

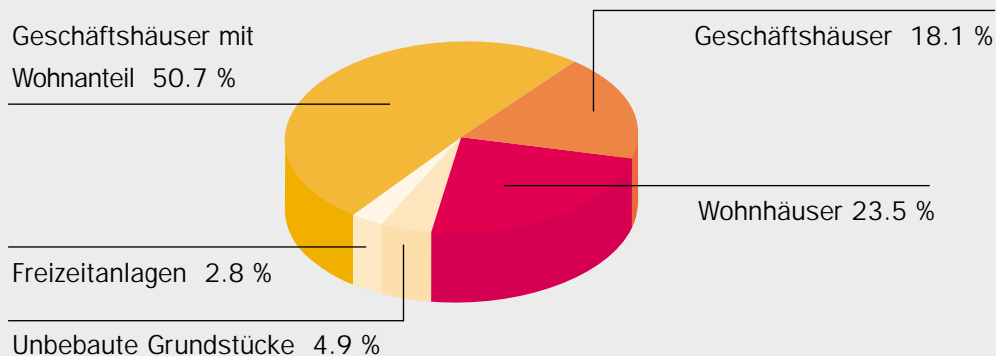
Inhaltsverzeichnis

Objektstruktur	2
Kennzahlen, Kursentwicklung	3
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	4 - 5
Firmenporträt	4 - 5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 10
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	11
Unternehmensstrategie	12 - 13
Zusätzliche Angaben zu den Immobilien	12 - 13
Anlagepolitik	14 - 15
Stadtwohnen Alemannengasse	16 - 17
Portfolio-Erweiterung	18 - 19
Impressionen aus dem Portfolio	20 - 21
Inventar der Immobilien	22 - 23
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Erfolgsrechnung	27
Konzern-Geldflussrechnung	28
Anhang zur Konzernrechnung	29 - 33
Bericht der Konzernprüfer	34
Einzelabschluss	
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	37
Anhang zum Einzelabschluss	38 - 39
Bericht der Revisionsstelle	40
Zusätzliche Informationen	
Mehrjahresübersicht	42
Generalversammlungen 2001 und 2002	43

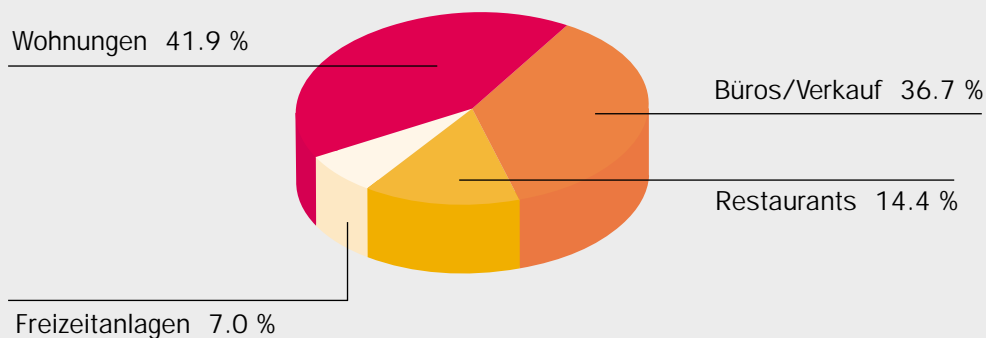
Objektstruktur

2

Verkehrswerte nach Anlagekategorien



Mietzinseinnahmen nach Objektart



Kennzahlen pro Titel

	1999	2000	Veränderung
Namenaktie			
Kurs am 31.12	1'050	975	-7.1%
Höchst	1'050	1'038	
Tiefst	828	922	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1'155	1'193	+3.3%
Abschlag (Disagio) zum inneren Wert	9.1%	18.3%	
KGV (P/E)	18.0	16.6	
Rendite (Performance) p.a.	17.7	-2.9%	
Durchschnittliche Rendite (Performance) p.a. der letzten drei Jahre	22.7%	13.5%	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	64.75	76.05	+17.4%
Konzerngewinn	58.27	58.85	+1.0%
Ausschüttung	45.00 ¹	50.00	+11.1%

1) In Form einer Nennwertrückzahlung

In Schweizer Franken

Kennzahlen, Kursentwicklung

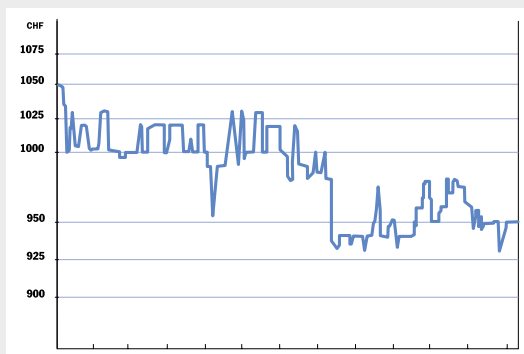
Kennzahlen Gesellschaft	1999	2000	Veränderung
Umlaufvermögen	3.77	6.70	+77.9 %
Anlagevermögen	256.60	288.82	+12.6 %
Fremdkapital	88.91	118.38	+33.1 %
Eigenkapital	171.46	177.13	+3.3 %
Bilanzsumme	260.37	295.52	+13.5 %
Börsenkapitalisierung im Verhältnis zum inneren Wert	153.90 0.90	142.99 0.81	-7.1 %
Fremdfinanzierungsgrad	34.2 %	40.1 %	+17.3 %
Eigenkapitalrendite	5.1 %	5.0 %	-2.0 %
Betrieblicher Ertrag	15.13	16.83	+11.3 %
Betrieblicher Aufwand	5.51	5.54	+0.5 %
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	9.62	11.29	+17.4 %
Betriebsergebnis nach Zinsen und Steuern	7.29	7.30	+0.2 %
Ausserordentliches Ergebnis	1.36	1.44	+5.4 %
Konzernergebnis	8.65	8.74	+1.0 %

In Millionen Schweizer Franken

Kursentwicklung 2000

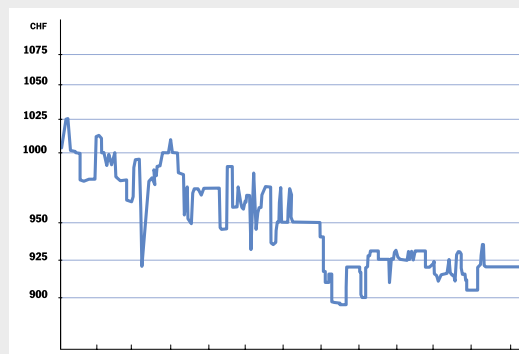
Namenaktie

© Quoteline



Partizipationsschein

© Quoteline



Kennzahlen pro Titel

	1999	2000	Veränderung
Partizipationsschein			
Kurs am 31.12	1'005	935	-7.0%
Höchst	1'030	1'025	
Tiefst	795	895	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1'155	1'193	+3.3%
Abschlag (Disagio) zum inneren Wert	13.0%	21.6%	
KGV (P/E)	17.2	15.9	
Rendite (Performance) p.a.	20.0%	-2.5%	
Durchschnittliche Rendite (Performance) p.a. der letzten drei Jahre	21.8%	13.3%	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	64.75	76.05	+17.5%
Konzerngewinn	58.27	58.85	+1.0%
Ausschüttung	45.00 ¹	50.00	+11.1%

1) In Form einer Neuwertrückzahlung

In Schweizer Franken

Verwaltungsrat



Dr. Reto Cina
(1946)
Küssnacht
Mitglied
gewählt bis
2002

Dr. Christoph M. Müller
(1948)
Küssnacht a.R.
Vizepräsident
gewählt bis
2001

Dr. Peter Gloor
(1926)
Basel
Präsident
gewählt bis
2001

Dr. Niklaus E. Schiess
(1940)
Riehen
Mitglied
gewählt bis
2001

Firmenporträt



Die Warteck Invest ist eine an der Schweizer Hauptbörse kotierte Immobiliengesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, ausgewogenes Portfolio an Renditeliegenschaften, das sie mit dem Ziel nachhaltiger Wertsteigerung in eigener Regie professionell bewirtschaftet. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, den Liegenschaftenbestand gezielt zu entwickeln und so Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen.

Die Warteck Invest verfügt zur Zeit über ein zwischen Wohn- und Geschäftsliegenschaften ausgewogenes Portfolio von 68 Liegenschaften mit einem Anlagewert von rund CHF 270 Millionen. Ein erfahrenes Portfoliomanagement-Team, in welchem alle Kompetenzen moderner Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung vereint sind, und ein aktiver Verwaltungsrat stellen eine optimale Wertschöpfung im Liegenschaftenbesitz sicher.

