



HALBJAHRESBERICHT

2018

Kennzahlen

| Gesellschaft | 1. Sem. 2018 | 1. Sem. 2017 | Veränderung |
|--|---------------------|--------------|-------------|
| in Mio. CHF | | | |
| Bilanzsumme | 735,8 | 685,0 | 7,4% |
| Eigenkapital | 291,5 | 287,0 | 1,6% |
| Börsenkapitalisierung am 30.6. | 384,1 | 386,9 | -0,7% |
| Im Verhältnis zum inneren Wert | 1,32 | 1,35 | -2,2% |
| Fremdfinanzierungsgrad ¹ | 60,4% | 58,1% | 3,9% |
| Net gearing ² | 132,8% | 119,9% | 10,7% |
| Eigenkapitalquote | 39,6% | 41,9% | -5,4% |
| Eigenkapitalrendite ³ | 5,7% | 4,5% | 26,9% |
| Personalbestand am 30.6. | 12 | 12 | 0,0% |
| In Stellenprozenten | 1 150 | 1 150 | 0,0% |
| Erfolg aus Vermietung | 14,4 | 13,7 | 4,9% |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 13,9 | 11,9 | 17,0% |
| EBIT exkl. Neubewertungseffekt | 12,3 | 11,7 | 5,4% |
| Konzerngewinn vor Steuern | 10,6 | 8,0 | 31,6% |
| Konzerngewinn | 8,4 | 6,6 | 28,6% |
| Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁴ | 7,2 | 6,4 | 12,5% |

- 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) | 728,2 | 678,2 | 7,4% |
| Anzahl Liegenschaften | 52 | 48 | 8,3% |
| Soll-Mieterträge (in Mio. CHF) | 17,3 | 16,2 | 6,8% |
| Leerstandsquote in % ¹ | 4,7% | 3,9% | 22,6% |
| Leerstände in % der vermietbaren Fläche | 5,1% | 4,6% | 10,6% |
| Ertragsausfallquote ² | 4,7% | 3,9% | 22,6% |
| Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF) | 16,4 | 15,6 | 5,0% |
| Bruttorendite ⁴ | 4,9% | 5,0% | -1,0% |
| Nettorendite ⁵ | 4,1% | 4,2% | -1,9% |
| Performance ⁶ | 4,4% | 4,3% | 3,5% |

- 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. | 1 940 | 1 954 | -0,7% |
| Innerer Wert | 1 472 | 1 449 | 1,6% |
| Agio ¹ | 31,8% | 34,8% | -8,7% |
| Betriebsgewinn vor Steuern und Zinsen (EBIT) | 70,25 | 60,06 | 17,0% |
| Konzerngewinn pro Titel | 42,67 | 33,19 | 28,6% |
| Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) | 22,7 | 29,4 | -22,8% |
| Performance seit 1.1. ² | 3,1% | 10,7% | -71,2% |

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

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Akquisitionen der jüngeren Vergangenheit, der Fortschritt bei den Immobilienentwicklungen und die Investitionen in den Bestand hinterliessen auch im ersten Semester des laufenden Jahres positive Spuren und führten zum höchsten Semestergewinn der Firmengeschichte in der Höhe von CHF 8,4 Mio. Dies stellt ein Plus von 28,6% gegenüber dem Vorjahr dar. Auch ohne Berücksichtigung der Neubewertungseffekte stieg der Konzerngewinn um 12,5% auf CHF 7,2 Mio. Das Wohnbauprojekt in Wil SG mit 81 Wohnungen wurde im Berichtszeitraum beinahe abgeschlossen und die ersten Mieter konnten ihre Wohnungen beziehen. Im Juli wurde das Projekt schliesslich ganz fertiggestellt. Durch die Investitionen in die Bauprojekte und in den Bestand konnte das Immobilien-Portfolio weiter ausgebaut werden. Der Marktwert stieg nach Neubewertung auf CHF 728,2 Mio., ein Plus von CHF 10,5 Mio. bzw. 1,5%. Nach dem Berichtsstichtag wurde zudem per 1. August 2018 ein Wohn- und Geschäftshaus in Binningen BL erworben.

An der diesjährigen Generalversammlung beschlossen die Aktionärinnen und Aktionäre eine genehmigte Kapitalerhöhung. Die Ausschüttung wurde von bisher CHF 68 pro Titel auf CHF 70 erhöht. Zusammen mit der Ausschüttung, die wie im Vorjahr aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgte, resultierte im ersten Halbjahr eine Gesamterhöhung der Namenaktien der Warteck Invest von 3,1%.

Erfolg aus Vermietung und Ergebnis erneut gesteigert

Die Soll-Mieterträge konnten im ersten Semester des laufenden Jahres gegenüber der Vergleichsperiode vom Vorjahr um 6,8% auf CHF 17,3 Mio. gesteigert werden. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Akquisitionen in der zweiten Hälfte des Vorjahres und auf die Fertigstellung der Wohnbauprojekte in Erlinsbach SO und Wil SG. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften lag mit 4,7% höher als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (3,8%), was vorwiegend auf längere Absorptionszeiten bei den Neubau- und Sanierungsprojekten und auf den Leerstand in einer Büroliegenschaft zurückzuführen ist. Die Ist-Mieterträge erreichten damit CHF 16,4 Mio., was 5,0% mehr ist als im Vorjahr.

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften betrugen CHF 1,9 Mio., was 11,0% der Soll-Mieterträge ausmachte und damit auf Vorjahresniveau liegt (11,4%). Im Mehrjahresvergleich bewegten sich die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt auf durchschnittlichem Niveau. Der Erfolg aus Vermietung von CHF 14,4 Mio. fiel vor allem als Folge der höheren Mieterträge um CHF 0,7 Mio. bzw. 5,0% höher aus als im Vorjahr.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von PwC führten zu einer Aufwertung von CHF 1,6 Mio. (Vorjahr CHF 0,2 Mio.). Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von CHF 0,1 Mio., der Personalkosten von CHF 1,5 Mio. und dem sonstigen Betriebsaufwand in der Höhe von CHF 0,7 Mio. fiel der EBIT mit CHF 13,9 Mio. um 17,0% höher als im Vorjahr aus (CHF 11,9 Mio.). Dies entspricht einer EBIT-Marge von 80,3% (Vorjahr 73,3%). Ohne Neubewertungseffekte lag der EBIT im Berichtszeitraum bei CHF 12,3 Mio., was einem Plus von 5,4% gegenüber dem Vorjahr entspricht und vorwiegend auf den höheren Erfolg aus Vermietung zurückzuführen ist.

