



HALBJAHRESBERICHT

2017

Kennzahlen

Gesellschaft	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	685,0	615,9	+11,2%
Eigenkapital	287,0	285,7	+0,4%
Börsenkapitalisierung am 30.6.	386,9	367,7	+5,2%
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,35	1,29	+4,8%
Fremdfinanzierungsgrad ¹	58,1%	53,6%	+8,4%
Net gearing ²	119,9%	97,3%	+23,2%
Eigenkapitalquote	41,9%	46,4%	-9,7%
Eigenkapitalrendite ³	4,5%	4,8%	-6,1%
Personalbestand am 30.6.	12	12	+/-0,0%
In Stellenprozenten	1 150	1 140	+0,9%
Erfolg aus Vermietung	13,7	12,3	+11,4%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11,9	12,7	-6,5%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	11,7	10,3	+13,9%
Konzerngewinn vor Steuern	8,0	8,7	-7,8%
Konzerngewinn	6,6	7,0	-5,6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁴	6,4	5,0	+27,1%

- ¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
³ Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
⁴ Steuereffekte berücksichtigt

Immobilien-Portfolio			
in Mio. CHF			
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	678,2	608,0	+11,5%
Anzahl Liegenschaften	48	44	+9,1%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	16,2	14,7	+10,3%
Leerstandsquote in % ¹	3,9%	3,5%	+9,7%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	4,6%	4,1%	+11,4%
Ertragsausfallquote ²	3,9%	3,5%	+9,7%
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	15,6	14,2	+9,9%
Bruttorendite ⁴	5,0%	5,1%	-2,0%
Nettorendite ⁵	4,2%	4,3%	-0,9%
Performance ⁶	4,3%	4,5%	-5,3%

- ¹ Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
² Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
³ Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten
⁴ Soll-Mieterträge in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
⁵ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
⁶ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 30.6.	1 954	1 857	+5,2%
Innerer Wert	1 449	1 443	+0,4%
Agio ¹	+34,8%	+28,7%	+21,4%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	60,06	64,25	-6,5%
Konzerngewinn pro Titel	33,19	35,15	-5,6%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	29,4	26,4	+11,5%
Performance seit 1.1. ²	+10,7%	+8,2%	+31,0%

- ¹ Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert
² Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Sehr geehrte Damen und Herren

Die mit der Kapitalerhöhung im Jahr 2015 verfolgte Strategie des kontrollierten Wachstums der Warteck Invest zeigte im ersten Semester 2017 weitere operative Erfolge. Der EBIT ohne Neubewertungseffekt konnte im Vergleich zum Vorjahr um 13,9% auf CHF 11,7 Mio. gesteigert werden. Der Konzerngewinn exklusive Neubewertungseffekt stieg gar um 27,1% auf CHF 6,4 Mio. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen der Liegenschaften betrug das Konzernergebnis CHF 6,6 Mio. (-5,6%). Die im vergangenen Jahr begonnenen Neubauprojekte von zwei Wohnüberbauungen in Wil SG und Erlinsbach SO kamen weiter planmässig voran. Im Berichtszeitraum wurde zudem mit der umfassenden Sanierung der Wohnüberbauung in Rudolfstetten AG begonnen. Durch die Investitionen in die Bauprojekte und in den Bestand sowie durch einen kleineren Arrondierungskauf in Weinfeld TG konnte das Immobilienportfolio weiter ausgebaut werden. Nach Neubewertungseffekten erreichte es einen Marktwert von CHF 678,2 Mio., was ein Wachstum gegenüber Ende 2016 von 1,6% darstellt.

Im Berichtszeitraum hielt die Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen an. So konnte auch der Aktienkurs der Warteck Invest-Titel weiter zulegen. Seit Jahresbeginn stieg er um knapp 7,0% auf CHF 1 954 am Stichtag. Mit der Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 68 je Namenaktie resultierte für das erste Semester 2017 eine positive Gesamtrendite von 10,7%.

Operatives Ergebnis deutlich gesteigert

Die Soll-Mieterträge konnten im ersten Semester des laufenden Jahres gegenüber der Vergleichsperiode vom Vorjahr um 10,3% auf CHF 16,2 Mio. gesteigert werden. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Akquisitionen sowie die Fertigstellung von zwei Neubau- bzw. Sanierungsprojekten im zweiten Semester des Vorjahres. Die Leerstandsquote lag mit 3,8% etwas höher als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (3,5%), konnte aber gegenüber der Kennzahl des Gesamtjahres 2016 von 4,2% wieder reduziert werden. Die Ist-Mieterträge erreichten damit CHF 15,6 Mio., was 9,9% über dem Vorjahreswert liegt.

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften betragen CHF 1,8 Mio., was 11,4% der Soll-Mieterträge ausmachte und leicht unter dem Vorjahr (12,6%) liegt. Im Mehrjahresvergleich beliefen sich die Ausgaben des Berichtszeitraums auf durchschnittlichem Niveau. Der Erfolg aus Vermietung von CHF 13,7 Mio. fiel vor allem als Resultat der höheren Mieterträge um CHF 1,4 Mio. bzw. 11,4% höher aus als im Vorjahr.