Geschäftsleitung



Daniel Breton
(1957)
Riehen
Leiter Gebäudemanagement

Guido Bättig
(1970)
Basel
Geschäftsführer*

**Im September 2000 hat Guido Bättig den bis dahin amtierenden Geschäftsführer Hans Göldi ersetzt (siehe auch "Bericht des Verwaltungsrates", Seite 9)*

Die Wardeck Invest ist eine der ältesten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihren Ursprung hat sie in der ehemaligen Brauerei zum Wardeck, welche 1856 in Basel gegründet worden war. Seit 1988 sind die Liegenschaften in der Wardeck Invest verselbständigt. Als einzige der kotierten Immobiliengesellschaften in der Schweiz verfügt sie über einen derart langen, ungebrochenen Leistungsausweis.

Die Wardeck Invest zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche hohe Eigenkapitalquote aus, was es zusammen mit den erarbeiteten freien Mitteln ermöglicht, das Portfolio mittelfristig substanziell aufzustocken.

Die überdurchschnittliche Dividendenrendite der Wardeck Invest-Papiere ist auf lange Sicht gewährleistet. Zur Zeit sind rund 70 % des Bestandes an Aktien und Partizipationsscheinen bei ca. 700 privaten und institutionellen Investoren breit verteilt. Die übrigen rund 30 % werden von der Pensionskasse der Siemens-Gesellschaften in der Schweiz und der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

Inhaltsverzeichnis

Objektstruktur	2
Kennzahlen, Kursentwicklung	3
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	4 - 5
Firmenporträt	4 - 5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 10
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	11
Unternehmensstrategie	12 - 13
Zusätzliche Angaben zu den Immobilien	12 - 13
Anlagepolitik	14 - 15
Stadtwohnen Alemannengasse	16 - 17
Portfolio-Erweiterung	18 - 19
Impressionen aus dem Portfolio	20 - 21
Inventar der Immobilien	22 - 23
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Erfolgsrechnung	27
Konzern-Geldflussrechnung	28
Anhang zur Konzernrechnung	29 - 33
Bericht der Konzernprüfer	34
Einzelabschluss	
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	37
Anhang zum Einzelabschluss	38 - 39
Bericht der Revisionsstelle	40
Zusätzliche Informationen	
Mehrjahresübersicht	42
Generalversammlungen 2001 und 2002	43

Bericht des Verwaltungsrates

6

Sehr geehrte Damen und Herren

“Den Erwartungen entsprechend” – So könnte das Geschäftsjahr 2000 der Warteck Invest auf den Punkt gebracht werden. Das gute Vorjahresresultat wurde durchwegs bestätigt. Die wichtigsten Finanzkennzahlen konnten wiederum verbessert werden. Die Namenaktien und Partizipationsscheine mussten vor dem Hintergrund eines schwierigen Börsenjahres leichte Rückschläge in Kauf nehmen, die allerdings unter dem Branchendurchschnitt lagen.

Rechnungsergebnis erneut verbessert

Der im Vorjahr um 40,0 % gesteigerte Konzerngewinn konnte im Geschäftsjahr 2000 nochmals leicht verbessert werden und beträgt CHF 8,74 Mio. Dank des strategischen Ausbaus des Immobilienportfolios erhöhte sich auch der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern von CHF 11,29 Mio. um 17,4 %. Der Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern übertraf das Vorjahresergebnis mit CHF 7,30 Mio. (+0,2%)



zwar nur unwesentlich. Berücksichtigt man jedoch die erwartungsgemäss deutlich niedriger ausgefallenen Finanzerträge (-71,6 %) wird deutlich, dass der Gewinn aus der eigentlichen Geschäftstätigkeit um 8,0 % zugenommen hat. Insgesamt zeigen praktisch alle Finanzkennzahlen und Leistungsdaten weiter nach oben.

Bericht des Verwaltungsrates

6

Sehr geehrte Damen und Herren

“Den Erwartungen entsprechend” – So könnte das Geschäftsjahr 2000 der Warteck Invest auf den Punkt gebracht werden. Das gute Vorjahresresultat wurde durchwegs bestätigt. Die wichtigsten Finanzkennzahlen konnten wiederum verbessert werden. Die Namenaktien und Partizipationsscheine mussten vor dem Hintergrund eines schwierigen Börsenjahres leichte Rückschläge in Kauf nehmen, die allerdings unter dem Branchendurchschnitt lagen.

Rechnungsergebnis erneut verbessert

Der im Vorjahr um 40,0 % gesteigerte Konzerngewinn konnte im Geschäftsjahr 2000 nochmals leicht verbessert werden und beträgt CHF 8,74 Mio. Dank des strategischen Ausbaus des Immobilienportfolios erhöhte sich auch der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern von CHF 11,29 Mio. um 17,4 %. Der Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern übertraf das Vorjahresergebnis mit CHF 7,30 Mio. (+0,2%)



zwar nur unwesentlich. Berücksichtigt man jedoch die erwartungsgemäss deutlich niedriger ausgefallenen Finanzerträge (-71,6 %) wird deutlich, dass der Gewinn aus der eigentlichen Geschäftstätigkeit um 8,0 % zugenommen hat. Insgesamt zeigen praktisch alle Finanzkennzahlen und Leistungsdaten weiter nach oben.

Erhöhte Dividende

Die vom Verwaltungsrat beantragte Dividende von brutto CHF 50 pro Titel bedeutet nach zweimaligen Kapitalrückzahlungen eine Erhöhung der Ausschüttung. Berechnet auf den Jahresschlusskursen ergibt dies eine Dividendenrendite von 5,13 % pro Namenaktie und 5,35 % pro Partizipationsschein, womit die Rendite der Warteck Invest-Titel, welche auch für die Zukunft abgesichert ist, einen Spitzenplatz in der Schweizer Börsenlandschaft einnimmt.

Der Abschlag der Börsenkurse gegenüber dem inneren Wert hat sich im Berichtsjahr wieder vergrössert. Die Titel der Warteck Invest weisen zur Zeit den grössten Discount aller vergleichbaren Gesellschaften auf. Auf der Basis des Net Asset Value zum Bilanzstichtag verfügt die Namenaktie über ein rechnerisches Kurssteigerungspotenzial von 22,4 %; beim Partizipationsschein beträgt dieses gar 27,6 %.

Portfolio-Erweiterung nach Plan

Im Rahmen des qualitätsorientierten Wachstums wurden im Geschäftsjahr 2000 zwei weitere Renditeliegenschaften erworben. Die Liegenschaft in Kilchberg ZH besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt 23 Wohnungen und gut 500 m² Verkaufsfläche. Die Zentrumsüberbauung in Lupfig AG umfasst rund 3'500 m² an Verkaufs- und Büroflächen mit entsprechenden Nebenräumen sowie ebenfalls 30 Wohnungen.



Von den zum Verkauf bestimmten Einheiten wurden die Liegenschaften Horburgstrasse 74 und Trillengässlein 2, beide in Basel sowie die Freizeitanlage in Birrhard AG veräussert. Die dabei erzielten Gewinne haben die konservative Bewertungspraxis bestätigt.

Der Netto-Verkehrswert der Immobilien am Jahresende betrug rund CHF 270 Mio., was einer Zunahme von CHF 32,17 Mio. oder 13,6 % entspricht. Wachstumsbereinigt, d.h. ohne Berücksichtigung von Zukäufen, Abgängen und aktivierten Projektkosten, wurde ein Mehrwert von CHF 2,56 Mio. (1,1 %) erzielt.

Aktive Bewirtschaftung trägt Früchte

Mit professionellem Portfoliomanagement konnten die relevanten Kennzahlen erneut verbessert werden. So wurde die Leerstandsquote um 7,2 % abgebaut. Sie beträgt nun 3,1 % der Sollmietzinsen.

Zwei Liegenschaften in Basel (*Innere Margarethenstrasse 26/28 und Kleinhüningeranlage 2*) wurden grösseren Renovationen unterzogen. Im weiteren konnten in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Geschäftsmietern bestehende Mietflächen einer verbesserten Nutzung zugeführt werden.



Diese partnerschaftlichen Projekte generieren einerseits Mehrumsatz für den Betrieb des Mieters und andererseits Mehrerträge und Wertsteigerungen für die Wardeck Invest. Sie veranschaulichen die praktischen Auswirkungen der strategischen Zielsetzung einer kundennahen Immobilienbewirtschaftung.

Neubauprojekte mit unterschiedlichem Anklang

Das im Vorjahr lancierte Projekt "Stadtwohnen Alemannengasse" hat sich zur Freude aller Beteiligten entwickelt. Nach einer Optimierungsphase anfangs Jahr konnte anlässlich der Generalversammlung vom 10. Mai 2000 über das Einreichen des Baugesuchs orientiert werden. Nachdem die einzige Einsprache gütlich geregelt werden konnte, hat die zuständige Behörde das Baugesuch im Herbst genehmigt.



Anschliessend wurde gemeinsam mit den in der Zwischenzeit definitiv bestätigten Partnern unter Federführung der Generalplaner burckhardtpartner, Basel, die Ausführung an die Hand genommen und das Absatz- und Kommunikationskonzept im Detail ausgearbeitet.

