20 Halbjahres-bericht

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

[1] Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
[2] Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
[3] Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
[4] Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 8,9 Mio. (VJ: CHF 8,5 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1,9 Mio. (VJ: CHF 2,4 Mio.)
[5] Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 8,9 Mio. (VJ: CHF 8,5 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1,9 Mio. (VJ: CHF 2,4 Mio.) und abzgl. positiver Effekt der neuen Steuergesetzgebungen auf latenten Steuern i.d.H.v. CHF 0,5 Mio. im Berichtszeitraum (VJ: CHF 6,3 Mio.)
[6] Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[7] Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[8] Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten
[9] Soll-Mieterträge in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[10] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[11] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[12] Agio = Premium oder Zuschlag zum Inneren Wert
[13] Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (1. Halbjahr 2020: 247 500 Stück; 1. Halbjahr 2019: 200 176 Stück)
[14] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Kennzahlen

Gesellschaft	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	828,1	820,8	0,9 %
Eigenkapital	395,7	383,6	3,2 %
Börsenkapitalisierung am 30.6.	514,8	462,8	11,2 %
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,30	1,21	7,8 %
Fremdfinanzierungsgrad[1]	52,2 %	53,3 %	–2,0 %
Net gearing[2]	93,4 %	95,3 %	–1,9 %
Eigenkapitalquote	47,8 %	46,7 %	2,2 %
Eigenkapitalrendite[3]	8,0 %	12,0 %	–33,1 %
Personalbestand am 30.6.	14	13	7,7 %
In Stellenprozenten	1 250	1 210	3,3 %
Erfolg aus Vermietung	15,2	15,2	0,1 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	21,7	21,5	1,1 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	12,8	13,0	–1,7 %
Konzerngewinn vor Steuern	18,9	18,1	4,2 %
Konzerngewinn	15,9	20,6	–22,6 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt[4]	8,9	14,6	–39,1 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt und Sondereffekt latente Steuern[5]	8,4	8,2	3,1 %

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	819,6	796,9	2,8 %
Anzahl Liegenschaften	56	56	0,0 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	18,2	18,6	–2,2 %
Leerstandsquote in %[6]	3,4 %	5,3 %	–35,2 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,9 %	6,8 %	–42,2 %
Ertragsausfallquote[7]	3,4 %	5,3 %	–35,2 %
Ist-Mieterträge[8] (in Mio. CHF)	17,6	17,6	–0,2 %
Bruttorendite[9]	4,6 %	4,8 %	–4,6 %
Nettorendite[10]	3,8 %	3,9 %	–2,3 %
Performance[11]	4,9 %	4,6 %	6,0 %

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 30.6.	2 080	1 870	11,2 %
Innerer Wert	1 599	1 550	3,2 %
Agio[12]	30,1 %	20,6 %	45,8 %
Betriebsgewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT)[13]	88	107	–18,2 %
Konzerngewinn pro Titel[13]	64	103	–37,4 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	16,2	11,3	43,8 %
Performance seit 1.1.[14]	4,4 %	6,3 %	–30,1 %

Sehr geehrte Damen und Herren

Warteck Invest kann trotz der Corona-Krise mit einem Semestergewinn von CHF 15,9 Mio. auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr zurückblicken. Die durch das Corona-Virus ausgelöste Pandemie war unbestritten das zentrale Thema im ersten Semester 2020. Diverse Regierungen, darunter auch diejenige der Schweiz, reagierten zur Eindämmung der Pandemie mit teils drastischen Massnahmen wie zum Beispiel einem Lockdown, das heisst der verordneten vollständigen Schliessung von Läden, Restaurants, Schulen, Freizeitanlagen und weiteren Institutionen. Ende April wurden diese Massnahmen in der Schweiz schrittweise wieder gelockert, so dass die Läden, Restaurants et cetera wieder geöffnet werden konnten und ein in weiten Teilen normales Sozialleben und Wirtschaftsgeschehen unter der Einhaltung entsprechender Schutzkonzepte grundsätzlich wieder möglich ist. Die Corona-Krise wird dennoch nach Einschätzung der meisten Fachleute kurz- und mittelfristig eine Rezession verursachen und die Wirtschaftsentwicklung auf Jahre hinaus negativ beeinflussen. Auch ist zum heutigen Zeitpunkt die weitere Entwicklung der Epidemie höchst ungewiss. Diese Ausgangslage hat auch Einfluss auf den Immobilienmarkt. Erwähnt seien hier der Trend zu Homeoffice und der entsprechende Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen, ein beschleunigter Strukturwandel hin zu Onlinehandel im Retailsegment oder eine beeinträchtigte Zahlungsfähigkeit aufgrund weggebrochener Umsätze, um nur einige Beispiele zu nennen.

Die konkreten Auswirkungen der Corona-Krise im Allgemeinen und insbesondere auf die künftige Ertragssituation von Warteck Invest sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend bekannt. Das Portfolio von Warteck Invest ist sowohl geografisch wie auch von der Nutzung der Mietobjekte und der Mieterschaft her breit diversifiziert. Dies zeigen auch die Zahlen zum ersten Semester 2020, wo sich der Einfluss der Corona-Krise mit Mietzinserlassen von CHF 0,4 Mio. bzw. 2,0 % der Sollmietzinsen in Grenzen gehalten hat. Der Semestergewinn von CHF 15,9 Mio. lag zwar um 22,6 % unter dem Vorjahreswert, was aber hauptsächlich in den steuerlichen Sondereffekten im Vorjahr begründet ist. Ohne steuerliche Sondereffekte und ohne Neubewertungserfolge der Liegenschaften lag der Semestergewinn bei CHF 8,4 Mio. und damit um 3,1 % höher als im Vorjahr. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im Berichtszeitraum auf CHF 819,6 Mio., was gegenüber Ende 2019 einer Zunahme von 1,4 % entspricht.

Die Namenaktie schloss Mitte Jahr bei CHF 2 080. Zusammen mit der Ausschüttung resultierte damit im ersten Halbjahr eine Gesamtrendite der Warteck Invest-Titel von 4,4 %.

Leerstände deutlich reduziert und Erfolg aus Vermietung auf Vorjahresniveau

Als Sofortmassnahme zur Schonung der Liquidität der Mieter, die wegen der Corona-Krise in finanzielle Engpässe geraten sind, wurden deren Mieten für zwei Monate gestundet und die Zahlungsfrist bis Ende 2020 verlängert. Auf Basis der auf Bundesebene geplanten gesetzlichen Lösung (60 % Mieterlass für die Dauer des Lockdowns für betroffene Mietflächen) und der von Basel-Stadt vorgesehenen «Drittellösung» wird gegenwärtig mit den betroffenen Mietern eine einvernehmliche Lösung erarbeitet. Die korrespondierenden Soll-Mieten wurden für diesen Halbjahresabschluss entsprechend der wahrscheinlichsten Lösung reduziert. Dieser Effekt in Höhe von CHF 0,4 Mio. bzw. 2,0 % der Sollmietzinsen erklärt im Wesentlichen auch den Rückgang der Soll-Mieterträge im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2,2 % auf CHF 18,2 Mio. (CHF 18,6 Mio.). Der aufgrund von Vermietungserfolgen deutlich tiefere Leerstand von 3,4 % gegenüber 5,3 % im Vorjahr kompensierte jedoch diesen Corona-Effekt, so dass die Ist-Mieterträge mit CHF 17,6 Mio. auf Vorjahresniveau zu liegen kamen.