Im Vergleichssemester des Vorjahres führten gesunkene Diskontsätze über das gesamte Portfolio hinweg zu einem deutlich höheren Bewertungsergebnis als im Berichtszeitraum. Nach einer Aufwertung von CHF 2,4 Mio. im Vorjahr führten die Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten im ersten Semester des laufenden Jahres noch zu einer leichten Aufwertung von CHF 0,2 Mio. Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 0,1 Mio., der Personalkosten von CHF 1,4 Mio. und dem sonstigen Betriebsaufwand in der Höhe von CHF 0,8 Mio. fiel der EBIT mit CHF 11,9 Mio. um 6,5% tiefer als im Vorjahr aus (CHF 12,7 Mio.). Dies entspricht einer EBIT-Marge von 73,3% (Vorjahr 86,5%). Der tiefere EBIT ist jedoch fast ausschliesslich auf das höhere Bewertungsergebnis des Vorjahres zurückzuführen. Ohne Neubewertungseffekte lag der EBIT im Berichtszeitraum bei CHF 11,7 Mio., was einem Plus von 13,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Durch die im vergangenen Jahr implementierten Finanzierungslösungen konnten im Berichtszeitraum Mehrkosten wegen der Negativzinssituation vermieden werden. Zusätzlich führten Neuabschlüsse von Hypotheken mit

attraktiven Konditionen zu einer Reduktion des durchschnittlichen Zinssatzes auf 2,33% (1. Semester 2016: 2,91%). Dadurch reduzierte sich der Finanzaufwand netto trotz höherem Finanzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 3,8% auf CHF 3,9 Mio. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2017 bei 5 Jahren und 11 Monaten. Das Zinsänderungsrisiko ist damit nach wie vor mittelfristig gut abgesichert.

Nach Abzug der Ertragssteuern erhöhte sich der Konzerngewinn exklusive Neubewertungseffekte im ersten Semester 2017 gegenüber der Vergleichsperiode schliesslich um 27,1% auf CHF 6,4 Mio. Unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses betrug der Konzerngewinn CHF 6,6 Mio. und lag damit 5,6% unter dem Vorjahr (CHF 7,0 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 4,5% (Vorjahr 4,8%).

Laufende Projekte und Akquisitionen führen zu weiterem Portfoliowachstum

Im Berichtszeitraum konnten die Neubauprojekte von zwei Wohnüberbauungen in Wil SG und Erlinsbach SO planmässig weiter vorangetrieben werden. Zudem wurde mit der umfassenden Sanierung der Wohnliegenschaften in Rudolfstetten AG begonnen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum CHF 10,1 Mio. in die Neubau- sowie Sanierungsprojekte investiert.

Direkt neben unserer Liegenschaft Kreuzlingerstrasse 21 in Weinfelden TG konnte an der Kreuzlingerstrasse 23 ein Arrondierungskauf getätigt werden. Die aus strategischen Gründen erworbene Nachbarparzelle umfasst 463 m² Land und ein zurzeit leerstehendes kleineres Gebäude.

Durch die Investitionen in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte, die Akquisition sowie durch die Aufwertung aufgrund der Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC ist der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 678,2 Mio. gewachsen und liegt damit 1,6% höher als Ende 2016.

Im laufenden zweiten Semester konnte zudem ein Paket mit zwei Wohnliegenschaften an zentraler Lage in Basel akquiriert werden. Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 mit Baujahr 1961 umfasst 45 Wohnungen sowie 5 Garagenboxen. Sie steht im Baurecht auf Land der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die Liegenschaft Blochmonterstrasse 2 stammt aus dem Jahr 1949 und umfasst 7 Wohnungen sowie 2 Garagenboxen. Die beiden per 1. Juli erworbenen Liegenschaften sind nahezu vollvermietet und generieren zusammen einen Soll-Mietertrag (nach Abzug der Baurechtszinsen) von rund TCHF 670 jährlich.

Durch die geografische Verteilung des Portfolios auf 11 Kantone und durch den Nutzungsmix der Mietobjekte ist das Portfolio angemessen diversifiziert und das Risiko von Einnahmeausfällen weiterhin begrenzt. Auch Klumpenrisiken in der Mieterschaft sind keine vorhanden. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den gesamten Einnahmen betrug per 30. Juni 2017 zusammen lediglich 16,6%. Bei der Aufteilung der Mietzinseinnahmen nach Objektnutzung dominierten nach wie vor die Anteile der Einnahmen aus Wohnungen mit 41,1% (Vorjahr 42,0%) und Büros mit 28,5% (Vorjahr 30,2%). Aus den Verkaufsflächen stammten 14,5% (Vorjahr 11,3%) der Einnahmen und aus gewerblicher Nutzung 3,5% (Vorjahr 3,9%). Die restlichen rund 12% der Einnahmen flossen aus Gastronomieflächen, Parkplätzen und Lagerflächen.

Der Markttendenz folgend ist weiterhin eine Renditekompression zu beobachten, so dass sich die Renditen im Vorjahresvergleich weiter leicht reduzierten. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) betrug im Berichtszeitraum 5,0% (Vorjahr 5,1%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) sank im Vorjahresvergleich von 4,3% auf 4,2%. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) erreichte 4,3% (Vorjahr 4,5%).

