



## Geschäftsbericht 2003



Die Titel der Warteck Invest AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SWX gehandelt.

	Namenaktie	Partizipationsschein
Symbol Telekurs	WARN	WARP
Symbol Reuters	WARZnb	WARZpb
Valorenummer	261'948	261'944
ISIN-Nummer	CH0002619481	CH0002619440

Für weitere Informationen:

**[www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)**

Telefon +41 61 690 92 20

Telefax +41 61 690 92 30



Warteck Invest AG Grenzacherstrasse 79 4058 Basel

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kennzahlen pro Titel	2
Kennzahlen Gesellschaft, Kursentwicklung	3
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	4 - 5
Firmenporträt	4 - 5
<b>Berichterstattung</b>	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 12
Impressionen "Stadtwohnen Alemannengasse"	13
Portfolio-Erweiterung	14
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	15
Unternehmensstrategie	16 - 17
Anlagepolitik	18 - 19
Corporate Governance	20 - 28
<b>Konzernrechnung</b>	
Konzern-Bilanz	30
Konzern-Erfolgsrechnung	31
Konzern-Geldflussrechnung	32
Eigenkapitalnachweis	33
Anhang zur Konzernrechnung	34 - 47
Bericht des Konzernprüfers	48
<b>Einzelabschluss</b>	
Bilanz	50
Erfolgsrechnung	51
Anhang zum Einzelabschluss	52 - 53
Bericht der Revisionsstelle	54
<b>Zusätzliche Informationen</b>	
Bericht der Schätzungsexperten	56 - 57
Zusätzliche Angaben zum Immobilien-Portfolio	58 - 61
Mehrjahresübersicht	62
Agenda	63

## Kennzahlen pro Titel

2

Namenaktie	2003	2002	Veränderung
Kurs am 31.12.	<b>1'439</b>	1'278	+12.6 %
Höchst	<b>1'460</b>	1'325	
Tiefst	<b>1'230</b>	1'080	
Innerer Wert (Net Asset Value)	<b>1'284</b>	1'252	+2.5 %
Premium/Agio <sup>1</sup>	<b>12.1 %</b>	2.1 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	<b>16.1</b>	15.2	
Rendite (Performance) p.a. <sup>2</sup>	<b>17.1 %</b>	23.0 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre <sup>2</sup>	<b>21.4 %</b>	12.1 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre <sup>2</sup>	<b>16.4 %</b>	16.0 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	<b>142.68</b>	132.66	+7.6 %
Betriebsgewinn vor Steuern	<b>114.67</b>	106.59	+7.6 %
Konzerngewinn	<b>89.41</b>	84.22	+6.2 %
Ausschüttung	<b>60.00<sup>3</sup></b>	57.00	+5.3 %

In Schweizer Franken

Partizipationsschein	2003	2002	Veränderung
Kurs am 31.12.	<b>1'319</b>	1'190	+10.8 %
Höchst	<b>1'320</b>	1'205	
Tiefst	<b>1'160</b>	995	
Innerer Wert (Net Asset Value)	<b>1'284</b>	1'252	+2.5 %
Premium/Agio, Discount/Disagio <sup>1</sup>	<b>2.7 %</b>	-4.9 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	<b>14.8</b>	14.1	
Rendite (Performance) p.a. <sup>2</sup>	<b>15.6 %</b>	22.3 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre <sup>2</sup>	<b>19.5 %</b>	11.4 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre <sup>2</sup>	<b>15.9 %</b>	15.3 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	<b>142.68</b>	132.66	+7.6 %
Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern	<b>114.67</b>	106.59	+7.6 %
Konzerngewinn	<b>89.41</b>	84.22	+6.2 %
Ausschüttung	<b>60.00<sup>3</sup></b>	57.00	+5.3 %

In Schweizer Franken

<sup>1</sup> Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert; Discount/Disagio = Abschlag vom inneren Wert

<sup>2</sup> Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

<sup>3</sup> Antrag des Verwaltungsrates

# Kennzahlen Gesellschaft, Kursentwicklung

Kennzahlen Gesellschaft	2003	2002	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio	<b>336.10</b>	338.87	-0.8 %
Eigenkapital	<b>190.69</b>	185.88	+2.6 %
Bilanzsumme	<b>352.57</b>	350.57	+0.6 %
Börsenkapitalisierung im Verhältnis zum inneren Wert	<b>208.29</b> <b>1.09</b>	185.82 1.00	+12.1 %
Fremdfinanzierungsgrad <sup>1</sup>	<b>45.9 %</b>	47.0 %	-2.3 %
Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>	<b>7.1 %</b>	6.8 %	+4.4 %
Personalbestand am 31.12.	<b>10.0</b>	10.0	0 %
Durchschnittlicher Personalbestand <sup>3</sup>	<b>9.9</b>	10.4	-4.8 %
Betrieblicher Ertrag	<b>22.14</b>	21.51	+2.9 %
Betrieblicher Aufwand	<b>0.95</b>	1.81	-47.5 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	<b>21.19</b>	19.70	+7.6 %
Konzerngewinn vor Steuern	<b>17.03</b>	15.83	+7.6 %
Konzerngewinn	<b>13.28</b>	12.51	+6.2 %