Obwohl die eigentliche Verkaufsphase der 76 Wohneigentumsobjekte erst im Frühling 2001 beginnt, war zum Jahresende bereits ein Viertel der Einheiten vertraglich reserviert.

Auch das Baugesuch für das in unmittelbarer Nähe zum St. Jakob-Park geplante Geschäftshaus "Business Point St. Jakob" wurde genehmigt. Da die ersten Vermietungsbemühungen aber nicht den gewünschten Erfolg brachten, werden die dabei gesammelten Erfahrungen nochmals analysiert und anschliessend über das weitere Vorgehen befunden.

Wechsel in Präsidium und Geschäftsleitung

Nach Ablauf der ordentlichen Amtsdauer an der Generalversammlung 2001 stellt sich Verwaltungsratspräsident Dr. Peter Gloor altershalber nicht mehr zur Wiederwahl. Während fast drei Jahrzehnten – 19 Jahre davon als Präsident – hat Herr Dr. Gloor die Geschicke der Gesellschaft entscheidend beeinflusst und mitgeprägt.

Nicht zuletzt wurde unter seiner Ägide die Neupositionierung der traditionsreichen, ehemaligen Bierbrauerei als börsenkotierte Immobiliengesellschaft erfolgreich abgeschlossen.

Der Verwaltungsrat dankt Herr Dr. Gloor an dieser Stelle für seinen unermüdlichen Einsatz zum Wohle der Warteck Invest.

Designierter Nachfolger ist der bisherige Vizepräsident des Verwaltungsrates, Herr Dr. Christoph M. Müller.



Im Herbst 2000 fand ein Wechsel an der Spitze der Geschäftsleitung statt. Geschäftsführer Hans Göldi hat die Gesellschaft verlassen, um sich neuen Aufgaben zuzuwenden. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Göldi für seine Verdienste. Zum



neuen Geschäftsführer wurde Finanzchef Guido Bättig gewählt, welcher seine bisherigen Funktionen behält.

Damit kann die 1999 in Angriff genommene Neuorientierungsphase in struktureller Hinsicht als abgeschlossen bezeichnet

werden. Die Warteck Invest nimmt die Herausforderungen der Zukunft mit einem dynamischen, auf die Bedürfnisse der Gesellschaft ausgerichteten Team in Angriff.

Optimistisch in die Zukunft

Im Laufe des vergangenen Jahres haben erneut grosse direkte Immobilieneigentümer ihren Bestand in eigene Gesellschaften eingebracht. Wir erwarten, dass sich der Trend von der direkten zur indirekten Immobilienanlage fortsetzt. Gleichzeitig dürfte die Talsohle der für die Warteck Invest relevanten Immobilienpreise nun durchschritten sein. Ferner kann mit stabilen Zinsen gerechnet werden, sodass wir für die Entwicklung der Ertragslage im Geschäftsjahr 2001 zuversichtlich sind.

Kontrolliertes Wachstum durch gezielte Zukäufe und das erfolgversprechend angelaufene Projekt "Stadtwohnen Alemannengasse" werden die Rentabilität der Gesellschaft nebst den im Herbst 2000 implementierten, strukturellen Verbesserungen weiter steigern.



2001 will die SWX Swiss Exchange zusätzliche Vorschriften zur Verbesserung der Transparenz von Immobiliengesellschaften in Kraft setzen, was von der Warteck Invest begrüsst wird. Dieser Schritt in Verbindung mit einer breiteren Angebotspalette sollte sich grundsätzlich positiv auf das Segment der Immobiliengesellschaften auswirken.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionärinnen und Aktionären, PS-Inhaberinnen und -Inhabern für ihr Vertrauen in die Warteck Invest. Auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gebührt unser Dank für ihr grosses Engagement während des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Für den Verwaltungsrat

Dr. Peter Gloor
Präsident

Dr. Christoph M. Müller
Vizepräsident

Basel, 17. April 2001

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 111. ordentlichen Generalversammlung vom 9. Mai 2001, den Bilanzgewinn 2000 wie folgt zu verwenden.

Gewinnvortrag 1999	7'887'196
Jahresgewinn 2000	1'576'144
Bilanzgewinn 2000 zur Verfügung der Generalversammlung	9'463'340

In Schweizer Franken

Ausschüttung einer Dividende von CHF 50 pro dividendenberechtigte Namenaktie (103'500 Stück)	5'175'000
Ausschüttung einer Dividende von CHF 50 pro dividendenberechtigtem Partizipationsschein (37'580 Stück)	1'879'000
Ausschüttungsbetrag für Dividende von CHF 50 pro Titel	7'054'000
Vortrag auf neue Rechnung	2'409'340

In Schweizer Franken

Für den Verwaltungsrat

Dr. Peter Gloor
Präsident

Dr. Christoph M. Müller
Vizepräsident

Basel, 17. April 2001

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35% ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 32.50 pro Titel, welche am 14. Mai 2001 erfolgt. Den Namenaktionären wird die Dividende gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen direkt überwiesen. Für Partizipationsscheine erfolgt die Auszahlung gegen Vorweisung von Coupon Nr. 14 bei der folgenden Zahlstelle:

UBS AG (Hauptsitz und Filialen).

Sicheres Investment

Die Warteck Invest will ihren Investoren eine sichere, werterhaltende Kapitalanlage gewährleisten. Dem Anleger wird die Möglichkeit geboten, von der kapitalmarkt-mässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftenmarktes zu profitieren. Die Aktie und der Partizipationsschein (PS) sind – dem Charakter von Immobilienanlagen entsprechend – keine ausgesprochenen Wachstumswerte. Die weitgehend abschätzbaren Einkünfte ermöglichen die Ausrichtung einer nachhaltigen Dividende. Die vorhandene Substanz verkörpert Realwerte und bildet einen Schutz gegen die Geldentwertung. Die Warteck Invest-Beteiligungspapiere sollen für den Anleger mehr Potential aufweisen als erstklassige Obligationen.

Unser Ziel ist es, für die Aktionäre und PS-Inhaber nachhaltig Mehrwert zu erwirtschaften und zur Vermögensbildung beizutragen.

Kontrolliertes Wachstum

Wir streben ein kontrolliertes Wachstum an. Zu diesem Zweck akquirieren wir gezielt im Markt und entwickeln eigene Projekte. Beim Immobilien-Picking konzentrieren wir uns auf erstklassige Renditeobjekte in wichtigen Wirtschaftszentren der Schweiz. Unsere Investitionen sollen über die ganze Nutzungsdauer einen nachhaltigen Ertrag abwerfen und sich sowohl im Unterhalt als auch im Betrieb durch eine gesunde Wirtschaftlichkeit auszeichnen.

Verkehrswerte nach Anlagekategorien	1999		2000	
	Wert	Anteil	Wert	Anteil
Geschäftshäuser ¹	49.5	20.9%	48.9	18.1%
Geschäftshäuser mit Wohnanteil ²	117.0	49.3%	136.5	50.7%
Wohnhäuser ³	50.6	21.4%	63.1	23.5%
Freizeitanlagen	8.1	3.4%	7.5	2.8%
Unbebaute Grundstücke	11.9	5.0%	13.3	4.9%
Total	237.1	100.0%	269.3	100.0%

Verkehrswerte nach Geografie	1999		2000	
	Wert	Anteil	Wert	Anteil
Basel-Stadt	206.5	87.1%	206.5	76.7%
Aargau	1.3	0.5%	23.9	8.9%
Basel-Land	20.2	8.5%	21.2	7.9%
Zürich	0.0	0.0%	8.5	3.1%
Übrige Kantone	9.1	3.9%	9.2	3.4%
Total	237.1	100.0%	269.3	100.0%

¹max. 10 % Wohnanteil; ²über 10 % Wohnanteil; ³max. 10 % Geschäftsanteil In Mio. CHF

In Millionen Schweizer Franken

Solide Finanzierung

Die hohe Eigenkapitalquote erlaubt uns eine substantielle Erweiterung des Liegenschaftenbestandes. Um die Rendite auf den Eigenmitteln zu optimieren, wird das Portfoliowachstum mittelfristig fremdfinanziert. Die hypothekarische Belastung soll 50 Prozent des Verkehrswertes unseres Liegenschaftenbesitzes nicht übersteigen.

Wertschöpfung durch Immobilien Portfolio Management

Wertschöpfung erreichen wir durch aktives Liegenschaftenmanagement. In unserem Team vereinen wir deshalb die Fachkompetenzen für professionelles Immobilien Portfoliomanagement. Die Grundlage für die laufende Optimierung und Entwicklung unseres Portfolios bilden die regelmässig von externer, neutraler Stelle vorgenommenen Verkehrswertschätzungen und Zustandsanalysen.

Kundennahe Immobilienbewirtschaftung

Unsere Mieter sind unsere Kunden. Zusammen mit den Kapitalgebern stehen sie für uns im Mittelpunkt. Wir bewirtschaften unsere Liegenschaften in eigener Regie, um auf Qualität und Wirtschaftlichkeit direkt Einfluss nehmen zu können.