Wartec Invest konnte im Berichtszeitraum weiterhin vom günstigen Zinsumfeld profitieren. Durch attraktive Neuabschlüsse und Restrukturierungen von Finanzierungslösungen konnte der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz von 2,22% im Geschäftsjahr 2017 auf 1,78% im ersten Halbjahr des laufenden Jahres gesenkt werden. Dadurch reduzierte sich der Finanzaufwand net-

to trotz höherem Finanzierungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 13,7% auf CHF 3,3 Mio. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2018 bei 8,6 Jahren. Das Zinsänderungsrisiko ist damit nach wie vor mittelfristig gut abgesichert.

Nach Abzug der Ertragssteuern erhöhte sich der Konzerngewinn im ersten Semester 2018 gegenüber der Vergleichsperiode schliesslich um 28,6% auf CHF 8,4 Mio. (Vorjahr CHF 6,6 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses betrug der Konzerngewinn CHF 7,2 Mio. und lag damit um 12,5% über dem Vorjahr (CHF 6,4 Mio.). Die Eigenkapitalrendite erreichte 5,7% (Vorjahr 4,5%).

Portfolio weiter ausgebaut, Renditen der Liegenschaften gehalten

Das Neubauprojekt der Wohnüberbauung in Wil SG mit 81 attraktiven Wohnungen an guter Lage wurde im Berichtszeitraum weiter vorangetrieben und im Juli dieses Jahres planmässig abgeschlossen. Im April konnten die ersten Mieter in die bereits fertiggestellten Gebäudeteile einziehen. Weiter investierte Wartec Invest für Instandsetzungen und Modernisierungen massgeblich in den Bestand. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt CHF 9,3 Mio. in die Neubau- und Sanierungsprojekte investiert.

Noch keinen Einfluss auf das erste Halbjahr 2018 hat die Akquisition des Wohn- und Geschäftshauses an der Hauptstrasse 50 in Binningen BL per 1. August 2018. Die Liegenschaft mit Baujahr 1986 ist gut gelegen und umfasst 9 Wohnungen in den Obergeschossen sowie Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Die Liegenschaft ist derzeit vollvermietet und generiert einen Soll-Mietertrag von rund TCHF 230 jährlich.

Infolge der Investitionen in die Neubau- und Sanierungsprojekte sowie durch die Aufwertung aufgrund der Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC ist der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 728,2 Mio. gewachsen und liegt damit 1,5% höher als Ende 2017.

Durch die geografische Verteilung des Portfolios auf 11

Kantone sowie 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 2018 zusammen lediglich 16,0%. Bei der Aufteilung der Mietzinseinnahmen nach Objekt-nutzung dominierten nach wie vor die Anteile der Einnahmen aus Wohnungen mit 43,4% (Vorjahr 41,1%) und Büros mit 26,7% (Vorjahr 28,5%). Aus den Verkaufsflächen stammten 13,6% (Vorjahr 14,5%) der Einnahmen und aus gewerblicher Nutzung 3,4% (Vorjahr 3,5%). Die restlichen rund 13% der Einnahmen flossen aus Gastronomieflächen, Parkplätzen und Lagerflächen.

Trotz der allgemeinen Markttendenz zu tieferen Renditen sind die Renditen der Liegenschaften von Warteck Invest im Vorjahresvergleich nur leicht gesunken. Die Bruttorendite der Anlageliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) betrug im Berichtszeitraum 4,9% (Vorjahr 5,0%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) sank im Vorjahresvergleich von 4,2% auf 4,1%. Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) erhöhte sich hingegen aufgrund des positiven Neubewertungserfolgs und erreichte 4,4% (Vorjahr 4,3%).

Planmässiger Abschluss Neubauprojekt und Fortschritte bei Quartierplanverfahren in Muttenz

Wie erwähnt konnte das Neubauprojekt an der St. Gallerstrasse 25–31 in Wil SG im Juli fertiggestellt werden. Die 81 neuen Wohnungen werden jährlich Mietzinseinnahmen (nach Abzug der Baurechtszinsen) von rund CHF 1,5 Mio. generieren. Das Baukostenvolumen für dieses Projekt betrug rund CHF 28,6 Mio. und lag damit im budgetierten Kostenrahmen. Die Absorption neuer Wohnungen dauert zwar im aktuellen Marktumfeld erwartungsgemäss länger als noch vor einigen Jahren. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung waren hier aber bereits über die Hälfte der Wohnungen vermietet.

Das Quartierplanverfahren zur Entwicklung einer Bau-

landparzelle im Rahmen der kantonal bedeutenden Arealentwicklung «Hagnau-Schänzli» in Muttenz BL hat im Berichtszeitraum eine wichtige Hürde genommen. Die Gemeindeversammlung hat im Juni allen drei Quartierplänen zugestimmt. Damit kann die Planung weiter vorangetrieben werden. Die Quartierplanung sieht auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche vor. Mit der Realisation eines derartigen Projekts kann aber wegen der temporären und entschädigungspflichtigen Enteignung der Parzelle durch das Bundesamt für Strassen ASTRA frühestens im Jahr 2022 begonnen werden.