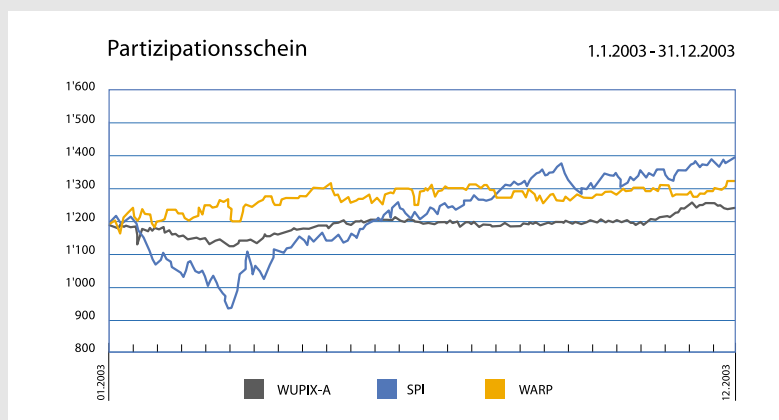
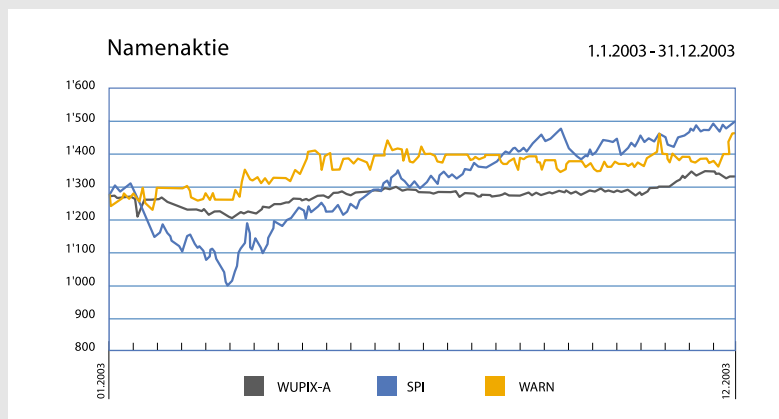
<sup>1</sup> Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

<sup>2</sup> Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

<sup>3</sup> In Vollzeitstellen unter Berücksichtigung des Beschäftigungsgrades

In Millionen Schweizer Franken

## Kursentwicklung



Quelle: Wüest & Partner (WUPIX-A, SPI) FLife AG (WARP, WARP)

## Verwaltungsrat

**Dr. Reto Cina**  
(1946)  
Küssnacht  
Mitglied  
gewählt bis 2005



**Dr. Niklaus E. Schiess**  
(1940)  
Riehen  
Mitglied  
gewählt bis 2004

**Dr. Christoph M. Müller**  
(1948)  
Küssnacht am Rigi  
Präsident  
gewählt bis 2004

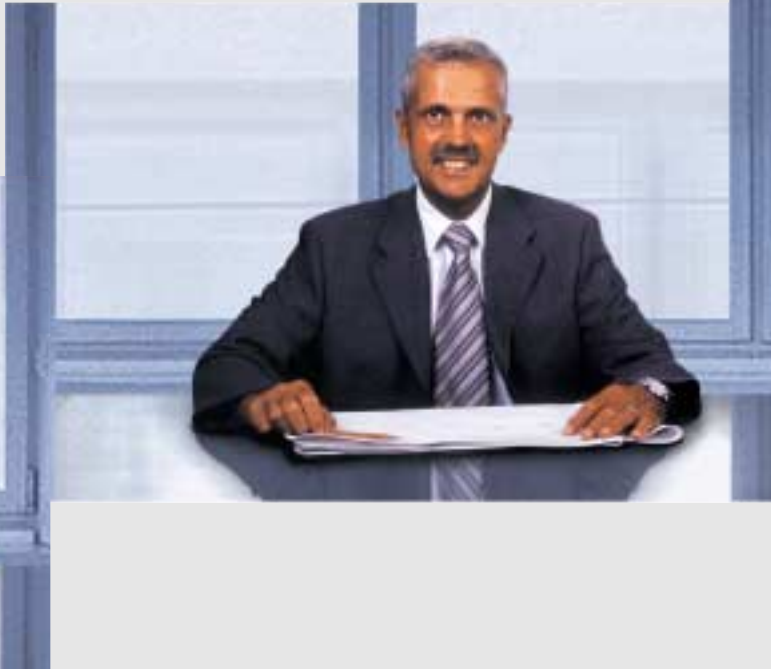
### Firmenporträt

Die Warteck Invest AG ist eine am Immobiliensegment der SWX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften, das sie mit dem Ziel nachhaltiger Ertragssicherung in eigener Regie professionell bewirtschaftet. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, den Liegenschaftenbestand gezielt zu entwickeln, die Erträge zu optimieren und langfristig zu sichern und damit Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen.

Das ausgewogene Portfolio an Wohn- und Geschäftsliegenschaften konzentriert sich schwerpunktmässig auf die Wirtschaftsräume Basel und Zürich. Der Marktwert der Immobilien beläuft sich auf rund CHF 336 Millionen. Ein erfahrenes Portfolio Management-Team, in welchem alle Kompetenzen moderner Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung vereint sind, stellt in aktiver Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat eine optimale Wertschöpfung im Liegenschaftenbesitz sicher.

## Geschäftsleitung

**Daniel Breton**  
(1957)  
Riehen  
Leiter  
Gebäudemanagement



**Daniel Petitjean**  
(1970)  
Reinach BL  
Geschäftsführer

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

Die Warteck Invest AG zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe Eigenkapitalquote aus, was es ihr zusammen mit den erarbeiteten freien Mitteln ermöglicht, ihr Portfolio mittelfristig auszubauen und substantiell aufzustocken.