Schlanke Organisationsstruktur

Die Warteck Invest wird mit einer schlanken, auf die Ziele und die Investitionsphilosophie des Unternehmens zugeschnittenen Organisation geführt. Kleine Gremien, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege stellen eine maximale Effizienz sicher und minimieren die Kosten.

Sollmietzinsen nach Objektart	1999		2000	
	Wert	Anteil	Wert	Anteil
Wohnungen	5.8	39.3 %	7.0	41.9 %
Geschäfte / Büros	5.2	35.4 %	6.1	36.7 %
Restaurants	2.6	17.7 %	2.4	14.4 %
Freizeitanlagen	1.1	7.6 %	1.2	7.0 %
Total	14.7	100.0 %	16.7	100.0 %

In Millionen Schweizer Franken

Sollmietzinsen nach Geografie	1999		2000	
	Wert	Anteil	Wert	Anteil
Basel-Stadt	13.1	89.6 %	13.1	78.4 %
Aargau	0.1	0.6 %	0.9	5.4 %
Basel-Land	0.4	2.6 %	1.2	7.3 %
Zürich	0.0	0.0 %	0.4	2.4 %
Übrige Kantone	1.1	7.2 %	1.1	6.5 %
Total	14.7	100.0 %	16.7	100.0 %

In Millionen Schweizer Franken

Anlagepolitik

Im Rahmen der 1998 initiierten Neuausrichtung der Warteck Invest wurde beschlossen, den Bestand an Renditeliegenschaften mittelfristig auszubauen. Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt dabei die nachstehend definierten Ziele:

Anlagekategorien

Das Portfolio soll nicht auf eine Anlagekategorie spezialisiert sein. Es wird ein ausgewogener Bestand an Renditeliegenschaften mit den folgenden Objektarten angestrebt:

- Wohnungen (30 - 60 %)
- Büroräume (30 - 60 %)
- Verkaufsflächen (10 - 30 %)



Nebenflächen wie Parkplätze, Lager, Keller, etc. werden den jeweiligen Hauptflächen zugeordnet. In andere Objektarten wie z.B. reine Industrie- und Gewerbebauten oder Landreserven wird grundsätzlich nicht investiert.

In der Kategorie Entwicklungsliegenschaften werden ab dem Geschäftsjahr 2001 die in der Firmentradition begründeten Bestände an Freizeitanlagen, ehemaligen Bierdepots und unbebauten Grundstücken zusammengefasst. Diese sollen mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt werden.

Anlagevolumen

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 50 % des Verkehrswertes des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von CHF 350 - 450 Mio.

Standorte

1. Priorität: Wirtschaftsräume Basel und Zürich-Zug
2. Priorität: Grössere Städte/Agglomerationen in der übrigen Deutschschweiz
3. Priorität: Wichtigste Wirtschaftszentren der Romandie
4. Priorität: Übrige Schweiz

Renditen

Die Portfolioperformance wird unter Berücksichtigung von Nettorendite und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgebern eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

Akquisitionen

Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte übernommen. Immobilien im Projektstadium werden nur in besonders erfolgversprechenden Ausnahmefällen näher geprüft.

Grundsätzlich wird nur in neuere oder kürzlich sanierte Liegenschaften ohne grösseren Unterhaltsbedarf in den nächsten 5 - 10 Jahren investiert. Kurzfristig sanierungsbedürftige Gebäude werden nur in Betracht gezogen, wenn dies der Arrondierung bestehender Standorte dient.

Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5 % übersteigen.

Als vordringliche Strategie wird ein klassisches Immobilien-Picking betrieben. Grundsätzlich ist aber auch der Erwerb von bestehenden Portfolios nicht ausgeschlossen.

Die Übernahme von Gesellschaften wird nur in Betracht gezogen, wenn sich deren Geschäftstätigkeit auf die Bewirtschaftung eigener Immobilien konzentriert.



Stadtwohnen Alemannengasse

16

Eckdaten zum Bauprogramm

Als weiteren Beitrag der Warteck Invest zur Wohnstadt Basel werden im Wettsteinquartier insgesamt 76 Wohneigentumsobjekte realisiert. Gemeinsam mit den Architekten von burckhardtpartner wurden die folgenden Eckdaten festgelegt:

März 2001	Beginn der Abbrucharbeiten
Mai/Juni 2001	Baubeginn
April/Mai 2002	Aufrichte
ab September 2002	Übergabe an die Bewohnerinnen und Bewohner



Von klassisch bis modern

Das Angebot umfasst 18 Häuser und 58 Wohnungen sowie rund 134 unterirdische Autoeinstellplätze. Die Palette reicht von der 2 1/2-Zimmerwohnung bis zum 6 1/2-Zimmer-Einfamilienhaus. Dabei kann zwischen traditionellen Wohnformen und loftartigen Wohnateliern ausgewählt werden. Der Verkauf wurde am 17. März 2001 lanciert.



Portfolio-Erweiterung

Im Geschäftsjahr 2000 wurde das Portfolio mit den folgenden Immobilien erweitert:

Adresse:	Flachsacherstrasse 15, 17 und 19 Ahornwegli 2, Lupfig AG
Mietobjekte:	30 Wohnungen (2 1/2-, 3 1/2-, und 4 1/2-, Zimmer) 3'165 m ² Verkaufs-, Büro- und Lagerfläche 53 Autoeinstellplätze
Grundstück:	8'398 m ²
Bruttomietzinserträge p.a.:	rund CHF 1,6 Mio.



Adresse:	Bächlerstrasse 34 und 36, Kilchberg ZH
Mietobjekte:	23 Wohnungen (1-, 2-, 3 1/2-, 4-, 4 1/2-, 5 1/2-, und 6-Zimmer) 519 m ² Verkaufs-, Büro- und Lagerfläche 27 Autoeinstellplätze
Grundstück:	3'502 m ²
Bruttomietzinsenerträge p.a.:	rund CHF 0,6 Mio.



Die Türen zum neuen Jahrtausend stehen offen...



Greifengasse 23



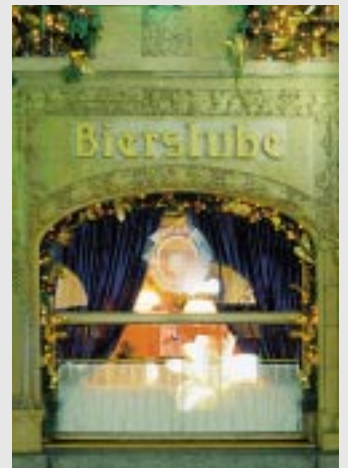
Grenzacherstrasse 79



Fischerweg 6



Flachsacherstrasse 15



Markt-gasse 11



St. Alban-Rheinweg 188

Chrischonastrasse 38



Strassburgerallee 102



Münchensteinerstrasse 127



Grenzacherstrasse 60



Trillengässlein 2



Binningerstrasse 15



Schneidergasse 11



Flachsacherstrasse 17

Falknerstrasse 35



Inventar der Immobilien

22

Ort, Adresse	Anzahl Liegenschaften	Verkehrswerte netto TCHF	Versicherungswerte TCHF	Mietzinsen brutto TCHF	Grundstückflächen m ²
Allschwil, Binningerstr. 152 + 156	2		2'669		n/a
Basel, Grenzacherstr. 79	1		6'106		1'578
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15)	3		52'072		4'492
Basel, Münchensteinerstr. 127	1		9'679		1'229
Delémont, Route de Bâle 8-14	1		3'887		4'139
Porrentruy, Route de Courgenay 18/20	1		3'644		5'698
Total Geschäftshäuser	9	48'867	78'057	3'191	17'136
Basel, Binningerstr. 15	1		3'932		635
Basel, Chrischonastr. 38	1		8'027		2'300
Basel, Clarastr. 57	1		14'151		1'225
Basel, Drahtzugstr. 60	1		4'402		772
Basel, Elsässerstr. 49	1		2'800		384
Basel, Falknerstr. 35	1		5'867		368
Basel, Farnsbürgerstr. 34	1		1'655		296
Basel, Greifengasse 23	1		10'729		430
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	2		3'632		270
Basel, Hünigerstr. 2	1		3'043		877
Basel, Innere Margarethenstr. 26/28	2		5'878		602
Basel, Kleinhünigeranlage 2, Hochbergerstr. 118	2		5'271		611
Basel, Landskronstr. 1	1		3'327		343
Basel, Marktgasse 11	1		2'863		180
Basel, Maulbeerstr. 106	1		2'557		210
Basel, Riehenring 63-71	4		10'157		1'005
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183	2		9'127		1'016
Basel, St.Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	2		4'203		455
Basel, Schneidergasse 11	1		2'659		138
Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a	3		8'694		517
Basel, Steinvorstadt 13	1		4'556		225
Basel, Strassburgerallee 102	1		2'028		325
Basel, Walkeweg 6	1		1'618		373
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2		8'510		3'502
Liestal, Rheinstr. 4	1		1'973		462
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	4		14'596		8'398
Total Geschäftshäuser mit bedeutendem Wohnanteil	40	136'526	146'255	9'058	25'919
Allschwil, Binningerstr. 154, Weiherweg 1/1a/3	4		24'551		8'989
Basel, Alemannengasse 62/64	2		3'447		693
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6		26'988		4'743
Total Wohnhäuser	12	63'155	54'986	2'891	14'425
Crissier, Chemin Gottrause 12	1		4'550		10'809
Heimberg, Schützenstr. 72	1		5'700		Baurecht
Marin, Rue des Marais 10	1		8'000		Baurecht
Sion, Route d'Aproz, Iles Bourgoisiales	1		3'522		Baurecht
Solothurn, Hans-Huber-Str. 43	1		8'001		Baurecht
Total Freizeitanlagen	5	7'461	29'773	1'065	10'809
Basel, Areal B (Alemannengasse 65/97, Fischerweg 7/9)	1		32'429		7'963
Muttenz, St. Jakobs-Str. 168	1		0		1'377
Total Unbebaute Grundstücke	2	13'295	32'429	258	9'340
Total Portfolio	68	269'304	341'500	16'463	77'629