Planmässiger Fortschritt bei den Neubauprojekten und Start einer umfassenden Sanierung

Im Mai 2016 erfolgte der Spatenstich in Erlinsbach SO zum Bau von 29 auf drei Gebäudekörper verteilte Wohnungen. Der Rohbau ist abgeschlossen und der Innenausbau schreitet voran. Die nach Plan verlaufenden Bauarbeiten sollen bis Ende dieses Jahres abgeschlossen sein. Das Investitionsvolumen ist mit CHF 11,5 Mio. veranschlagt. Die geplanten Mieteinnahmen betragen jährlich rund CHF 0,6 Mio.

Das Wohnbauprojekt in Wil SG macht ebenfalls planmässige Fortschritte. Nachdem im Juli letzten Jahres der Spatenstich für das sich im Baurecht befindliche Projekt erfolgte, konnte mittlerweile ebenfalls der Rohbau abgeschlossen und mit dem Innenausbau begonnen werden. Auf vier Gebäudekörper verteilt entstehen hier 81 Wohnungen, die bis im Juli 2018 fertiggestellt werden. Danach wird mit Mietzinseinnahmen (nach Abzug der Baurechtszinsen) von jährlich CHF 1,6 Mio. gerechnet. Das Baukostenvolumen für dieses Projekt beträgt rund CHF 29 Mio.

Im ersten Semester des laufenden Jahres wurde mit der umfassenden Sanierung der 24 Wohnungen in der Überbauung an der Hofackerstrasse 44–48 in Rudolfstetten AG begonnen. Die Sanierung umfasst den Ersatz der Küchen und die Erneuerung der Bäder. Zudem werden die Fenster und die Heizanlage erneuert und die Fassaden und Allgeminräume werden optisch aufgefrischt. Die Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 2,5 Mio. sollen noch im zweiten Semester 2017 abgeschlossen werden.

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

Aktien der WartecK Invest legen weiter zu

Die Namenaktien von WartecK Invest haben im ersten Semester 2017 um 7,0% an Wert zugelegt. Der Schlusskurs am 30. Juni 2017 lag bei CHF 1954 pro Titel, was einem Agio von 34,8% auf den inneren Wert (NAV) entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 68 je Aktie resultierte eine Performance von 10,7% seit Jahresbeginn. Die Rendite der WartecK Invest-Aktie schlug damit im ersten Halbjahr die Gesamrendite des Schweizer Immobilienmarkts von +7,8% (gemessen am SXI Real Estate® Total Return Index).

Ausblick

Die rekordtiefen Zinsen und die nach wie vor beinahe unbremste Nachfrage der Investoren nach substanzbasierten Anlagemöglichkeiten wie zum Beispiel Renditeliegenschaften führen zu hohen Transaktionspreisen und tiefen Renditen. Unsere jüngst getätigten Zukäufe zeigen jedoch, dass bei entsprechenden Anstrengungen und Geduld die Akquisition von rentablen Objekten noch möglich ist und der Wachstumskurs der WartecK Invest fortgesetzt werden kann. Wie bisher achten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung auf eine gute geografische Diversifikation des Portfolios mit einem attraktiven Nutzungsmix und einem hohem Wohnanteil.

Die anhaltend hohe Bautätigkeit im Bereich von Büro- und Wohnflächen, die zu ortsspezifischer Sättigung geführt hat, sowie die zurzeit wieder rückläufige Nettozuwanderung erhöhen tendenziell das Risiko steigender Leerstände. In einzelnen Regionen können heute bereits Überkapazitäten und lange Absorptionszeiten beobachtet werden. Hingegen sind gute und zentrale Lagen sowie qualitativ hochwertige Mietobjekte nach wie vor sehr gefragt. Die sorgfältig ausgewählten und bewirtschafteten Liegenschaften der WartecK Invest hingegen weisen seit Jahren einen im Branchenvergleich niedrigen Leerstand auf. Aber auch für WartecK Invest wird es zunehmend anspruchsvoller, leerstehende Flächen wieder zu vermieten. Das Gewähren von mietzinsfreier Zeit oder die Übernahme von Ausbaukosten der Mietflächen werden daher fallweise bei Neuvermietungen oder auch bei Verlängerungen fester Mietverträge gefordert. Eine Herausforderung

im Wohnbereich stellt zudem die Entwicklung des Referenzzinssatzes dar. Dieser ist im Berichtszeitraum auf ein historisches Tief gefallen, was entsprechenden Druck auf die Wohnungsmietzinsen erzeugt. Trotz der erwähnten Herausforderungen am Markt sollten die Mieteinnahmen von WartecK Invest aber durch die jüngst getätigten Akquisitionen bereits im zweiten Semester 2017 weiter ausgebaut werden können.

Auf der Kostenseite wird mit einer kontinuierlichen Entwicklung im üblichen Rahmen gerechnet. Auch künftig werden durch regelmässige Zustandsanalysen, professionelles Facility Management und eine vorausschauende Planung Überraschungen bei den Liegenschaftsausgaben möglichst vermieden. Auf der Finanzierungsseite profitiert WartecK Invest von den rekordtiefen Zinsen und refinanziert sich günstig. Mit Mehrkosten bei einzelnen Finanzierungen durch das Negativzinsumfeld ist aufgrund der im vergangenen Jahr implementierten Lösungen ebenfalls nicht zu rechnen.