Eine überdurchschnittliche Dividendenausschüttung ist auf lange Sicht gewährleistet. Zur Zeit sind gegen 64 Prozent der Namenaktien bei rund 900 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Die übrigen Titel werden von den Siemens Personalvorsorgewerken und der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

## Bericht des Verwaltungsrates

6

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns sehr, Ihnen einen erfreulichen Bericht für das Geschäftsjahr 2003 vorzulegen. Die Warteck Invest konnte die Qualität des Immobilien-Portfolios weiter verbessern und das Geschäftsergebnis gegenüber dem Vorjahr erneut steigern. Auch die Performance der Warteck Invest-Titel entwickelte sich erfreulich.

Um die Transparenz weiter zu erhöhen und Ihnen neben den Zahlen auch einen optischen Eindruck der Liegenschaften der Warteck Invest zu vermitteln, überreichen wir Ihnen zusammen mit dem diesjährigen Geschäftsbericht erstmals einen umfassenden fotografischen Überblick über das Immobilien-Portfolio der Gesellschaft. Sie finden im beiliegenden Band „Immobilien-Portfolio 2003“ eine illustrierte Übersicht über sämtliche Liegenschaften, die sich per 31.12.2003 im Portfolio der Warteck Invest befunden haben.

### **Konsequente Umsetzung der Unternehmensstrategie und Anlagepolitik**



*Pilatusstrasse 9–13/Sägestrasse 26–32, Aarburg*

Auch im Jahr 2003 wurde das Immobilien-Portfolio weiter optimiert. In diesem Zusammenhang wurde das Freizeitcenter in Marin (NE) verkauft. Damit verbleibt mit dem Center in Crissier (VD) nun noch eine einzige Freizeitanlage im Portfolio. Ein



Verkauf dieser Anlage ist zur Zeit nicht geplant. Entsprechend der auf ein qualitatives Wachstum ausgerichteten Unternehmensstrategie wurden im 2003 wiederum zahlreiche mögliche Investitionsobjekte geprüft. Den hohen Anforderungen unserer Anlagepolitik konnte aber nur eine Überbauung genügen. Es handelt sich dabei um eine Liegenschaft mit Baujahr 1991 an guter Lage im Aarestädtchen Aarburg (AG). Sie umfasst 35 Wohnungen, drei Läden und ein Büro und ist per 1.8.2003 in unser Portfolio übernommen worden.

Die Konzentration auf die Wirtschaftsräume Basel und Zürich und der hohe Anteil an Wohnliegenschaften haben sich auch im Jahr 2003 als richtig erwiesen. Zwar ist die Vermietung von Geschäfts- und Büroflächen in der Region Zürich schwieriger geworden und erfordert ein grösseres Engagement sowie den Einsatz von innovativen Vermarktungsinstrumenten. Die Region Nordwestschweiz hat sich aber trotz der allgemein ungünstigen Wirtschaftslage hinsichtlich der Flächennachfrage und den Mietpreisen auch im 2003 sehr stabil entwickelt. Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste) des gesamten Portfolios ist leicht gestiegen auf 2.56 % (Vorjahr 1.8 %), hält sich im Branchenvergleich aber nach wie vor auf sehr tiefem Niveau.

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich zum Bilanzstichtag am 31.12.2003 auf CHF 336.1 Mio. (Vorjahr CHF 338.9 Mio.) Die Bruttorendite auf den Liegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2003) lag im Berichtsjahr bei 6.65 % (Vorjahr 6.81 %). Die Nettorendite (Ist-Mietzinsen abzüglich Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2003) erreichte gute 5.95 % (Vorjahr 6.22 %). Der Rückgang dieser beiden Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf die Höherbewertung einiger Liegenschaften per 31.12.2002 zurückzuführen. Die Performance des Portfolios, welche auch das Bewertungsergebnis des Berichtsjahres berücksichtigt, lag im 2003 wie im Vorjahr bei ausgezeichneten



6.97 %.

Im Berichtsjahr wurden die Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham und die Überbauung in Lupfig einer umfassenden Fassadenrenovation unterzogen. Ein weiterer Schwerpunkt des Gebäudemanagements stellte die Energieoptimierung der Liegenschaften dar. Durch entsprechende Massnahmen gelang es, den Energieverbrauch über das gesamte Portfolio weiter zu reduzieren. Die Reduktion der den



*Hinterbergstrasse 15/17, Cham*

Mietern weiterverrechneten Energiekosten verbessert unsere Stellung im Wettbewerb.

Erfreulich verlief auch die Vermarktung der Wohneinheiten des Projektes "Stadtwohnen Alemannengasse" in Basel. Per 31.12.2003 waren 74 von 76 Stadthäusern und Stadtwohnungen verkauft. 71 Einheiten waren zu diesem Datum den neuen Eigentümern übergeben. Die letzten beiden Wohnungen wurden im Januar 2004 verkauft und können nach dem individuellen Ausbau bis Mitte Jahr von den Käufern bezogen werden. Im Eigentum der Warteck Invest verbleiben 66 Parkplätze in der Einstellhalle sowie einige Hobby- und Nebenräume. Während letztere zur Veräusserung bestimmt sind, stellen die Parkplätze eine interessante Anlage dar und werden vermietet.