Für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften wurden im Berichtszeitraum wie im Vorjahr CHF 2,4 Mio. aufgewendet. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machte der Liegenschaftsaufwand exklusive Baurechtszinsen 12,0 % aus (12,1 %), was einem intakten Aufwand-Ertrags-Verhältnis entspricht. Der Erfolg aus Vermietung erreichte damit den Vorjahreswert in der Höhe von CHF 15,2 Mio.

Konstanter Erfolg aus Vermietung.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von PwC führte zu einer Aufwertung von CHF 8,9 Mio. bzw. 1,1 % (Vorjahr CHF 8,5 Mio. bzw. 1,1 %). Die Corona-Krise hatte auf die Bewertung des Gesamtportfolios per Mitte Jahr keinen wesentlichen negativen Effekt. Vereinzelt reduzierten die Bewerter die Marktmiete von peripherer gelegenen Büroflächen sowie von Retailflächen. Diese negativen Effekte konnten aber über das Portfolio hinweg aufgefangen werden, da die Diskont- und Kapitalisierungssätze im Durchschnitt weiter gesunken sind, was auch der Hauptgrund für die Aufwertung insgesamt ist. Die Bewerter weisen in ihrem Bericht jedoch darauf hin, dass die Werte aufgrund der aktuellen Corona-Krise und ihres Einflusses auf die Wirtschaft, insbesondere auf den Immobilienmarkt, erhöhten Unsicherheiten ausgesetzt sind.

Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 0,1 Mio. (CHF 0,1 Mio.), der Personalkosten von CHF 1,8 Mio. (CHF 1,5 Mio.) und dem sonstigen Betriebsaufwand von CHF 0,7 Mio. (CHF 0,8 Mio.) fiel der EBIT mit CHF 21,7 Mio. um 1,1 % leicht höher aus als im Vorjahr (CHF 21,5 Mio.). Die EBIT-Marge exklusive Neubewertungseffekte beträgt wie im Vorjahreszeitraum 70 %.

Warteck Invest konnte im Berichtszeitraum weiterhin vom günstigen Zinsumfeld profitieren. Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1,55 % (Gesamtjahr 2019: 1,62 %). Zusätzlich führte das durch die Mittel aus der Kapitalerhöhung von Mitte 2019 reduzierte Finanzierungsvolumen zu einer weiteren Reduktion des Finanzaufwands von CHF 3,4 Mio. im Vorjahr auf CHF 2,9 Mio. im Berichtszeitraum. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2020 bei 8,9 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit nach wie vor mittelfristig gut abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 45,4 % (48,1 %).

Als Folge der bundesweiten und kantonalen Steuerreformen mussten im Vorjahr aufgrund der gesunkenen Gewinnsteuersätze Rückstellungen für latente Steuern aufgelöst werden. Auch im Berichtszeitraum mussten, wenn auch in deutlich geringerem Ausmass, Rückstellungen für latente Steuern von insgesamt CHF 0,5 Mio. aufgelöst werden, da die Kantone Thurgau und Solothurn im Laufe des ersten Halbjahrs 2020 ihre Steuerreformen an den Urnen angenommen haben. Aufgrund der deutlich höheren Auflösung von Rückstellungen im Vorjahr resultierte im Berichtsjahr ein um 22,6 % tieferer Konzerngewinn von CHF 15,9 Mio. (CHF 20,6 Mio.). Ohne die Neubewertungseffekte der Liegenschaften und ohne den Sonderfaktor in den latenten Steuern betrug der Konzerngewinn CHF 8,4 Mio. (Erläuterung siehe Kennzahlenübersicht auf Seite 3) und lag damit um 3,1 % über dem Vorjahr (CHF 8,2 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 8,0 % (Vorjahr 12,0 %).

Investitionen und Bewertungseffekte erhöhten Marktwert des Portfolios

Trotz intensiven Bemühungen konnten im Berichtszeitraum keine Objekte akquiriert werden, da die geprüften Angebote entweder den strengen Anlagekriterien von Warteck Invest nicht entsprochen haben oder preislich nicht attraktiv waren. Das im Vorjahr vereinbarte Kaufrecht für eine Baulandparzelle in Basel besteht jedoch weiterhin. Diese Parzelle soll im Falle positiv verlaufender Abklärungen bei den Behörden zur Bebaubarkeit für die Entwicklung eines Wohnbauprojekts erworben werden.

Die Portfoliodiversifikation hat sich im Berichtszeitraum bewährt.

Im Berichtszeitraum investierte Warteck Invest neben dem normalen Unterhalt CHF 2,5 Mio. für Instandsetzungen im Bestand sowie für Sanierungs-, Neubau- und Entwicklungsprojekte.

Infolge dieser Investitionen sowie durch die Aufwertung aufgrund der Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC ist der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 819,6 Mio. gewachsen und liegt damit 1,4 % höher als Ende 2019 (CHF 808,2 Mio.).

Das Portfolio ist nach wie vor gut diversifiziert in Bezug auf die geografische Verteilung, die Nutzung und die Mieterschaft, was sich in der Corona-Krise bewährt hat. Die Liegenschaften befinden sich in elf Kantonen. Die Mieteinnahmen stammen zu 49,3 % aus Wohnnutzung (48,0 %), zu 22,8 % aus Büronutzung (23,6 %) und zu 12,4 % aus Verkaufsflächen (12,7 %). Die restlichen 15,5 % (15,7 %) der Einnahmen stammen aus gewerblicher Nutzung und Parkplätzen. In der Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den gesamten Einnahmen betrug im ersten Semester zusammen lediglich 14,9 % (14,9 %). Dank dieser Portfoliostruktur ist das Risiko von grösseren Einnahmeausfällen weiterhin begrenzt.

Die Renditen der Liegenschaften von Warteck Invest haben sich der allgemeinen Markttendenz entsprechend verändert. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Sollmietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ist von 4,8 % im Jahr 2019 auf 4,6 % zurückgegangen. Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte mit 3,8 % auf dem Renditeniveau des Gesamtjahres 2019 gehalten werden. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) reduzierte sich von 5,3 % im Jahr 2019 auf 4,9 % im Berichtszeitraum.

Fortschritte bei der Planung einzelner Projekte, volle Pipeline und zeitliche Verschiebung einer Sanierung

Die Planung des neuen Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Irène Zurkinden-Platz an bestens erschlossener Lage am Dreispitz in Basel ist im Berichtszeitraum weiter fortgeschritten. Mit der Baubewilligung auf das bereits im Oktober 2019 eingegebene Baugesuch wird im dritten Quartal des laufenden Jahres gerechnet. Geplant ist die Errichtung eines zwölfgeschossigen, rund 40 m hohen Neubaus mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10 000 m². Neben publikumsintensiven Nutzungen wie Verkauf oder Gastronomie im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen entstehen hier in den oberen Stockwerken 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle sind 50 Parkplätze vorgesehen. Umgeben wird das Gebäude vom neu zu errichtenden, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Die Investitionskosten für diesen Neubau sind mit CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach der geplanten Fertigstellung Mitte 2022 wird nach Abzug des Baurechtszinses mit CHF 1,9 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet.

