



Medienmitteilung

24. August 2017, 07.00 Uhr

Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht über das 1. Halbjahr 2017

- **Deutliche Steigerung des operativen Ergebnisses**
- **Konzerngewinn ohne Neubewertungen bei CHF 6.4 Mio. (+27.1%)**
- **Konzerngewinn mit Neubewertungen bei CHF 6.6 Mio. (-5.6%)**
- **Tiefe Leerstandsquote von 3.8%**
- **Planmässige Fortschritte bei den Projekten**
- **Ausbau des Portfolios auf CHF 678.2 Mio. (+1.6%)**
- **Gesamtrendite der Aktie von +10.7%**

Operatives Ergebnis deutlich gesteigert

Warteck Invest erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2017 ein Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertungseffekt von CHF 11.7 Mio., was einem Plus von 13.9% gegenüber dem Vorjahr entspricht (CHF 10.3 Mio.). Zu diesem Ergebnis trug vor allem ein um 11.4% höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 13.7 Mio. bei (CHF 12.3 Mio.). Der Konzerngewinn ohne Neubewertungseffekt stieg gegenüber dem Vorjahr gar um 27.1% auf CHF 6.4 Mio. (CHF 5.1 Mio.). Unter Berücksichtigung der Neubewertungen betrug das Konzernergebnis CHF 6.6 Mio. und lag damit um 5.6% unter dem Vorjahresergebnis.

Mehr Mieteinnahmen, Leerstände anhaltend tief

Die Soll-Mieterträge stiegen im Berichtszeitraum um 10.3% auf CHF 16.2 Mio. (CHF 14.7 Mio.). Diese deutliche Steigerung ist zurückzuführen auf Akquisitionen und die Fertigstellung von zwei Projekten im zweiten Semester des Vorjahres. Die Leerstände bewegten sich mit einer Quote von 3.8% zwar leicht über der Vergleichsperiode (3.5%), konnten aber gegenüber dem Gesamtjahr 2016 (4.2%) wieder reduziert werden und sind im Branchenvergleich nach wie vor niedrig. Die Ist-Mieterträge lagen infolgedessen mit CHF 15.6 Mio. um 9.9% über der Vorjahreshöhe (CHF 14.2 Mio.).

Die geografische Verteilung des Portfolios auf 11 Kantone sowie der Nutzungsmix der Mietobjekte gewährleisten eine angemessene Diversifikation und Risikobegrenzung. Die Mietzinseinnahmen stammten zu 41.1% (Vorjahr 42.0%) aus Wohnungen und zu 28.5% (Vorjahr 30.2%) aus

Büronutzung. Auf Verkaufsflächen entfielen 14.5% (Vorjahr 11.3%) und auf gewerbliche Nutzung 3.5% (Vorjahr 3.9%). Die restlichen rund 12% der Einnahmen flossen aus Gastronomieflächen, Parkplätzen und Lagerflächen.

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften betrugen im Berichtszeitraum CHF 1.8 Mio. (CHF 1.9 Mio.), was 11.4% der Soll-Mieten ausmachte und damit leicht unter dem Vorjahr liegt (12.6%). Die Bruttorendite des Portfolios (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) lag im Berichtszeitraum bei 5.0% (5.1%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt) reduzierte sich leicht auf 4.2% (4.3%). Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) erreichte 4.3% (4.5%).

Zinsänderungsrisiken mittelfristig gut abgesichert

Der Netto-Finanzaufwand reduzierte sich im Berichtszeitraum um 3.8% auf CHF 3.9 Mio. (CHF 4.0 Mio.). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz für Fremdkapital reduzierte sich gegenüber der Vergleichsperiode ebenfalls auf 2.33% (2.91%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2017 bei 5 Jahren und 11 Monaten. Damit ist das Zinsänderungsrisiko nach wie vor mittelfristig gut abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 51.1% (46.0%).

Immobilien-Portfolio weiter ausgebaut

Der Marktwert des Portfolios konnte seit Ende des letzten Jahres um 1.6% auf CHF 678.2 Mio. ausgebaut werden (31.12.2016: CHF 667.9 Mio.). Diese Steigerung resultierte aus einer Akquisition, den Investitionen in Sanierungs- und Neubauprojekte sowie aus dem positiven Resultat der Neubewertungen. Bei der getätigten Akquisition handelt es sich um einen Arrondierungskauf neben unserer Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 21 in Weinfeld TG. Die aus strategischen Gründen erworbene Nachbarparzelle umfasst 463 m² Land und ein kleineres Gebäude. In die beiden laufenden Neubauprojekte in Erlinsbach SO und Wil SG und das Sanierungsprojekt in Rudolfstetten AG wurden im Berichtszeitraum insgesamt CHF 10.1 Mio. investiert. Die Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC führten zu einer kleinen Aufwertung des Portfolios um 0.03% bzw. CHF 0.2 Mio. (Vorjahr 0.4% bzw. CHF 2.4 Mio.).

Ausserdem konnten im laufenden 2. Semester bereits zwei weitere Akquisitionen getätigt werden. Per 1. Juli erfolgte der Kauf von zwei Wohnliegenschaften in Basel, eine davon im Baurecht auf Boden der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die Liegenschaften umfassen zusammen 52 Wohnungen und generieren (nach Abzug der Baurechtszinsen) einen jährlichen Soll-Mietertrag von rund TCHF 670.

Planmässiger Fortschritt bei den Neubauprojekten und Start einer umfassenden Sanierung

Im Mai 2016 erfolgte der Spatenstich in Erlinsbach SO zum Bau von 29 auf drei Gebäudekörper verteilte Wohnungen. Der Rohbau ist mittlerweile abgeschlossen und der Innenausbau im Gang. Die nach Plan verlaufenden Bauarbeiten sollen bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen ist mit CHF 11.5 Mio. veranschlagt. Die geplanten Mieteinnahmen betragen jährlich rund CHF 0.6 Mio.

