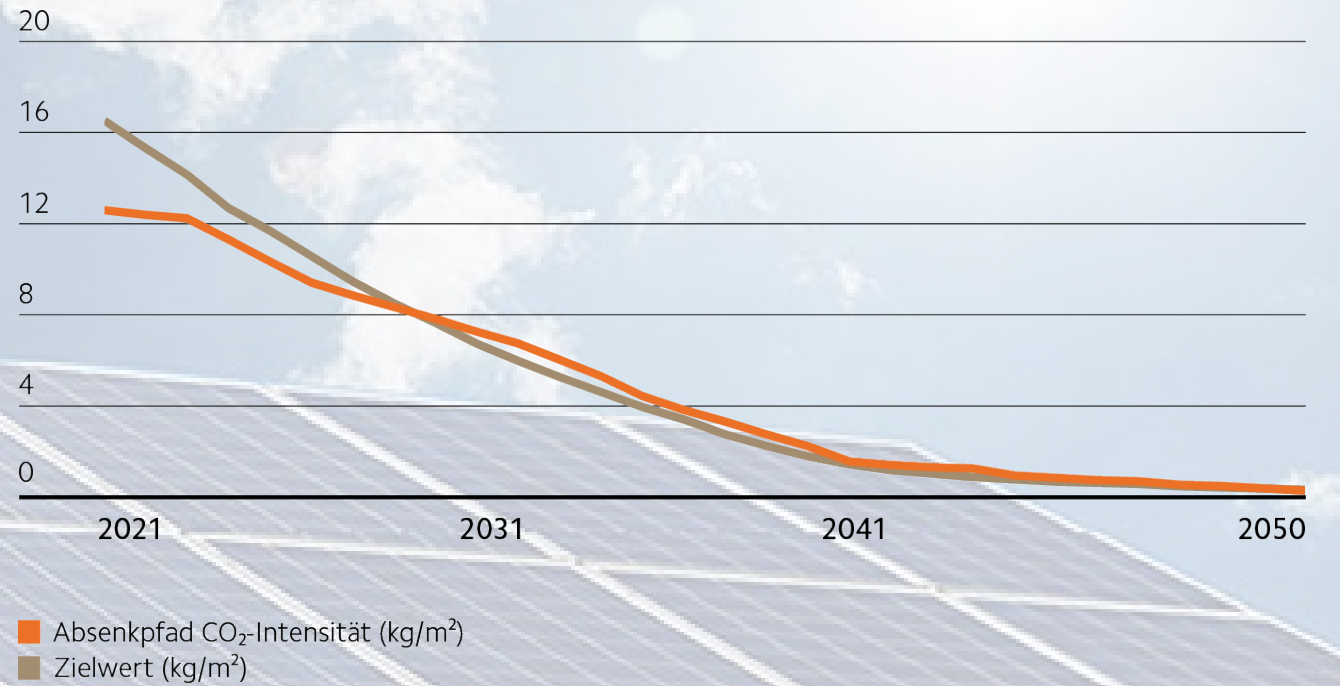
Portfolio WI: 10.9 kg CO₂/m² EBF

Energie-Intensität¹

Portfolio WI: 73.2 kWh/m² EBF

¹Werte 2022

CO₂-Absenkpfad
in CO₂-Intensität (kg CO₂/m² EBF)



Agenda

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

Abgeschlossene Projekte



Neubau Wohn- und Geschäftshaus «Syd», Münchensteinerstrasse 117, Basel-Dreispitz

- Realisation: Jan. 2021 – April 2024
- Investitionskosten: CHF 48.0 Mio.
- Soll-MZE p.a. (nach BRZ) CHF 2.0 Mio.
- Nutzung: 48 Wohnungen,
3'500 m² Geschäftsflächen

Abgeschlossene Projekte



Sanierung Im Witterswilerhof 2-6, Basel

- Realisation: 2023
- Investitionskosten: CHF 5.2 Mio.
- Soll-MZE p.a.: CHF 0.8 Mio. (plus 0.1 Mio.)

Projekt-Pipeline für die kommenden 5-7 Jahre

Aktuell 19 Projekte mit einem Volumen von total rund CHF 240 Mio.

davon

- 15 Sanierungen (CHF 55 Mio.)
- 4 Areal(weiter)entwicklungen (CHF 185 Mio.)