Die drei zusammenhängenden Quartierpläne für das Gebiet Hagnau in Muttenz BL wurden vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Februar 2020 genehmigt. Da zurzeit noch eine Beschwerde einer Privatperson gegen diesen Regierungsratsbeschluss hängig ist, sind die Quartierpläne noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Die Quartierplanung sieht auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche vor. Mit der Realisation eines derartigen Projekts kann aber wegen der temporären und entschädigungspflichtigen Enteignung der Parzelle durch das Bundes-

amt für Strassen ASTRA frühestens im Jahr 2022 begonnen werden. Seit März 2017 benützt das ASTRA die Parzelle im Rahmen eines Nationalstrassen- Sanierungsprojekts als Installationsplatz.

Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und sollte ursprünglich im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision vorgenommen hat, werden nun für diese Liegenschaft die weiteren Entwicklungsschritte evaluiert.

Aufgrund des Corona-Virus wurde zum Schutz der Bewohner sicherheitshalber die umfassende Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg ins nächste Jahr verschoben. In den 35 Wohnungen sollen die Küchen und Bäder sowie die Fenster ersetzt werden. Ebenso werden Teile der Haustechnik erneuert und die Liegenschaft optisch aufgefrischt. Die Sanierungsarbeiten sollen im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse erfolgen.

Die Vorbereitungsphase für die Sanierung der Liftanlagen, der Oberflächen, der Fassaden und der Umgebung einer Wohnüberbauung in Zofingen wurde im ersten Halbjahr weitgehend abgeschlossen, so dass im dritten Quartal mit den Arbeiten gestartet werden kann. Die Aussensanierung soll noch im laufenden Jahr abgeschlossen werden.

Fortschritte bei Projekten.

Im Berichtszeitraum sind noch vereinzelte Abschlussarbeiten an der Rütlistrasse 32 in Basel angefallen, die im letzten Jahr einer umfassenden Sanierung unterzogen worden war. Zudem wurde nach der abgeschlossenen Neupositionierung der Geschäftsliegenschaft Industriestrasse 149 in Gossau SG mit der statischen Sanierung der Einstellhalle begonnen. Die Sanierung kommt gut voran und wird im dritten Quartal abgeschlossen werden können.

Für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen wurden die Analysen und die Planung möglicher Erweiterungen, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten zielführend vorangetrieben.

Mit den beschriebenen Projekten und weiteren Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten besteht für die nächsten rund fünf Jahre eine Pipeline mit einem Volumen von gesamthaft rund CHF 230 Mio.

Die Gesamtrendite der Aktie seit Jahresbeginn beträgt 4,4 %.

Aktienkurs schliesst trotz Einbruch während Lockdown leicht höher als zu Jahresbeginn

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ersten Semester 2020 zwar aufgrund der Corona-Krise und vor allem während des Lockdowns dem allgemeinen Markttrend folgend temporär an Wert verloren, sich aber bis zum 30. Juni 2020 wieder erholt und gegenüber Jahresbeginn um 1,0 % leicht zugelegt. Der Schlusskurs am 30. Juni 2020 lag bei CHF 2 080, was einem Agio von 30,1 % auf den inneren Wert (NAV) entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte eine Gesamtrendite von 4,4 % seit Jahresbeginn. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index) lag in diesem Zeitraum im negativen Bereich bei –12,4 %.

Ausblick

Wie einleitend erwähnt, sind die Auswirkungen der Corona-Krise auf die Wirtschaftsentwicklung und insbesondere auf den Immobilienmarkt noch nicht vollends absehbar. Sicher erscheint jedoch, dass die Krise deutliche Spuren hinterlassen wird. Homeoffice als Beispiel könnte die Nachfrage nach Büroflächen reduzieren oder zumindest verändern. Der Strukturwandel im Retailbereich erfordert neue Ideen für Verkaufsflächen. Solche und ähnliche Entwicklungen sind zwar Risiken, sie sind aber auch Chancen. Homeoffice könnte mittel- und längerfristig Büroflächen an peripheren Lagen wieder attraktiver machen, da die Mitarbeiter nicht mehr täglich zur gleichen Zeit zur Arbeit pendeln und so die Büroflächen nicht mehr zwingend möglichst zentral neben Bahnhöfen angemietet werden müssten. Dasselbe gilt für Wohnungen. Wenn man nicht mehr täglich zur Arbeit fahren muss, ist die Nähe zum Arbeitsplatz und die Anbindung an den Verkehr nicht mehr von gleicher Bedeutung. Andere Qualitäten wie die Nähe zu Naherholungsgebieten oder die Aussicht

ins Grüne könnten wichtiger werden. Da Warteck Invest ihre Liegenschaften mit eigenem Personal selbst bewirtschaftet und die Anliegen der Mieter dadurch stets kennt, kann sie zeitnah auf die sich wandelnden Mieterbedürfnisse reagieren.

Kurzfristig werden wahrscheinlich viele Unternehmen aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten ihre Investitionen und Expansionspläne zurückstellen, was Einfluss auf die Nachfrage zusätzlicher Büroflächen haben wird. Dies sowie der Strukturwandel im Retailbereich wird die Nachfrage nach kommerziellen Flächen in vielen Bereichen tendenziell dämpfen, womit im Markt mit höheren Leerständen und sinkenden Mieten zu rechnen ist. An peripheren Lagen könnte sich das Überangebot an Wohnflächen zudem weiter verschärfen. Grund dafür sind die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre und die rückläufige Zusatznachfrage aufgrund der sinkenden Zuwanderung, die sich durch die Corona-Krise und die sich abzeichnende Rezession weiter vermindert. In den grösseren Städten des Landes ist die Nachfrage nach Wohnraum zurzeit dagegen nach wie vor gross und übersteigt mancherorts das Angebot.

In diesem Marktumfeld sind eine gute Lagequalität und eine hohe Nutzungsflexibilität essenziell für den Vermietungserfolg. Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch und nutzungsspezifisch gut diversifiziert und weist darüber hinaus keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Die Lagen der Liegenschaften sowie deren Objektqualitäten werden von den unabhängigen Bewertern durchwegs als gut bis sehr gut eingestuft. Das Angebot von Warteck Invest bewegt sich mehrheitlich im mittleren Preissegment, wo die Nachfrage am beständigsten ist. Warteck Invest ist daher zuversichtlich, auch in einer schwierigeren Wirtschaftslage die Leerstände im Portfolio tief halten bzw. durch aktive und innovative Bewirtschaftung die Flächen entsprechend vermarkten zu können. Aktuelle Vermietungserfolge bestätigen diese Einschätzung.

Steigende Zinsen sind in Anbetracht der aktuellen unsicheren Wirtschaftslage nicht absehbar, so dass der Anlagenotstand vieler Investoren bestehen bleiben dürfte. Dies wird die bereits hohen Preise im Transaktionsmarkt weiterhin stützen, was die Akquisition attraktiver Objekte auch künftig erschwert. Warteck Invest wird trotz den Herausforderungen am Transaktionsmarkt weiterhin nach attraktiven Akquisitionsgelegenheiten suchen. Wachstum ist jedoch auch aus dem Bestand heraus möglich, wie die bestehende Projektpipeline zeigt. Die finanziellen Voraussetzungen dafür wurden im vergangenen Jahr mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung geschaffen.