Aus diesen Gründen blicken der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung für die Entwicklung der Gesellschaft weiterhin vorsichtig optimistisch in die kurz- bis mittelfristige Zukunft.

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.

Freundliche Grüsse

WartecK Invest AG



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Konzernbilanz

	30.6.17	31.12.16
in Tausend CHF		
Flüssige Mittel	2 230	2 080
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	146	198
Andere kurzfristige Forderungen	173	36
Forderungen	319	235
Aktive Rechnungsabgrenzung	3 803	5 210
Umlaufvermögen	6 353	7 525
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	383	383
Darlehen	0	20
Finanzanlagen	383	403
Mobile Sachanlagen	149	99
Kommerziell genutzte Liegenschaften	315 860	315 810
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 830	62 870
Wohnliegenschaften	273 350	271 590
Entwicklungsliegenschaften	26 110	17 130
Immobilie Sachanlagen	678 150	667 400
Anlagevermögen	678 683	667 902
Aktiven	685 035	675 427
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	652	888
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	447	424
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	99 180	61 500
Passive Rechnungsabgrenzung	7 734	7 331
Kurzfristiges Fremdkapital	108 013	70 143
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	247 180	269 550
Andere langfristige Verbindlichkeiten	80	90
Rückstellungen für latente Steuern	42 765	41 754
Langfristiges Fremdkapital	290 025	311 394
Fremdkapital	398 038	381 537
Aktienkapital	1 980	1 980
Nominelles Eigenkapital	1 980	1 980
Kapitalreserven	47 526	60 990
Gewinnreserve	237 491	230 919
Eigenkapital	286 997	293 890
Passiven	685 035	675 427

Konzern- erfolgsrechnung

	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016	Veränderung
in Tausend CHF			
Mieterträge	15 593	14 188	9,9 %
Betriebskosten Liegenschaften	-623	-477	30,5 %
Unterhalt Liegenschaften	-1 224	-1 376	-11,1 %
Erfolg aus Vermietung	13 747	12 335	11,4 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	195	2 449	-92,0 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	5	0	-
Übrige Erträge	148	112	32,1 %
Personalaufwand	-1 432	-1 389	3,1 %
Sonstiger Betriebsaufwand	-771	-786	-2,0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11 892	12 721	-6,5 %
Finanzergebnis	-3 852	-4 003	-3,8 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	8 040	8 718	-7,8 %
Ertragssteuern	-1 469	-1 759	-16,5 %
Konzerngewinn	6 571	6 960	-5,6 %

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	6 571 160	6 959 759	-5,6 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	198 000	198 000	0,0 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	33.19	35.15	-5,6 %

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 die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien allen emittierten Aktien per 30.6.

Konzern- geldflussrechnung

	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	6 571	6 960
+ Abschreibungen	36	23
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	1 407	-94
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	403	429
+/- Abnahme/Zunahme Debitoren/andere Forderungen	-85	-165
+/- Abnahme/Zunahme Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	-213	-460
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	-10	-1
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen	1 011	1 445
+/- Bewertungsergebnis	-195	-2 449
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-30	0
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	8 895	5 688
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	-87	0
Immobilien Sachanlagen	-10 615	-13 001
Total Investitionen	-10 701	-13 001
Finanzanlagen	20	26
Mobile Sachanlagen	25	0
Immobilien Sachanlagen	65	0
Total Devestitionen	110	26
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-10 591	-12 975
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	71 400	35 600
- Rückzahlung von Hypotheken	-56 090	-32 790
- Gewinnausschüttung /Kapitalrückzahlung	-13 464	-13 464
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	1 846	-10 654
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	8 895	5 688
Geldfluss Investitionstätigkeit	-10 591	-12 975
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	1 846	-10 654
Total Geldfluss	150	-17 941
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2 080	19 566
= Flüssige Mittel am 30.6.	2 230	1 625

+ = Zufluss/ - = Abfluss

Konzern- eigenkapitalnachweis

1. Semester 2016

in Tausend CHF

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 31.12.2015	1 980	74 454	215 802	292 236
Ausschüttung (198 000 Titel à CHF 68)	0	-13 464	0	-13 464
Konzerngewinn 1. Semester 2016	0	0	6 960	6 960
Eigenkapital am 30.6.2016	1 980	60 990	222 762	285 732

1. Semester 2017

in Tausend CHF

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 31.12.2016	1 980	60 990	230 919	293 890
Ausschüttung (198 000 Titel à CHF 68)	0	-13 464	0	-13 464
Konzerngewinn 1. Semester 2017	0	0	6 571	6 571
Eigenkapital am 30.6.2017	1 980	47 526	237 491	286 997

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 198 000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

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 2016 unverändert.