Aktien der Warteck Invest besser als Index

Die Namenaktien von Warteck Invest haben sich im ersten Semester 2018 mit einem leichten Minus von 0,5% seitwärts entwickelt. Der Schlusskurs am 30. Juni 2018 lag bei CHF 1 940 pro Titel, was einem Agio von 31,8% auf den inneren Wert (NAV) entspricht. Aufgrund des guten Geschäftsgangs und der intakten Zukunftsaussichten hat die Generalversammlung vom Mai 2018 dem Antrag des Verwaltungsrats zugestimmt und die Ausschüttung von bisher CHF 68 auf CHF 70 pro Titel erhöht. Zusammen mit dieser Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen resultierte eine Performance von 3,1% seit Jahresbeginn. Die Rendite der Warteck Invest Aktie ist damit im Berichtszeitraum leicht höher als die Gesamrendite der Schweizer Immobilienaktien von +2,7% (gemessen am SXI Real Estate All Shares Index).

Ausblick

Die Attraktivität der Immobilien als Anlageklasse ist weiterhin hoch, was in Anbetracht der anhaltend tiefen Zinsen nicht erstaunt. Hohe Transaktionspreise mit verhältnismässig tiefen Renditen sind das Resultat. Die Bautätigkeit bewegt sich in einigen Regionen ebenfalls auf hohem Niveau. Die auf den Markt gebrachten Einheiten finden oft nicht sofort einen Abnehmer, was zu längeren Absorptionszeiten und höheren Leerständen führt, und dies nicht nur bei Büro-, sondern zusehends auch bei Wohnflächen. Auch Warteck Invest kann sich diesen Marktentwicklungen nicht ganz entziehen.

Die Akquisition attraktiver und rentabler Liegenschaften ist im heutigen Marktumfeld nach wie vor schwierig, mit entsprechenden Anstrengungen und Geduld aber möglich. Dabei achten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung auch weiterhin auf eine gute geografische Diversifikation des Portfolios mit einem attraktiven Nutzungsmix und einem hohem Wohnanteil.

Das in einigen Regionen hohe Angebot an Büro- und Wohnflächen registriert auch Warteck Invest. Vor diesem Hintergrund rechnet das Management vor allem aufgrund der jüngst fertiggestellten Neubauprojekte für das Gesamtjahr mit einer tendenziellen Erhöhung der Leerstände. Aufgrund der kontinuierlichen Vermietungserfolge, die zeigen, dass die angebotenen Produkte marktgängig sind und das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt, wird aber davon ausgegangen, dass die Leerstände mittelfristig wieder reduziert werden können.

Aufgrund der im laufenden Jahr und im Vorjahr abgeschlossenen Projekte und getätigten Akquisitionen rechnet Warteck Invest trotz der erwähnten Herausforderungen am Markt mit einem Anstieg der Mieteinnahmen im zweiten Semester des laufenden Jahres.

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 kann sich weiterhin günstig refinanzieren.

Auch wenn die Situation am Markt vor allem auf der Vermietungsseite herausfordernd ist, blicken der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung für die Entwicklung der Gesellschaft insgesamt zuversichtlich 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

| | 30.6.18 | 31.12.17 |
|--|----------------|----------------|
| in Tausend CHF | | |
| Flüssige Mittel | 1 648 | 1 483 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 213 | 156 |
| Andere kurzfristige Forderungen | 186 | 30 |
| Forderungen | 399 | 186 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 4 976 | 4 069 |
| Umlaufvermögen | 7 023 | 5 739 |
| Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven | 383 | 383 |
| Darlehen | 61 | 0 |
| Finanzanlagen | 445 | 383 |
| Mobile Sachanlagen | 88 | 122 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 325 580 | 324 310 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 62 160 | 61 890 |
| Wohnliegenschaften | 307 480 | 305 660 |
| Entwicklungsliegenschaften | 32 980 | 25 840 |
| Immobilie Sachanlagen | 728 200 | 717 700 |
| Anlagevermögen | 728 733 | 718 205 |
| Aktiven | 735 756 | 723 944 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 132 | 2 070 |
| Andere kurzfristige Verbindlichkeiten | 371 | 651 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 94 800 | 61 680 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 8 561 | 7 881 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 104 863 | 72 283 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 293 830 | 310 560 |
| Andere langfristige Verbindlichkeiten | 90 | 85 |
| Rückstellungen für latente Steuern | 45 519 | 44 150 |
| Langfristiges Fremdkapital | 339 439 | 354 795 |
| Fremdkapital | 444 302 | 427 078 |
| Aktienkapital | 1 980 | 1 980 |
| Nominales Eigenkapital | 1 980 | 1 980 |
| Kapitalreserven | 33 666 | 47 526 |
| Gewinnreserve | 255 807 | 247 359 |
| Eigenkapital | 291 454 | 296 866 |
| Passiven | 735 756 | 723 944 |

Konzern- erfolgsrechnung

| | 1. Sem. 2018 | 1. Sem. 2017 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|-----------------|
| in Tausend CHF | | | |
| Mieterträge | 16 374 | 15 593 | 5,0 % |
| Betriebskosten Liegenschaften | -681 | -623 | 9,4 % |
| Unterhalt Liegenschaften | -1 266 | -1 224 | 3,4 % |
| Erfolg aus Vermietung | 14 427 | 13 747 | 4,9 % |
| Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften | 1 576 | 195 | 706,8 % |
| Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen | -1 | 5 | -128,7 % |
| Übrige Erträge | 84 | 148 | -43,0 % |
| Personalaufwand | -1 451 | -1 432 | 1,3 % |
| Sonstiger Betriebsaufwand | -726 | -771 | -5,8 % |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 13 909 | 11 892 | 17,0 % |
| Finanzergebnis | -3 326 | -3 852 | -13,7 % |
| Konzerngewinn vor Steuern (EBT) | 10 583 | 8 040 | 31,6 % |
| Ertragssteuern | -2 136 | -1 469 | 45,4 % |
| Konzerngewinn | 8 448 | 6 571 | 28,6 % |

| Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert | 1. Sem. 2018 | 1. Sem. 2017 | Veränderung |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Konzerngewinn (in CHF) | 8 447 963 | 6 571 160 | 28,6 % |
| Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien | 198 000 | 198 000 | 0,0 % |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF) | 42.67 | 33.19 | 28,6 % |