Die hohe Qualität des Immobilienportfolios und die gefüllte Projektpipeline sorgen für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Das aktive Finanzierungsmanagement, das professionelle Facility-Management und die vorausschauende Planung beim Gebäudeunterhalt bewirken, dass die Kosten für Fremdkapital und für den Unterhalt der Liegenschaften unter Kontrolle bleiben. Und schliesslich ermöglicht die schlanke und flexible Organisation der Gesellschaft schnelle und effiziente Entscheidungen von hoher Qualität. Aus diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest trotz den gestiegenen Herausforderungen am Markt gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Einsatz zum Erreichen der gesteckten Ziele und speziell für ihre Flexibilität und ihr Verständnis während der durch den Lockdown bedingten Homeoffice-Phase.

Freundliche Grüsse
Warteck Invest AG

Dr. Marcel Rohner
Präsident des Verwaltungsrats

Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

in Tausend CHF	30.6.20	31.12.19
Flüssige Mittel	**2 306**	**6 175**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	449	502
Andere kurzfristige Forderungen	256	81
Forderungen	**705**	**583**
Aktive Rechnungsabgrenzung	**4 801**	**4 407**
Umlaufvermögen	**7 813**	**11 165**
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	383	383
Darlehen	166	174
Finanzanlagen	**549**	**557**
Mobile Sachanlagen	**127**	**133**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	331 198	331 750
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 800	70 603
Wohnliegenschaften	406 235	396 557
Entwicklungsliegenschaften	10 362	9 267
Immobile Sachanlagen	**819 595**	**808 177**
Anlagevermögen	**820 272**	**808 867**
Aktiven	**828 084**	**820 031**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	951	861
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3 594	460
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	101 300	96 500
Passive Rechnungsabgrenzung	8 055	7 898
Kurzfristiges Fremdkapital	**113 900**	**105 718**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	270 715	271 665
Andere langfristige Verbindlichkeiten	110	114
Rückstellungen für latente Steuern	47 654	45 411
Langfristiges Fremdkapital	**318 479**	**317 190**
Fremdkapital	**432 379**	**422 909**
Aktienkapital	2 475	2 475
Nominelles Eigenkapital	**2 475**	**2 475**
Kapitalreserven	**85 864**	**94 527**
Gewinnreserve	**307 365**	**300 121**
Eigenkapital	**395 705**	**397 122**
Passiven	**828 084**	**820 031**

Konzernerfolgsrechnung

in Tausend CHF	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019	Veränderung
Mieterträge	**17 587**	**17 629**	**–0,2 %**
Betriebskosten Liegenschaften	–785	–868	–9,5 %
Unterhalt Liegenschaften	–1 565	–1 539	1,7 %
Erfolg aus Vermietung	**15 236**	**15 222**	**0,1 %**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	**8 917**	**8 455**	**5,5 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**0**	**–1**	**–100,0 %**
Übrige Erträge	**94**	**95**	**–0,3 %**
Personalaufwand	**–1 769**	**–1 523**	**16,2 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	**–742**	**–752**	**–1,3 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**21 736**	**21 495**	**1,1 %**
Finanzergebnis	**–2 858**	**–3 371**	**–15,2 %**
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	**18 878**	**18 124**	**4,2 %**
Ertragssteuern	**–2 971**	**2 441**	**–221,7 %**
Konzerngewinn	**15 907**	**20 565**	**–22,6 %**

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	15 907 278	20 564 915	–22,6 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	200 176	23,6 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	**64.27**	**102.73**	**–37,4 %**

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Eigene Aktien bestehen keine. Somit entspricht im Berichtszeitraum die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien allen emittierten Aktien per 30.6.2020.

Konzern-eigenkapitalnachweis

1. Semester 2019	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2018	**1 980**	**33 666**	**266 043**	**301 689**
Ausschüttung (198 000 Titel à CHF 70)	0	–13 860	0	–13 860
Kapitalerhöhung per 14.6.2019	495	74 730	0	75 225
Konzerngewinn 1. Semester 2019	0	0	20 565	20 565
Eigenkapital am 30.6.2019	**2 475**	**94 537**	**286 608**	**383 619**

1. Semester 2020	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2019	**2 475**	**94 527**	**300 121**	**397 122**
Ausschüttung (247 000 Titel à CHF 70)	0	–8 663	–8 663	–17 325
Konzerngewinn 1. Semester 2020	0	0	15 907	15 907
Eigenkapital am 30.6.2020	**2 475**	**85 864**	**307 365**	**395 705**

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 247 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzern-geldflussrechnung

in Tausend CHF		1. Sem. 2020	1. Sem. 2019
Geldfluss Geschäftstätigkeit			
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung		15 907	20 565
+/–	Abnahme/Zunahme Forderungen	–123	–247
+/–	Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	–394	840
+/–	Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	193	297
+/–	Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	157	–608
+/–	Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	–5	21
+/–	Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	2 244	–2 864
+/–	Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–8 917	–8 455
+/–	Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	0	0
+	Abschreibungen	33	30
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit		**9 095**	**9 580**
Geldfluss Investitionstätigkeit			
Finanzanlagen		0	0
Mobile Sachanlagen		–28	–47
Immobile Sachanlagen		–2 501	–5 639
Total Investitionen		**–2 529**	**–5 686**
Finanzanlagen		8	5
Mobile Sachanlagen		0	0
Immobile Sachanlagen		0	34
Total Devestitionen		**8**	**39**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit		**–2 521**	**–5 647**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
+	Aufnahme von Hypotheken	5 000	14 200
–	Rückzahlung von Hypotheken	–1 150	–64 076
–	Gewinnausschüttung	–14 293	–13 860
+	Beschaffung von Eigenmitteln	0	75 225
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit		**–10 443**	**11 489**
Zusammenfassung			
Geldfluss Geschäftstätigkeit		9 095	9 580
Geldfluss Investitionstätigkeit		–2 521	–5 647
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		–10 443	11 489
Total Geldfluss		**–3 869**	**15 422**
+	Flüssige Mittel am 1.1.	6 175	2 468
=	**Flüssige Mittel am 30.6.**	**2 306**	**17 890**

+ = Zufluss/ – = Abfluss

Anhang zur Konzernrechnung

Rechnungslegungsgrundsätze
Der vorliegende, von der Revisionsstelle nicht geprüfte Halbjahresbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) mit Verkürzungen in Ausweis und Offenlegung sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2019 unverändert.

Einfluss der Corona-Krise auf die Finanzberichterstattung
Die Auswirkungen und die Tragweite der Corona-Krise sind zum Zeitpunkt der Publikation dieses Halbjahresabschlusses noch nicht vollends abschätzbar. Die vorliegende Berichterstattung widerspiegelt bereits bekannte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Effekte aus der Corona-Krise auf die Warteck Invest in angemessenem Ausmass.

Konzernbilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien
Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30.6.2020 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (PwC). Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2020 gegenüber dem Jahresabschluss 2019 nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Bruttomieterträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen usw.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannten Free Cash Flows, das heisst die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

PwC legt den Diskontierungszinssatz mittels der Komponentenmethode fest. Die einzelnen Komponenten werden von Fahrländer Partner hedonisch, auf Basis von Transaktionsdaten und makroökonomischen Inputdaten, ermittelt und von PwC aufgrund der eigenen Markt- und Objektkenntnis individuell adjustiert. Der Basisdiskontierungszinssatz basiert auf der langfristigen Prognose für 10-jährige Bundesanleihen. Zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen wird ein weiterer Zuschlag gerechnet. Der nominale Basisdiskontierungszinssatz inklusive Illiquiditätszuschlag beträgt 3,02 % (31.12.2019: 3,13 %). Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische Risiken. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1,00 % beibehalten. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen.