Konzernbilanz

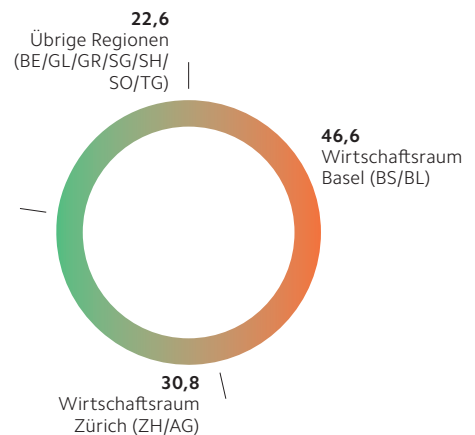
Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30.6.2017 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2017 gegenüber dem Jahresabschluss 2016 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 (Bruttomietterträge 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.

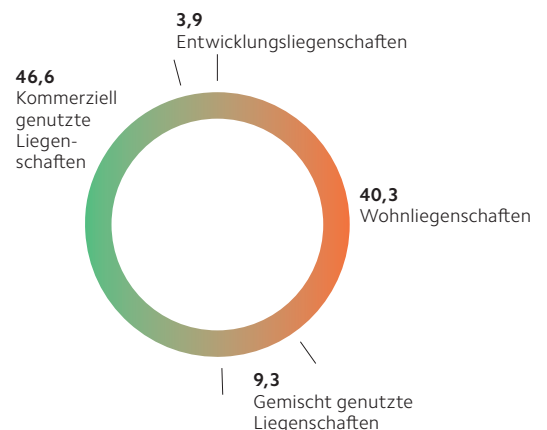
Die langfristige Inflationsannahme beträgt wie im Vorjahr 1,00%. Der verwendete nominale Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze beträgt 4,05% und hat sich damit seit dem Jahresabschluss 2016 nicht verändert. Die Annahme des Basiszinssatzes beruht auf transaktionsbezogenen REIDA-Benchmarks für Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich plus einem Aufschlag für nominales Wachstum. Angepasst wird dieser Basiszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Nutzung, Lage und übrige immobilien-spezifische Risiken.

Für die Liegenschaften der Wartec Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4,62% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 unverändert. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2016 ist der Diskontierungszinssatz um 0,15% gesunken (4,77%).

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorien in %



Marktwerte der Immobilien nach Geografie	30.6.17	31.12.16
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	46,6	47,3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,8	30,7
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	22,6	21,9
Total	100,0	100,0

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie	30.6.17	31.12.16
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	46,6	47,3
Gemischt genutzte Liegenschaften	9,3	9,4
Wohnliegenschaften	40,3	40,7
Entwicklungsliegenschaften	3,9	2,6
Total	100,0	100,0

Veränderungen des Immobilienbestandes

Immobilie Sachanlagen	31.12.15	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.16
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	259 340	16 740	2 924	0	1 670	-1 204	279 470
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 920	0	0	0	210	-500	62 630
Wohnliegenschaften	250 330	0	6 967	0	2 077	-533	258 840
Entwicklungsliegenschaften	19 910	-16 740	3 111	0	729	0	7 010
Total Portfolio (zu Marktwerten)	592 500	0	13 001	0	4 686	-2 237	607 950

Immobilie Sachanlagen	31.12.16	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.17
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	315 810	0	160	0	98	-208	315 860
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 870	0	118	0	0	-158	62 830
Wohnliegenschaften	271 590	0	1 278	0	547	-66	273 350
Entwicklungsliegenschaften	17 130	0	9 057	-60	128	-146	26 110
Total Portfolio (zu Marktwerten)	667 400	0	10 615	-60	773	-578	678 150

Entwicklungsliegenschaften

Bei den Entwicklungsliegenschaften handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Seit dem 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.

Im Vorjahr wurde an der Rainlistrasse 21/23/25 in Erlinsbach SO eine Baulandparzelle mit 4043 m² und einem Wohnbauprojekt akquiriert. Bis Ende 2017 entstehen hier auf drei Gebäudekörper verteilt 29 Wohnungen.

Für die Parzelle an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG wurde im vergangenen Jahr der Baurechtsvertrag mit dem Frauenkloster St. Katharina in Wil SG unterzeichnet und mit der Realisation einer Wohnüberbauung mit 81 Wohneinheiten begonnen. Die Bauarbeiten sollen planmässig Mitte 2018 abgeschlossen werden.

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten

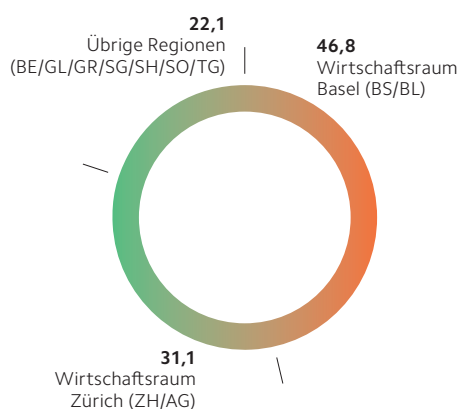
	Kredit- fälligkeit	Feste Zinsbindung
in Tausend CHF		
2017	90 670	48 400
2018	109 780	21 780
2019	67 000	16 000
2020	1 500	17 500
2021	19 800	19 800
2022	22 360	35 630
2023	13 000	27 000
2024	0	28 000
2025	0	30 000
2026	22 250	32 250
2027	0	25 000
2028	0	45 000
Total	346 360	346 360

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 2,33% (1. Semester 2016: 2,91%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 2 Jahre und 4 Monate. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 5 Jahren und 11 Monaten. Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1580 p.a.

