

Halbjahres- bericht

- 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 9,7 Mio. (VJ: CHF 8,9 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuer-effekt i.d.H.v. CHF 2,0 Mio. (VJ: CHF 1,9 Mio.)
- ⁵ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 9,7 Mio. (VJ: CHF 8,9 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuer-effekt i.d.H.v. CHF 2,0 Mio. (VJ: CHF 1,9 Mio.) und abzgl. positiver Effekt der neuen Steuergesetzgebungen auf latenten Steuern i.d. H. v. CHF 0,0 Mio. im Berichtszeitraum (VJ: CHF 0,5 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 Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Kennzahlen

Gesellschaft	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	865,3	828,1	4,5 %
Eigenkapital	405,6	395,7	2,6 %
Börsenkapitalisierung am 30.6.	594,0	514,8	15,4 %
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,46	1,30	12,5 %
Fremdfinanzierungsgrad ¹	53,1 %	52,2 %	1,7 %
Net gearing ²	95,4 %	93,4 %	2,1 %
Eigenkapitalquote	46,9 %	47,8 %	-1,8 %
Eigenkapitalrendite ³	8,1 %	8,0 %	0,7 %
Personalbestand am 30.6.	14	14	0,0 %
In Stellenprozenten	1 340	1 250	7,2 %
Erfolg aus Vermietung	15,5	15,2	1,6 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22,7	21,7	4,3 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	13,0	12,8	1,6 %
Konzerngewinn vor Steuern	20,0	18,9	5,7 %
Konzerngewinn	16,4	15,9	3,1 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁴	8,8	8,9	-1,5 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt und Sondereffekt latente Steuern ⁵	8,8	8,4	4,1 %

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	854,5	819,6	4,3 %
Anzahl Liegenschaften	57	56	1,8 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	18,4	18,2	1,0 %
Leerstandsquote in % ⁶	2,2 %	3,4 %	-34,9 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,7 %	3,9 %	-6,9 %
Ertragsausfallquote ⁷	2,3 %	3,4 %	-33,1 %
Ist-Mieterträge ⁸ (in Mio. CHF)	18,0	17,6	2,2 %
Bruttorendite ⁹	4,5 %	4,6 %	-1,1 %
Nettorendite ¹⁰	3,8 %	3,8 %	-0,3 %
Performance ¹¹	4,9 %	4,9 %	-0,2 %

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 30.6.	2 400	2 080	15,4 %
Innerer Wert	1 639	1 599	2,5 %
Agio ¹²	46,4 %	30,1 %	54,4 %
Betriebsgewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT)	92	88	4,3 %
Konzerngewinn pro Titel	66	64	3,1 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	18,1	16,2	11,9 %
Performance seit 1.1. ¹³	4,7 %	4,4 %	6,7 %

Sehr geehrte Damen und Herren

Wartec Invest hat trotz der andauernden Corona-Krise und deren Auswirkungen auf grosse Teile der Wirtschaft ein gutes Halbjahresergebnis erwirtschaftet. Der Semestergewinn betrug CHF 16,4 Mio. und lag damit 3,1% über dem Ergebnis der Vergleichsperiode im Vorjahr. Das Immobilienportfolio wurde durch Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte weiter ausgebaut. Der Marktwert stieg dadurch und infolge des positiven Neubewertungsergebnisses um 1,9% auf CHF 854,5 Mio.

Die weltweite Covid-19-Pandemie prägte wie bereits das Vorjahr auch das erste Semester des laufenden Jahres. Die Massnahmen zur Eindämmung des Virus wie zum Beispiel die Schliessung von Läden, Restaurants und Sportbetrieben im Rahmen des monatelangen Lockdowns waren für viele Branchen eine grosse Herausforderung. Zwar gelangten von staatlicher Seite Hilfen in Form von Krediten, Kurzarbeitsentschädigungen und Härtefallgeldern in Milliardenhöhe zum Einsatz. Dadurch konnte in vielen Fällen das Schlimmste verhindert werden. Auch zeigte sich die Wirtschaft insgesamt resilienter als zu Beginn der Krise erwartet. Dennoch kämpften auch im ersten Halbjahr 2021 eine Reihe von Mietern von Wartec Invest mit finanziellen Schwierigkeiten. Wie bereits im Vorjahr wurden mit Betroffenen im Sinne von nachhaltigen Kundenbeziehungen Lösungen gesucht, in deren Zuge Mietzinsersasse im Umfang von total rund CHF 0,26 Mio. gewährt wurden. Inwieweit die Corona-Krise auch das Ergebnis des zweiten Semesters belasten wird, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilt werden.

Bereits spürbar als Folge der Krise sind gewisse Trends bei der Nachfrage nach Mietflächen. Im Wohnbereich kann eine Zunahme der Nachfrage nach grösseren Wohnungen bzw. einer grösseren Anzahl Zimmer beobachtet werden, was vor allem mit dem Thema Homeoffice zusammenhängen dürfte. Dieser Trend beeinflusst auch die Nachfrage nach Büroflächen. Diese ist zwar längerfristig nicht zwingend rückläufig, aber kurzfristig besteht bei vielen Firmen eine Unsicherheit über den künftigen Bedarf. Und während einerseits der steigende Anteil des Onlinehandels auf die Nachfrage nach Verkaufsflächen drückt, steigt andererseits der Flächenbedarf im Bereich Logistik. Im Zusammenhang mit diesen Entwicklungen und Verschiebungen auf der Nachfrageseite ist ein gut diversifiziertes, qualitativ hochwertiges Portfolio mit flexibel anpassbaren Liegenschaften wie das von Wardeck Invest umso entscheidender für den nachhaltigen Vermietungserfolg.