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. 2018 | 1. Sem. 2017 |
|---|---------------|----------------|
| in Tausend CHF | | |
| Geldfluss Geschäftstätigkeit | | |
| Gewinn gemäss Erfolgsrechnung | 8 448 | 6 571 |
| + Abschreibungen | 39 | 36 |
| +/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen | -907 | 1 407 |
| +/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen | 680 | 403 |
| +/- Abnahme/Zunahme Debitoren/andere Forderungen | -213 | -85 |
| +/- Abnahme/Zunahme Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten | -1 219 | -213 |
| +/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten | 5 | -10 |
| +/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen | 1 369 | 1 011 |
| +/- Bewertungsergebnis | -1 576 | -195 |
| +/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen | 0 | -30 |
| Total Geldfluss Geschäftstätigkeit | 6 625 | 8 895 |
| Geldfluss Investitionstätigkeit | | |
| Finanzanlagen | -61 | 0 |
| Mobile Sachanlagen | -5 | -87 |
| Immobilien Sachanlagen | -8 942 | -10 615 |
| Total Investitionen | -9 008 | -10 701 |
| Finanzanlagen | 0 | 20 |
| Mobile Sachanlagen | 0 | 25 |
| Immobilien Sachanlagen | 18 | 65 |
| Total Devestitionen | 18 | 110 |
| Total Geldfluss Investitionstätigkeit | -8 990 | -10 591 |
| Geldfluss Finanzierungstätigkeit | | |
| + Aufnahme von Hypotheken | 39 100 | 71 400 |
| - Rückzahlung von Hypotheken | -22 710 | -56 090 |
| - Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung | -13 860 | -13 464 |
| + Beschaffung von Eigenmitteln | 0 | 0 |
| Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit | 2 530 | 1 846 |
| Zusammenfassung | | |
| Geldfluss Geschäftstätigkeit | 6 625 | 8 895 |
| Geldfluss Investitionstätigkeit | -8 990 | -10 591 |
| Geldfluss Finanzierungstätigkeit | 2 530 | 1 846 |
| Total Geldfluss | 164 | 150 |
| + Flüssige Mittel am 1.1. | 1 483 | 2 080 |
| = Flüssige Mittel am 30.6. | 1 648 | 2 230 |

+ = Zufluss/ - = Abfluss

Konzern- eigenkapitalnachweis

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 |

1. Semester 2018

in Tausend CHF

| | Aktienkapital | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| Eigenkapital am 31.12.2017 | 1 980 | 47 526 | 247 359 | 296 866 |
| Ausschüttung (198 000 Titel à CHF 70) | 0 | -13 860 | 0 | -13 860 |
| Konzerngewinn 1. Semester 2018 | 0 | 0 | 8 448 | 8 448 |
| Eigenkapital am 30.6.2018 | 1 980 | 33 666 | 255 807 | 291 454 |

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 2017 unverändert.

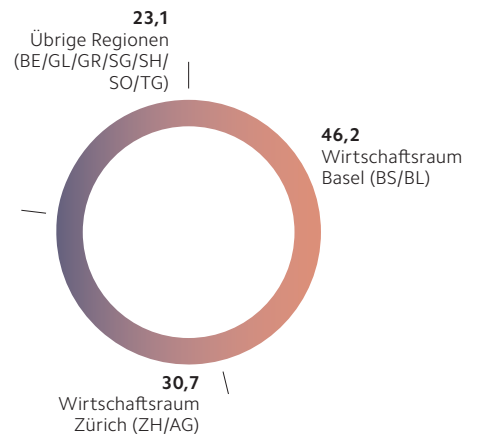
Konzernbilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

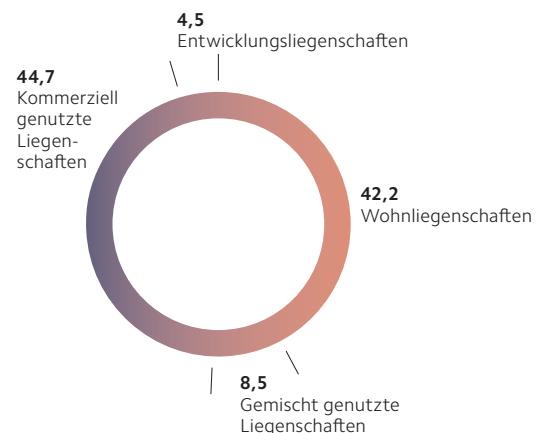
Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30.6.2018 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Basel (PwC). Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2018 gegenüber dem Jahresabschluss 2017 nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte 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 (Bruttomieteträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen usw.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannten Free Cash Flows, das heisst die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

PwC legt den Diskontierungszinssatz mittels der Komponentenmethode fest. Die einzelnen Komponenten werden von Fahrländer Partner hedonisch, auf Basis von Transaktionsdaten und makroökonomischen Inputdaten ermittelt und von PwC aufgrund der eigenen Markt- und Objektkenntnis individuell adjustiert. Der Basisdiskontierungszinssatz basiert auf der langfristigen Prognose für 10-jährige Bundesanleihen. Zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen wird ein weiterer Zuschlag gerechnet. Der nominale Basisdiskontierungszinssatz inkl. Illiquiditätszuschlag beträgt 3,23% und ist zum Jahresende 2017 unverändert. Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilien-spezifische Risiken. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorien in %



Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1,00% beibehalten. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen.