Der finanzielle Erfolg des Projektes kann noch nicht abschliessend bestimmt werden, da die definitive Bauabrechnung aufgrund der Komplexität des Projektes mit 76 individuell ausgebauten Wohneinheiten zum Stichtag nicht fertiggestellt werden

konnte. Im Berichtsjahr wurde dennoch ein anteiliger Projektgewinn ausgewiesen. Dieser wurde entsprechend vorsichtig berechnet im Wissen, dass ein derartiges Projekt immer erst anhand der definitiven Abrechnung beurteilt werden kann.

#### **Erneut gesteigertes Rechnungsergebnis**

Die Mieterträge konnten im 2003 mit CHF 20.6 Mio. durch den Zukauf der Überbauung in Aarburg gegenüber dem Vorjahr (CHF 20.7 Mio.) nahezu konstant gehalten werden, obwohl die Mietzinssenkungen, bedingt durch tiefere Hypothekarzinsätze, weitgehend an die Mieterschaft weitergegeben wurden. Die Leerstände betragen TCHF 540 (Vorjahr TCHF 374). Davon entfielen TCHF 308 auf die Liegenschaft Zürcherstrasse 111 in Zürich-Schlieren. Aus dem Projekt "Stadtwohnen Alemannengasse" resultierte ein anteiliger Gewinn vor Steuern von TCHF 1'464.

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten und den Instandhaltungsausgaben, nahm im Berichtsjahr um knapp 19 % auf CHF 1.7 Mio. zu, was innerhalb der üblichen jährlichen Schwankungsbreite liegt. Die Nettoaufwertung des Portfolios um CHF 3.2 Mio. bzw. 0.95 % durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers widerspiegelt einerseits die getätigten wertvermehrenden Investitionen und andererseits die besseren Marktaussichten für die Zukunft.

Bei einem um 6 % tieferen Personalaufwand von CHF 1.5 Mio. und einem um knapp 18 % reduzierten sonstigen Betriebsaufwand von TCHF 890 resultierte schliesslich eine erneute Steigerung der Gewinnzahlen. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern stieg um 7.6 % auf CHF 21.2 Mio. (Vorjahr CHF 19.7 Mio.). Der Konzerngewinn vor Steuern nahm ebenfalls um 7.6 % auf CHF 17 Mio. zu (Vorjahr CHF 15.8 Mio.) und der Konzerngewinn konnte schliesslich um 6.2 % auf CHF 13.3 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 12.5 Mio.).

#### **Erneute Dividendenerhöhung**

Das ausgezeichnete Jahresergebnis und die intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft veranlassen den Verwaltungsrat, der diesjährigen Generalversammlung vom 19. Mai erneut eine Dividendenerhöhung auf CHF 60 pro Namenaktie und PS zu

beantragen (im Vorjahr CHF 57). Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 67 % des Konzerngewinnes.

### **Wiederum gute Performance der Titel**

Auch die Entwicklung der Titel zeigte im 2003 ein erfreuliches Bild. Der Kurs der Namenaktie stieg im Berichtsjahr um 12.6 %, derjenige des Partizipationsscheines um 10.8 %. Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende ergibt dies eine Gesamtrendite für die Namenaktien von 17.1 % und eine solche von 15.6 % für die Partizipationsscheine. Damit konnten die Beteiligungspapiere der Warteck Invest an der deutlichen Erholung des SPI teilnehmen, welche im Jahr 2003 18.5 % betrug und dies, obwohl die Titel der Warteck Invest die Baisse der Vorjahre nicht mitgemacht hatten.

Erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Aktionärskreis im 2003 weiter vergrössert hat. Waren per Ende 2002 noch 738 private und institutionelle Aktionäre im Aktienregister eingetragen, so waren es per 31.12.2003 bereits 841. Im 1. Quartal 2004 stieg die Zahl erneut auf rund 900 Aktionäre.

### **Ausblick**

Kurz nach dem Bilanzstichtag wurde die Liegenschaft Hünigerstrasse 2 in Basel verkauft. Damit erfolgte ein weiterer Beitrag zur Optimierung des Portfolios. Auch im



*Flachsacherstrasse 15–19, Ahornwegli 2, Lupfig*

2004 liegt der Schwerpunkt des Portfolio Managements in einem qualitativen Wachstum. Am mittelfristigen Ziel, das Portfolio auf ein Volumen von CHF 450 Mio. auszubauen, wird festgehalten. Zu diesem Zweck wird weiterhin aktiv nach Anlageobjekten gesucht, welche die Anforderungen der Anlagepolitik erfüllen. Nachdem im Januar die Verkäufe der letzten beiden Wohneinheiten des Projektes "Stadtwohnen Alemannengasse" verkündet werden konnten, liegt der Focus hier auf der definitiven Abrechnung des Projektes. Ziel ist es, nach Vorliegen der Bauabrechnung im Semesterabschluss 2004 abschliessend über den finanziellen Erfolg des Projektes berichten zu können.

Die Tiefhaltung bzw. Reduktion der Leerstände geniesst weiterhin oberste Priorität im Rahmen der Immobilien-Bewirtschaftung. So ist es gelungen, den seit nahezu zwei Jahren leerstehenden Laden in der Liegenschaft Bächlerstrasse 34/36 in Kilchberg langfristig an die Pick Pay-Gruppe zu vermieten. Ein spezielles Augenmerk liegt auf der Liegenschaft Zürcherstrasse 111 in Zürich-Schlieren, aus welcher die Basler Versicherungsgesellschaft per Ende September 2004 ausziehen wird. Um diese Räumlichkeiten und die bereits leerstehenden Büros trotz des aktuellen Überangebots auf dem Geschäftsflächenmarkt in Zürich termingerecht wieder vermieten zu können, wird zur Zeit in Zusammenarbeit mit einem Immobilienmarketing-Spezialisten eine entsprechende Strategie erarbeitet. Ein erster Erfolg konnte bereits verzeichnet werden, indem die Büros im obersten Stockwerk ab 1. Februar 2004 wieder vermietet werden konnten.

