
Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

31. August 2023, 06.30 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht über das 1. Halbjahr 2023

- **Semestergewinn von CHF 10.6 Mio. (-28.1%)**
- **Semestergewinn exkl. Bewertungsergebnis von CHF 9.3 Mio. (+9.0%)**
- **Leerstände anhaltend tief bei 1.2%**
- **Ausbau des Portfolios durch Investitionen und Zukäufe**
- **Neubau in Basel fertiggestellt, laufende Projekte vorangetrieben**

Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt gesteigert

Warteck Invest erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2023 ein gutes Halbjahresergebnis von CHF 10.6 Mio. Wegen dem gegenüber Vorjahr deutlich tieferen Bewertungsergebnis von CHF 2.6 Mio. (CHF 7.4 Mio.) lag der Semestergewinn um 28.1% unter dem Vorjahreswert (CHF 14.8 Mio.). Operativ, d.h. ohne die Neubewertung konnte der Semestergewinn um 9.0% auf CHF 9.3 Mio. gesteigert werden (CHF 8.6 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 5.1% (7.1%).

Leerstände erneut tiefer, höherer Erfolg aus Vermietung

Die Sollmietzinsen konnten im 1. Semester unter anderem wegen Anpassungen von gewerblichen Mietzinsen an die Teuerung um 1.3% gesteigert werden auf CHF 18.8 Mio. (CHF 18.6 Mio.). Die tiefen Leerstände in der Vorjahresperiode konnten im Berichtszeitraum weiter reduziert werden auf CHF 0.2 Mio. Die Leerstandsquote betrug damit noch 1.2% (2.3%).

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften machten im Berichtszeitraum wie im Vorjahr CHF 2.2 Mio. aus. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machte der Liegenschaftsaufwand (exkl. Baurechtszinsen) 11.0% aus (11.0%), was ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis darstellt. Der Erfolg aus Vermietung erreichte CHF 16.4 Mio. und übertraf das Vorjahr damit um 2.7% (CHF 15.9 Mio.). Die Bruttorendite des Portfolios reduzierte sich dem Markttrend folgend im Berichtszeitraum leicht auf 4.2% (Jahr 2022: 4.4%). Die Nettorendite konnte dagegen mit 3.7% konstant gehalten werden. Die Performance reduzierte sich wegen dem tieferen Bewertungsergebnis auf 3.9% (Jahr 2022: 4.2%).

Zinsänderungsrisiko längerfristig abgesichert

Der Finanzaufwand stieg als Folge der höheren Refinanzierungszinssätze und eines höheren Kreditbestandes um 23.0% auf CHF 3.6 Mio. (CHF 2.9 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1.7% (Gesamtjahr 2022: 1.5%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per Stichtag 30. Juni 2023 bei 7.2 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit längerfristig abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 48.7% (45.9%).

Ausbau des Portfolios durch Investitionen und Zukäufe

Im Juni wurde eine sanierte Liegenschaft mit 24 Wohnungen im Kanton Aargau und einem Marktwert von CHF 12.2 Mio. erworben. Die neuen Mietzinseinnahmen von rund CHF 0.5 Mio. sind ab dem 2. Semester 2023 erfolgswirksam. Neben dieser Akquisition wurden im Berichtszeitraum CHF 9.4 Mio. für Instandsetzungen und Modernisierungen im Bestand sowie für Sanierungs-, Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert. Infolge dieser Investitionen, der Akquisition sowie durch die Aufwertung aufgrund der Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC ist der Wert des Immobilienportfolios gegenüber Ende 2022 um 2.6% auf CHF 924.2 Mio. gestiegen (CHF 900.4 Mio.).

Im Juli des laufenden Jahres wurde eine Aktiengesellschaft erworben, die im Wesentlichen vier Liegenschaften in Basel und Binningen BL besitzt sowie ein Wertschriftenportfolio. Die Liegenschaften wiesen per 31.12.2022 einen Marktwert von CHF 29.0 Mio. auf, das Wertschriftenportfolio einen solchen von CHF 63.5 Mio. Die vier Liegenschaften generieren jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 1.1 Mio., die ab dem 2. Semester 2023 erfolgswirksam werden. Das Wertschriftenportfolio wurde kurz nach dem Erwerb des Gesellschaft veräußert. Ein wesentlicher Teil des Veräußerungserlöses wurde in der Folge in die Akquisition eines Liegenschaften-Portfolios im Kanton Thurgau investiert, bestehend aus drei Seniorenresidenzen, einem Wohngebäude und einer Baulandparzelle. Diese Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 43.5 Mio. sind langfristig vermietet und generieren jährliche Soll-Mietzinsen von CHF 2.1 Mio., die ab dem 2. Semester 2023 erfolgswirksam werden.

Neubau in Basel fertiggestellt, Fortschritte bei laufenden Projekten

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses „Syd“ in Basel wurde im April mit einer leichten Verzögerung fertiggestellt. Ab Mai konnten die neuen Wohnungen bezogen werden. Von den 48 Wohnungen sind 45 vermietet. Coop eröffnete Mitte August den neuen Supermarkt im Erdgeschoss. Von den Geschäftsflächen im 1. bis 4. Obergeschoss konnten ebenfalls bereits Teilflächen vermietet werden. Für diesen Neubau wurden rund CHF 48 Mio. investiert. Nach Abzug der Baurechtszinsen wird mit jährlichen Mieteinahmen von CHF 2.1 Mio. gerechnet.