Wohnungen		Büros		Verkauf/Gewerbe		Übrige Räume		Garagen, Parkplätze
Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
				2	955	2	661	5
		4	1'118			4	88	42
		8	3'216	7	4'007	8	1'187	89
3	342	7	2'066	1	630	6	251	45
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
3	342	19	6'400	10	5'592	20	2'187	181
8	740	1	400	2	201	1	47	
16	1'898	4	391			4	75	46
5	457	6	1'198	3	574	12	918	84
14	1'359			1	314	1	165	
8	584			1	205			
3	933			1	672	1	360	
4	174			1	203	3	168	
6	391	6	1'165	3	1'063	5	427	
6	518	1	14	1	213	1	120	
8	540			2	443	2	244	
12	923	2	239	1	282	1	14	2
20	1'303			2	338	1	13	
14	869			1	141	2	44	
3	315			1	243	5	105	
8	572			1	171	1	147	
23	1'848			5	1'813	10	1'492	
15	1'385	1	110	2	991	4	64	
10	731			2	197	1	135	
3	231			1	271	1	114	
3	391	3	953	4	862	2	230	
4	304	5	456	2	251	2	200	
8	499			1	125			
7	438			2	53	4	60	3
23	2'088	1	20	1	316	2	183	27
1	136			1	148	1	284	
27	2'671	1	506	5	2'286	7	373	53
259	22'298	31	5'452	47	12'376	74	5'982	215
82	5'664			1	108			76
14	870					5	123	
93	7'106					48	262	89
189	13'640	0	0	1	108	53	385	165
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
451	36'280	50	11'852	58	18'076	147	8'554	561

Inhaltsverzeichnis

Objektstruktur	2
Kennzahlen, Kursentwicklung	3
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	4 - 5
Firmenporträt	4 - 5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 10
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	11
Unternehmensstrategie	12 - 13
Zusätzliche Angaben zu den Immobilien	12 - 13
Anlagepolitik	14 - 15
Stadtwohnen Alemannengasse	16 - 17
Portfolio-Erweiterung	18 - 19
Impressionen aus dem Portfolio	20 - 21
Inventar der Immobilien	22 - 23
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Erfolgsrechnung	27
Konzern-Geldflussrechnung	28
Anhang zur Konzernrechnung	29 - 33
Bericht der Konzernprüfer	34
Einzelabschluss	
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	37
Anhang zum Einzelabschluss	38 - 39
Bericht der Revisionsstelle	40
Zusätzliche Informationen	
Mehrjahresübersicht	42
Generalversammlungen 2001 und 2002	43

Konzernrechnung
2000

Konzern-Bilanz

Aktiven	Anmerkung im Anhang	1999	2000
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		896	4'052
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		203	232
Andere kurzfristige Forderungen		1'211	339
Forderungen		1'414	571
Aktive Rechnungsabgrenzung	1)	1'457	2'077
Total Umlaufvermögen		3'767	6'700
Anlagevermögen			
Wertschriften und Beteiligungen	2)	8'086	7'869
Darlehen	3)	1'482	1'418
Finanzanlagen		9'568	9'287
Mobile Sachanlagen		210	235
Wohn- und Geschäftsliegenschaften		225'948	258'388
Freizeitanlagen		8'930	7'611
Unbebaute Grundstücke		11'948	13'295
Immobilie Sachanlagen	4)	246'826	279'294
Total Anlagevermögen		256'604	288'816
Total Aktiven		260'371	295'516
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'845	1'726
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		417	197
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		436	259
Passive Rechnungsabgrenzung	5)	2'058	2'609
Kurzfristiges Fremdkapital		4'756	4'791
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	47'500	79'750
Andere langfristige Verbindlichkeiten		147	230
Rückstellungen	7)	12'976	13'848
Rückstellung für latente Steuern	8)	23'533	19'765
Langfristiges Fremdkapital		84'156	113'593
Total Fremdkapital		88'912	118'384
Eigenkapital			
Nominales Eigenkapital		8'168	1'485
Kapitalreserve	9)	4'084	743
Reserve für eigene PS	9)	6'954	7'020
Aufwertungsreserve immobilie Sachanlagen		107'973	111'694
Aufwertungsreserve Finanzanlagen		943	1'248
Korrektur für latente Steuern		-23'533	-19'765
Aufwertungsreserve	9)	85'383	93'177
Andere Reserven	9)	58'217	65'968
Konzerngewinn		8'653	8'739
Total Eigenkapital	10)	171'459	177'132
Total Passiven		260'371	295'516

Konzern-Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	1999	2000	Veränderung zum Vorjahr
Betrieblicher Ertrag				
Mieterträge Soll		13'537	15'548	
Leerstände/Debitorenverluste		<u>-489</u>	<u>-466</u>	
Mieterträge Wohn- und Geschäftsliegenschaften		13'048	15'082	
Mieterträge Soll		969	1'175	
Leerstände/Debitorenverluste		<u>0</u>	<u>-50</u>	
Mieterträge Freizeitanlagen		969	1'125	
Mieterträge	11)	14'017	16'207	+15.6%
Finanzerträge	12)	713	202	-71.6%
Übrige Erträge		397	425	+7.0%
Total Betrieblicher Ertrag		15'127	16'834	+11.3%
Betrieblicher Aufwand				
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen		2'954	4'090	
Auflösung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		<u>-616</u>	<u>-995</u>	
Betriebskosten Wohn- und Geschäftsliegenschaften		2'338	3'095	
Bildung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		1'604	2'289	
Aufwertung Wohn- und Geschäftsliegenschaften		-6'031	-8'038	
Abwertung Wohn- und Geschäftsliegenschaften		<u>4'585</u>	<u>4'756</u>	
Bewertungsergebnis Wohn- und Geschäftsliegenschaften		158	-993	
Immobilienaufwand Wohn- und Geschäftsliegenschaften		2'496	2'102	
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen		1'538	1'237	
Auflösung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		<u>-1'201</u>	<u>-712</u>	
Betriebskosten Freizeitanlagen		337	525	
Bildung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		<u>0</u>	<u>110</u>	
Immobilienaufwand Freizeitanlagen		337	635	
Immobilienaufwand	13)	2'833	2'737	-3.4%
Personalaufwand	14)	1'504	1'681	+11.8%
Sonstiger Betriebsaufwand	15)	1'174	1'123	-4.4%
Total Betrieblicher Aufwand		5'511	5'541	+0.5%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		9'616	11'293	+17.4%
Finanzaufwand	16)	1'563	2'803	+79.3%
Steueraufwand	17)	764	1'189	+55.6%
Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern		7'289	7'301	+0.2%
Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn	18)	1'364	1'438	
Konzerngewinn		8'653	8'739	+1.0%

In Tausend Schweizer Franken

Konzern-Geldflussrechnung

	1999	2000
+ = Geld-Zufluss - = Geld-Abfluss		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Konzerngewinn	8'653	8'739
Abschreibungen	96	136
Veränderung Rechnungsabgrenzungen	-834	-856
Veränderung Debitoren	-281	843
Veränderung Kreditoren	-1'239	271
Veränderung Andere lfr. Verbindlichkeiten	147	83
Veränderung Rückstellungen	-2'553	721
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	3'989	9'937
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-5'831	-344
Mobile Sachanlagen	-306	-161
Immobilie Sachanlagen	-19'205	-37'017
Total Investitionen	-25'342	-37'522
Finanzanlagen	394	625
Immobilie Sachanlagen	673	4'549
Total Devestitionen	1'067	5'174
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-24'275	-32'348
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
Aufnahme von Hypotheken	17'500	33'250
Rückzahlung von Hypotheken	0	-1'000
Gewinnausschüttung (Nennwertrückzahlung)	-6'683	-6'683
Eigenkapitaltransaktionen Fusionen Freizeitanlagen	75	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	10'892	25'567
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	3'989	9'937
Geldfluss Investitionstätigkeit	-24'275	-32'348
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	10'892	25'567
Total Geldfluss	-9'394	3'156
Flüssige Mittel am 1.1.	10'290	896
Flüssige Mittel am 31.12.	896	4'052

In Tausend Schweizer Franken

Konsolidierungskreis

Es wurden sämtliche Gesellschaften, an denen die Warteck Invest direkt und indirekt beteiligt ist, nach der Methode der Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung miteinbezogen. Dabei handelt es sich um die folgenden Beteiligungen und Gesellschaften:

Warteck Sport Holding AG, Basel

100 % des Aktienkapitals von CHF 1 Mio., voll liberiert

CIS sports et loisirs Crissier SA, Crissier VD

Anlage seit 1.10.1998 vermietet, Gesellschaft per 1.6.1999 mit Warteck Sport Holding AG fusioniert, definitive Löschung bei Behörden pendent, keine Umsätze in der konsolidierten Rechnung enthalten

Konzerninterne Transaktionen sind eliminiert, konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten kompensiert. Es fallen keine konzerninternen Gewinne an.