Die Namenaktie von Wardeck Invest schloss Mitte Jahr bei CHF 2400. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 pro Titel resultierte damit im ersten Halbjahr eine Gesamtertragsrendite der Wardeck Invest-Titel von 4,7 %. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts lag in diesem Zeitraum bei 4,1 %.

Leerstände weiter reduziert, Erfolg aus Vermietung gesteigert

Als Folge des mehrmonatigen Lockdowns und der verordneten Betriebsschliessungen ist es im ersten Halbjahr bei diversen Mietern trotz staatlichen Hilfen zu finanziellen Engpässen gekommen. Betroffen waren vor allem Betriebe aus den Bereichen Gastronomie, Retail und Sport. Mit all diesen Mietern konnte betreffend Mietzins eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Insgesamt wurden Mieten im Umfang von CHF 0,26 Mio. erlassen. Nicht zuletzt deswegen ist es im Portfolio von Wardeck Invest zu keiner Geschäftsaufgabe wegen der Covid-Krise gekommen. Trotz diesen Mietzinsentlassen konnten die Sollmietzinsen im ersten Semester gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % auf CHF 18,4 Mio. (CHF 18,2 Mio.) gesteigert werden.

Die bereits im Vorjahr tiefen Leerstände konnten durch intensive Vermietungsbemühungen im ersten Halbjahr 2021 erneut deutlich reduziert werden. Die Leerstandsquote betrug noch 2,2 % (3,4 %). Die Ist-Mieterträge kamen damit bei CHF 18,0 Mio. zu liegen (CHF 17,6 Mio.).

Für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften wurden im Berichtszeitraum CHF 2,5 Mio. aufgewendet (CHF 2,4 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machte der Liegenschaftsaufwand exklusive Baurechtszinsen 12,6 % aus (12,0 %). Dies entspricht einem intakten Aufwand-Ertrags-Verhältnis. Der Erfolg aus Vermietung übertraf damit das Vorjahr um 1,6 % und erreichte CHF 15,5 Mio. (CHF 15,2 Mio.).

Die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC führte zu einer Aufwertung von CHF 9,7 Mio. bzw. 1,1 % (Vorjahr CHF 8,9 Mio. bzw. 1,1 %). Die Corona-Krise hatte auf die Bewertung des Gesamtportfolios per Mitte Jahr keinen wesentlichen negativen Effekt. Bei einzelnen peripherer gelegenen Büroliegenschaften sowie bei Retailflächen reduzierten die Bewerter die Marktmiete. 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.

Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 0,1 Mio. (CHF 0,1 Mio.), der Personalkosten von CHF 1,8 Mio. (CHF 1,8 Mio.) und dem sonstigen Be-

triebsaufwand von CHF 0,8 Mio. (CHF 0,7 Mio.) fiel der EBIT mit CHF 22,7 Mio. um 4,3 % höher aus als im Vorjahr (CHF 21,7 Mio.). Die EBIT-Marge exklusive Neubewertungseffekte beträgt damit 71 % (70 %).

Der Finanzaufwand konnte trotz leicht höherem Finanzierungsvolumen aufgrund des anhaltend günstigen Zinsumfelds weiter reduziert werden auf CHF 2,7 Mio. (CHF 2,9 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz lag im Berichtszeitraum bei 1,4 % (Gesamtjahr 2020: 1,5 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2021 bei 7,9 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit nach wie vor mittelfristig gut abgesichert. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften betrug am Stichtag 45,8 % (45,4 %).

Organisation im Lockdown voll funktionsfähig

Als Folge der Steuerreformen in einigen Kantonen konnten in der Vergleichsperiode aufgrund der gesunkenen Gewinnsteuersätze Rückstellungen für latente Steuern im Umfang von CHF 0,4 Mio. aufgelöst werden. Im Berichtszeitraum konnten keine vergleichbaren Auflösungen vorgenommen werden. Der Konzerngewinn betrug CHF 16,4 Mio. und lag damit 3,1 % über der Vergleichsperiode. Ohne die Neubewertungseffekte der Liegenschaften betrug der Konzerngewinn CHF 8,8 Mio. und lag damit um 4,1 % über dem Vorjahr (CHF 8,4 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 8,1 % (Vorjahr 8,0 %).

Organisation auch im Lockdown voll funktionsfähig, Digitalisierung schreitet voran

Wardeck Invest verfügt über ausgesprochen schlanke Strukturen und eine flexible Organisation, deren Effizienz durch den laufenden Digitalisierungsprozess weiter gesteigert wird. Dies hat sich in der Corona-Krise bewährt. Die Organisation hat während der zeitweise angeordneten Pflicht zum Homeoffice einwandfrei funktioniert, und die Geschäftstätigkeit konnte ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden. Meilensteine in der Digitalisierung waren im Berichtszeitraum der Ersatz des seit vielen Jahren im Einsatz stehenden Bewirtschaftungssystems sowie die Evaluation eines neuen digitalen Dokumentenverwaltungssystems.

Marktwert des Portfolios durch Investitionen und Bewertungseffekt gestiegen

Im Berichtszeitraum wurden keine Zukäufe getätigt. Trotz intensiven Bemühungen konnte keine Liegenschaft gefunden werden, die den strengen Anforderungen von Wardeck Invest an Qualität und Rentabilität entsprochen hätte. Allerdings befinden sich zurzeit noch Akquisitionsobjekte in Prüfung und es laufen Investoren-Wettbewerbe für zwei interessante Entwicklungspartzen, an denen Wardeck Invest im Berichtszeitraum teilgenommen hat und deren Ausgang noch offen ist.

Im Berichtszeitraum wurden neben dem normalen Unterhalt CHF 6,2 Mio. für Instandsetzungen 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 auf CHF 854,5 Mio. gewachsen und liegt damit 1,9 % höher als Ende 2020 (CHF 838,6 Mio.).