Die tiefe Leerstandesquote, die günstige Fälligkeitsstruktur der langfristigen Mietverträge und die sich langsam abzeichnende Erholung der Konjunktur stimmen den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung auch hinsichtlich



*Bächlerstrasse 34/36, Kilchberg*

der zukünftigen Ertragslage der Warteck Invest zuversichtlich. Einen Beitrag zur Steigerung des operativen Ergebnisses in der Zukunft kann auf der Kostenseite zudem vom Finanzergebnis erwartet werden. Bereits konnte im Berichtsjahr der durchschnittlich bezahlte Zinssatz auf den Hypotheken auf 3.35 % gesenkt werden (Vorjahr 3.89 %). Im Rahmen der Refinanzierungen der im Februar 2004 fälligen Kredite von CHF 38.1 Mio. konnte wiederum von den äusserst guten Zinskonditionen profitiert werden, so dass der durchschnittlich bezahlte Zinssatz weiter auf 3.08 % reduziert wurde. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite beträgt zur Zeit 3.5 Jahre.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Warteck Invest sind zuversichtlich, die bisherige hohe Dividendenausschüttung mittelfristig aufrecht halten zu können.

Abschliessend möchten die Mitglieder des Verwaltungsrates den Aktionärinnen und Aktionären, PS-Inhaberinnen und -Inhabern danken für das Vertrauen, welches sie der Warteck Invest entgegenbringen. Ein spezieller Dank geht auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche tagtäglich ihren Einsatz für die Umsetzung der Unternehmensstrategie leisten und damit das Erreichen der gesteckten Ziele möglich machen.

*Dr. Christoph M. Müller*

*Daniel Petitjean*

Präsident des

Verwaltungsrates

Geschäftsführer



Basel, April 2004

# Impressionen Stadtwohnen Alemannengasse



## Portfolio-Erweiterung

14

Das Portfolio wurde im Geschäftsjahr 2003  
um folgende Liegenschaft erweitert:

Adresse **Pilatusstrasse 9 - 13**  
**Sägestrasse 26 - 32**  
**Aarburg AG**

Mietobjekte 35 Wohnungen  
3'056 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
614 m<sup>2</sup> Verkaufs-,  
Büro- und Lagerfläche  
55 Autoabstellplätze

Grundstück 3'364 m<sup>2</sup>



*Blick  
auf das  
Schloss  
Aarburg*



*Sägestrasse*



*Pilatusstrasse*



*Ansichten vom Innenhof*





## Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 114. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2004, den Bilanzgewinn 2003 wie folgt zu verwenden:

15

Gewinnvortrag 2002	0
Jahresgewinn 2003	8'810'982
<hr/>	
Bilanzgewinn 2003	8'810'982
Auflösung freier Reserven	99'018
<hr/>	
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>8'910'000</b>

*In Schweizer Franken*

Ausschüttung einer Dividende von CHF 60 pro dividendenberechtigter Namenaktie (103'500 Stück)	6'210'000
Ausschüttung einer Dividende von CHF 60 pro dividendenberechtigtem Partizipationsschein (45'000 Stück)	2'700'000
<hr/>	
<b>Ausschüttungsbetrag für Dividende von CHF 60 pro Titel</b>	<b>8'910'000</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>0</b>

*In Schweizer Franken*

Für den Verwaltungsrat

*Dr. Christoph M. Müller*  
Präsident

*Daniel Petitjean*  
Sekretär

Basel, April 2004

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 39.00 pro Titel, welche am 26. Mai 2004 (Datum ex-Dividende) erfolgt. Den Namenaktionären wird die Dividende gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.

Für Partizipationsscheine erfolgt die Auszahlung gegen Vorweisung von Coupon Nr. 17 bei der folgenden Zahlstelle:

**UBS AG** (Hauptsitz und Filialen).

## Sicheres Investment

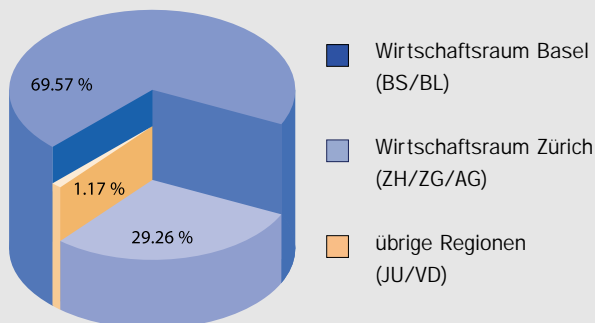
Die Warteck Invest will ihren Investoren eine sichere, werterhaltende Kapitalanlage gewährleisten. Dem Anleger wird die Möglichkeit geboten, von der kapitalmarkt-mässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftenmarktes zu profitieren. Die Aktie und der Partizipationsschein (PS) sind – dem Charakter 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.