Für die Liegenschaften der Wartec Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4,54% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 unverändert. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2017 ist der Diskontierungszinssatz um 0,08% gesunken (4,62%).

| Marktwerte der Immobilien nach Geografie | 30.6.18 | 31.12.17 |
|---|----------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Wirtschaftsraum Basel (BS/BL) | 46,2 | 46,6 |
| Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG) | 30,7 | 31,0 |
| Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG) | 23,1 | 22,4 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

| Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie | 30.6.18 | 31.12.17 |
|---|----------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 44,7 | 45,2 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 8,5 | 8,6 |
| Wohnliegenschaften | 42,2 | 42,6 |
| Entwicklungliegenschaften | 4,5 | 3,6 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

Veränderungen des Immobilienbestandes

| 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 |
| Entwicklungliegenschaften | 17 130 | 0 | 9 057 | -60 | 128 | -146 | 26 110 |
| Total Portfolio (zu Marktwerten) | 667 400 | 0 | 10 615 | -60 | 773 | -578 | 678 150 |

| Immobilie Sachanlagen | 31.12.17 | Umgliederungen | Zugänge | Abgänge | Aufwertung | Abwertung | 30.6.18 |
|---|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------|---------------|----------------|
| in Tausend CHF | | | | | | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 324 310 | 0 | 1 021 | -331 | 984 | -404 | 325 580 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 61 890 | 0 | 0 | 0 | 270 | 0 | 62 160 |
| Wohnliegenschaften | 305 660 | 0 | 842 | -18 | 1 365 | -370 | 307 480 |
| Entwicklungliegenschaften | 25 840 | 0 | 7 409 | 0 | 59 | -329 | 32 980 |
| Total Portfolio (zu Marktwerten) | 717 700 | 0 | 9 273 | -349 | 2 679 | -1 102 | 728 200 |

Entwicklungsliegenschaften

Weierweg 6, Buchs AG: Dieses ältere Gebäude mit einem Grundstück von 584 m² soll im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens neu entwickelt werden.

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 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.

Kreuzlingerstrasse 23, Weinfelden TG: Anfang Juni 2017 wurde der Arrondierungskauf an der Kreuzlingerstrasse 23, direkt neben dem bereits im Portfolio befindlichen Gebäude an der Kreuzlingerstrasse 21, beurkundet. Das ehemals als Restaurant mit Wirtewohnung genutzte Gebäude mit einem Grundstück von 463 m² wird komplett saniert und danach zur Wohnnutzung vermietet. Die Sanierung soll im laufenden Jahr abgeschlossen werden und der Mieter anfangs 2019 einziehen können.

St. Gallerstrasse 25/27/29/31, Wil SG: 2016 wurde der Baurechtsvertrag mit dem Frauenkloster St. Katharina in Wil SG unterzeichnet und mit der Realisation einer Wohnüberbauung mit 81 Wohneinheiten begonnen. Die Bauarbeiten waren im Berichtszeitraum in der Schlussphase und konnten im Juli des laufenden Jahres planmässig abgeschlossen und die Überbauung in die Kategorie der Wohnliegenschaften umklassiert werden.

**Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung
der Finanzverbindlichkeiten**

| | Kredit- fälligkeit | Feste Zinsbindung ¹ |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------|
| in Tausend CHF | | |
| 2018 | 78 800 | 50 200 |
| 2019 | 154 000 | 23 000 |
| 2020 | 9 500 | 17 500 |
| 2021 | 19 400 | 19 400 |
| 2022 | 34 850 | 34 850 |
| 2023 | 13 000 | 26 600 |
| 2024 | 0 | 0 |
| 2025 | 0 | 0 |
| 2026 | 22 250 | 32 250 |
| 2027 | 16 350 | 41 350 |
| 2028 | 0 | 15 000 |
| 2029 | 0 | 0 |
| 2030 | 0 | 0 |
| 2031 | 22 180 | 22 180 |
| 2032 | 18 300 | 18 300 |
| 2033 | 0 | 0 |
| 2034 | 0 | 28 000 |
| 2035 | 0 | 30 000 |
| 2036 | 0 | 0 |
| 2037 | 0 | 20 000 |
| 2038 | 0 | 10 000 |
| Total | 388 630 | 388 630 |

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,78% (1. Semester 2017: 2,33%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 44 Monate bzw. 3,7 Jahre. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 103 Monaten bzw. 8,6 Jahren¹. Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 2260 p.a.

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 154 000 beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter ist als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. In Anbetracht der aktuellen Zinsstrukturkur-

¹ Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden

ven ist eine Kündigung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, so dass der Zinssatz nicht negativ werden kann. Im Gegensatz dazu weisen im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser laufenden Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben ist.

Aus diesem Grund wurden die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in US-Dollar (USD) abgelöst. Das Finanzierungsvolumen in USD beträgt per 30.6.2018 TCHF 79 600 (Finanzierungsvolumen in USD per 31.12.17: TCHF 79 800). 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 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.

| | Kontraktwert | Aktiver Wert | Passiver Wert | Kontraktwert | Aktiver Wert | Passiver Wert | Zweck |
|----------------------|----------------|--------------|---------------|----------------|--------------|---------------|-------------|
| | 30.6.18 | | | 31.12.2017 | | | |
| in Tausend CHF | | | | | | | |
| Zinssatz-Swaps | 167 600 | 0 | 27 555 | 167 800 | 0 | 30 306 | Absicherung |
| Cross Currency-Swaps | 79 600 | 0 | 952 | 79 800 | 0 | 2 240 | Absicherung |
| Floor-Option | 28 600 | 0 | 0 | 28 800 | 0 | 0 | Absicherung |
| Total | 275 800 | 0 | 28 507 | 276 400 | 0 | 32 546 | |

Eigenkapital

| Nominelles Aktienkapital | Ausgegebene Namenaktien Anzahl | Nominalwert pro Stück in CHF | Nominalwert Total in CHF |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Nominelles Aktienkapital per 1.1.2017 | 198 000 | 10 | 1 980 000 |
| Nominelles Aktienkapital per 31.12.2017 | 198 000 | 10 | 1 980 000 |
| Nominelles Aktienkapital per 30.6.2018 | 198 000 | 10 | 1 980 000 |

| Genehmigtes Aktienkapital | Genehmigte Namenaktien Anzahl | Nominalwert pro Stück in CHF | Nominalwert Total in CHF |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2017 | 0 | 0 | 0 |
| Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017 | 0 | 0 | 0 |
| Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.5.2018 | 49 500 | 10 | 495 000 |
| Genehmigtes Aktienkapital per 30.6.2018 | 49 500 | 10 | 495 000 |

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. Mai 2020 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Kapitalreserven

in Tausend CHF

| | |
|--|---------------|
| Kapitalreserven per 1.1.2017 | 60 990 |
| Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 31.5.2017 | -13 464 |
| Kapitalreserven per 31.12.2017 | 47 526 |
| Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven am 29.5.2018 | -13 860 |
| Kapitalreserven per 30.6.2018 | 33 666 |

Gewinnreserven

in Tausend CHF

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Gewinnreserven per 1.1.2017 | 230 919 |
| Konzerngewinn 2017 | 16 440 |
| Gewinnreserven per 31.12.2017 | 247 359 |
| Konzerngewinn 1. Semester 2018 | 8 448 |
| Gewinnreserven per 30.6.2018 | 255 807 |

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt per 30.6.2018 CHF 1472 (per 31.12.2017: CHF 1499).