Strategiekonforme Weiterentwicklung des Portfolios

Das Portfolio ist nach wie vor gut diversifiziert in Bezug auf die geografische Verteilung, die Nutzung und die Mieterschaft, was sich auch im zweiten Jahr der Corona-Krise bewährt hat. Die Liegenschaften befinden sich in elf Kantonen. Die Mieteinnahmen stammen zu 49,0 % aus Wohnnutzung (49,3 %), zu 22,6 % aus Büronutzung (22,8 %) und zu 13,0 % aus Verkaufsflächen (12,4 %). Die restlichen 15,4 % (15,5 %) 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 15,4 % (14,9 %). Dank dieser Portfoliostruktur ist das Risiko von grösseren Einnahmeausfällen begrenzt.

Die Renditen der Liegenschaften von Wardeck Invest haben sich der allgemeinen Markttendenz entsprechend verändert. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Sollmietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ist von 4,6 % im Jahr 2020 leicht auf 4,5 % zurückgegangen. Die Nettorendite (Bruttorendite ab-

züglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte mit 3,8 % auf dem Rendite-niveau des Gesamtjahres 2020 gehalten werden. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) erreichte 4,9 % (Jahr 2020 5,2 %).

Planmässige Fortschritte bei laufenden Projekten, Planung weiterer Projekte gestartet

Zur strategiekonformen Weiterentwicklung des Immobilienportfolios und zur Generierung von organischem Wachstum wurden im Berichtszeitraum die laufenden Projekte weiter vorangetrieben und es wurde mit der Planung neuer Projekte begonnen.

Im Januar wurden die Bauarbeiten für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel gestartet. Hier entsteht an bestens erschlossener Lage ein zwölfgeschossiges, rund 40 m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000 m². Das Erdgeschoss ist bereits vermietet an einen Mieter aus dem Bereich Food Retail. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Geschäftsflächen und im 5. bis 11. Obergeschoss 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neuen, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Die Investitionskosten für diesen Neubau sind mit CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 1,9 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Die Fertigstellung ist für Januar 2023 geplant.

Im Mai wurde mit der umfassenden Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg begonnen. In den 35 Wohnungen werden die Küchen und Bäder sowie die Fenster ersetzt. Ebenso werden Teile der Haustechnik erneuert und die Liegenschaft wird optisch aufgefrischt. Der Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse. Die Investitionskosten wurden auf CHF 3,7 Mio. veranschlagt.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet mit dem Ziel, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu machen.

Die Überbauung Binnerstrasse/Weiherweg in Allschwil BL mit rund 80 Wohnungen sowie gewerblich genutzten Teilen weist mittelfristig umfassenden Erneuerungsbedarf auf. Nach intensiven technischen und baurechtlichen Abklärungen sowie der Erarbeitung und Prüfung verschiedenster Bebauungsstudien hat sich ein Totalersatz des Bestands bei gleichzeitiger Nachverdichtung des Areals in zwei Etappen als die nachhaltigste Lösung erwiesen. Das dafür notwendige Quartierplanverfahren soll noch im laufenden Jahr gestartet werden.

Ebenfalls im Berichtszeitraum begonnen wurde mit der Planung der Totalsanierung der 2018 erworbenen Überbauung in Suhr AG. Die Liegenschaft umfasst 86 Wohnungen und stammt aus dem Baujahr 1986. Neben dem Ersatz der Küchen, Bäder und Fenster in allen Wohnungen werden auch die Dächer saniert, und die Heizungen werden an einen nachhaltigen Wärmeverbund angeschlossen. Zudem ist die Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dächern geplant. Die Sanierung der Gebäude findet in Etappen und im bewohnten Zustand ohne Kündigungen der Mietverhältnisse statt. Die Arbeiten beginnen voraussichtlich 2022 und dauern bis 2023. Die Kosten des Eingriffs sind mit rund CHF 13,0 Mio. veranschlagt.

Neben diesen Projekten wurde für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen Analysen und die Planung möglicher Erweiterungen, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten zielführend vorangetrieben. Zudem wurde mit der Installation von zwei weiteren Photovoltaikanlagen begonnen, die im zweiten Semester ans Netz gehen werden. Damit wird bereits auf sieben Liegenschaften von Warteck Invest Solarstrom produziert, und weitere Anlagen sind in Planung.

Schliesslich ist auch die sowohl von der Gemeinde wie auch vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigte, aber durch eine Beschwerde blockierte Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» in Muttenz im Berichtszeitraum einen Schritt weitergekommen. Die Beschwerde gegen den regierungsrätlichen Bewilligungsentscheid wurde vom zuständigen Kantonsgericht abgewiesen. Noch ist allerdings offen, ob dieses Urteil vom Beschwerdeführer an das Bundesgericht weitergezogen wird. Die Quartierplanung sieht auf der Parzelle von Warteck Invest im Perimeter «Hagnau-West» ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volu-

men von rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche vor. Bei Rechtskraft des Quartierplans kann mit der Planung eines konkreten Projekts begonnen werden.

Zusammen mit den beschriebenen Neubau- und Sanierungsprojekten besteht für die kommenden rund fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 255 Mio.

Aktienkurs im Plus, Gesamttrendite leicht besser als der Index

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im ersten Semester 2021 gegenüber Jahresbeginn um 1,7 % leicht zugelegt. Der Schlusskurs am 30. Juni 2021 lag bei CHF 2400, was einem Agio von 46,4 % auf den inneren Wert (NAV) entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung in der Höhe von CHF 70 pro Titel resultierte eine Gesamttrendite von 4,7 % seit Jahresbeginn. Die Performance des Schweizer Immobilienmarkts (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index) lag in diesem Zeitraum bei 4,1 %.

Gesamttrendite von 4,7 % seit Jahresbeginn.