Angewandte Richtlinien

Der vorliegende Geschäftsbericht wurde nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung in der Schweiz FER sowie den relevanten Bestimmungen des Kotierungsreglements der SWX Swiss Exchange erstellt.

Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel wurden zu deren Nominalwerten erfasst.

Forderungen

Die Positionen wurden einzeln bewertet und im Detail wertberichtigt. Die Delkredererückstellung wurde direkt mit den Forderungen verrechnet.

Finanzanlagen

Sämtliche Wertschriften wurden zum Kurswert per Jahresende bewertet. Die Darlehen wurden analog den Forderungen bewertet. Es ist kein Goodwill aktiviert. Das Eigenkapital der Warteck Sport Holding ist neu zum Substanzwert bilanziert.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen werden über den geschätzten Zeitraum ihrer Nutzung (Möbiliar 5 Jahre, Fahrzeuge 4 Jahre, EDV-Anlagen, Büromaschinen, etc. 3 Jahre) linear abgeschrieben.

Immobilien Sachanlagen

Das immobile Anlagevermögen wurde wiederum von den unabhängigen, externen Schätzungsexperten der Serimo Immobiliendienstleistungen AG, Basel, bewertet. Unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Mieterträge sowie der effektiven Betriebskosten pro Liegenschaft wurde der in den Aktiven figurierende Bruttoverkehrswert nach dem Ertragswertprinzip ermittelt. Der nicht an die Mieterschaft überwälzbare Anteil an dem im Detail erfassten, künftigen Sanierungsbedarf ist als Rückstellung im langfristigen Fremdkapital enthalten.

Konzern-Bilanz

1) Aktive Rechnungsabgrenzung

TCHF 1'647 betreffen aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten, welche der Mieterschaft weiterverrechnet werden (*siehe auch 5) Passive Rechnungsabgrenzung*). Die übrigen TCHF 430 entfallen auf ausstehende Abrechnungen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft in Lupfig.

2) Wertschriften und Beteiligungen

Am Jahresende hat die Gesellschaft über 7'420 eigene Partizipationsscheine verfügt, welche zum Schlusskurs von CHF 935.– bewertet wurden (*siehe auch 12) Finanzerträge*).

3) Darlehen

Nachrangige Hypotheken im Zusammenhang mit Devestitionen sowie gewährte Darlehen wurden zu den vertraglich vereinbarten Bedingungen verzinst und amortisiert.

4) Immoblie Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurden die Liegenschaften Bächlerstrasse, Kilchberg ZH, und Flachsacherstrasse/Ahornwegli, Lupfig AG, erworben, während die Liegenschaften Horburgstrasse 74 und Trillengässlein 2, beide in Basel, sowie die Freizeitanlage in Birrhard AG verkauft wurden. Damit verfügt die Gesellschaft über ein Portfolio von CHF 279 Mio. brutto (CHF 269 Mio. netto).

Die durchschnittliche Performance der Anlagen (Nettorendite unter Berücksichtigung der Wertveränderung) betrug 5,3 %. Bei der Messung dieser Performance sind sämtliche im immobilien Anlagevermögen enthaltenen Positionen - also auch die unbebauten Grundstücke und die aufgelaufenen Projektkosten - im zu verzinsenden Kapital enthalten!

Die Versicherungswerte des Portfolios per 31.12.00 belaufen sich auf CHF 341,5 Mio. Davon entfallen CHF 19,6 Mio. auf das Kulturzentrum Werkraum Warteck pp, welches mit dem Erinnerungs-Franken ausgewiesen ist.

Die Zunahme der Position unbebaute Grundstücke entspricht den im Geschäftsjahr 2000 getätigten Investitionen in die Projekte "Stadtwohnen Alemannengasse" und "Business Point St. Jakob".

Immobilie Sachanlagen	W & G	FZA	Unb. Grdst.	Total
Verkehrswert brutto per 31.12.99	225'948	8'930	11'948	246'826
Zugänge	32'388	0	1'347	33'735
Abgänge	-3'230	-1'319	0	-4'549
Aufwertungen	8'038	0	0	8'038
Abwertungen	-4'756	0	0	-4'756
Verkehrswert brutto per 31.12.00	258'388	7'611	13'295	279'294
Rückstellungen U & R per 31.12.99	8'899	791	0	9'690
Bildung von Rückstellungen U & R	2'289	110	0	2'399
Auflösung von Rückstellungen U & R	-1'348	-751	0	-2'099
Rückstellungen U & R per 31.12.00	9'840	150	0	9'990
Verkehrswert netto per 31.12.99	217'049	8'139	11'948	237'136
Verkehrswert netto per 31.12.00	248'548	7'461	13'295	269'304

W&G = Wohn- und Geschäftsliegenschaften FZA = Freizeitanlagen Unb. Grdst. = Unbebaute Grundstücke In Tausend Schweizer Franken

5) Passive Rechnungsabgrenzung

Per 31.12.00 waren TCHF 1'153 an mieterseitigen Akontozahlungen für Heiz- und Betriebskosten aufgelaufen. TCHF 1'456 entfallen auf transitorische Passiven.

6) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Nachdem die Zukäufe vollumfänglich fremdfinanziert wurden, belaufen sich die

hypothekarisch abgesicherten Finanzverbindlichkeiten neu auf CHF 79,75 Mio. (siehe auch "Anhang zum Einzelabschluss" 3) Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

7) Rückstellungen

Unterhalt und Reparaturen: Aufgrund des von den unabhängigen Experten ermittelten Sanierungsbedarfs wurden im Berichtsjahr TCHF 1'707 erfolgswirksam aufgelöst und TCHF 2'399 neu gebildet.

Verkaufskosten: Die durch Verkäufe von immobilem Anlagevermögen erzielten Gewinne im Betrag von TCHF 1'410 wurden durch die Bildung einer Rückstellung in gleicher Höhe neutralisiert. Die Rückstellung von neu TCHF 2'148 soll für die Deckung des Wertberichtigungsbedarfes auf zum Verkauf bestimmten Liegenschaften verwendet werden.

Korrektur Beteiligung:

Nachdem die gesetzlichen Schuldenerufe im Rahmen der Liquidation der Betriebsgesellschaften ohne Echo blieben und die Warteck Sport Holding AG keine Geschäftstätigkeit mehr aufweist, wird die Rückstellung nicht mehr benötigt und daher aufgelöst.

Rückstellungen	1999	2000
Unterhalt und Reparaturen	9'690	9'990
Verkaufskosten	738	2'148
Allgemeine Risiken	1'700	1'700
Restrukturierung	38	10
Korrektur Beteiligung	804	0
Andere Rückstellungen	6	0
Total Rückstellungen	12'976	13'848

In Tausend Schweizer Franken

8) Rückstellung für latente Steuern

Der gängigen FER-Praxis folgend wurde die Rückstellung für latente Steuern vom Maximumsatz auf den zu erwartenden Satz reduziert, welcher für die Warteck Invest 17,5 % (der Aufwertungsreserven) beträgt. Die entsprechende Reduktion der Rückstellung um CHF 3,6 Mio. per 1.1.2000 wurde - analog der seinerzeitigen Bildung im Geschäftsjahr 1994 - nicht erfolgswirksam verbucht, sondern direkt dem Eigenkapital zugewiesen.

Die ordentliche Anpassung an die im Geschäftsjahr gestiegene Aufwertungsreserve beträgt TCHF 705 und figuriert erfolgswirksam in der Position Steueraufwand (siehe auch 17) *Steueraufwand*).

Reserven	1999	2000
Kapitalreserve	4'084	743
Reserve für eigene PS	6'954	7'020
Aufwertungsreserve Immobilien	107'973	111'694
Aufwertungsreserve Finanzanlagen	943	1'248
Korrektur für latente Steuern	-23'533	-19'765
Aufwertungsreserve	85'383	93'177
Andere Reserven	58'217	65'968
Total Reserven	154'638	166'908

In Tausend Schweizer Franken

9) Reserven

Die Zunahme der Reserven resultiert aus dem Jahresgewinn 1999 (TCHF 8'653) einerseits sowie aus der Anpassung der Rückstellung für latente Steuern (TCHF 3'617) andererseits.

