



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

30. August 2024, 07.00 Uhr

Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht über das 1. Halbjahr 2024

- **Semestergewinn exkl. Bewertungsergebnis von CHF 11.2 Mio. (+19.7%)**
- **Semestergewinn inkl. Bewertungsergebnis von CHF 8.0 Mio. (-24.3%)**
- **Leerstände anhaltend tief bei 2.5%**
- **Gestärkte Eigenkapitalbasis**
- **Fortschritt bei den Projekten**

Operatives Ergebnis gesteigert

Warteck Invest hat im ersten Semester 2024 ein gutes Ergebnis erwirtschaftet. Operativ, d.h. ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses, stieg der Konzerngewinn um 19.7% auf CHF 11.2 Mio. (CHF 9.3 Mio.). Die periodische Neubewertung führte im Gegensatz zum Vorjahr zu einer Abwertung des Portfolios von CHF 3.8 Mio. bzw. 0.4% (Aufwertung um CHF 2.6 Mio. bzw. 0.3%). Der Konzerngewinn lag daher mit CHF 8.0 Mio. um 24.3% unter dem Vorjahreswert (10.6 Mio.).

Mieteinnahmen und Erfolg aus Vermietung deutlich gesteigert

Die Sollmietzinsen fielen im Berichtszeitraum v.a. aufgrund der im Vorjahr getätigten Akquisitionen mit CHF 22.4 Mio. um 18.9% deutlich höher aus als in der Vergleichsperiode (CHF 18.8 Mio.). Die Leerstände stiegen von CHF 0.2 Mio. im Vorjahr auf CHF 0.6 Mio. Die Leerstandsquote blieb aber mit 2.5% auf tiefem Niveau (1.2%).

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften schlugen im Berichtszeitraum mit CHF 2.5 Mio. zu Buche (CHF 2.1 Mio.). Dies entspricht 11.1% der Soll-Mieterträge (11.0%) und ist ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis. Der Erfolg aus Vermietung erreichte CHF 19.0 Mio. und übertraf damit das Vorjahr deutlich um 16.0% (CHF 16.4 Mio.). Die Bruttorendite des Portfolios stieg leicht auf 4.4% (Jahr 2023: 4.3%). Die Nettorendite blieb mit 3.7% gegenüber 2023 unverändert. Die Performance stieg gegenüber dem Gesamtjahr 2023 auf 3.3% (3.2%).

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Der Finanzaufwand stieg als Folge der höheren Refinanzierungzinssätze und eines höheren durchschnittlichen Kreditbestandes um 33.0% auf CHF 4.8 Mio. (CHF 3.6 Mio.). Die Zunahme des Kreditbestands stand im Zusammenhang mit den Akquisitionen im Vorjahr. Seither wurden die Kredite von CHF 536.3 Mio. per Ende 2023 aus den Mitteln der Kapitalerhöhung wieder deutlich reduziert auf CHF 458.1 Mio. Durch die Ausgabe von 61'875 neuen Aktien im Juni 2024 flossen der Gesellschaft netto CHF 92.1 Mio. neues Eigenkapital zu. Dadurch reduzierte sich der loan to value (hypothekarische Belehnung im Verhältnis zum Marktwert) des Immobilienportfolios von 52.3% auf 44.6%. Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1.8% (Gesamtjahr 2023: 1.8%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per Stichtag 30. Juni 2024 bei 6.9 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit längerfristig abgesichert.

Fortschritte bei den laufenden Projekten, Start von neuen Projekten

Im Berichtszeitraum wurden keine Zukäufe getätigt. Dafür wurden CHF 4.9 Mio. investiert für Instandsetzungen im Bestand und für Sanierungs- und Entwicklungsprojekte. Dadurch stieg der Wert des Immobilienportfolios trotz der Bewertungskorrektur um 0.1% auf CHF 1'026.6 Mio. (CHF 1'025.5 Mio.).

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, soll der Quartierplan noch im laufenden Jahr dem Wohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden. In Muttenz, wo auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit 12'500 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden kann, befindet sich die Planung im Stadium des Vorprojekts. Zurzeit laufen Koordinationsplanungen mit den Nachbarn und den Gewerken. In Buchs, wo der Ersatz eines bestehenden Bürogebäudes durch eine neue Wohnüberbauung geplant ist, soll bis Ende des laufenden Jahres das Baugesuch eingereicht werden.