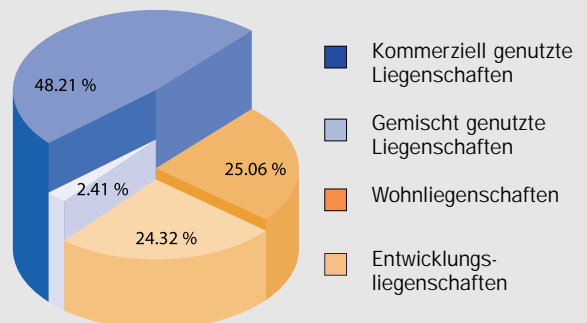
## Kontrolliertes Wachstum

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.

Marktwerte nach Geografie  
(Stichtag 31.12.03)



Marktwerte nach Anlagekategorie  
(Stichtag 31.12.03)



### Solide Finanzierung

Die hohe Eigenkapitalquote erlaubt uns eine substantielle Erweiterung des Liegenschaftsbestandes. Um die Rendite auf den Eigenmitteln zu optimieren, wird das Portfolio-Wachstum mittelfristig fremdfinanziert. Die hypothekarische Belastung soll 50 Prozent des Marktwertes unseres Liegenschaftsbesitzes nicht übersteigen.

### Wertschöpfung durch Immobilien-Portfolio Management

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

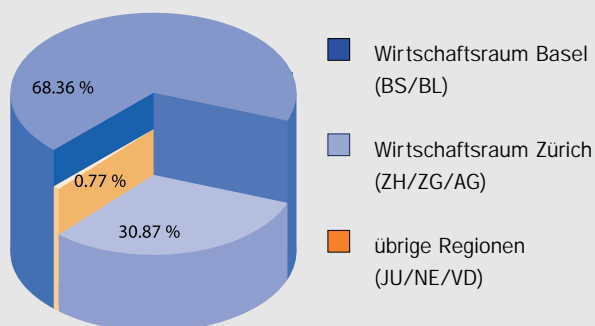
### Kundennahe Immobilien-Bewirtschaftung

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.

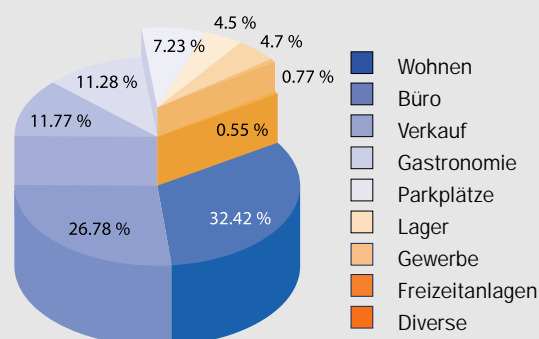
### Schlanke Organisationsstruktur

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 im 2003 nach Geografie



Sollmietzinsen im 2003 nach Objektnutzung



# Anlagepolitik

18

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 verschiedene Anlagekategorien umfassen. Es wird ein ausgewogener Bestand an Renditeliegenschaften mit den folgenden Objektarten angestrebt:

- Wohnen (max. 70 % der Mieterträge)
- Büro (max. 70 % der Mieterträge)
- Verkauf (max. 30 % der Mieterträge)
- Gewerbe (max. 20 % der Mieterträge)



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.

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräußert oder durch Projektrealisationen in Renditeliegenschaften umgewandelt.

## **Anlagevolumen:**

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 50 Prozent 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 Portfolio-Performance 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. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 und 30 Millionen liegen. Investitionen in 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 den Betrieb und Erhalt der eigenen Immobilien beschränkt.

Mit Beschluss vom 17. April 2002 hat die Schweizer Börse SWX die Richtlinie betreffend Informationen zur Corporate Governance RLCG auf den 1. Juli 2002 in Kraft gesetzt. Das folgende Kapitel enthält die gemäss dieser Richtlinie geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf in dieser Richtlinie enthaltene Bestimmungen zurückzuführen.

## **Konzernstruktur und Aktionariat**

### **Konzernstruktur**

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, und der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel (vgl. dazu Konsolidierungskreis, Seite 34).

### **Warteck Invest AG**

Die Warteck Invest ist eine Kleinunternehmung, welche zur Zeit neun Personen beschäftigt. Gemeinsam mit dem grundsätzlich nicht in der operativen Geschäftsführung tätigen Verwaltungsrat werden nebst den allgemeinen Tätigkeiten wie der Führung des Rechnungswesens oder des Aktienregisters sämtliche Kernaufgaben wie die Immobilien-Bewirtschaftung und das Immobilien-Portfolio Management in Eigenregie erledigt. Bedürfen nicht im Raum Basel gelegene Liegenschaften einer dauernden Betreuung vor Ort, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge.

Die Warteck Invest AG ist am Immobiliensegment der SWX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31.12.2003 CHF 208.29 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Valor 261'948, ISIN-Nummer CH0002619481) und Partizipationsscheine (Valor 261'944, ISIN-Nummer CH0002619440) ausgegeben.

### **Warteck Sport Holding AG**

Die Warteck Sport Holding AG mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 1 Mio. ist nicht kotiert und übt zur Zeit keine Geschäftstätigkeit aus.

### Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft waren zum 31.12.2003 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

- Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich (19.8 %)
- Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (16.7 %)

Im Geschäftsjahr 2003 waren keine Offenlegungsmeldungen zu publizieren.

