



Warteck Invest

Immobilien auf gutem Grund

Medienmitteilung

29. August 2013, 07.00 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht der Warteck Invest AG über das 1. Halbjahr 2013

- **Solides Konzernergebnis von CHF 5.3 Mio.**
- **Ausbau des Portfolios um zwei Liegenschaften auf CHF 516.3 Mio.**
- **Anhaltend tiefe Leerstandsquote von 2.0 %**
- **Planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte**

Leichte Steigerung der Mietzinseinnahmen, Ausbau des Portfolios, solides Konzernergebnis

Im 1. Semester 2013 wurden zwei Liegenschaften erworben. Per 1.1.2013 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus in Netstal (GL) mit Baujahr 2009 ins Portfolio übernommen. Per 1.6.2013 konnte eine kleinere, neu erstellte Wohnüberbauung mit 15 Einheiten in Bützberg (BE) akquiriert werden. Zusätzlich wurden wertvermehrende Investitionen in der Höhe von CHF 5.82 Mio. in den Liegenschaftsbestand getätigt. Die periodische Neubewertung durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führte zu einer leichten Aufwertung um CHF 0.21 Mio. (Vorjahr CHF 0.57 Mio.), so dass der Marktwert des Portfolios schliesslich am Stichtag bei CHF 516.31 Mio. zu liegen kam (Vorjahr CHF 483.51 Mio.). Dies entspricht einem Wachstum von 6.8 %.

Mit diesem Portfolio wurden in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres CHF 13.39 Mio. an Mietzinseinnahmen erwirtschaftet. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (CHF 13.34 Mio.) einer leichten Steigerung um 0.4 %. Die Leerstandsquote konnte im Berichtszeitraum weiterhin auf einem ausgesprochen tiefen Niveau gehalten werden und betrug lediglich 2.0 % (Vorjahr 2.5 %). Der Betrieb und der Unterhalt der Liegenschaften erforderten im ersten Semester Aufwendungen in Höhe von CHF 1.63 Mio., 7.9 % weniger als im Vorjahr (CHF 1.77 Mio.). Der Erfolg aus Vermietung kam damit bei CHF 11.76 Mio. zu liegen (Vorjahr CHF 11.57 Mio.), was einer Zunahme von 1.7 % entspricht. Die übrigen Erträge schlugen mit CHF 0.15 Mio. zu Buche (CHF 0.10 Mio.). Der Personalaufwand erhöhte sich durch die Schaffung einer neuen Stelle sowie Anpassungen einiger Arbeitspensen gegenüber der Vorjahresperiode um 9.4 % auf CHF 1.27 Mio. (CHF 1.16 Mio.). Am Bilanzstichtag waren 14 Personen mit insgesamt 1'250 Stellenprozenten bei der Gesellschaft beschäftigt. Der sonstige Betriebsaufwand betrug CHF 0.51 Mio. (Vorjahr CHF 0.47 Mio.).

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) kam bei CHF 10.34 Mio. zu liegen, was gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 10.36 Mio.) einem leichten Rückgang um 0.3 % entspricht. Die EBIT-Marge erreichte gute 75.7 % (Vorjahr 75.8 %). Durch die Restrukturierung der Kreditverbindlichkeiten und die rechtzeitige Absicherung tiefer Zinsen konnte der Finanzaufwand mit CHF 3.80 Mio. trotz akquisitionsbedingter Erhöhung der Kredite auf Vorjahresniveau (CHF 3.77 Mio.) gehalten werden. Der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzins betrug 2.91 % (Vorjahr 3.03 %) bei einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung (unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssatz-Swaps) von komfortablen acht Jahren und fünf Monaten. Damit ist das Zinsänderungsrisiko längerfristig gut abgesichert.

Nach Steuern von CHF 1.28 Mio. (Vorjahr CHF 1.07 Mio.) resultierte ein Konzerngewinn von CHF 5.26 Mio. (Vorjahr CHF 5.52 Mio.).

Abgeschlossene und laufende Projekte

Die im Vorjahr begonnene Totalsanierung an der Ettenhauserstrasse 29-33 in Wetzikon ist im Berichtszeitraum planmässig vorangekommen. Die 14 totalsanierten Wohnungen wurden im März fertig gestellt, so dass die ersten Mieter einziehen konnten. Die zusätzlichen neu erstellten 9 Wohnungen sind seit Anfang August bezugsbereit.

Im April hat die Totalsanierung einer Wohnliegenschaft an der Chrischonastrasse 38 in Basel begonnen. Die Arbeiten in den 17 Wohnungen und drei Büros werden Ende August abgeschlossen sein.

Die Planung des Neubaus am Steinenberg 21/23 und an der Steinenvorstadt 1A in Basel konnte im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben werden. Für die Ausführung wurde ein Generalunternehmer unter Vertrag genommen. Der ursprünglich für Juni vorgesehene Baubeginn verzögert sich aufgrund der komplexen Baustelleninstallation um einige Wochen. Die Fertigstellung der neuen Wohn- und Geschäftshäuser ist für Frühjahr/Sommer 2015 geplant.

