



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## Medienmitteilung

**25. August 2022, 07.00 Uhr**  
Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht über das 1. Halbjahr 2022

- **Semestergewinn von CHF 14.8 Mio. (-10.0%)**
- **Semestergewinn exkl. Bewertungsergebnis von CHF 8.6 Mio. (-2.5%)**
- **Leerstände anhaltend tief bei 2.4%**
- **Eigenkapitalrendite von 7.1%**
- **Marktwert des Portfolios bei CHF 891.1 Mio. (+1.9%)**
- **Fortschritte bei Projekten, gefüllte Pipeline**

### Gutes Halbjahresergebnis

Warteck Invest erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2022 ein gutes Halbjahresergebnis von CHF 14.8 Mio. Wegen dem tieferen Bewertungsergebnis lag der Semestergewinn um 10.0% unter dem Vorjahreswert (CHF 16.4 Mio.). Ohne die Neubewertung betrug der Semestergewinn CHF 8.6 Mio. und lag damit 2.5% unter dem Vorjahresergebnis (CHF 8.8 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 7.1% (8.1%).

### Anhaltend tiefe Leerstände, höherer Erfolg aus Vermietung

Im ersten Halbjahr mussten im Gegensatz zu den beiden Vorjahren keine Mietzinserlasse gewährt werden an Mieter, die wegen der Corona Krise in finanzielle Engpässe geraten sind. Die Sollmietzinsen fielen mit CHF 18.6 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr um 1.1% höher aus (CHF 18.4 Mio.). Die tiefen Leerstände in der Vorjahresperiode konnten im Berichtszeitraum nahezu gehalten werden. Die Leerstandsquote betrug 2.4% (2.2%). Die Ist-Mieterträge kamen damit bei CHF 18.1 Mio. zu liegen (CHF 18.0 Mio.).

Für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften wurden im Berichtszeitraum CHF 2.2 Mio. aufgewendet (CHF 2.5 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machte der Liegenschaftsaufwand (exkl. Baurechtszinsen) 11.0% aus (12.6%). Dies entspricht einem intakten Aufwand-Ertrags-Verhältnis. Der Erfolg aus Vermietung erreichte CHF 15.9 Mio. und übertraf das Vorjahr damit um 3.0% (CHF 15.5 Mio.). Die Bruttorendite des Portfolios reduzierte sich dem

Markttrend folgend im Berichtszeitraum leicht auf 4.4% (Jahr 2021: 4.5%). Die Nettorendite erhöhte sich durch den tieferen Liegenschaftsaufwand mit 3.8% leicht gegenüber 2021 (3.7%). Die Performance erreichte 4.4% (Jahr 2021: 5.0%).

### **Zinsänderungsrisiko längerfristig abgesichert**

Der Finanzaufwand fiel als Folge gestiegener Refinanzierungszinssätze und eines höheren Kreditbestandes mit CHF 2.9 Mio. um 6.7% höher aus als im Vorjahr (CHF 2.7 Mio.) Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz reduzierte sich dagegen im Berichtszeitraum auf 1.36% (Gesamtjahr 2021: 1.41%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per Stichtag 30. Juni 2022 bei 7.9 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit längerfristig abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 45.9% (45.8%).

### **Marktwert des Portfolios gestiegen**

Im Berichtszeitraum wurde keine Liegenschaft dazugekauft. Neben dem normalen Unterhalt wurden im Berichtszeitraum aber CHF 9.3 Mio. für Instandsetzungen und Modernisierungen im Bestand sowie für Sanierungs-, Neubau- und Entwicklungsprojekte investiert.

Infolge dieser Investitionen sowie durch die Aufwertung aufgrund der Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC ist der Wert des Immobilienportfolios gegenüber Ende 2021 um 1.9% auf CHF 891.1 Mio. gestiegen (CHF 874.4 Mio.).