### Streuung der Aktien per 31.12.2003

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1 bis 50 Aktien	646	76.81	12'405	11.99
51 bis 100 Aktien	82	9.75	6'807	6.58
101 bis 250 Aktien	62	7.37	10'721	10.36
251 bis 500 Aktien	29	3.45	10'488	10.13
über 500 Aktien	22	2.62	51'198	49.46
<b>Total eingetragen</b>	<b>841</b>	<b>100.00</b>	<b>91'619</b>	<b>88.52</b>
Dispobestand			11'881	11.48
Total ausgegeben			103'500	100.00

### Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

### Kapitalstruktur

#### Ordentliches Kapital

Seit 1993 ist das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1.485 Mio. in 103'500 Namenaktien mit jeweils 1 Stimmrecht pro Aktie und 45'000 auf den Inhaber lautende Partizipationsscheine ohne Stimmrecht aufgeteilt. Sowohl die Namenaktien wie auch die Partizipationsscheine haben einen Nennwert von CHF 10.- pro Titel. Namenaktien und Partizipationsscheine sind in gleichem Umfang dividendenberechtigt.

#### Genehmigtes und bedingtes Kapital, Genussscheine

Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

## Kapitalstruktur und -veränderungen der Warteck Invest AG

Kapitalstruktur und -veränderungen	2003	2002	2001
Aktien- und Partizipationsscheinkapital	1'485	1'485	1'485
Reserven	70'996	72'329	72'329
Bilanzgewinn	8'811	7'132	15'241
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>81'292</b>	<b>80'946</b>	<b>89'055</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

### Übertragungsbeschränkungen

Gemäss dem nachstehend in vollem Wortlaut wiedergegebenen § 5 der Statuten der Warteck Invest AG ist die Übertragung von Namenaktien wie folgt eingeschränkt:

*“Die Übertragung von Namenaktien zu Eigentum oder zu Nutzniessung bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrates, der seine Befugnisse ganz oder teilweise delegieren kann.*

*Die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht kann verweigert werden,*

*a) soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Relevant sind insbesondere Nachweise gemäss folgenden Erlassen:*

- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983;*
- Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962*

*b) wenn der Erwerber auf Verlangen nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.*

*Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande*



*gekommen sind. Dieser muss über die Streichung sofort informiert werden.“*

Das Verfahren zur allfälligen Änderung der statutarischen Bestimmungen richtet sich nach Art. 704 OR. Der entsprechende Generalversammlungsbeschluss hätte mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich zu vereinigen.

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

### **Wandelanleihen und Optionen**

Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierte Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

### **Verwaltungsrat**

#### **Christoph M. Müller**

Funktion: Präsident des Verwaltungsrates

Personalien: Dr.iur., Rechtsanwalt, geboren 1948,  
in Küssnacht am Rigi, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund: Selbständiger Wirtschaftsanwalt in Zürich, Mitglied verschiedener Aufsichtsgremien in- und ausländischer Unternehmen, unter anderem der Avernum AG, Basel; Citibank (Switzerland), Zürich; Hason Holding AG, Basel; Vaillant GmbH, D-Remscheid

Amtsduer: Mitglied des Verwaltungsrates seit 1998,  
Präsident des Verwaltungsrates seit 2001,  
gewählt bis GV 2004

#### **Reto Cina**

Funktion: Mitglied des Verwaltungsrates

Personalien: Dr.oec. HSG, geboren 1946, in Küssnacht, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund: CEO der Oettinger Davidoff Group, Basel

Amtsduer: Mitglied des Verwaltungsrates seit 1993,  
gewählt bis GV 2005  
**Niklaus E. Schiess**  
Funktion: Mitglied des Verwaltungsrates  
Personalien: Dr.iur., geboren 1940, in Riehen, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund: Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Vischer, Basel,  
Mitglied der Verwaltungsräte mehrerer  
Schweizerischer Aktiengesellschaften, unter anderem  
der Basler Freilager AG, Münchenstein; Kreditbank  
(Suisse) SA, Genf

Amtsduer: Mitglied des Verwaltungsrates seit 1998,  
gewählt bis GV 2004

Der Geschäftsführer, Daniel Petitjean, amtiert als Sekretär des Verwaltungsrates, gehört diesem aber nicht an.

Keiner der Verwaltungsräte hat in den vergangenen drei Jahren der Geschäftsleitung der Warteck Invest oder einer ihrer Tochtergesellschaften angehört. Es bestehen keine wesentlichen, geschäftlichen Beziehungen zwischen der Warteck Invest und von Verwaltungsräten repräsentierten Unternehmen. In der Berichtsperiode waren keine Austritte zu verzeichnen. Der Gesellschaft sind keine relevanten weiteren Tätigkeiten und/oder Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrates bekannt. Es bestehen keine Kreuzverflechtungen.

Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, welche von der Generalversammlung einzeln auf eine Dauer von jeweils drei Jahren gewählt werden. Er konstituiert sich selbst und bezeichnet insbesondere seinen Präsidenten und den Sekretär. Der Gesellschaftsgrösse entsprechend verzichtet der Verwaltungsrat zur Zeit darauf, Ausschüsse wie z.B. ein Audit Committee zu bilden. Der Verwaltungsrat trifft sich zu vier bis sechs ordentlichen, in der Regel halbtägigen Sitzungen pro Jahr. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass ad hoc Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Die Geschäfts-

leitung nimmt an den Sitzungen teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er beschliesst auf der Basis einer Mehrjahresplanung die Zielsetzungen für die Gesellschaft, formuliert die notwendigen Richtlinien für die Geschäftspolitik und die Geschäftsführung und überwacht den Geschäftsgang. Er entscheidet über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten oder übertragen sind.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen im Immobilien-Portfolio Management wie Investitions- und Devestitionsentscheide, Genehmigung von Planungskrediten oder Ausführungsentscheide bei Sanierungen und Umnutzungen, welche vom Gesamtverwaltungsrat gefällt werden.