Das Wohnbauprojekt in Wil SG macht ebenfalls planmässige Fortschritte. Nachdem im Juli letzten Jahres der Spatenstich für das sich im Baurecht befindliche Projekt erfolgte, konnte mittlerweile ebenfalls der Rohbau abgeschlossen und mit dem Innenausbau begonnen werden. Auf vier Gebäudekörper verteilt entstehen hier 81 Wohnungen, die bis im Juli 2018 fertiggestellt werden. Danach wird mit Mietzinseinnahmen (nach Abzug der Baurechtszinsen) von jährlich CHF 1.6 Mio. gerechnet. Das Baukostenvolumen für dieses Projekt beträgt rund CHF 29 Mio.

Im ersten Semester des laufenden Jahres wurde mit der umfassenden Sanierung der 24 Wohnungen in der Überbauung an der Hofackerstrasse 44-48 in Rudolfstetten AG begonnen. Die Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 2.5 Mio. sollen noch im zweiten Semester 2017 abgeschlossen werden.

Das Quartierplanverfahren zur Entwicklung einer Baulandparzelle in Muttenz BL läuft nach wie vor. Seit März 2017 benützt das Bundesamt für Strassen ASTRA die Parzelle im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts als Installationsplatz. Das Grundstück wurde deshalb temporär bzw. für rund fünf Jahre entschädigungspflichtig enteignet.

Aktien der Warteck Invest legen weiter zu

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ersten Semester 2017 um 7.0% an Wert zugelegt. Der Schlusskurs am 30. Juni 2017 lag bei CHF 1'954 pro Titel, was einem Agio von 34.8% auf den inneren Wert (NAV) entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 68 je Aktie resultierte eine Performance von 10.7% seit Jahresbeginn. Die Rendite der Warteck Invest-Aktie schlug damit im ersten Halbjahr die Gesamtrendite des Schweizer Immobilienmarkts von +7.8% (gemessen am SXI Real Estate® Total Return Index).

Ausblick

Die finanzielle Situation der Gesellschaft darf als grundsolide bezeichnet werden. Die Eigenkapitalquote beträgt zurzeit rund 42%. Die Aussichten für die Entwicklung der Einnahmenseite sind intakt, auch wenn es zunehmend anspruchsvoller wird, leerstehende Flächen zu vermieten. Das Immobilien-Portfolio ist aber sowohl hinsichtlich Geografie wie auch Nutzung

gut diversifiziert und weist keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Aus den getätigten Akquisitionen und den laufenden Neubauprojekten fliessen der Gesellschaft zudem kurz- und mittelfristig neue Einnahmen zu.

Auf der Kostenseite sind die Fremdkapitalzinsen als bedeutendster Ausgabenblock mittelfristig gut gegen Erhöhungen abgesichert. Bei den Ausgaben für Unterhalt und Betrieb der Liegenschaften werden durch eine professionelle Bewirtschaftung und eine vorausschauende Planung Überraschungen vermieden. Nach wie vor ist die Organisation der Gesellschaft schlank und kosteneffizient.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken aus diesen Gründen vorsichtig optimistisch ins zweite Halbjahr 2017 und die mittelfristige Zukunft.

Halbjahresbericht zum Download

Der vollständige Halbjahresbericht 2017 der Warteck Invest steht ab sofort auf unserer Webseite unter folgendem link als pdf-Datei zum Download zur Verfügung:

<http://www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/geschaeftsberichte.html>

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

		1. Semester 2017	1. Semester 2016	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	11.9	12.7	-6.5%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	11.7	10.3	+13.9%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	8.0	8.7	-7.8%
Konzerngewinn	Mio. CHF	6.6	7.0	-5.6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	6.4	5.0	+27.1%
Fremdfinanzierungsgrad ²	%	58.1	53.6	+8.4%
Net Gearing ³	%	120	97	+23.2%
Eigenkapitalquote	%	41.9	46.4	-9.7%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	4.5	4.8	-6.2%
Marktwert Immobilien-Portfolio	Mio. CHF	678.2	608.0	+11.6%
Leerstandsquote ⁵	%	3.8	3.5	+9.7%
Bruttorendite ⁶	%	5.0	5.1	-2.0%
Nettorendite ⁷	%	4.2	4.3	-0.9%
Performance ⁸	%	4.3	4.5	-5.3%
Börsenkaptalisierung	Mio. CHF	386.9	367.7	+5.2%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.35	1.29	--
Personalbestand am 31.12.		12	12	+/-0.0%
in Stellenprozenten	%	1'150	1'140	+0.9%

¹Steuereffekte berücksichtigt

²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

³Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquide 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/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Namenaktie

		1. Semester 2017	1. Semester 2016	Veränderung
Kurs am 30.6.	CHF	1'954	1'857	+5.2%
Innerer Wert	CHF	1'449	1'443	+0.4%
Agio ¹	%	+34.8	+28.7	--
Konzerngewinn pro Titel	CHF	33.19	35.15	-5.6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel ²	CHF	32.42	25.17	27.1%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)		29.4	26.4	--
Performance seit 01.01. ³	%	+10.7	+8.2	--

¹Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Steuereffekt berücksichtigt

³Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Donnerstag, 24. August 2017 Publikation Halbjahresbericht 2017

März 2018 Medien- und Finanzanalystenkonferenz, Zürich

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

Stefan Hilber, Chief Financial Officer

Tel. +41 (61) 690 92 20

Fax +41 (61) 690 92 30

stefan.hilber@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