Ausblick

Die Auswirkungen der Corona-Krise und der getroffenen Gegenmassnahmen auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Wirtschaft und insbesondere des Immobilienmarkts sind auch eineinhalb Jahre nach Ausbruch der Pandemie noch nicht vollständig absehbar. Die Wirtschaft hat sich als resilienter als erwartet erwiesen. Dennoch wird diese Jahrhundertkrise nicht spurlos vorbeigehen. Es werden gewisse Geschäftsmodelle künftig nicht mehr möglich sein und vom Markt verschwinden und dafür neue entstehen. Einige Entwicklungen waren auch bereits vor Corona im Gang und wurden durch die Krise lediglich beschleunigt. Im Immobilienbereich ist hier zum Beispiel an den Bereich Detailhandel zu denken, der bereits vor dem nun boomenden Onlinehandel im Wandel war. Nun sind aber schneller als erwartet neue Konzepte gefragt, was auch die Nachfrage nach Verkaufsflächen beeinflusst.

Homeoffice war ebenfalls schon seit Jahren ein Thema, wurde aber bisher nur in wenigen Branchen und in der Regel in grösseren Firmen eingesetzt. Durch die

notwendigen Corona-Schutzmassnahmen kam es plötzlich flächendeckend über viele Branchen und Firmen zur Anwendung. Ob das Homeoffice in der einen oder anderen Form nach der Krise nachhaltig Bestand hat, ist derzeit noch nicht sicher, darf aber vermutet werden. Aktuelle Studien gehen verbreitet von Hybridmodellen aus, bei denen die Mitarbeitenden im Homeoffice, aber regelmässig auch ein paar Tage pro Woche im Büro arbeiten. Dies dürfte auch Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen haben, und zwar nicht nur auf die Menge, sondern auch auf die Flexibilität und Ausgestaltung der Räumlichkeiten.

Im Wohnsektor ist eine ähnliche Entwicklung denkbar. Die Nähe zum Arbeitsplatz und die Verkehrsanbindung haben nicht mehr dasselbe Gewicht, wenn der tägliche Arbeitsweg wegfällt. Andere Qualitäten wie Naherholungsgebiete oder die Aussicht ins Grüne könnten wichtiger werden. Zudem dürfte bei der Wohnungswahl ein zusätzliches Zimmer, in dem man ungestört arbeiten kann, wichtiger werden.

Wartec Invest bewirtschaftet ihre Liegenschaften mit eigenem Fachpersonal und kennt daher die Anliegen und Wünsche der Mieter und Mietinteressenten. Dadurch kann zeitnah auf die sich wandelnden Bedürfnisse am Markt reagiert werden.

Die anhaltende Unsicherheit in Bezug auf die weitere Entwicklung der Pandemie und auf die Erholung der Wirtschaft dürfte die Nachfrage nach kommerziellen Flächen kurz- und mittelfristig eher dämpfen. Es ist daher tendenziell mit höheren Leerständen und tieferen Mieten am Markt zu rechnen. Auch im Wohnbereich könnten sich die Vermietungsprobleme und Leerstände an weniger zentralen Lagen trotz der oben beschriebenen Entwicklung im Zusammenhang mit Homeoffice wegen der anhaltend hohen Bautätigkeit verschärfen. Diese wird nach wie vor vom Tiefzinsumfeld und Anlagenotstand angetrieben. In den grösseren Städten des Landes ist die Nachfrage nach Wohnraum dagegen nach wie vor gross und übersteigt vielerorts das Angebot.

In einem solchen Marktumfeld sind eine gute Qualität der Lagen und eine hohe Flexibilität hinsichtlich Nutzung essenziell für den nachhaltigen Vermietungserfolg der Liegenschaften. Das Portfolio von Wartec Invest ist geografisch und nutzungsspezifisch gut diversifiziert und weist darüber hinaus keine Klumpenrisiken in der

Mieterschaft auf. Dies hat die aktuelle Krise bestätigt. Die Lagen der einzelnen Liegenschaften sowie deren Objektqualitäten werden von den unabhängigen Bewertern durchwegs als gut bis sehr gut eingestuft. Das Angebot von Wartec Invest bewegt sich mehrheitlich im mittleren Preissegment, wo die Nachfrage am beständigsten ist. Wartec Invest ist daher zuversichtlich, auch in dieser unsicheren und schwierigeren Wirtschaftslage die Leerstände im Portfolio weiterhin tief halten zu können. Die Reduktion der Leerstandsquote im Berichtszeitraum bestätigt diese Einschätzung.

Der Anlagenotstand vieler Investoren dürfte aufgrund der herrschenden Tiefzinspolitik bestehen bleiben, was die hohen Preise im Transaktionsmarkt stützen und Akquisitionen auch künftig erschweren wird. Wartec Invest wird trotzdem weiterhin nach attraktiven Akquisitionsgelegenheiten suchen. Wachstum ist jedoch nach wie vor auch aus dem Bestand heraus möglich, wie die bestehende Projektpipeline zeigt.

Das qualitativ hochwertige Immobilienportfolio und die gefüllte Projektpipeline sind gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Ertragsentwicklung. Das aktive Finanzierungsmanagement, das professionelle Facility-Management und die vorausschauende Planung beim Gebäudeunterhalt sorgen auf der anderen Seite dafür, dass die Kosten für Fremdkapital und für Liegenschaftsunterhalt unter Kontrolle bleiben. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind darum überzeugt, dass die Ausgangslage für eine nachhaltig positive Entwicklung von Wartec Invest gut ist.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank speziell für ihren Einsatz im Zusammenhang mit den pandemiebedingten Erschwernissen im Berufsalltag.