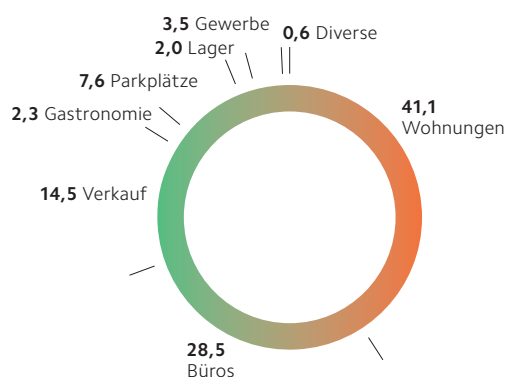
Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvingend refinanzierten festen Vorschüssen, werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, so dass der Zinssatz 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 30.6.2017 TCHF 80 000 (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.16: TCHF 80 200). 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 Währungs-

**Soll-Mietzinsen 1. Sem. 2017
nach Geografie in %**



**Soll-Mietzinsen 1. Sem. 2017
nach Objektnutzung in %**



risiko komplett eliminieren und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandeln.

Die bisher verwendeten Zinssatz-Swaps auf den abgelösten CHF-Finanzierungen bestehen 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. Die in den Cross Currency Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen 0,98386 USD/CHF im einen und 1,02304 USD/CHF im anderen Fall.

Per 30.6.2017 bestanden Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 168 000 (Kontraktvolumen per 31.12.2016: TCHF 168 200) und einem negativen Wiederbeschaffungswert von TCHF 32 428 (negativer Wiederbeschaffungswert per 31.12.2016: TCHF 34 609). Des Weiteren bestehen Cross Currency Swaps mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 80 000 (Kontraktvolumen per 31.12.2016: TCHF 80 200) und einem negativen Wiederbeschaffungswert per 30.6.2017 von TCHF 3570 (per 31.12.2016: negativer Wiederbeschaffungswert TCHF 239; positiver Wiederbeschaffungswert TCHF 1198). Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-LIBOR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross Currency Swap abgeschlossen, der ein Kontraktvolumen per 30.6.2017 von TCHF 29 000 (Kontraktvolumen per 31.12.2016: TCHF 29 200) und einen positiven Wiederbeschaffungswert von TCHF 0 (positiver Wiederbeschaffungswert per 31.12.2016: TCHF 0) aufweist.

Konzernerfolgsrechnung

Soll-Mietzinsen nach Geografie	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	46,8	46,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,1	35,3
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	22,1	18,0
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	1. Sem. 2017	1. Sem. 2016
in Prozenten		
Wohnungen	41,1	42,0
Büros	28,5	30,2
Verkauf	14,5	11,3
Gastronomie	2,3	1,9
Parkplätze	7,6	8,0
Lager	2,0	2,2
Gewerbe	3,5	3,9
Diverses	0,6	0,5
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

in Prozenten

2017	1,0
2018	14,8
2019	6,2
2020	9,4
2021	23,0
2022 und später	45,6
Total	100,0

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Soll-Mietzinsen, waren im 1. Semester 2017 (in alphabetischer Reihenfolge):

- F. Hoffmann-La Roche
- FIAT SpA
- Migros
- Sanitas Troesch AG
- Swisslog AG

Von den gesamten Soll-Mieterträgen entfielen

1. Sem. 2017

1. Sem. 2016

in Prozenten

– auf den grössten Mieter:	6,3	3,9
– auf die drei grössten Mieter:	11,9	10,1
– auf die fünf grössten Mieter:	16,6	15,6
– auf die zehn grössten Mieter:	25,1	24,6

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrnde Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 10053 (Vorjahr TCHF 6904) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum 1. Halbjahr (Seiten 4 bis 7).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 1. Juli 2017 wurde der Kauf eines Pakets mit zwei Wohnliegenschaften an guter Lage in Basel beurkundet. Die eine Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 mit Baujahr 1961 umfasst 45 Wohnungen sowie 5 Garagenboxen. Sie steht im Baurecht auf Land der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Die andere Liegenschaft an der Blochmonterstrasse 2 aus dem Jahr 1949 umfasst 7 Wohnungen und 2 Garagenboxen. Die beiden Liegenschaften sind derzeit beinahe vollvermietet und generieren zusammen einen Soll-Mietertrag (nach Abzug der Baurechtszinsen) von rund TCHF 670 jährlich.