Die drei Arealentwicklungen in Allschwil BL, Muttenz BL und Buchs AG konnten im ersten Halbjahr weiter vorangetrieben werden. In Allschwil, wo eine Gesamterneuerung der Überbauung und Nachverdichtung des Areals vorgesehen ist, wurde der Quartierplan vom Gemeinderat genehmigt und in die kantonale behördliche Vorprüfung sowie in die Mitwirkung bei der Bevölkerung geschickt. In Muttenz, wo auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit 12'500 m² Bruttogeschoßfläche errichtet werden kann, wurde mit der Planung des Vorprojekts begonnen. In Buchs, wo der Ersatz eines bestehenden Bürogebäudes durch eine neue Wohnüberbauung geplant ist, wurde mittels eines Studienauftrags der Planungspartner ausgewählt.

Die beiden laufenden Totalsanierungen einer Überbauung in Suhr AG mit 86 Wohnungen und einer Wohnliegenschaft in Basel mit 45 Wohnungen sind im Berichtszeitraum planmäßig vorangekommen. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial im Portfolio für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Darauf basierend wurde die Planung für sechs weitere Anlagen gestartet. Insgesamt besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 220 Mio.

Entwicklung der Aktie folgt dem Markttrend

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ersten Semester 2023 gegenüber Jahresbeginn um 12.1% nachgegeben. Damit folgten sie dem Markttrend von Schweizer Immobilienwerten. Der Schlusskurs am 30. Juni 2023 lag bei CHF 1'995, was einem Aufschlag auf den inneren Wert (NAV) von 19.1% entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte im ersten Halbjahr eine Gesamtrendite von -9.0%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts lag in diesem Zeitraum bei -1.9% (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index).

Ausblick

Das geopolitische und wirtschaftliche Umfeld sowie der Energiesektor sind nach wie vor geprägt von vielen Herausforderungen und Unsicherheiten. Die Schweiz bleibt im internationalen Vergleich jedoch ein sehr attraktiver Standort zum Leben und Investieren, was sich positiv auf den Immobiliensektor hierzulande auswirkt. Warteck Invest ist in diesem Markt gut positioniert. Das qualitativ hochwertige Immobilien-Portfolio mit dem Fokus auf Wohnen, die neuen Erträge aus den Zukäufen und die gefüllte Pipeline sorgen für nachhaltige Erträge. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind darum überzeugt, dass mit der soliden Finanzierungsstruktur und der effizienten Organisation der Gesellschaft die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Halbjahresbericht zum Download

Der vollständige Halbjahresbericht 2023 der Warteck Invest steht ab sofort auf unserer Webseite www.warteck-invest.ch zum Download zur Verfügung.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilienportfolio

		1. Semester 2023	1. Semester 2022	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	16.3	20.7	-21.4%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	13.7	13.3	+3.0%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	12.7	17.8	-28.6%
Konzerngewinn	Mio. CHF	10.6	14.8	-28.1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	9.3	8.6	+9.0%
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	55.8	54.1	+3.0%
Net Gearing ³	%	108.1	98.4	+9.8%
Eigenkapitalquote	%	44.2	45.9	-3.6%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	5.1	7.1	-28.5%
Marktwert Immobilienportfolio	Mio. CHF	924.2	891.1	+3.7%
Leerstandsquote ⁵	%	1.2	2.3	-49.3%
Bruttorendite ⁶	%	4.2	4.4	-4.9%
Nettorendite ⁷	%	3.7	3.8	-3.5%
Performance ⁸	%	3.9	4.4	-10.5%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	493.8	539.6	-8.5%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.19	1.30	-8.6%
Personalbestand am 30.6.		13	13	0.0%
in Stellenprozenten	%	1'240	1'240	0.0%

¹ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 2.6 Mio. (VJ: CHF 7.4 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1.3 Mio. (VJ: CHF 1.2 Mio.)

²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

³Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquider Mittel in % des Eigenkapitals

⁴Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁵Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

⁶Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

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

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

Kennzahlen Namenaktie

		1. Semester 2023	1. Semester 2022	Veränderung
Kurs am 30.6.	CHF	1'995	2'180	-8.5%
Innerer Wert	CHF	1'674	1'673	+0.1%
Agio ¹	%	+19.1	+30.3	-36.8%
Konzerngewinn pro Titel	CHF	42.91	59.64	-28.1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel	CHF	37.77	34.65	+9.0%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		23.2	18.3	+27.2%
Performance seit 01.01. ²	%	-9.0%	-5.5	-65.3%

¹Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Donnerstag, 31. August 2023	Publikation Halbjahresbericht 2023
März 2024	Medien- und Finanzanalystenkonferenz

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

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

Daniel Lanfranconi, Chief Financial Officer
 Tel. +41 (61) 690 92 20
 Fax +41 (61) 690 92 30
daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
 Grenzacherstrasse 79, CH-4058 Basel

E-Mail: info@warteck-invest.ch
 Webseite: 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 Renditeigenschaften mit einem Marktwert per 30.6.2023 von CHF 924.2 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 unbekannten 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.