Die im 2022 begonnene Totalsanierungen einer Überbauung in Suhr AG mit 86 Wohnungen wurde im Berichtszeitraum abgeschlossen. Neu gestartet wurden zwei Sanierungsprojekte für eine weitere Überbauung in Suhr AG mit 40 Wohnungen und eine Überbauung in Lupfig AG mit 30 Wohnungen. Die Investitionen sind mit CHF 7.0 bzw. 4.5 Mio. veranschlagt. Zudem wurde für eine weitere Überbauung in Islikon TG mit den Abklärungen über eine Sanierung und eine Arealverdichtung begonnen. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie sind drei neue Fotovoltaikanlagen in Planung bzw. Realisierung. Insgesamt besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 240 Mio.

Kursentwicklung, konstante Ausschüttung

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ersten Semester 2024 gegenüber Jahresbeginn um 6.6% nachgegeben und am Stichtag 30. Juni 2024 bei CHF 1'685 geschlossen. Dies entspricht einem Aufschlag auf den inneren Wert (NAV) von 3.7%. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte im ersten Halbjahr eine Gesamtrendite von -2.7%. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts lag in diesem Zeitraum bei 3.0% (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index).

Ausblick

Die geopolitische Lage ist nach wie vor sehr unsicher. Die Konjunktur der globalen Wirtschaft hängt stark von der Entwicklung dieser geopolitischen Lage ab. Die Schweiz gilt als sicherer Hafen und steht wirtschaftlich im internationalen Vergleich gut da. Das hat tendenziell einen positiven Einfluss auf den hiesigen Immobilienmarkt. Warteck Invest ist gut positioniert. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass mit dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio, den neuen Einnahmen aus Akquisitionen und fertigen Projekten, der gut gefüllten Projektpipeline, den Aussichten am Transaktionsmarkt und der soliden Finanzierungsstruktur mit gestärkter Kapitalbasis die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Halbjahresbericht zum Download

Der vollständige Halbjahresbericht 2024 der Warteck Invest steht ab sofort auf unserer Webseite www.warteck-invest.ch zum Download zur Verfügung.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilienportfolio

		1. Semester 2024	1. Semester 2023	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	13.6	16.3	-16.5%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	17.3	13.7	+26.6%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	8.8	12.7	-30.4%
Konzerngewinn	Mio. CHF	8.0	10.6	-24.3%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	11.2	9.3	+19.7%
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	52.6	55.8	-5.6%
Net Gearing ³	%	87.7	108.1	-18.9%
Eigenkapitalquote	%	47.4	44.2	+7.1%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	3.5	5.1	-31.5%
Marktwert Immobilienportfolio	Mio. CHF	1'026.6	924.2	+11.1%
Leerstandsquote ⁵	%	2.5	1.2	+113.9%
Bruttorendite ⁶	%	4.4	4.2	+4.5%
Nettorendite ⁷	%	3.7	3.7	+1.7%
Performance ⁸	%	3.3	3.9	-15.9%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	521.3	493.8	+5.6%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.04	1.19	-12.9%
Personalbestand am 30.6.		15	13	+15.4%
in Stellenprozenten	%	1'350	1'240	+8.9%

¹Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF -3.8 Mio. (VJ: CHF 2.6 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 0.6 Mio. (VJ: CHF -1.3 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 annualisiert in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

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

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

Kennzahlen Namenaktie

		1. Semester 2024	1. Semester 2023	Veränderung
Kurs am 30.6. ¹	CHF	1'685	1'951	-13.6%
Innerer Wert	CHF	1'624	1'674	-3.0%
Agio ²	%	+3.7	+19.1	-80.5%
Konzerngewinn pro Titel ³	CHF	31.9	42.9	-25.7%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel ³	CHF	44.5	37.8	+17.8%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) ⁴		26.4	23.2	+13.5%
Performance seit 01.01. ⁵	%	-2.7%	-9.0%	+69.8%

¹Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

²Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

³Berechnet auf Basis der durchschnittlichen zeitgewichteten Anzahl ausstehender Aktien (2024: 251'625 / 2023: 247 500 Stück)

⁴Kurs am 30.6. dividiert durch den annualisierten Konzerngewinn pro Titel

⁵Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Freitag, 30. August 2024

Publikation Halbjahresbericht 2024

März 2025

Medien- und Finanzanalystenkonferenz

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

Tel. +41 (61) 690 92 20

daniel.petitjean@warteck-invest.ch

Daniel Lanfranconi, Chief Financial Officer

Tel. +41 (61) 690 92 20

daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
Münchensteinerstrasse 117, CH-4053 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 Renditeliegenschaften mit einem Marktwert per 30.6.2024 von CHF 1'026.6 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.