Segmentberichterstattung 1.1.2016–30.6.2016

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	6 796	1 650	6 196	60	–	14 703
Leerstände	–282	–37	–195	–	–	–514
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	6 515	1 612	6 001	60	–	14 188
Betriebskosten	–236	–34	–148	–3	–55	–477
Instandhaltung	–541	–268	–555	–	–12	–1 376
Erfolg aus Vermietung	5 738	1 310	5 298	57	–67	12 335
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	73	–290	1 543	1 123	–	2 449
Übrige Erträge	39	6	25	38	4	112
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	5 850	1 026	6 867	1 217	–63	14 896

Überleitung zu Jahresrechnung

Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–	–	–	–
Personalaufwand	–	–	–	–	–1 389	–1 389
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–786	–786
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						12 721
Finanzergebnis	–	–	–	–	–4 003	–4 003
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						8 718
Ertragssteuern	–	–	–	–	–1 759	–1 759
Konzerngewinn						6 960

Segmentberichterstattung 1.1.2017–30.6.2017

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	7 972	1 671	6 544	30	–	16 217
Leerstände	–347	–51	–226	–	–	–624
Debitorenverluste	–	–	–	–	–	–
Mieterträge	7 625	1 620	6 318	30	–	15 593
Betriebskosten	–399	–55	–218	–5	54	–623
Instandhaltung	–488	–78	–657	–	–	–1 224
Erfolg aus Vermietung	6 738	1 488	5 443	25	54	13 747
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–110	–158	482	–17	–	195
Übrige Erträge	59	11	40	–	38	148
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	6 686	1 341	5 964	7	92	14 090

Überleitung zu Jahresrechnung

Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–	5	–	5
Personalaufwand	–	–	–	–	–1 432	–1 432
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–771	–771
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						11 892
Finanzergebnis	–	–	–	–	–3 852	–3 852
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						8 040
Ertragssteuern	–	–	–	–	–1 469	–1 469
Konzerngewinn						6 571

Übersicht Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 30.6.17	Mietertrag ²
	TCHF	TCHF
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2		
Basel, Greifengasse 23		
Basel, Grenzacherstrasse 79		
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		
Basel, Münchensteinerstrasse 127		
Basel, Schneidergasse 11		
Basel, Steinenberg 23		
Basel, Falknerstrasse 35		
Buchs AG, Weierweg 6, Webereiweg 3		
Gossau SG, Industriestrasse 149		
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54		
Liestal BL, Bahnhofplatz 11		
Netstal GL, Centro 6		
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36		
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111		
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21		
Zürich, Rotbuchstrasse 46		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	315 860	7 972
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2		
Rorschach SG, Hauptstrasse 30		
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 830	1 671
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3		
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9-13, Sägestrasse 26-32		
Basel, Alemannengasse 62/64		
Basel, Chrischonastrasse 38		
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37		
Basel, Landskronstrasse 1		
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse		
Basel, Riehenring 17		
Basel, Rütlistrasse 32		
Basel, Schützenmattstrasse 26/28		
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7		
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13		
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15		
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36		
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40		
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12		
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17		
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6-20/Wendelinweg 1-3		
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48		
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23		
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33		
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7		
Wohnliegenschaften	273 350	6 544
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25		
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168		
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31		
Entwicklungsliegenschaften	26 110	30
Total Portfolio	678 150	16 217

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

Leerstand ³	Leerstand ⁴	Versicherungswert ⁵	Eigentumsverhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	%	TCHF				m ²
0,75		13 100	AE	1964	2006	1 667
0,10		12 883	AE	1995	-	430
0,00		7 309	AE	1932	2001	1 578
0,47		38 032	AE	1996	-	2 195
0,96		12 832	AE	1993	-	1 229
0,00		3 464	AE	1914	1996	138
16,72		12 389	AE	2016	-	517
0,00		6 751	AE	2009	-	368
0,00		12 956	AE	1994	2011	6 620
5,46		23 500	AE	1991	-	4 174
0,82		26 800	AE	1989	2012	5 131
1,41		22 386	AE	2011	-	1 693
3,84		16 148	AE	2009	-	6 127
70,01		10 906	AE	1991	-	2 706
0,00		29 328	AE	1992	2005	2 919
0,00		11 781	AE	1985/2003	-	2 449
0,63		13 690	AE/SE ⁷	1929	2004	1 176
4,35	6,13	274 255				41 117
0,17		5 463	AE	1900	1995	270
0,00		6 954	AE	1935	2007	602
0,19		12 493	AE	2008	-	1 941
5,03		27 632	AE	1993	2003	8 398
4,46		10 099	AE	1989	-	1 122
3,03	4,08	62 641				12 333
0,99		30 640	AE	1965	2002	8 989
0,75		14 041	AE	1991	2006	3 412
0,00		4 072	AE	1995	2010	693
0,00		10 191	AE	1983	2013	2 300
0,03		31 873	AE	1996	2014	4 743
0,00		3 880	AE	1996	-	343
1,26		2 053	SE/ME ⁹	2004	-	0
1,53		2 910	AE	1932/1943	1997	642
0,19		7 364	AE	1968	-	1 090
0,89		9 197	AE	1979	-	1 136
0,00		5 157	AE	1900/1992	1992	455
5,37		8 668	AE	1991	-	5 134
0,23		5 050	AE	2011	-	2 933
6,89		11 533	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5 434
0,22		10 208	AE	1971/2006	2008	3 502
1,88		6 900	AE	1986	-	5 310
10,82		10 322	AE	1985	2011/2012	6 634
1,58		7 154	AE	1975	2007	2 331
12,46		18 231	AE	1986	2016	10 834
0,18		7 767	AE	1987	-	4 704
0,00		398	AE	1950	-	463
11,58		10 560	AE	1982/2013	2013	4 320
2,76		16 236	AE	2001	-	6 313
3,45	3,08	234 405				81 715
n/a		6 888	AE	n/a	-	4 043
n/a		n/a	AE	n/a	-	1 348
n/a		24 000	AE/BR	n/a	-	12 573
n/a	n/a	30 888				17 964
3,85	4,60	602 188				153 129