Freundliche Grüsse

Wartec Invest AG



Dr. Marcel Rohner
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

	30.6.21	31.12.20
in Tausend CHF		
Flüssige Mittel	4 252	1 940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321	232
Andere kurzfristige Forderungen	355	120
Forderungen	676	352
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 978	3 906
Umlaufvermögen	9 906	6 198
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	383	383
Darlehen	349	270
Finanzanlagen	732	653
Mobile Sachanlagen	173	102
Kommerziell genutzte Liegenschaften	325 877	327 192
Gemischt genutzte Liegenschaften	72 432	72 032
Wohnliegenschaften	434 386	422 386
Entwicklungsliegenschaften	21 789	17 017
Immobilien Sachanlagen	854 484	838 627
Anlagevermögen	855 389	839 382
Aktiven	865 295	845 580
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 452	869
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3 625	470
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	131 213	111 888
Passive Rechnungsabgrenzung	8 460	8 275
Kurzfristiges Fremdkapital	146 750	121 501
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	260 003	267 478
Andere langfristige Verbindlichkeiten	125	115
Rückstellung für latente Steuern	52 767	49 914
Langfristiges Fremdkapital	312 895	317 506
Fremdkapital	459 645	439 008
Aktienkapital	2 475	2 475
Nominelles Eigenkapital	2 475	2 475
Kapitalreserven	77 202	85 864
Gewinnreserve	325 973	318 233
Eigenkapital	405 650	406 572
Passiven	865 295	845 580

Konzernerfolgsrechnung

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020	Veränderung
in Tausend CHF			
Mieterträge	17 966	17 587	2,2%
Betriebskosten Liegenschaften	-791	-785	0,7%
Unterhalt Liegenschaften	-1 702	-1 565	8,8%
Erfolg aus Vermietung	15 473	15 236	1,6%
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	9 657	8 917	8,3%
Übrige Erträge	107	94	13,8%
Personalaufwand	-1 786	-1 769	1,0%
Sonstiger Betriebsaufwand	-775	-742	4,4%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22 676	21 736	4,3%
Finanzergebnis	-2 721	-2 858	-4,8%
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	19 955	18 878	5,7%
Ertragssteuern	-3 552	-2 971	19,6%
Konzerngewinn	16 403	15 907	3,1%

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	16 402 635	15 907 278	3,1%
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	247 500	0,0%
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	66,27	64,27	3,1%

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 30.6.2021.

Konzern- eigenkapitalnachweis

1. Semester 2020	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2019	2 475	94 527	300 121	397 122
Ausschüttung (247 500 Titel à CHF 70)		-8 663	-8 663	-17 325
Konzerngewinn 1. Semester 2020			15 907	15 907
Eigenkapital am 30.6.2020	2 475	85 864	307 365	395 705

1. Semester 2021	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2020	2 475	85 864	318 233	406 572
Ausschüttung (247 500 Titel à CHF 70)		-8 663	-8 663	-17 325
Konzerngewinn 1. Semester 2021			16 403	16 403
Eigenkapital am 30.6.2021	2 475	77 202	325 973	405 650

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

Konzern- geldflussrechnung

	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	16 403	15 907
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-324	-123
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-1 072	-394
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	427	193
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	186	157
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	9	-5
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	2 853	2 244
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-9 657	-8 917
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-21	0
+ Abschreibungen	36	33
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	8 840	9 095
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-79	0
Mobile Sachanlagen	-110	-28
Immobilien Sachanlagen	-3 921	-2 501
Total Investitionen	-4 110	-2 529
Finanzanlagen	0	8
Mobile Sachanlagen	25	0
Total Devestitionen	25	8
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-4 085	-2 521
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	13 000	5 000
- Rückzahlung von Hypotheken	-1 150	-1 150
- Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung	-14 293	-14 293
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-2 443	-10 443
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	8 840	9 095
Geldfluss Investitionstätigkeit	-4 085	-2 521
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-2 443	-10 443
Total Geldfluss	2 312	-3 869
+ Flüssige Mittel am 1.1.	1 940	6 175
= Flüssige Mittel am 30.6.	4 252	2 306

+ = 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 2020 unverändert.

Konzernbilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30.6.2021 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (PwC).

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2021 gegenüber dem Jahresabschluss 2020 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 (Bruttomietenerträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen usw.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cashflows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cashflows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannten Free Cashflows, 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 Objektkennntnis 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 2,92 % (31.12.2020: 2,97 %). Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische 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 Cashflows ab Jahr elf abgezogen.

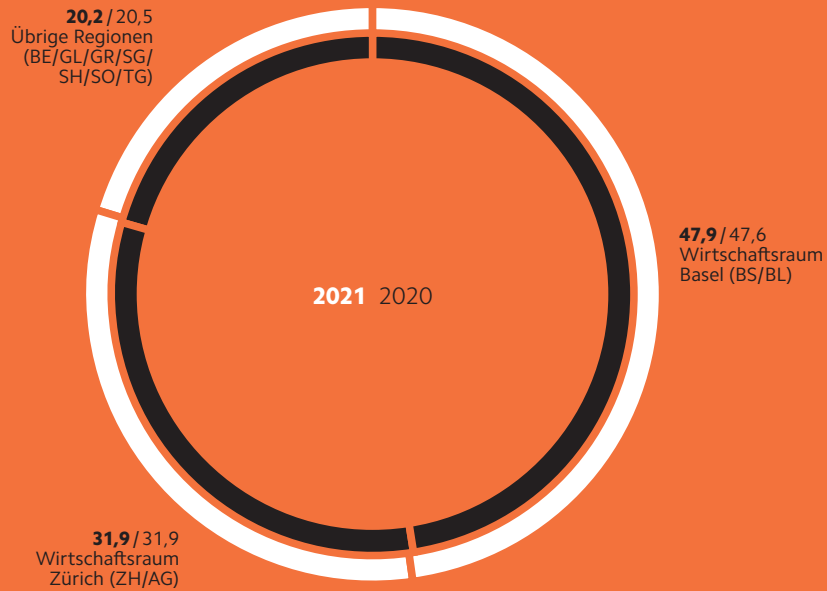
Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4,16 % und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2020 um 0,03 % gesunken (31.12.2020: 4,19 %). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2020 ist der Diskontierungszinssatz um 0,11 % gesunken (30.6.2020: 4,27 %).

Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 30.6.2021 liegt bei 3,19 % und ist somit gegenüber dem Jahresabschluss 2020 (31.12.2020: 3,23 %) um 0,04 % tiefer. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2020 fällt der gewichtete Kapitalisierungszinssatz um 0,11 % tiefer aus (30.6.2020: 3,30 %).

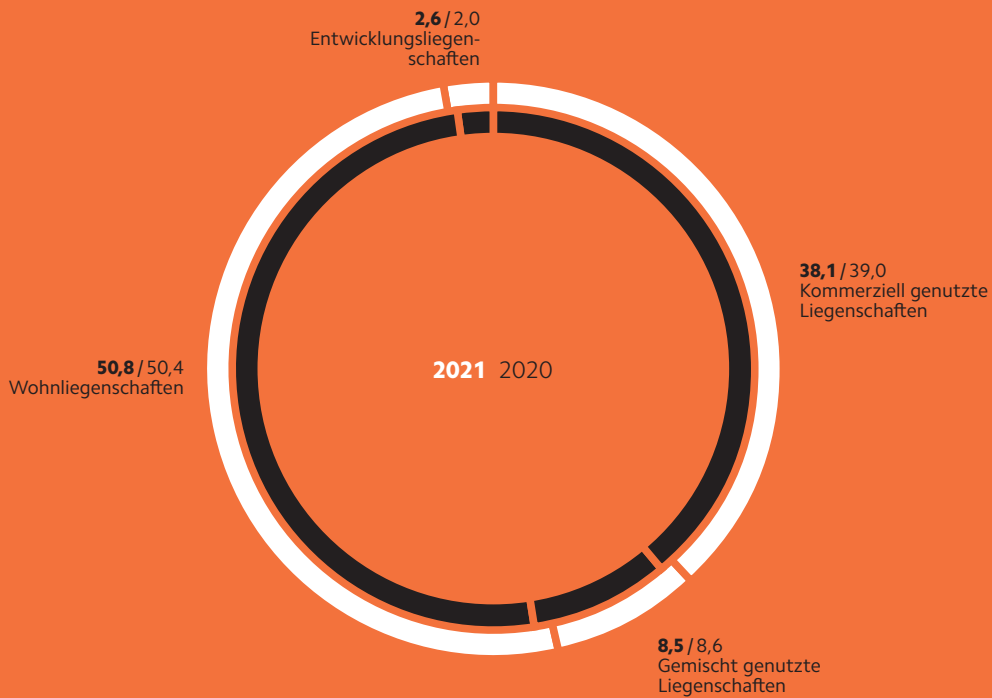
Marktwerte der Immobilien nach Geografie	30.6.21	31.12.20
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,9	47,6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,9	31,9
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	20,2	20,5
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.6.21	31.12.20
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	38,1	39,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,5	8,6
Wohnliegenschaften	50,8	50,4
Entwicklungsliegenschaften	2,6	2,0
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %



Veränderungen des Immobilienbestands

Immobilie 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

Immobilie Sachanlagen	31.12.20	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.21
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	327 192	0	290	0	980	-2 585	325 877
Gemischt genutzte Liegenschaften	72 032	0	4	0	434	-38	72 432
Wohnliegenschaften	422 386	0	1 498	0	10 550	-48	434 386
Entwicklungsliegenschaften	17 017	0	4 408	0	379	-15	21 789
Total Portfolio (zu Marktwerten)	838 627	0	6 200	0	12 343	-2 686	854 484

Entwicklungsliegenschaften

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Wardeck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle bis im Januar 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10 000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Im Januar 2021 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 1,9 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Bis am 31. Juli 2021 war die Parzelle von einer entschädigungspflichtigen temporären Enteignung betroffen. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigte 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 Zonenplanrevision eingeleitet hat, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem Ergebnis der Zonenplanrevision kann im Jahr 2022 gerechnet werden.

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung ¹
in Tausend CHF		
2021	124 463	62 063
2022	107 540	19 540
2023	13 000	13 000
2024	0	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	16 350	16 350
2028	19 250	19 250
2029	28 723	28 723
2030	0	35 000
2031	21 340	21 340
2032	18 300	18 300
2033	0	0
2034	0	40 400
2035	0	30 000
2036	0	0
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	391 216	391 216

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,44 % (1. Semester 2020: 1,55 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 36 Monate bzw. 3,0 Jahre (1. Semester 2020: 44 Monate bzw. 3,7 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 95 Monaten bzw. 7,9 Jahren¹ (1. Semester 2020: 107 Monate bzw. 8,9 Jahre). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 2300 p. a.

¹ Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 150400 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 30000 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 %, sodass 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 30.6.2021 TCHF 78400 (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.20: TCHF 78600). 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 16000 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 16000, 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
	30.6.21			31.12.20			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	150400	0	31432	150600	0	40285	Absicherung
Cross-Currency Swaps	78400	2	962	78600	5	2186	Absicherung
Floor-Option	27400	0	0	27600	2	0	Absicherung
Total	256200	2	32394	256800	7	42471	

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 wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist.