Konzernerfolgsrechnung

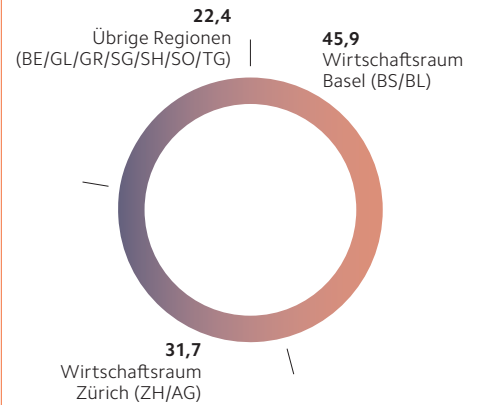
| Soll-Mietzinsen nach Geografie | 1. Sem. 2018 | 1. Sem. 2017 |
|--|--------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Wirtschaftsraum Basel (BS/BL) | 45,9 | 46,8 |
| Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG) | 31,7 | 31,1 |
| Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG) | 22,4 | 22,1 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

| Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung | 1. Sem. 2018 | 1. Sem. 2017 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Wohnungen | 43,4 | 41,1 |
| Büros | 26,7 | 28,5 |
| Verkauf | 13,6 | 14,5 |
| Gastronomie | 2,1 | 2,3 |
| Parkplätze | 7,6 | 7,6 |
| Lager | 1,9 | 2,0 |
| Gewerbe | 3,4 | 3,5 |
| Baurechtszinsen | 0,7 | 0,0 |
| Diverses | 0,6 | 0,6 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

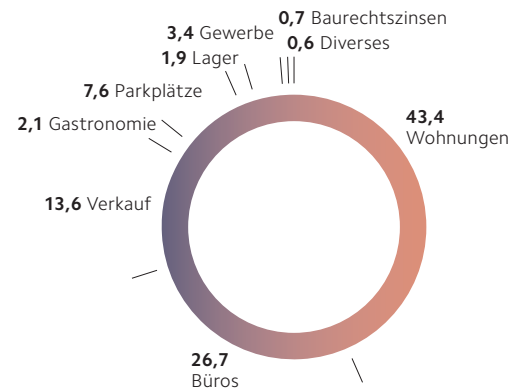
Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

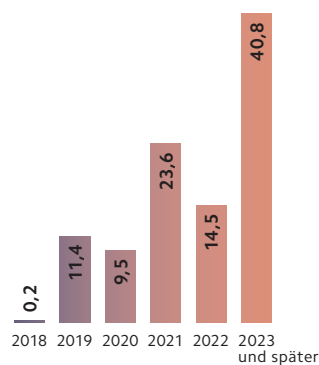
| in Prozenten | |
|-----------------|--------------|
| 2018 | 0,2 |
| 2019 | 11,4 |
| 2020 | 9,5 |
| 2021 | 23,6 |
| 2022 | 14,5 |
| 2023 und später | 40,8 |
| Total | 100,0 |

Soll-Mietzinsen 1. Sem. 2018 nach Geografie in %



Soll-Mietzinsen 1. Sem. 2018 nach Objektnutzung in %



Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %**Angaben zur Risikostreuung**

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Soll-Mietzinsen, waren im 1. Semester 2018 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den gesamten Soll-Mieterträgen entfielen

1.Sem. 2018 | 1.Sem. 2017

in Prozenten

| | | |
|---------------------------------|------|------|
| - auf den grössten Mieter: | 6,2 | 6,3 |
| - auf die drei grössten Mieter: | 11,6 | 11,9 |
| - auf die fünf grössten Mieter: | 16,0 | 16,6 |
| - auf die zehn grössten Mieter: | 23,8 | 25,1 |

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 9273 (Vorjahr TCHF 10053) getätigt und aktiviert.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 1.8.2018 wurde der Kauf eines Wohn- und Geschäftshauses an der Hauptstrasse 50 in Binningen BL beurkundet. Die Liegenschaft mit Baujahr 1986 umfasst 9 Wohnungen in den Obergeschossen und Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Die Liegenschaft ist derzeit vollvermietet und generiert einen Soll-Mietertrag von rund TCHF 230 jährlich.

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 |

Segmentberichterstattung 1.1.2018–30.6.2018

| | Kommerziell genutzte Liegenschaften | Gemischt genutzte Liegenschaften | Wohnliegen- schaften | Entwicklungs- liegenschaften | Nicht zugeteilt | Total |
|---|---|--|-------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------|
| in Tausend CHF | | | | | | |
| Mieterträge Soll | 8 144 | 1 657 | 7 248 | 265 | - | 17 313 |
| Leerstände | -313 | -69 | -422 | -135 | - | -940 |
| Debitorenverluste | - | - | - | - | - | - |
| Mieterträge | 7 831 | 1 588 | 6 825 | 130 | - | 16 374 |
| Betriebskosten | -358 | -71 | -282 | -4 | 34 | -681 |
| Instandhaltung | -434 | -224 | -602 | -5 | - | -1 266 |
| Erfolg aus Vermietung | 7 038 | 1 292 | 5 941 | 120 | 34 | 14 427 |
| Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften | 580 | 270 | 996 | -269 | - | 1 576 |
| Übrige Erträge | 20 | 9 | 21 | - | 34 | 48 |
| Erfolg gemäss Segmentberichterstattung | 7 638 | 1 572 | 6 958 | -149 | 68 | 16 088 |