Die erwähnten Projekte stellen ein Investitionsvolumen (ohne Land) von rund CHF 24 Mio. und ein entsprechendes Ertragspotenzial dar.

Warteck-Aktien solide im Vergleich zum Immobilien-Gesamtmarkt

Die Namenaktien der Warteck Invest haben im Berichtszeitraum um 6.6% nachgegeben. Die Titel notierten am 30. Juni 2013 bei CHF 1'698, was einer Prämie von 23% zum Netto-Anlagevermögen (NAV) entspricht. Unter Berücksichtigung der im Juni ausgeschütteten gleichbleibenden Dividende von CHF 68 resultiert im Berichtszeitraum eine Gesamtrendite von -2.9%. Die Gesamtrendite des Schweizer Immobilienmarktes entwickelte sich im gleichen Zeitraum ebenfalls rückläufig

mit -4.6% (SXI Real Estate Total Return Index). Der Schweizer Aktienmarkt gemessen am SPI rentierte im gleichen Zeitraum mit +15.2%.

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken vorsichtig optimistisch auf das 2. Semester des laufenden Jahres und die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft. Deren finanzielle Verfassung ist nach wie vor sehr solide. Die Eigenkapitalquote liegt bei 39 % und die Ertragssituation präsentiert sich nachhaltig gut. Die Leerstands- und Debitorenausfallrisiken bleiben durch die gute geografische und nutzungsspezifische Diversifikation des Portfolios und durch die ausgewogene Mieter- und Vertragsfälligkeitsstruktur begrenzt. Der Wohnanteil von 44 % an den Einnahmen sorgt für eine entsprechende Konjunkturrestistenz. Ausserdem stammen weitere 39 % der Einnahmen aus Verträgen mit fester Laufzeit. Auch die Kostenseite ist unter Kontrolle. Die Organisation ist schlank und effizient. Der Finanzaufwand als grösster Kostenblock wird durch eine aktive aber konservative Finanzierungspolitik in Grenzen gehalten. Mit einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung von über acht Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital von unter 3 % sowie durch den Einsatz von Zinssatz-Swaps ist das Zinsänderungsrisiko auf längere Sicht gut abgesichert. Der Immobilienaufwand wird durch ein professionelles Facility-Management und eine vorausschauende Unterhaltsplanung laufend optimiert.

Aus den genannten Gründen erwarten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung eine weiterhin stabile Entwicklung des Geschäftsganges und gehen davon aus, dass die bisherige Ausschüttungspolitik mittelfristig aufrecht erhalten werden kann.

Halbjahresbericht zum Download

Der vollständige Halbjahresbericht 2013 der Warteck Invest AG steht ab sofort auf der Homepage unter folgendem Link als pdf-Datei zum Download zur Verfügung:

<http://www.warteck-invest.ch/Investor-Relations/Geschaeftsberichte.html>

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		1. Semester 13	1. Semester 12	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	10.3	10.4	-0.3 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	10.1	9.8	+3.4 %
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	6.5	6.6	-0.9 %
Konzerngewinn	Mio. CHF	5.3	5.5	-4.8 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	5.1	5.1	+/-0.2 %
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	60.9	58.5	+4.1 %
Eigenkapitalquote	%	39.1	41.5	-5.8 %
Eigenkapitalrendite ³	%	5.1	5.4	-5.6 %
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	516.3	483.5	+6.8 %
Leerstandsquote ⁴	%	2.0	2.5	-19.0 %
Bruttorendite ⁵	%	5.4	5.7	-4.4 %
Nettorendite ⁶	%	4.7	4.8	-1.7 %
Performance ⁷	%	4.8	4.9	-3.3 %
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	252.2	280.2	-10.0 %
im Verhältnis zum inneren Wert		1.23	1.37	
Personalbestand am 31.12.		14	13	+7.7 %
in Stellenprozenten	%	1'250	1'130	+10.6 %

¹Steuereffekte berücksichtigt

²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

³Konzerngewinn annualisiert in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁴Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

⁵Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

⁶Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

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

Kennzahlen Titel

			1. Semester 13	1. Semester 12	Veränderung
Namenaktie	Kurs am 30.06.	CHF	1'698	1'887	-10.0 %
	Innerer Wert	CHF	1'379	1'373	+0.4 %
	Agio ¹	%	+23.1	+37.5	
	Konzerngewinn pro Titel	CHF	35.40	37.20	-4.8 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		24.0	25.4	
	Performance seit 01.01. ²	%	-2.9	5.7	

¹Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Donnerstag, 29. August 2013 Publikation Halbjahresbericht 2013

März 2014 Medien- und Finanzanalystenkonferenz, Zürich

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates

Tel. +41 (44) 221 08 00

Fax +41 (44) 221 08 02

imschwert@bluewin.ch

Daniel Petitjean, Geschäftsführer

Tel. +41 (61) 690 92 20

Fax +41 (61) 690 92 30

daniel.petitjean@warteck-invest.ch

www.warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
Grenzacherstrasse 79, CH-4058 Basel
Tel. +41-61-690 92 20, Fax +41-61-690 92 30

E-Mail: info@warteck-invest.ch
Homepage: www.warteck-invest.ch