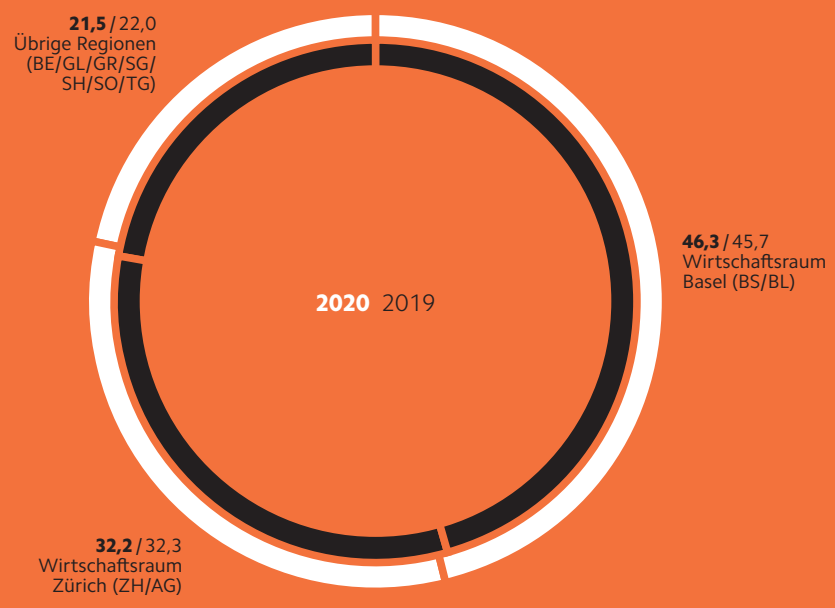
Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4,27 % und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2019 um 0,06 % gesunken (31.12.2019: 4,33 %). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2019 ist der Diskontierungszinssatz um 0,13 % gesunken (30.6.2019: 4,40 %).

Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 30.6.2020 liegt bei 3,30 % und ist somit gegenüber dem Jahresabschluss 2019 (31.12.2019: 3,36 %) um 0,06 % tiefer. Gegenüber dem Halbjahressabschluss 2019 fällt der gewichtete Kapitalisierungszinssatz um 0,14 % tiefer aus (30.6.2019: 3,44 %).

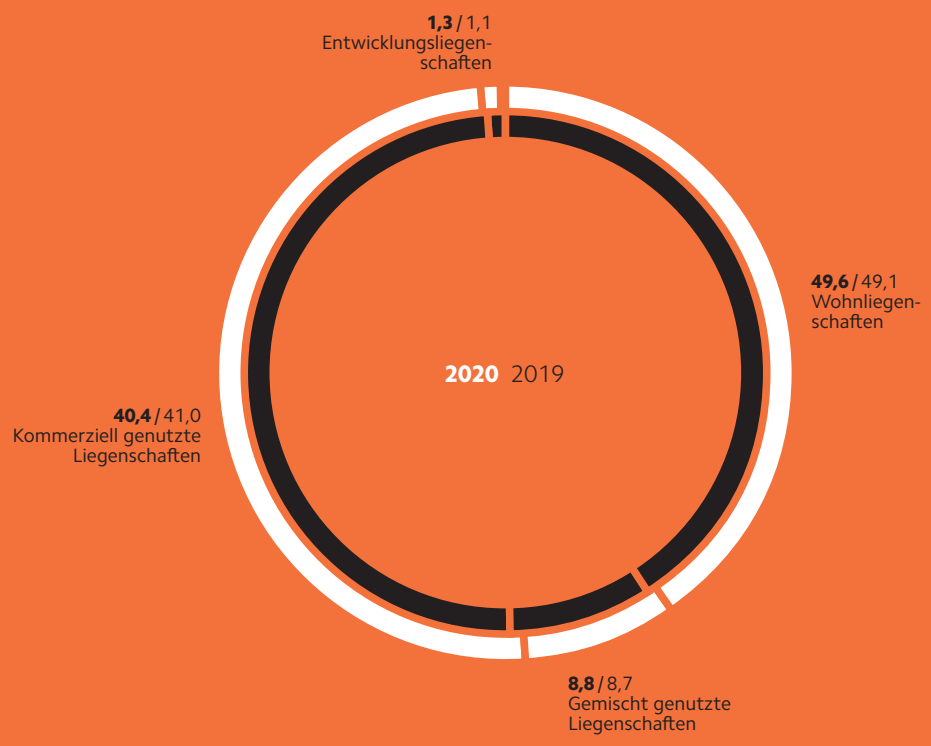
Marktwerte der Immobilien nach Geografie	**30.6.20**	31.12.19
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	46,3	45,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,2	32,3
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	21,5	22,0
Total	**100,0**	**100,0**

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	**30.6.20**	31.12.19
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	40,4	41,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,8	8,7
Wohnliegenschaften	49,6	49,1
Entwicklungsliegenschaften	1,3	1,1
Total	**100,0**	**100,0**

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorien in %



Veränderungen des Immobilienbestands

Immobile Sachanlagen	31.12.18	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.19
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	327 220	0	2 213	0	4 265	–4 568	329 130
Gemischt genutzte Liegenschaften	68 500	0	775	–10	1 190	–524	69 930
Wohnliegenschaften	383 000	0	1 002	–64	6 412	–1 140	389 210
Entwicklungsliegenschaften	3 960	0	1 889	0	2 828	–6	8 670
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**782 680**	**0**	**5 879**	**–74**	**14 694**	**–6 239**	**796 940**

Immobile Sachanlagen	31.12.19	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.20
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	331 750	0	457	0	3 392	–4 401	331 198
Gemischt genutzte Liegenschaften	70 603	0	15	0	1 189	–7	71 800
Wohnliegenschaften	396 557	0	1 055	0	9 701	–1 078	406 235
Entwicklungsliegenschaften	9 267	0	974	0	131	–10	10 362
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**808 177**	**0**	**2 501**	0	**14 412**	**–5 495**	**819 595**

Entwicklungsliegenschaften

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Warteck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle voraussichtlich bis 2022 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10 000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. In der zweiten Hälfte des laufendes Jahres wird der Bauentscheid auf das im Herbst 2019 eingegebene Baugesuch erwartet. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von gegen CHF 1,9 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1 348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Seit 1.3.2017 ist die Parzelle für rund 60 Monate von einer entschädigungspflichtigen temporären Enteignung betroffen. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigt sie als Installationsplatz im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingeleitet hat, in deren Rahmen Warteck Invest eine Aufzonung beantragt, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem rechtsgültigen Ergebnis dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird im Laufe des nächsten Jahres gerechnet.

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung[1]
in Tausend CHF		
2020	101 300	38 500
2021	106 512	18 512
2022	19 960	19 960
2023	13 000	13 000
2024	0	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	16 350	16 350
2028	19 550	19 550
2029	13 173	25 973
2030	0	35 000
2031	21 620	21 620
2032	18 300	18 300
2033	0	0
2034	0	43 000
2035	0	30 000
2036	0	0
2037	0	20 000
2038	0	10 000
Total	**372 015**	**372 015**

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,55 % (1. Semester 2019: 1,58 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 44 Monate bzw. 3,7 Jahre (1. Semester 2019: 48 Monate bzw. 4,0 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 107 Monaten bzw. 8,9 Jahren[1] (1. Semester 2019: 109 Monate bzw. 9,1 Jahre). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 2 300 p.a.