Überleitung zu Jahresrechnung

| | | | | | | |
|---|---|---|----|---|--------|---------------|
| Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen | - | - | -1 | - | - | -1 |
| Personalaufwand | - | - | - | - | -1 451 | -1 451 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | - | - | - | - | -726 | -726 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | | | | | 13 909 |
| Finanzergebnis | - | - | - | - | -3 326 | -3 326 |
| Konzerngewinn vor Steuern (EBT) | | | | | | 10 583 |
| Ertragssteuern | - | - | - | - | -2 136 | -2 136 |
| Konzerngewinn | | | | | | 8 448 |

Übersicht Portfolio

| Ort, Adresse | Marktwert ¹ am 30.6.18 | Mietertrag ² |
|--|--------------------------------------|-------------------------|
| | TCHF | TCHF |
| Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2 | | |
| Basel, Falknerstrasse 35 | | |
| Basel, Greifengasse 23 | | |
| Basel, Grenzacherstrasse 79 | | |
| Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4 | | |
| Basel, Münchensteinerstrasse 127 | | |
| Basel, Schneidergasse 11 | | |
| Basel, Steinenberg 23 | | |
| Buchs AG, 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 | | |
| Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30 | | |
| Zürich, Rotbuchstrasse 46 | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 325 580 | 8 144 |
| Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6 | | |
| Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3 | | |
| Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28 | | |
| Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2 | | |
| Rorschach SG, Hauptstrasse 30 | | |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 62 160 | 1 657 |
| Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32 | | |
| Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3 | | |
| Basel, Alemannengasse 62/64 | | |
| Basel, Alemannengasse 65 | | |
| Basel, Blochmonterstrasse 2 | | |
| Basel, Chrischonastrasse 38 | | |
| Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37 | | |
| Basel, Im Witterswilerhof 2–6 | | |
| Basel, Landskronstrasse 1 | | |
| 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 | | |
| Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25 | | |
| 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 | | |
| Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20/Wendelinweg 1–3 | | |
| Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17 | | |
| Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48 | | |
| Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33 | | |
| Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7 | | |
| Wohnliegenschaften | 307 480 | 7 248 |
| Buchs AG, Weierweg 6 | | |
| Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168 | | |
| Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23 | | |
| Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31 | | |
| Entwicklungsliegenschaften | 32 980 | 265 |
| Total Portfolio | 728 200 | 17 313 |

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 |
| 2,95 | | 13 100 | AE | 1964 | 2006 | 1 667 |
| 0,00 | | 6 751 | AE | 2009 | - | 368 |
| 0,17 | | 12 883 | AE | 1995 | - | 430 |
| 0,07 | | 7 309 | AE | 1932 | 2001 | 1 578 |
| 0,20 | | 38 032 | AE | 1996 | - | 2 195 |
| 0,56 | | 12 832 | AE | 1993 | - | 1 229 |
| 0,00 | | 3 464 | AE | 1914 | 1996 | 138 |
| 13,78 | | 12 389 | AE | 2016 | - | 517 |
| 0,00 | | 11 661 | AE | 1994 | - | 6 013 |
| 9,24 | | 23 396 | AE | 1991 | - | 4 174 |
| 0,00 | | 26 557 | AE | 1989 | 2012 | 5 131 |
| 0,39 | | 22 386 | AE | 2011 | - | 1 693 |
| 5,20 | | 16 148 | AE | 2009 | - | 6 127 |
| 51,87 | | 10 640 | AE | 1991 | 2017 | 2 706 |
| 0,00 | | 29 328 | AE | 1992 | 2005 | 2 783 |
| 0,00 | | 11 781 | AE | 1985/2003 | - | 2 449 |
| 0,00 | | n/a | AE/BRG | n/a | - | 3 833 |
| 0,20 | | 13 690 | AE/SE ⁷ | 1929 | 2004 | 1 176 |
| 3,84 | 6,06 | 272 347 | | | | 44 207 |
| 0,00 | | 12 493 | AE | 2008 | - | 1 941 |
| 0,17 | | 5 463 | AE | 1900 | 1995 | 270 |
| 4,69 | | 6 954 | AE | 1935 | 2007 | 602 |
| 6,20 | | 27 632 | AE | 1993 | 2003 | 8 398 |
| 6,28 | | 9 958 | AE | 1989 | - | 1 122 |
| 4,19 | 4,10 | 62 500 | | | | 12 333 |
| 2,52 | | 14 041 | AE | 1991 | 2006 | 3 412 |
| 1,24 | | 30 640 | AE | 1965 | 2002 | 8 989 |
| 0,00 | | 4 072 | AE | 1995 | 2010 | 693 |
| 3,61 | | 2 053 | SE/ME ⁹ | 2004 | - | 0 |
| 0,00 | | 2 264 | AE | 1949 | 2014 | 660 |
| 0,00 | | 10 191 | AE | 1983 | 2013 | 2 300 |
| 0,31 | | 31 873 | AE | 1996 | 2014 | 4 743 |
| 0,00 | | 10 770 | AE/BRN | 1961 | 1990/2014 | 2 876 |
| 2,21 | | 3 880 | AE | 1996 | - | 343 |
| 1,09 | | 2 945 | AE | 1932/1943 | 1997 | 642 |
| 0,00 | | 7 364 | AE | 1968 | - | 1 090 |
| 0,00 | | 9 197 | AE | 1979 | - | 1 136 |
| 0,26 | | 5 157 | AE | 1900/1992 | 1992 | 455 |
| 3,62 | | 8 668 | AE | 1991 | - | 5 134 |
| 3,05 | | 5 050 | AE | 2011 | - | 2 933 |
| 66,42 | | 9 345 | AE | 2017 | - | 4 043 |
| 2,24 | | 11 533 | AE/ME ⁸ | 1984 | 2009/2010 | 5 434 |
| 4,11 | | 10 208 | AE | 1971/2006 | 2008 | 3 502 |
| 0,26 | | 6 900 | AE | 1986 | - | 5 310 |
| 10,50 | | 10 505 | AE | 1985 | 2011/2012 | 6 634 |
| 5,37 | | 20 914 | AE | 1986 | 2016 | 10 834 |
| 3,06 | | 7 154 | AE | 1975 | 2007 | 2 331 |
| 31,32 | | 7 767 | AE | 1987 | 2017 | 4 704 |
| 6,37 | | 10 560 | AE | 1982/2013 | 2013 | 4 320 |
| 3,52 | | 16 236 | AE | 2001 | - | 6 313 |
| 5,83 | 4,39 | 259 287 | | | | 88 831 |
| n/a | | 1 295 | AE | 1924 | 1953 | 584 |
| n/a | | n/a | AE | n/a | - | 1 348 |
| n/a | | 408 | AE | 1950 | - | 463 |
| n/a | | 24 000 | AE/BRN | 2018 | - | 12 573 |
| n/a | n/a | 25 703 | | | | 14 968 |
| 4,72 | 5,10 | 619 837 | | | | 160 339 |