Im ersten Semester 2020 hatten auch noch die Kantone Thurgau und Solothurn im Zuge des Bundesgesetzes über die Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) eine Senkung der Gewinn- und Kapitalsteuersätze beschlossen. Dies führte in der Vergleichsperiode zu einer Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von TCHF 444. Im Berichtszeitraum wurden in diesem Zusammenhang keine weiteren Auflösungen vorgenommen.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2019	45 411
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze zweier Kantone (Umsetzung der Steuerreformen)	-444
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	-
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4 947
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2020	49 914
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	-
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 853
Rückstellungen für latente Steuern per 30.6.2021	52 767

Eigenkapital

Nominales Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominales Aktienkapital per 1.1.2020	247 500	10	2 475 000
Nominales Aktienkapital per 31.12.2020	247 500	10	2 475 000
Nominales Aktienkapital per 30.6.2021	247 500	10	2 475 000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 30.6.2021 und im Vorjahr.

Kapitalreserven

in Tausend CHF

Kapitalreserven per 1.1.2020	94 527
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 3.6.2020	-8 663
Kapitalreserven per 31.12.2020	85 864
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 1.6.2021	-8 663
Kapitalreserven per 30.6.2021	77 202

Gewinnreserven

in Tausend CHF

Gewinnreserven per 1.1.2020	300 121
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 3.6.2020	-8 663
Konzerngewinn 2020	26 775
Gewinnreserven per 31.12.2020	318 233
Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn am 1.6.2021	-8 663
Konzerngewinn 1. Semester 2021	16 403
Gewinnreserven per 30.6.2021	325 973

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt per 30.6.2021 CHF 1639 (per 31.12.2020: CHF 1643).

Konzernerfolgsrechnung

Sollmietzinsen der Immobilien nach Geografie	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,1	42,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,6	32,8
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,3	24,5
Total	100,0	100,0

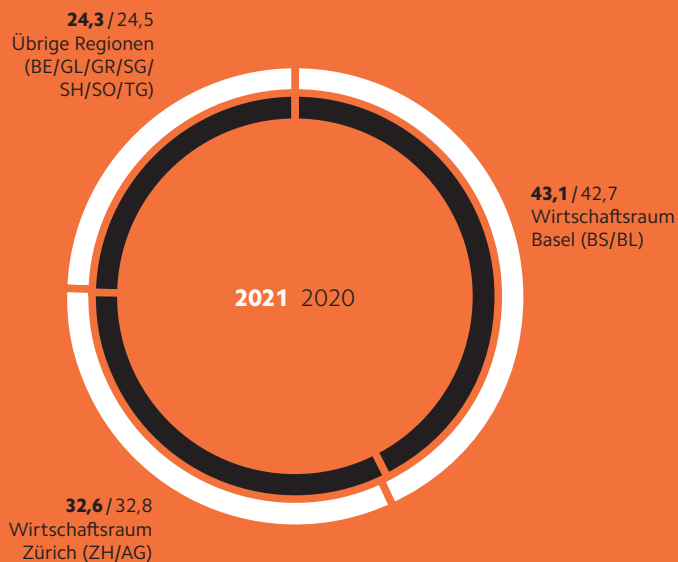
Sollmietzinsen der Immobilien nach Objektnutzung	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
in Prozenten		
Wohnungen	49,0	49,3
Büros	22,6	22,8
Verkauf	13,0	12,4
Gastronomie	1,2	1,6
Parkplätze	8,0	8,0
Lager	1,7	1,7
Gewerbe	3,2	3,0
Baurechtszinsen	0,7	0,7
Diverses	0,6	0,6
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 30.6.2021)

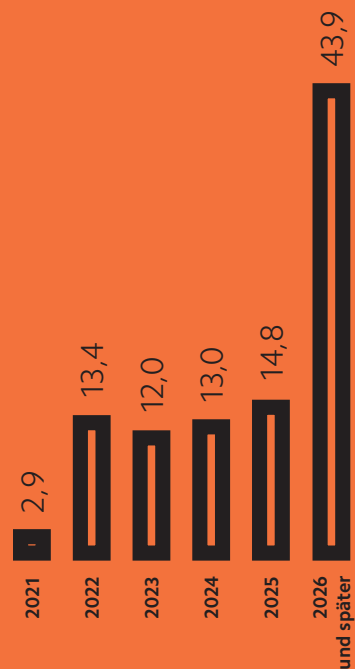
in Prozenten	
2021	2,9
2022	13,4
2023	12,0
2024	13,0
2025	14,8
2026 und später	43,9
Total	100,0

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.

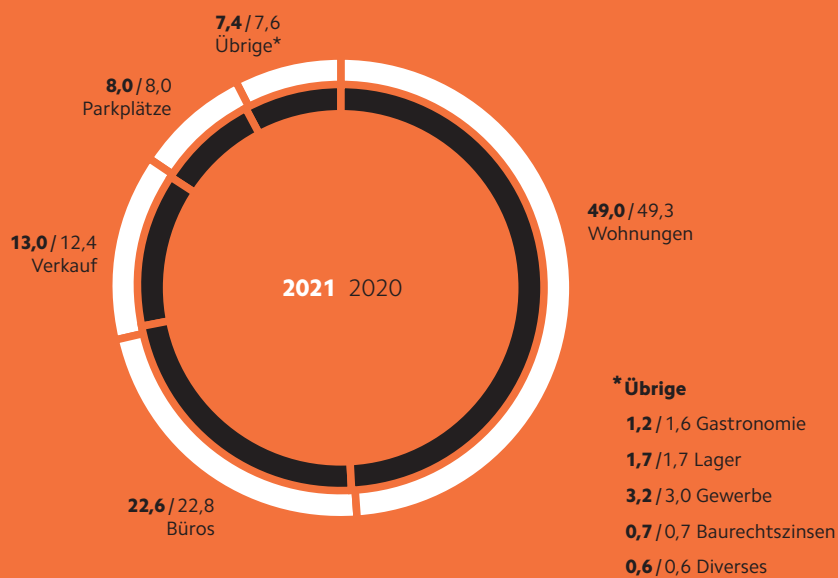
Sollmietzinsen 1. Sem. 2021 nach Geografie in %



Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



Sollmietzinsen 1. Sem. 2021 nach Objektnutzung in %



Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Sollmietzinsen, waren im ersten Semester 2021 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den gesamten Sollmietzinsen entfielen	1. Sem. 2021	1. Sem. 2020
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	5,8	5,9
– auf die drei grössten Mieter:	11,4	11,1
– auf die fünf grössten Mieter:	15,4	14,9

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

Im ersten Semester 2021 wurden wiederum, im Sinne einer gelebten Nachhaltigkeit auch in Bezug auf die Kundenbeziehungen, zur Unterstützung von Mietern mit finanziellen Schwierigkeiten Mietzinsерlasse im Umfang von rund CHF 0,3 Mio. gewährt (Vorjahr: CHF 0,4 Mio.). Die entsprechenden Sollmietzinsen und die gestundeten Mieten unter den Debitoren wurden für diesen Halbjahresabschluss entsprechend reduziert, was 1,4 % der gesamten Sollmietzinsen vor Reduktion im ersten Semester entspricht (Vorjahr 2,0 %).

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 6200 (Vorjahr TCHF 2501) getätigt und aktiviert.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30.6.2021 und dem Datum der Publikation des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 30.6.2021 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 30.6.2021	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			9,52		13 100	AE	1964	2019
Basel, Falknerstrasse 35			0,31		6 825	AE	2009	-
Basel, Greifengasse 23			0,15		13 024	AE	1995	2019
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,46		7 390	AE	1932	2001
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,53		38 449	AE	1996	-
Basel, Münchensteinerstrasse 127			6,03		12 973	AE	1993	-
Basel, Schneidergasse 11			0,00		3 500	AE	1914	1996
Basel, Steinenberg 23			1,32		12 525	AE	2016	-
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		11 545	AE	1994	-
Gossau SG, Industriestrasse 149			5,79		24 250	AE	1991	2021
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			0,21		29 361	AE	1989	2012
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			3,78		22 386	AE	2011	-
Netstal GL, Centro 6			4,77		16 148	AE	2009	-
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			14,72		10 977	AE	1991	2017
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		29 340	AE	1992	2005
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		11 781	AE	1985/2003	-
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		n/a	AE/BRG	n/a	-
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,73		13 690	AE/SE ⁷	1929	2004
Kommerziell genutzte Liegenschaften	325 877	7 592	2,51	4,64	277 264			
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			0,18		12 631	AE	2008	-
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,55		5 521	AE	1900	1995
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			2,78		7 031	AE	1935	2007
Binningen BL, Hauptstrasse 50			1,60		3 056	AE	1986	-
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			2,80		27 632	AE	1993	2003
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			8,89		10 464	AE	1989	-
Gemischt genutzte Liegenschaften	72 432	1 748	2,77	7,22	66 335			

Fortsetzung auf Seite 28/29

Grundstück- fläche	Nutzflächenübersicht							Total Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse				
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	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	42	161
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	1800	0	0	0	721	496	3017	32	26	58
2797	0	3632	432	0	0	585	0	4649	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	39054	11948	1095	4624	6369	496	67433	733	361	1094
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 30.6.2021	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			2,91		14 041	AE	1991	2021
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			1,25		30 640	AE	1965	2002
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4 117	AE	1995	2010
Basel, Alemannengasse 65			1,38		1 944	SEME ⁹	2004	–
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2 288	AE	1949	2014
Basel, Chrischonastrasse 38			0,42		10 302	AE	1983	2013
Basel, Dornacherstrasse 150			1,75		3 185	AE	1971	2015
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			1,14		32 224	AE	1996	2014
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			0,00		10 887	AE/BRN	1961	1990/2014
Basel, Landskronstrasse 1			0,00		3 923	AE	1996	–
Basel, Riehenring 17			0,19		2 978	AE	1932/1943	1997
Basel, Rütlistrasse 32			0,25		7 445	AE	1968	2019
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,00		9 298	AE	1979	
Basel, St.Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			1,50		5 213	AE	1900/1992	2019
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			0,66		8 668	AE	1991	–
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			1,25		5 050	AE	2011	–
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			12,15		8 176	AE	2017	–
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			2,16		11 533	AE/ME ⁸	1984	2009/2010
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			0,87		6 310		1983	–
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			2,59		10 208	AE	1971/2006	2008
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			0,25		6 900	AE	1986	–
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			0,97		10 505	AE	1985	2011/2012
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			0,96		20 950	AE	1986	2016
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			2,06		7 232	AE	1975	2007
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			5,11		8 035	AE	1987	2017
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			2,52		24 007		1986	–
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		581	AE	1950	2018
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			1,11		10 560	AE	1982/2013	2013
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			1,81		22 640	AE/BRN	2018	–
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			4,44		16 058	AE	2001	–
Wohnliegenschaften	434 386	9 016	1,89	2,26	315 898			
Basel, Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117			n/a		n/a	AE/BRN	n/a	–
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1 295	AE	1924	1953
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	–
Entwicklungsliegenschaften	21 789	31	0,00	n/a	1 295			
Total Portfolio	854 484	18 387	2,23	3,67	660 792			

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 30.6.21 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.21

Grundstück- fläche	Nutzflächenübersicht								Total Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse					
3412	3056	54	314	0	50	132	16	3622	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	
443	864	0	0	0	0	10	0	874	0	0	0	
4743	6566	543	0	0	0	92	233	7433	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	853	95	0	0	0	55	0	1003	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	82	1984	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	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	4479	0	0	0	0	114	0	4593	50	12	62	
120939	80342	1625	1210	141	230	2173	1248	86969	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	
179943	92815	42182	17160	1990	4854	10027	1752	170779	1946	637	2583	

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

Finanzkalender Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz

März 2022, Zürich

132. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 18. Mai 2022, Basel

Herausgeber

Wartec 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