10) Nachweis der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

Nachweis der Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals	TCHF	CHF pro Titel
Eigenkapital am 1.1.2000	171'459	1'155
Nennwertrückzahlung	-6'683	-45
Gewinn 2000	8'739	59
Anpassung Rückstellung für latente Steuern	3'617	24
Eigenkapital am 31.12.2000	177'132	1'193

Konzern-Erfolgsrechnung

11) Mieterträge

Sowohl die Soll-Erträge (+15,3 % oder TCHF 2'217) wie auch der Vermietungsgrad (96,9 %; Vorjahr 96,7 %) konnten gesteigert werden. Dazu haben nebst den Zukäufen auch verschiedene Umnutzungen und wertvermehrnde Investitionen geführt.

12) Finanzerträge

Der Unternehmensstrategie konsequent folgend, wurden im Geschäftsjahr 2000 die vorhandenen Wertschriftenbestände - mit Ausnahme der eigenen Partizipationsscheine - veräussert. Diese mussten auf CHF 935 (Vorjahr CHF 1'005) abgewertet werden, wodurch der Finanzertrag trotz des Verkaufsgewinnes von TCHF 298 um 71,6 % auf TCHF 202 (Vorjahr TCHF 713) gesunken ist.

Da die Warteck Invest als reine Immobiliengesellschaft tätig ist, werden verfügbare flüssige Mittel ausschliesslich kurzfristig als Bankguthaben, Call- und Festgelder angelegt.

13) Immobilienaufwand

Immobilienaufwand	1999	2000
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen	4'492	5'327
Durch Rückstellungen abgedeckt	-1'817	-1'707
Betriebskosten	2'675	3'620
Bildung von Rückstellungen	1'604	2'399
Abwertung von Liegenschaften	4'585	4'756
Aufwertung von Liegenschaften	-6'031	-8'038
Bewertungsergebnis	158	-883
Immobilienaufwand	2'833	2'737

In Tausend Schweizer Franken

Die Ermittlung der Verkehrswerte durch die Serimo Immobiliendienste AG hat eine durchschnittliche Aufwertung von 1.0 % ergeben. Die im Berichtsjahr erzielten Verkaufserfolge haben die konservative Bewertung des immobilien Anlagevermögens zusätzlich belegt. Im Geschäftsjahr 2001 wird das gesamte Bewertungssystem turnusgemäss überprüft und soweit erforderlich den branchenüblichen Usancen angepasst.

Der Anstieg der Kennzahl Betriebskosten auf 19,6 % bei den Wohn- und Geschäftsliegenschaften (Vorjahr 17,3 %) bzw. 44,7 % bei den Freizeitanlagen (Vorjahr 34,8 %) ist mit wertvermehrnden Investitionen zu erklären. Ausgeführte Umnutzungs- oder Renovationsprojekte werden den Betriebskosten belastet. Erst wenn die entsprechenden Investitionen durch damit verbundene Mehrerträge zu einem durch die Schätzungsexperten festgelegten Mehrwert geführt haben, wird die Erfolgsrechnung via Bewertungsergebnis von den Ausgaben entlastet.

14) Personalaufwand

Der Personalbestand per 31.12.2000 betrug 13 Personen oder 1'280 Stellenprocente (Vorjahr 12 Personen oder 1'180 Stellenprocente). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind dabei nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen zum grössten Teil der Mieterschaft weiterbelastet werden können. Die von der Warteck Invest zu tragenden Kosten für Hauswartung sind im Immobilienaufwand enthalten.

15) Sonstiger Betriebsaufwand

Im Vorjahresvergleich konnten 4,4 % (TCHF 51) eingespart werden. Die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen betragen TCHF 136.

16) Finanzaufwand

Der um 79,3 % gestiegene Finanzaufwand von TCHF 2'803 (Vorjahr TCHF 1'563) ist massgeblich auf die Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Zukäufe zurückzuführen. Zudem ist die Zinskurve im vergangenen Jahr leicht angestiegen. Dementsprechend betrug der durchschnittliche Verzinsungssatz für die uns gewährten Hypothekarkredite mit 4,2 % rund 5 % mehr als im Vorjahr (4,0 %).

17) Steueraufwand

Steueraufwand	1999	2000
Laufender Steueraufwand	764	484
Latenter Steueraufwand	0	705
Total Steueraufwand	764	1'189

In Tausend Schweizer Franken

Aufgrund der Steuerharmonisierung bzw. der Änderungen beim Steuerbemessungssystem hat der Kanton Basel-Stadt im Jahr 2000 keine Grundstücksteuer erhoben, was zu einem verminderten laufenden Steueraufwand geführt hat. Andererseits wird die ordentliche Veränderung der Rückstellung für latente Steuern erstmals erfolgswirksam ausgewiesen, was die Position Steueraufwand belastet (*siehe auch 8) Rückstellung für latente Steuern*).

18) Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn

Der Hauptanteil entfällt auf die Neubewertung der Warteck Sport Holding AG (*siehe auch 7) Rückstellungen*).

Bericht der Konzernprüfer



Wirtschaftsprüfung

KPMG Fides Peat
Steinengraben 5
CH-4003 Basel

Postfach
CH-4003 Basel

Telefon +41 61 286 91 91
Telefax +41 61 286 91 01
www.kpmg.ch

Bericht des Konzernprüfers zur Konzernrechnung (konsolidierte Jahresrechnung) 2000

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel vom 9. Mai 2001

Als Konzernprüfer haben wir die Konzernrechnung (konsolidierte Jahresrechnung bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang) der Warteck Invest AG, Basel für das am 31. Dezember 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Konzernrechnung (konsolidierte Jahresrechnung) ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufstandes sowie nach den internationalen Prüfungsrichtlinien, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der konsolidierten Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Konzernrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unsere Urteile bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz (FER) und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Armin Bähler
Leitender Revisor
dipl. Wirtschaftsprüfer

Stefan Inderbinen

Basel, 16. Februar 2001



Member Firm of
KPMG International

Mitglied der Treuhandkammer

Inhaltsverzeichnis

Objektstruktur	2
Kennzahlen, Kursentwicklung	3
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	4 - 5
Firmenporträt	4 - 5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 10
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	11
Unternehmensstrategie	12 - 13
Zusätzliche Angaben zu den Immobilien	12 - 13
Anlagepolitik	14 - 15
Stadtwohnen Alemannengasse	16 - 17
Portfolio-Erweiterung	18 - 19
Impressionen aus dem Portfolio	20 - 21
Inventar der Immobilien	22 - 23
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Erfolgsrechnung	27
Konzern-Geldflussrechnung	28
Anhang zur Konzernrechnung	29 - 33
Bericht der Konzernprüfer	34
Einzelabschluss	
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	37
Anhang zum Einzelabschluss	38 - 39
Bericht der Revisionsstelle	40
Zusätzliche Informationen	
Mehrjahresübersicht	42
Generalversammlungen 2001 und 2002	43

Einzelabschluss
2000

Bilanz

Aktiven	Anmerkung im Anhang	1999	2000
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel	1)	812	4'041
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		203	232
Andere kurzfristige Forderungen		1'204	339
Forderungen		1'407	571
Aktive Rechnungsabgrenzung		1'456	2'078
Total Umlaufvermögen		3'675	6'690
Anlagevermögen			
Wertschriften und Beteiligungen		7'144	6'621
Darlehen		1'482	1'418
Finanzanlagen		8'626	8'039
Mobile Sachanlagen		210	235
Wohn- und Geschäftsliegenschaften		128'609	157'386
Freizeitanlagen		8'437	7'060
Unbebaute Grundstücke		1'807	3'154
Immobilie Sachanlagen		138'853	167'600
Total Anlagevermögen		147'689	175'874
Total Aktiven		151'364	182'564
Passiven			
Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		711	918
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		417	197
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	2)	894	797
Passive Rechnungsabgrenzung		2'059	2'609
Kurzfristiges Fremdkapital		4'081	4'521
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3)	47'500	79'750
Andere langfristige Verbindlichkeiten		147	230
Rückstellungen	4)	11'252	14'786
Langfristiges Fremdkapital		58'899	94'766
Total Fremdkapital		62'980	99'287
Eigenkapital			
Nominelles Eigenkapital		8'168	1'485
Allgemeine Reserve		4'084	743
Reserve für eigene PS		6'954	7'020
Gesetzliche Reserven		11'038	7'763
Andere Reserven		61'291	64'566
Reserven		72'329	72'329
Gewinnvortrag		6'433	7'887
Jahresgewinn		1'454	1'576
Bilanzgewinn		7'887	9'463
Total Eigenkapital		88'384	83'277
Total Passiven		151'364	182'564