Ausgewählte Projekte

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

- Realisation geplant: 2025-2029
- Anzahl Wohnungen: heute 82, neu ca. 160
- Erwartete Investitionskosten: CHF 75.0 Mio.
- MZE-Potenzial p.a. (bei BR 4%) CHF 4.0 Mio.

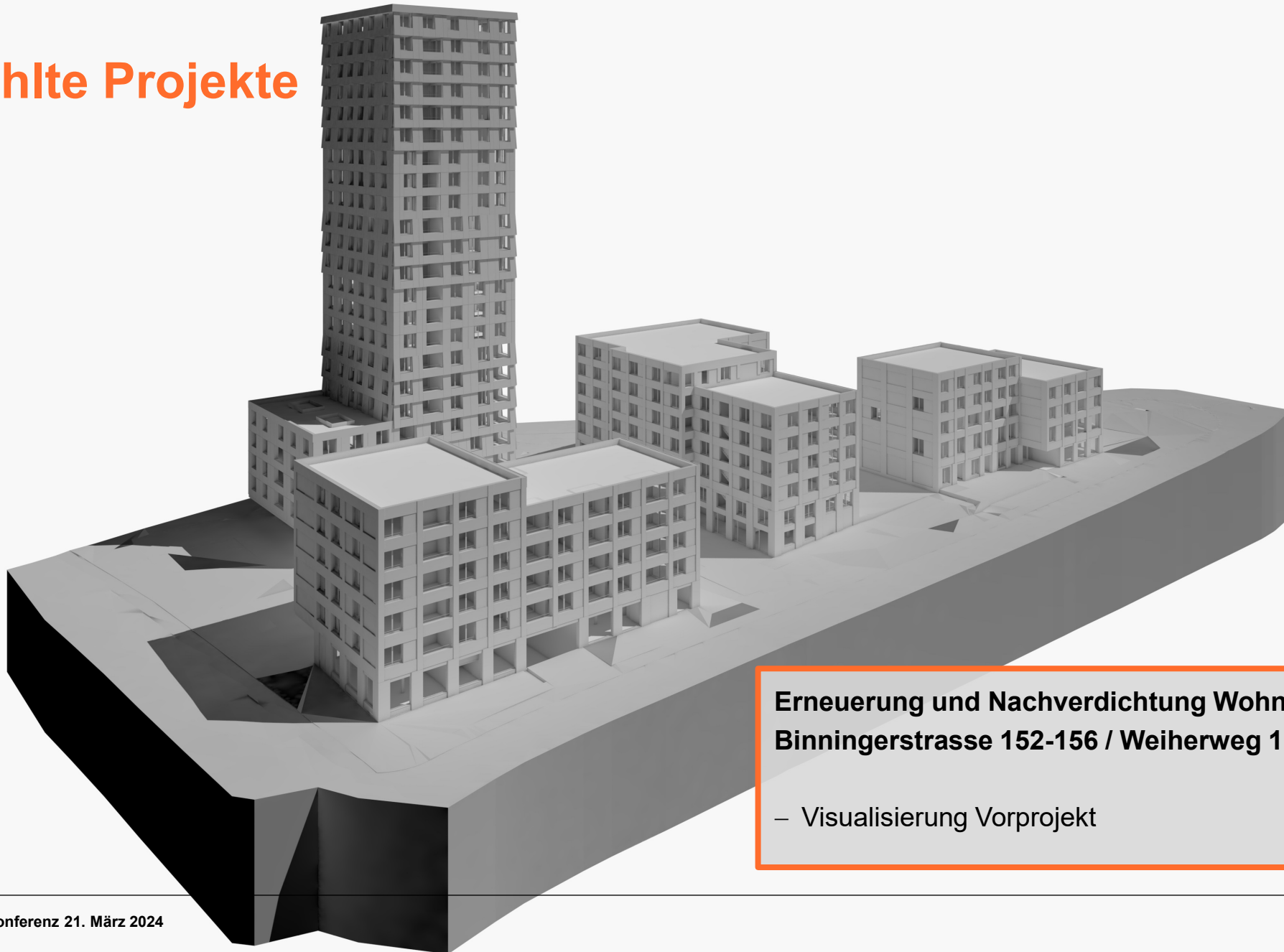
Ausgewählte Projekte



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

- Realisation geplant: 2025-2029
- Anzahl Wohnungen: heute 82, neu ca. 160
- Erwartete Investitionskosten: CHF 75.0 Mio.
- MZE-Potenzial p.a. (bei BR 4%) CHF 4.0 Mio.