[1] Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 138 000 beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter ist als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. In Anbetracht der aktuellen Zinsstrukturkurven ist eine Kündigung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0 %, so dass der Zinssatz nicht negativ werden kann. Im Gegensatz dazu weisen im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser laufenden Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben ist.

Aus diesem Grund wurden die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in US-Dollar (USD) abgelöst. Das Finanzierungsvolumen in USD beträgt per 30.6.2020 TCHF 78 800 (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.19: TCHF 79 000). Im Gegensatz zu den CHF-LIBOR weisen die USD-LIBOR aktuell positive Werte auf. Für diese USD-Finanzierungen wurden gleichzeitig Cross-Currency Swaps abgeschlossen, die einerseits das Währungsrisiko komplett eliminieren und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandeln. Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-LIBOR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross-Currency Swap abgeschlossen.

Die bisher verwendeten Zinssatz-Swaps auf den abgelösten CHF-Finanzierungen bestehen bis auf TCHF 16 000 weiterhin. Die variablen CHF-Zinszahlungen aus den Cross-Currency Swaps heben die variablen CHF-Zinszahlungen bei den bestehenden Zinssatz-Swaps auf. Als Resultat ergeben sich fixe CHF-Zinszahlungen aus den Zinssatz-Swaps zuzüglich der Margen aus den Cross-Currency Swaps. Für ein USD-Finanzierungsvolumen in der Höhe von TCHF 16 000, für das seit Ende März 2020 kein Zinssatz-Swap mehr besteht, ergeben sich variable Zinszahlungen auf CHF-LIBOR-Basis plus Marge, wobei in diesem Fall kein Zinssatz-Floor von 0% besteht. Die in den Cross-Currency Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen 1,04581 USD/CHF im einen und 1,00980 USD/CHF im anderen Fall.

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	30.6.20			31.12.19			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	150 800	0	42 257	167 000	0	37 510	Absicherung
Cross-Currency Swaps	78 800	40	299	79 000	307	0	Absicherung
Floor-Option	27 800	1	0	28 000	0	0	Absicherung
Total	**257 400**	**41**	**42 557**	**274 000**	**307**	**37 510**	

Rückstellung für latente Steuern

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurde die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist.

Im vergangenen Jahr wurde das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) vom Stimmvolk angenommen. Im Rahmen der Umsetzung der STAF auf kantonaler Ebene haben die meisten Kantone, in denen Warteck Invest investiert ist, über die Anpassung ihrer Gewinn- und Kapitalsteuersätze bereits im Vorjahr 2019 an der Urne abgestimmt, was zur Auflösung von latenten Steuerrückstellungen führte. Im Berichtszeitraum haben nun auch noch die Kantone Thurgau und Solothurn eine Senkung der Gewinn- und Kapitalsteuersätze beschlossen. Dies führte per 1.1.2020 zu einer Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von TCHF 481.

in Tausend CHF	
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2018	47 323
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze diverser Kantone (Umsetzung der Steuerreformen)	–7 851
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	5 939
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2019	45 411
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze Kantone TG und SO (Umsetzung der Steuerreformen)	–481
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 724
Rückstellungen für latente Steuern per 30.6.2020	**47 654**

Eigenkapital

Nominelles Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Nominalwert Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2019	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 30.6.2020	**247 500**	**10**	**2 475 000**

Genehmigtes Aktienkapital	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Nominalwert Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2019	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	–49 500	10	–495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 30.6.2020	**0**	**0**	**0**

Kapitalreserven in Tausend CHF	
Kapitalreserven per 1.1.2019	33 666
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 28.5.2019	–13 860
Über-pari-Anteil Kapitalerhöhung abzüglich Kosten Kapitalerhöhung per 14.6.2019	74 721
Kapitalreserven per 31.12.2019	94 527
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 3.6.2020	–8 663
Kapitalreserven per 30.6.2020	**85 864**

Gewinnreserven in Tausend CHF	
Gewinnreserven per 1.1.2019	266 043
Konzerngewinn 2019	34 078
Gewinnreserven per 31.12.2019	300 121
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 3.6.2020	–8 663
Konzerngewinn 1. Semester 2020	15 907
Gewinnreserven per 30.6.2020	**307 365**

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt per 30.6.2020 CHF 1 599 (per 31.12.2019: CHF 1 605)

Konzernerfolgsrechnung

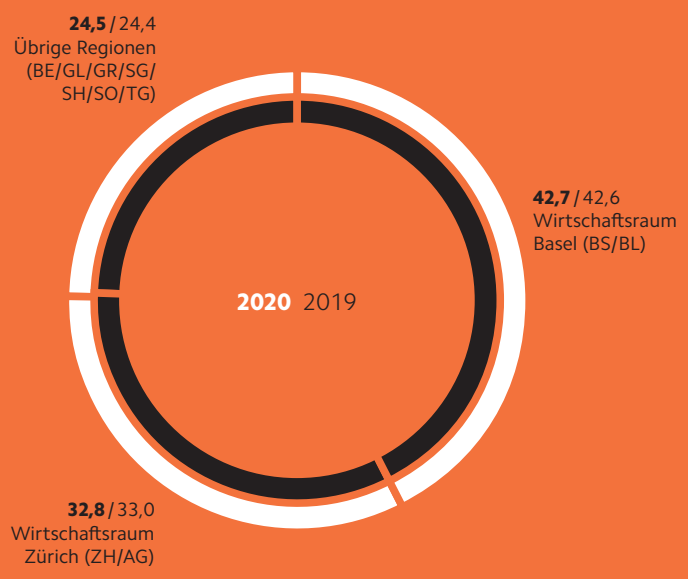
Sollmietzinsen nach Geografie	1. Sem. 2020	1. Sem. 2019
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	42,7	42,6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,8	33,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,5	24,4
Total	**100,0**	**100,0**

Sollmietzinsen nach Objektnutzung	1. Sem. 2020	1. Sem. 2019
in Prozenten		
Wohnungen	49,3	48,0
Büros	22,8	23,6
Verkauf	12,4	12,7
Gastronomie	1,6	1,8
Parkplätze	8,0	7,7
Lager	1,7	1,7
Gewerbe	3,0	3,2
Baurechtszinsen	0,7	0,6
Diverses	0,6	0,6
Total	**100,0**	**100,0**

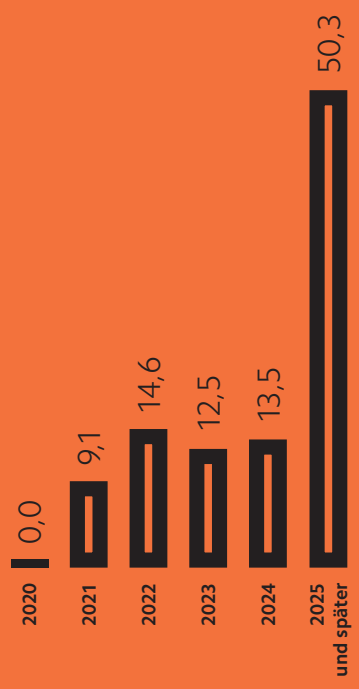
Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge	
in Prozenten	
2020	0,0
2021	9,1
2022	14,6
2023	12,5
2024	13,5
2025 und später	50,3
Total	**100,0**