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	1999	2000
Betrieblicher Ertrag			
Mieterträge Soll		13'537	15'548
Leerstände/Debitorenverluste		<u>-489</u>	<u>-466</u>
Mieterträge Wohn- und Geschäftsliegenschaften		13'048	15'082
Mieterträge Soll		1'124	1'175
Leerstände/Debitorenverluste		<u>0</u>	<u>-50</u>
Mieterträge Freizeitanlagen		1'124	1'125
Mieterträge		14'172	16'207
Finanzerträge		63	446
Übrige Erträge		397	425
Total Betrieblicher Ertrag		14'632	17'078
Betrieblicher Aufwand			
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen		2'765	2'941
Auflösung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		<u>-616</u>	<u>-995</u>
Betriebskosten Wohn- und Geschäftsliegenschaften		2'149	1'946
Bildung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		1'604	2'289
Immobilienaufwand Wohn- und Geschäftsliegenschaften		3'753	4'235
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen		1'538	957
Auflösung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		<u>-1'201</u>	<u>-712</u>
Betriebskosten Freizeitanlagen		337	245
Bildung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen		0	110
Immobilienaufwand Freizeitanlagen		<u>337</u>	<u>355</u>
Immobilienaufwand		4'090	4'590
Personalaufwand		1'504	1'681
Sonstiger Betriebsaufwand	5)	5'907	6'278
Total Betrieblicher Aufwand		11'501	12'549
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		3'131	4'529
Finanzaufwand		1'563	2'803
Steueraufwand		764	748
Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern		804	978
Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn	6)	650	598
Reingewinn		1'454	1'576

In Tausend Schweizer Franken

Allgemeines

Der Einzelabschluss richtet sich nach steuerlichen sowie handels- und aktienrechtlichen Normen. Daher vermittelt er kein tatsächliches Bild der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Positionen, welche bereits im Anhang zur Konzernrechnung kommentiert wurden, bilden nur dann Gegenstand dieses Anhanges, wenn der Kommentar für den Einzelabschluss nicht zutrifft.

Bewertungsgrundsätze

Umlaufvermögen

Die Positionen sind zum Nominalwert aufgeführt.
Allfällig notwendige Rückstellungen sind in den Passiven enthalten.

Wertschriften

Die Wertschriften wurden nach dem Imparitätsprinzip, d.h. zum Anschaffungswert oder zum tiefsten historischen Wert seit der Anschaffung bewertet.

Darlehen

Die gewährten Darlehen sind zum jeweiligen Nominalwert erfasst.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG wurde wiederum mit einem Franken eingesetzt. Weitere direkte Beteiligungen bestehen nicht.

Sachanlagen

Es sind keine Aufwertungen erfolgt. Sofern die für den Konzernabschluss ermittelten Verkehrswerte die Buchwerte unterschritten, wurden die notwendigen Wertberichtigungen auch im Einzelabschluss vorgenommen.

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen wurden nach steuerlichen Gesichtspunkten vorgenommen.

Bilanz Einzelabschluss

1) Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel per 31.12.2000 setzen sich aus Bar- und Bankguthaben sowie aus Callgeldern mit einer Kündigungsfrist von zwei Bankwerktagen zusammen.

2) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Es handelt sich hauptsächlich um das Kontokorrent mit der Warteck Sport Holding AG mit einem Saldo in Höhe von CHF 0,54 Mio.

3) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Zur Absicherung der Hypothekendarlehen waren per Bilanzstichtag Liegenschaften mit einem Buchwert von total CHF 113,8 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel betrug zum gleichen Zeitpunkt CHF 107 Mio.

4) Rückstellungen

Delkredere: Es mussten Forderungen im Gesamtwert von TCHF 26 über die Erfolgsrechnung abgeschrieben werden. Das Delkredere per 31.12.00 betrug TCHF 20.

Rückstellungen	1999	2000
Unterhalt und Reparaturen	9'690	9'990
Verkaufskosten	300	3'567
Allgemeine Risiken	1'219	1'219
Restrukturierung	38	10
Andere Rückstellungen	5	0
Total Rückstellungen	11'252	14'786

In Tausend Schweizer Franken

Erfolgsrechnung Einzelabschluss

5) Sonstiger Betriebsaufwand

Die steuerlich zulässigen Abschreibungen wurden grösstenteils ausgeschöpft und betragen CHF 5,3 Mio.

6) Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn

Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn	2000
Buchgewinn Verkauf immobile Sachanlagen	559
Auflösung von Rückstellungen	128
Diverser ausserordentlicher Ertrag	5
Diverser ausserordentlicher Aufwand	-94
Ausserordentlicher Gewinn	598

In Tausend Schweizer Franken

Eventualverpflichtungen

Die Warteck Invest AG hat sich bei der Einführung der Mehrwertsteuer dafür entschieden, für sich und ihre Tochtergesellschaften als Mehrwertsteuergruppe abzurechnen. Sie haftet somit solidarisch für die diesbezüglichen Schulden gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.00

Pensionskasse der Siemens-Gesellschaften in der Schweiz, Zürich (17,7 %)
 Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (13,2 %)

Bericht der Revisionsstelle



Wirtschaftsprüfung

KPMG Fides Peat
Steinengraben 5
CH-4003 Basel

Postfach
CH-4003 Basel

Telefon +41 61 286 91 91
Telefax +41 61 286 91 01
www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle zum Einzelabschluss (Jahresrechnung) 2000

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel vom 9. Mai 2001

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Einzelabschluss (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Warteck Invest AG, für das am 31. Dezember 2000 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für den Einzelabschluss (Jahresrechnung) ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Grundsätzen des schweizerischen Berufstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben des Einzelabschlusses mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Konzernrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unsere Urteile bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Armin Bähler
Leitender Revisor
dipl. Wirtschaftsprüfer

Stefan Inderbinen

Basel, 16. Februar 2001



Member Firm of
KPMG International

Mitglied der Treuhänderkammer

Inhaltsverzeichnis

Objektstruktur	2
Kennzahlen, Kursentwicklung	3
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	4 - 5
Firmenporträt	4 - 5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 10
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	11
Unternehmensstrategie	12 - 13
Zusätzliche Angaben zu den Immobilien	12 - 13
Anlagepolitik	14 - 15
Stadtwohnen Alemannengasse	16 - 17
Portfolio-Erweiterung	18 - 19
Impressionen aus dem Portfolio	20 - 21
Inventar der Immobilien	22 - 23
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Erfolgsrechnung	27
Konzern-Geldflussrechnung	28
Anhang zur Konzernrechnung	29 - 33
Bericht der Konzernprüfer	34
Einzelabschluss	
Bilanz	36
Erfolgsrechnung	37
Anhang zum Einzelabschluss	38 - 39
Bericht der Revisionsstelle	40
Zusätzliche Informationen	
Mehrjahresübersicht	42
Generalversammlungen 2001 und 2002	43

Mehrjahresübersicht

Gesellschaft	1996	1997	1998	1999	2000
Konzerngewinn	6.28	7.82	6.18	8.65	8.74
Bilanzsumme	287.81	264.36	243.70	260.37	295.52
Börsenkapitalisierung	95.29	113.22	135.63	153.90	142.99
Im Verhältnis zum inneren Wert	0.54	0.64	0.80	0.90	0.81

In Millionen Schweizer Franken

Titel	1996	1997	1998	1999	2000
Kurs Namenaktie am 31.12.	645	770	930	1'050	975
Namenaktie Höchst	730	796	1'150	1'050	1'038
Namenaktie Tiefst	610	648	760	828	922
Kurs PS am 31.12.	634	745	875	1'005	935
PS Höchst	720	780	1'015	1'030	1'025
PS Tiefst	611	634	731	795	895
Innerer Wert	1'187	1'187	1'141	1'155	1'193
KGV (P/E) Namenaktie	15	15	22	18	17
KGV (P/E) PS	15	14	21	17	16
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	n/a	-	58.81	64.75	76.05
Konzerngewinn	42.26	52.68	41.62	58.27	58.85
Ausschüttung	35	37	45 ¹	45 ¹	50

¹
In Form einer Nennwertrückzahlung

In Tausend Schweizer Franken

Statistische Angaben	1996	1997	1998	1999	2000
Anzahl Namenaktien	103'500	103'500	103'500	103'500	103'500
Anzahl Partizipationsscheine	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Anzahl Titel insgesamt	148'500	148'500	148'500	148'500	148'500
Nominales Aktienkapital in Mio. CHF	10.4	10.4	10.4	5.7	1.0
Nominales PS-Kapital in Mio. CHF	4.5	4.5	4.5	2.5	0.5
Nominales Eigenkapital in Mio. CHF	14.9	14.9	14.9	8.2	1.5
Anzahl Aktionäre am 31.12.	766	766	696	696	687

Generalversammlungen 2001 und 2002

Ordentliche Generalversammlung 2001	9. Mai 2001
Ordentliche Generalversammlung 2002	15. Mai 2002