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.17 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.17

⁶ AE=Alleineigentum/SE=Stockwerkeigentum/ME=Miteigentum

⁷ Büroräume=AE/Parkplätze=SE

⁸ Wohnliegenschaften=AE/Einstellhalle=ME

⁹ Nebenräume=SE/Einstellhalle=ME

Übersicht Nutzflächen

Ort, Adresse	Wohnen	Büro
	m ²	m ²
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2	0	2812
Basel, Greifengasse 23	403	860
Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1078
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4	0	5463
Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2066
Basel, Schneidergasse 11	231	0
Basel, Steinenberg 23	583	951
Basel, Falknerstrasse 35	342	736
Buchs AG, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3683
Gossau SG, Industriestrasse 149	0	8816
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54	1272	1058
Liestal BL, Bahnhofplatz 11	0	3365
Netstal GL, Centro 6	550	446
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36	0	1706
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111	0	3632
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2921
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3723	39593
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6	1738	167
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2	2930	0
Rorschach SG, Hauptstrasse 30	1804	843
Gemischt genutzte Liegenschaften	7912	1263
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5671	108
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9-13, Sägestrasse 26-32	3056	54
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61
Basel, Chrischonastrasse 38	1898	391
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6566	543
Basel, Landskronstrasse 1	893	0
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	0	0
Basel, Riehenring 17	647	0
Basel, Rütlistrasse 32	1440	57
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2559	0
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	936	95
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7	2226	316
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13	1448	0
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15	3958	0
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36	2228	0
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40	1980	0
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12	2836	0
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17	1321	0
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6-20/Wendelinweg 1-3	6434	0
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48	2362	0
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23	122	0
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33	2545	0
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7	4479	0
Wohnliegenschaften	56478	1625
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25	0	0
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168	0	0
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31	0	0
Entwicklungsliegenschaften	0	0
Total Portfolio	68113	42481

¹ Nur Autoparkplätze

Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen ¹	PP aussen ¹	Parkplätze ¹
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
0	0	0	497	0	3309	0	31	31
1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
0	0	0	202	0	1280	0	41	41
1163	0	0	1581	0	8207	47	0	47
630	0	0	298	0	3336	43	0	43
0	195	0	111	0	537	0	0	0
305	552	0	0	0	2391	0	0	0
737	0	0	16	0	1831	0	0	0
0	0	0	296	0	3979	24	93	117
528	0	580	773	0	10697	119	42	161
5095	0	58	90	0	7573	160	55	215
899	0	0	196	0	4460	77	0	77
1096	348	1837	301	0	4578	65	60	125
0	0	0	979	0	2685	39	26	65
432	0	0	617	0	4681	87	6	93
0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
0	0	0	524	0	3445	58	0	58
11948	1095	4624	6927	0	67910	735	363	1098
0	343	0	206	0	1080	0	0	0
0	351	0	131	0	1644	0	5	5
1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
2552	60	0	515	0	6057	128	41	169
163	0	0	345	8	3163	29	0	29
4002	754	0	1445	8	15384	192	57	249
662	0	0	527	0	6968	62	32	94
314	0	50	132	16	3622	65	2	67
0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	95	0	2384	45	0	45
0	0	0	92	233	7434	120	0	120
0	141	0	44	0	1078	0	0	0
0	0	0	0	50	50	47	0	47
0	0	180	0	0	827	0	11	11
0	0	0	0	0	1497	23	0	23
0	0	0	75	0	2634	0	0	0
0	0	0	55	0	1086	0	0	0
0	0	0	74	0	2616	42	8	50
0	0	0	0	0	1448	0	22	22
0	0	0	0	210	4168	46	3	49
234	0	0	221	55	2738	22	18	40
0	0	0	140	0	2120	30	22	52
0	0	0	0	298	3134	32	15	47
0	0	0	0	216	1537	18	0	18
0	0	0	0	20	6454	70	26	96
0	0	0	134	0	2496	29	7	36
0	0	0	0	0	122	0	2	2
0	0	0	0	108	2653	30	4	34
0	0	0	0	0	4479	50	4	54
1210	141	230	1651	1206	62541	731	176	907
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
17160	1990	4854	10023	1214	145835	1658	596	2254

Finanzkalender Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz

März 2018, Zürich

128. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 23. Mai 2018, Basel

HERAUSGEBER

Wartec Invest AG, Basel

GESAMTKONZEPT/DESIGN/REALISATION

Linkgroup AG, Zürich

www.linkgroup.ch

Dieser Geschäftsbericht ist auf FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.



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

NAMENAKTIE

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261948

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