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z.B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

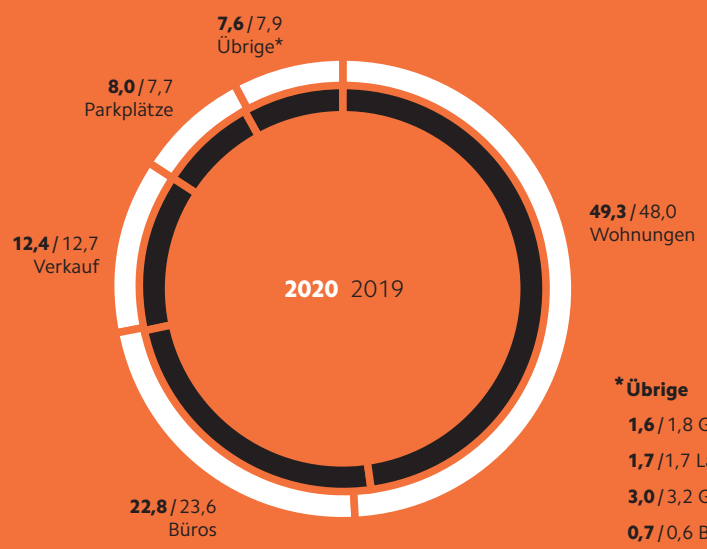
Sollmietzinsen 1. Sem. 2020 nach Geografie in %



Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



Sollmietzinsen 1. Sem. 2020 nach Objektnutzung in %



*** Übrige**

- **1,6** / 1,8 Gastronomie
- **1,7** / 1,7 Lager
- **3,0** / 3,2 Gewerbe
- **0,7** / 0,6 Baurechtszinsen
- **0,6** / 0,6 Diverses

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Sollmietzinsen, waren im 1. Semester 2020 (in alphabetischer Reihenfolge):

– FIAT SpA
– Immobilien Basel-Stadt
– Migros
– Sanitas Troesch AG
– Swisslog AG

Von den gesamten Sollmietzinsen entfielen	**1. Sem. 2020**	1. Sem. 2019
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	5,9	5,7
– auf die drei grössten Mieter:	11,1	10,7
– auf die fünf grössten Mieter:	14,9	14,9

Einfluss der behördlichen Massnahmen (Lockdown) als Reaktion auf das Corona-Virus

Als Sofortmassnahme zur Schonung der Liquidität der Mieter, die wegen der Corona-Krise in finanzielle Engpässe geraten sind, wurden die Mieten für zwei Monate gestundet und die Zahlungsfrist bis Ende 2020 verlängert. Auf Basis der geplanten gesetzlichen Lösung, die der Bundesrat derzeit erarbeitet (60 % Mieterlass für die Dauer des Lockdowns für vom Lockdown betroffene Mietflächen) und auf Basis der von Basel-Stadt vorgesehenen «Drittellösung» wird gegenwärtig mit den betroffenen Mietern eine einvernehmliche Lösung gesucht. Die entsprechenden Sollmietzinsen und die gestundeten Mieten unter den Debitoren wurden für diesen Halbjahresabschluss entsprechend der wahrscheinlichsten Lösung im Umfang von total TCHF 367 reduziert, was 2,0 % der gesamten Sollmietzinsen vor Reduktion im 1. Semester entspricht.

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 2 501 (Vorjahr TCHF 5 879) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum 1. Halbjahr (Seiten 4 bis 9).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30.6.2020 und dem Datum der Publikation des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 30.6.2020 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Segmentberichterstattung 1.1.2019–30.6.2019

in Tausend CHF	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	7 881	1 759	8 938	31	–	18 609
Leerstände	–277	–81	–622	–	–	–980
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	**7 604**	**1 678**	**8 316**	**31**	**–**	**17 629**
Betriebskosten	–359	–82	–414	–	–12	–868
Instandhaltung	–519	–158	–861	–	–	–1 539
Erfolg aus Vermietung	**6 726**	**1 438**	**7 040**	**31**	**–12**	**15 222**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–303	666	5 271	2 821	–	8 455
Übrige Erträge	54	11	26	–	4	95
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**6 477**	**2 115**	**12 337**	**2 852**	**–9**	**23 771**
Überleitung zu Jahresrechnung						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–1	–	–	–1
Personalaufwand	–	–	–	–	–1 523	–1 523
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–752	–752
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**21 496**
Finanzergebnis	–	–	–	–	–3 371	–3 371
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**18 125**
Ertragssteuern	–	–	–	–	2 441	2 441
Konzerngewinn						**20 565**

Segmentberichterstattung 1.1.2020–30.6.2020

in Tausend CHF	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	7 480	1 756	8 941	31	–	18 208
Leerstände	–260	–87	–274	–	–	–622
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	**7 220**	**1 669**	**8 667**	**31**	**–**	**17 587**
Betriebskosten	–302	–93	–376	–1	–12	–785
Instandhaltung	–573	–234	–755	–	–3	–1 565
Erfolg aus Vermietung	**6 345**	**1 341**	**7 535**	**30**	**–15**	**15 236**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–1 009	1 182	8 623	121	–	8 917
Übrige Erträge	40	13	37	–	4	94
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**5 376**	**2 536**	**16 196**	**151**	**–11**	**24 247**
Überleitung zu Jahresrechnung						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–	–	–	–
Personalaufwand	–	–	–	–	–1 769	–1 769
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–742	–742
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**21 736**
Finanzergebnis	–	–	–	–	–2 858	–2 858
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**18 878**
Ertragssteuern	–	–	–	–	–2 971	–2 971
Konzerngewinn						**15 907**

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	**Marktwert[1] am 30.6.20**	**Miet-ertrag[2]**	Leer-stand[3]	Leer-stand[4]	Versiche-rungswert[5]	Eigentums-verhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Allschwil BL, Binningerstr. 95, Fabrikstr. 2			3,17		13 100	AE	1964	2019
Basel, Falknerstr. 35			3,61		6 830	AE	2009	–
Basel, Greifengasse 23			–		13 034	AE	1995	2019
Basel, Grenzacherstr. 79			0,04		7 395	AE	1932	2001
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			9,35		38 477	AE	1996	–
Basel, Münchensteinerstr. 127			6,22		12 983	AE	1993	–
Basel, Schneidergasse 11			0,00		3 502	AE	1914	1996
Basel, Steinenberg 23			0,00		12 534	AE	2016	–
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		11 545	AE	1994	–
Gossau SG, Industriestr. 149			8,94		24 190	AE	1991	–
Landquart GR, Bahnhofstr. 54			0,67		28 958	AE	1989	2012
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,52		22 386	AE	2011	–
Netstal GL, Centro 6			2,68		16 148	AE	2009	–
Schaffhausen SH, Stauffacherstr. 36			15,22		10 640	AE	1991	2017
Schlieren ZH, Zürcherstr. 111			0,00		29 328	AE	1992	2005
Weinfelden TG, Kreuzlingerstr. 21			0,00		11 781	AE	1985/2003	–
Zofingen AG, Untere Grabenstr. 30			0,00		n/a	AE/BRG	n/a	–
Zürich, Rotbuchstr. 46			0,42		13 690	AE/SE[7]	1929	2004
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**331 198**	**7 480**	**3,48**	**6,10**	**276 521**			
Basel, Brüglingerstr. 9, Walkeweg 6			0,95		12 639	AE	2008	–
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			3,27		5 524	AE	1900	1995
Basel, Innere Margarethenstr. 26/28			11,65		7 036	AE	1935	2007
Binningen BL, Hauptstr. 50			9,64		3 056	AE	1986	–
Lupfig AG, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			2,99		27 632	AE	1993	2003
Rorschach SG, Hauptstr. 30			13,56		10 270	AE	1989	2019
Gemischt genutzte Liegenschaften	**71 800**	**1 756**	**4,96**	**6,29**	**66 157**			