Ausgewählte Projekte



**Erneuerung und Nachverdichtung Wohnüberbauung
Binneringerstrasse 152-156 / Weiherweg 1-3, Allschwil BL**

– Visualisierung Vorprojekt

Ausgewählte Projekte

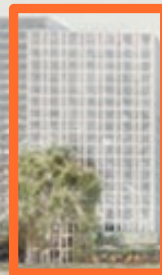
Quartierpläne «Hagnau-Schänzli», Muttenz BL

- Realisation geplant: ab 2026
- Geplante Nutzflächen: total BGF 12'500m²
70% Wohnen, 30% Gewerbe
- Erwartete Investitionskosten: CHF 70.0 Mio.
- MZE-Potenzial p.a. (BR 4%) CHF 3.5 Mio.

Ausgewählte Projekte

Quartierpläne «Hagnau-Schänzli», Muttenz BL

- Realisation geplant: ab 2026
- Geplante Nutzflächen: total BGF 12'500m²
70% Wohnen, 30% Gewerbe
- Erwartete Investitionskosten: CHF 70.0 Mio.
- MZE-Potenzial p.a. (BR 4%) CHF 3.5 Mio.



Ausgewählte Projekte



Quartierpläne «Hagnau-Schänzli», MuttENZ BL

– Visualisierung Vorprojekt

Ausgewählte Projekte

Ersatzneubau und Nachverdichtung Webereiweg 3 / Weiherweg 6, Buchs AG

- Realisation geplant: ab 2027
- Erwartete Investitionskosten: CHF 28 Mio.
- Anzahl Wohnungen geplant: ca. 80
- MZE p.a. bisher / geplant CHF 0.7 Mio. / 1.4 Mio.

Ausgewählte Projekte

Ersatzneubau und Nachverdichtung Webereiweg 3 / Weiherweg 6, Buchs AG

- Realisation geplant: ab 2027
- Erwartete Investitionskosten: CHF 28 Mio.
- Anzahl Wohnungen geplant: ca. 80
- MZE p.a. bisher / geplant CHF 0.7 Mio. / 1.4 Mio.

Ausgewählte Projekte



**Ersatzneubau und Nachverdichtung
Webereiweg 3 / Weiherweg 6, Buchs AG**

– Visualisierung Vorprojekt

Ausgewählte Projekte



Sanierung Überbauung Gönhardweg 5-13 in Suhr, AG

- Realisation: Sommer 2022 – Juli 2024
- Investitionen: CHF 13.1 Mio.
- Anzahl Wohnungen: 86
- MZE p.a. CHF 1.6 Mio. (plus 0.3 Mio.)

Ausgewählte Projekte



vorher

nachher



Sanierung Überbauung Gönhardweg 5-13 in Suhr, AG

– Küche

Ausgewählte Projekte



Sanierung Überbauung Flachsacherstrasse 15-19 / Ahornwegli 2, Lupfig AG

- Realisation: Herbst 2024 – Ende 2025
- Investitionen: CHF 5.0 Mio.
- Anzahl Wohnungen: 29
- MZE p.a. CHF 1.6 Mio. (plus 0.1 Mio.)

Ausblick

- Qualitativ hochwertiges Portfolio mit robuster Ertragskraft
- Neue Einnahmen aus Akquisitionen und fertiggestellten Projekten
- Hoher Anteil Wohnnutzung (49%), WAULT gewerbliche Flächen 7.5 Jahre
- Keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft
- Effiziente und flexible Organisation mit allen nötigen Kompetenzen
- Konservative Finanzierungspolitik
- Geplante Kapitalerhöhung zur Wachstumsfinanzierung und Stärkung der EK-Basis
- Attraktive Projektpipeline
- Stabilität im Aktionariat, Kernaktionär mit einem Anteil von rund 32%

Agenda

- Highlights
- 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 erhältlich
- Online Bericht unter www.warteck-invest.ch