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.18 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.18

⁶ AE=Alleineigentum/SE=Stockwerkeigentum/ME=Miteigentum/BRN=Wartec Invest als Baurechtsnehmerin/BRG=Wartec Invest als Baurechtsgeberin

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, Falknerstrasse 35 | 342 | 736 |
| 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 |
| Buchs AG, Webereiweg 3 | 0 | 3313 |
| 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 |
| Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30 | 0 | 0 |
| Zürich, Rotbuchstrasse 46 | 0 | 2921 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 3723 | 39223 |
| Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6 | 1738 | 167 |
| Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3 | 517 | 14 |
| Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28 | 923 | 239 |
| Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2 | 2930 | 0 |
| Rorschach SG, Hauptstrasse 30 | 1804 | 843 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 7912 | 1263 |
| Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32 | 3056 | 54 |
| Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3 | 5671 | 108 |
| Basel, Alemannengasse 62/64 | 873 | 61 |
| Basel, Alemannengasse 65 | 0 | 0 |
| Basel, Blochmonterstrasse 2 | 574 | 0 |
| Basel, Chrischonastrasse 38 | 1898 | 391 |
| Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37 | 6566 | 543 |
| Basel, Im Witterswilerhof 2–6 | 3400 | 0 |
| Basel, Landskronstrasse 1 | 893 | 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 |
| Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25 | 2138 | 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 |
| Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20/Wendelinweg 1–3 | 6434 | 0 |
| Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17 | 1321 | 0 |
| Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48 | 2362 | 0 |
| Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33 | 2545 | 0 |
| Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7 | 4479 | 0 |
| Wohnliegenschaften | 62468 | 1625 |
| Buchs AG, Weierweg 6 | 0 | 0 |
| Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168 | 0 | 0 |
| Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23 | 122 | 0 |
| Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31 | 7455 | 0 |
| Entwicklungsliegenschaften | 7577 | 0 |
| Total Portfolio | 81680 | 42111 |

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 |
| 737 | 0 | 0 | 16 | 0 | 1831 | 0 | 0 | 0 |
| 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 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3313 | 24 | 93 | 117 |
| 528 | 0 | 580 | 773 | 0 | 10697 | 119 | 42 | 161 |
| 5095 | 0 | 58 | 90 | 0 | 7573 | 163 | 53 | 216 |
| 899 | 0 | 0 | 196 | 0 | 4460 | 77 | 0 | 77 |
| 1096 | 348 | 1837 | 301 | 0 | 4578 | 66 | 60 | 126 |
| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 524 | 0 | 3445 | 57 | 0 | 57 |
| 11 948 | 1 095 | 4 624 | 6 631 | 0 | 67 244 | 738 | 361 | 1 099 |
| 1287 | 0 | 0 | 248 | 0 | 3440 | 35 | 11 | 46 |
| 0 | 343 | 0 | 206 | 0 | 1080 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 351 | 0 | 131 | 0 | 1644 | 0 | 5 | 5 |
| 2552 | 60 | 0 | 515 | 0 | 6057 | 128 | 41 | 169 |
| 163 | 0 | 0 | 345 | 8 | 3163 | 29 | 0 | 29 |
| 4 002 | 754 | 0 | 1 445 | 8 | 15 384 | 192 | 57 | 249 |
| 314 | 0 | 50 | 132 | 16 | 3622 | 65 | 2 | 67 |
| 662 | 0 | 0 | 527 | 0 | 6968 | 62 | 32 | 94 |
| 0 | 0 | 0 | 62 | 0 | 996 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 30 | 30 | 47 | 0 | 47 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 574 | 2 | 0 | 2 |
| 0 | 0 | 0 | 95 | 0 | 2384 | 45 | 0 | 45 |
| 0 | 0 | 0 | 92 | 233 | 7434 | 120 | 0 | 120 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3400 | 5 | 0 | 5 |
| 0 | 141 | 0 | 44 | 0 | 1078 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 180 | 0 | 0 | 827 | 0 | 11 | 11 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1497 | 24 | 0 | 24 |
| 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 | 0 | 2138 | 33 | 21 | 54 |
| 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 | 20 | 6454 | 70 | 26 | 96 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 216 | 1537 | 18 | 0 | 18 |
| 0 | 0 | 0 | 134 | 0 | 2496 | 29 | 7 | 36 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 108 | 2653 | 30 | 4 | 34 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4479 | 50 | 12 | 62 |
| 1 210 | 141 | 230 | 1 651 | 1 186 | 68 511 | 772 | 203 | 975 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 122 | 0 | 6 | 6 |
| 0 | 0 | 0 | 82 | 0 | 7537 | 121 | 0 | 121 |
| 0 | 0 | 0 | 82 | 0 | 7659 | 121 | 6 | 127 |
| 17 160 | 1 990 | 4 854 | 9 809 | 1 194 | 158 797 | 1 823 | 627 | 2 450 |

Finanzkalender Agenda

Firmenpräsentation anlässlich der Schweizer Aktienkonferenz Investora

Mittwoch, 26. September 2018, Zürich

Medien- und Finanzanalystenkonferenz

März 2019, Zürich

129. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 22. Mai 2019, 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