### **Fortschritte bei laufenden Projekten, Planung weiterer Projekte, gefüllte Pipeline**

Zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und zur Generierung von organischem Wachstum wurden im Berichtszeitraum die laufenden Projekte weiter vorangetrieben und mit der Planung neuer Projekte begonnen. Insbesondere der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses „Syd“ in Basel ist planmässig vorangekommen. Fast die Hälfte der Wohnungen sowie ein Teil der Geschäftsflächen sind sieben Monate vor Fertigstellung bereits vermietet.

Neben den laufenden Projekten wurde für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen Analysen für mögliche Erweiterungen, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten durchgeführt. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Insgesamt besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 270 Mio.

### **Gesamtrendite der Aktie leicht besser als der Index**

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ersten Semester 2022 gegenüber Jahresbeginn dem Markttrend folgend um 8.4% nachgegeben. Der Schlusskurs am 30. Juni 2022 lag bei CHF 2'180,

was einem Aufschlag auf den inneren Wert (NAV) von 30.3% entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte im 1. Halbjahr eine Gesamtrendite von minus 5.5%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index) lag in diesem Zeitraum bei minus 7.3%.

### **Ausblick**

Das geopolitische und wirtschaftliche Umfeld ist derzeit geprägt von vielen Herausforderungen und Unsicherheiten. Die Schweiz kann aber im internationalen Vergleich nach wie vor als attraktiver Standort zum Leben und investieren beurteilt werden. Warteck Invest ist in diesem Markt gut positioniert. Die gefüllte Pipeline und das qualitativ hochwertige Immobilien-Portfolio mit dem Fokus auf Wohnen sorgen für nachhaltige Erträge. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind darum überzeugt, dass mit der gegebenen 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 2022 der Warteck Invest steht ab sofort auf unserer Webseite [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch) zum Download zur Verfügung.

## Kennzahlen Gesellschaft und Immobilienportfolio

		1. Semester 2022	1. Semester 2021	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	20.7	22.7	-8.7%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	13.3	13.0	+2.1%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	17.8	20.0	-10.8%
Konzerngewinn	Mio. CHF	14.8	16.4	-10.0%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>1</sup>	Mio. CHF	8.6	8.8	-2.5%
Fremdfinanzierungsgrad <sup>2</sup>	%	54.1	53.1	+1.9%
Net Gearing <sup>3</sup>	%	98.4	95.4	+3.2%
Eigenkapitalquote	%	45.9	46.9	-2.2%
Eigenkapitalrendite <sup>4</sup>	%	7.1	8.1	-12.0%
Marktwert Immobilienportfolio	Mio. CHF	891.1	854.5	+4.3%
Leerstandsquote <sup>5</sup>	%	2.3	2.2	+3.3%
Bruttorendite <sup>6</sup>	%	4.4	4.5	-1.0%
Nettorendite <sup>7</sup>	%	3.8	3.8	+0.5%
Performance <sup>8</sup>	%	4.4	4.9	-11.1%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	539.6	594.0	-9.2%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.30	1.46	-34.8%
Personalbestand am 30.6.		13	14	-7.1%
in Stellenprozenten	%	1'240	1'340	-7.5%

<sup>1</sup> Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 7.4 Mio. (VJ: CHF 9.7 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1.2 Mio. (VJ: CHF 2.0 Mio.)

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

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

## Kennzahlen Namenaktie

		1. Semester 2022	1. Semester 2021	Veränderung
Kurs am 30.6.	CHF	2'180	2'400	-9.2%
Innerer Wert	CHF	1'673	1'639	+2.1%
Agio <sup>1</sup>	%	+30.3	+46.4	-34.8%
Konzerngewinn pro Titel	CHF	59.64	66.27	-10.0%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel	CHF	34.65	35.52	-2.5%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		18.3	18.1	+0.9%
Performance seit 01.01. <sup>2</sup>	%	-5.5	+4.7	

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

<sup>2</sup> Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

### Wichtige Termine

Donnerstag, 25. August 2022

Publikation Halbjahresbericht 2022

März 2023

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](mailto: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](mailto:daniel.lanfranconi@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