Fortsetzung auf Seite 28/29

Grundstück-fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro-nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz-fläche	PP innen[10]	PP aussen[10]	Park-plätze[10]
m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
1667	0	2673	0	0	0	525	0	3198	0	31	31
368	342	736	737	0	0	16	0	1831	0	0	0
430	403	860	1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
1578	0	1078	0	0	0	202	0	1280	0	41	41
2195	0	5463	1163	0	0	1581	0	8207	49	0	49
1229	342	2066	630	0	0	298	0	3336	43	0	43
138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
517	583	951	305	552	0	0	0	2391	0	0	0
6036	0	3313	0	0	0	0	0	3313	24	93	117
4174	0	8816	528	0	580	773	0	10697	119	17	136
5131	1272	1058	5095	0	58	90	0	7573	163	53	216
1693	0	3365	899	0	0	196	0	4460	77	0	77
6127	550	446	1096	348	1837	301	0	4578	66	60	126
2706	0	1835	0	0	0	721	496	3052	32	26	58
2797	0	3632	432	0	0	617	0	4681	87	6	93
2449	0	0	0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
3833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1176	124	2797	0	0	0	524	0	3445	57	0	57
44244	**3847**	**39089**	**11948**	**1095**	**4624**	**6401**	**496**	**67500**	**733**	**336**	**1069**
1941	1738	167	1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
270	517	14	0	343	0	206	0	1080	0	0	0
602	923	239	0	351	0	131	0	1644	0	5	5
495	714	232	0	0	0	40	0	986	19	0	19
8398	2930	0	2552	60	0	515	0	6057	128	41	169
1122	1804	851	163	0	0	345	8	3171	29	0	29
12828	**8626**	**1503**	**4002**	**754**	**0**	**1485**	**8**	**16378**	**211**	**57**	**268**

Fortsetzung von Seite 26/27

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 30.6.20	Miet-ertrag[2]	Leer-stand[3]	Leer-stand[4]	Versiche-rungswert[5]	Eigentums-verhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation
Aarburg AG, Pilatusstr. 9–13, Sägestr. 26–32			3,41		14 041	AE	1991	2006
Allschwil BL, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0,79		30 640	AE	1965	2002
Basel, Alemannengasse 62/64			1,34		4 120	AE	1995	2010
Basel, Alemannengasse 65			5,22		1 945	SE/ME[9]	2004	–
Basel, Blochmonterstr. 2			1,16		2 290	AE	1949	2014
Basel, Chrischonastr. 38			0,67		10 310	AE	1983	2013
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,54		32 246	AE	1996	2014
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			1,43		10 895	AE/BRN	1961	1990/2014
Basel, Landskronstr. 1			0,00		3 926	AE	1996	–
Basel, Riehenring 17			3,79		2 981	AE	1932/1943	1997
Basel, Rütlistr. 32			0,22		7 451	AE	1968	2019
Basel, Schützenmattstr. 26/28			0,64		9 305	AE	1979	–
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0,00		5 217	AE	1900/1992	2019
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			1,73		8 668	AE	1991	–
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstr. 13			8,40		5 050	AE	2011	–
Erlinsbach SO, Rainlistr. 21/23/25			6,22		8 283	AE	2017	–
Hausen AG, Hauptstr. 4/6/12/14, Unterdorfstr. 11–15			3,76		11 533	AE/ME[8]	1984	2009/2010
Islikon TG, Alte Landstr. 17–19			0,10		5 788		1983	–
Kilchberg ZH, Bächlerstr. 34/36			1,43		10 208	AE	1971/2006	2008
Neftenbach ZH, Zürichstr. 36–40			3,86		6 900	AE	1986	–
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			17,85		10 505	AE	1985	2011/2012
Rickenbach SO, St. Laurentiusstr. 6–20, Wendelinweg 1–3			3,14		21 222	AE	1986	2016
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			0,00		7 238	AE	1975	2007
Rudolfstetten AG, Hofackerstr. 44–48			4,51		8 035	AE	1987	2017
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			4,83		24 122		1986	–
Weinfelden TG, Kreuzlingerstr. 23			0,00		581	AE	1950	2018
Wetzikon ZH, Ettenhauserstr. 29–33			1,36		10 560	AE	1982/2013	2013
Wil SG, St. Gallerstr. 25/27/29/31			5,08		22 330	AE/BRN	2018	–
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			3,27		16 058	AE	2001	–
Wohnliegenschaften	**406 235**	**8 941**	**3,07**	**1,80**	**312 448**			
Basel, Irène Zurkinden-Platz 1			0,00		n/a	AE/BRN	n/a	–
Buchs AG, Weierweg 6			0,00		1 295	AE	1924	1953
Muttenz BL, St. Jakobs-Str. 168			0,00		n/a	AE	n/a	–
Entwicklungsliegenschaften	**10 362**	**31**	**0,00**	**n/a**	**1 295**			
Total Portfolio	**819 595**	**18 208**	**3,42**	**3,94**	**656 421**			

[1] Gemäss Bewertung durch Pricewaterhouse-Coopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.20 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.20
[6] AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum/BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin/BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE/Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Grundstück-fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro-nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz-fläche	PP innen[10]	PP aussen[10]	Park-plätze[10]
3412	3056	54	314	0	50	132	40	3646	65	2	67
8989	5671	108	662	0	0	527	0	6968	62	32	94
693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
2300	1898	391	0	0	0	95	0	2384	45	0	45
4743	6566	543	0	0	0	92	233	7434	121	0	121
2876	3400	0	0	0	0	0	0	3400	5	0	5
343	893	0	0	141	0	44	0	1078	0	0	0
642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	24	0	24
1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
455	936	95	0	0	0	55	0	1086	0	0	0
5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50
2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22
4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
5051	1902	0	0	0	0	0	148	2050	18	9	27
3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52
6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
10834	6434	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96
2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
13576	7539	0	0	0		301	0	7840	90	0	90
463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
4320	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
6313	4519	0	0	0	0	40	0	4559	50	12	62
120496	**79601**	**1625**	**1210**	**141**	**230**	**2090**	**1338**	**86234**	**1002**	**219**	**1221**
4701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1932	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
179500	**92074**	**42217**	**17160**	**1990**	**4854**	**9976**	**1842**	**170112**	**1946**	**612**	**2558**

Finanzkalender Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz

März 2021, Zürich

131. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 26. Mai 2021, Basel

Herausgeber
Warteck Invest AG, Basel

Gesamtkonzept/Design/Realisation
Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Die Titel der Warteck Invest AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.

Namenaktie
Symbol Telekurs: WARN
Reuters: WARZnb
Valorennummer: 261 948
ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen
www.warteck-invest.ch
info@warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20
Telefax +41 61 690 92 30