Die Warteck Invest erstellt Quartalsabschlüsse mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat - in der Regel alle zwei Wochen - die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, welche unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie die monatliche Übersicht über Leerstände beinhalten. Zudem steht der Präsident mindestens wöchentlich in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrates werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

## **Geschäftsleitung**

### **Daniel Petitjean**

Funktion:	Geschäftsführer und Leiter Finanzen
Personalien:	lic.rer.pol., eidg.dipl. Immobilientreuhänder, geboren 1970, in Reinach BL, Schweizer Bürger
Beruflicher Hintergrund:	Nach dem Studium Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank von 1996-1998, 1998-1999 Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen, 1999-2003 Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank
Amtsdauer:	Eintritt als Geschäftsführer und Leiter Finanzen

am 1. April 2003

**Daniel Breton**

Funktion: Leiter Gebäudemanagement  
Personalien: Baufachmann, geboren 1957, in Riehen, Schweizer  
Bürger

Beruflicher Hintergrund: Berufslehre zum Hochbauzeichner,  
anschliessend Bauleiter bei diversen grösseren Planungs-  
und Architekturunternehmungen, seit dem Eintritt in  
die Warteck Invest in verschiedenen, mit der Planung,  
Ausführung und Überwachung des baulichen Immobilien-  
unterhalts zusammenhängenden Funktionen tätig

Amtsdauer: Eintritt als Baufachmann am 15. Mai 1983,  
seit 1993 Mitglied der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder andere relevanten Tätigkeiten aus. Sonstige Interessenbindungen sind der Gesellschaft ebenfalls keine bekannt. Es bestehen keine Managementverträge.

**Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

Sämtliche Organentschädigungen werden vom Verwaltungsrat festgelegt. Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten feste Entschädigungen, wie es in §21 der Gesellschaftsstatuten festgelegt ist. Die Mitglieder der Geschäftsleitung können neben dem Grundsalar einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus zwischen 0 % und 20 % des Grundsalar erhalten. Dessen Höhe ist abhängig vom Geschäftsgang und der Leistung des Managements. Es bestehen ansonsten weder Erfolgsbeteiligungsmodelle noch Aktien- oder Optionsprogramme.

Im Berichtsjahr wurden die Mitglieder des Verwaltungsrates mit total TCHF 167, die Mitglieder der Geschäftsleitung mit total TCHF 563 entschädigt. Die höchste Gesamtentschädigung eines einzelnen Verwaltungsrates belief sich auf TCHF 80.

Im Berichtsjahr wurden keine Abgangsentschädigungen und Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Die Gesellschaft hat weder Mitgliedern des Verwaltungsrates, noch Mitgliedern der Geschäftsleitung Darlehen gewährt. Es wurden keine Gesellschaftsaktien und keine Optionen auf solche zugeteilt.

Per 31.12.2003 wurden 17'551 Namenaktien der Gesellschaft von Mitgliedern des Verwaltungsrates und deren 16 von Mitgliedern der Geschäftsleitung gehalten. Beide Angaben verstehen sich inklusive nächstehender natürlicher und juristischer Personen im Sinne von Art. 678 OR.

An zusätzlichen Honoraren gemäss Art. 5.7 RLCG wurde von der Firma Vischer, Anwälte und Notare, Basel, während dem Geschäftsjahr 2003 Rechnungen im Gesamtbetrag von TCHF 81 für Notariatsdienstleistungen und Rechtsberatungen fakturiert. Zusätzlich in Rechnung gestellte Drittkosten wie Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren usw. sind dabei nicht mitgerechnet.

#### **Mitwirkungsrechte der Aktionäre**

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Verfahren und Voraussetzungen zur Einführung einer derartigen Beschränkung sind im Schweizerischen Obligationenrecht geregelt. Mit Ausnahme von §12 der Gesellschaftsstatuten, wonach ein Aktionärsvertreter selbst auch Aktionär sein muss, bestehen keine über Art. 689 Abs. 2 OR hinausgehenden Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Gemäss §14 der Gesellschaftsstatuten fasst die Generalversammlung *„ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, sofern die Statuten oder das Gesetz nicht in zwingender Weise eine qualifizierte Mehrheit verlangen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen.“*

Die Einberufung der Generalversammlung ist Art. 699 OR entsprechend geregelt. Deren Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Die Traktandierung erfolgt durch den Verwaltungsrat. Aktionäre, die mindestens 10 % des Kapitals vertreten, können die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Die Fristen bestimmen sich nach dem Gesetz.

Das Aktienregister bleibt jeweils ab ca. 10 Tagen vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende ca. eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und

Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

### **Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 32 BEHG wurde weder erhöht (Opting Up), noch wegbedungen (Opting Out). Dies bedeutet, dass ein Grossaktionär den übrigen Aktionären beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 33 1/3 % der Stimmrechte ein Übernahmeangebot unterbreiten müsste.

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen mit Mitgliedern von Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung, welche diese gegen unerwünschte Übernahmen schützen sollen. D.h. es bestehen weder aussergewöhnlich hohe Abgangsentschädigungen noch lukrative Verträge mit ungewöhnlich langen Vertragsdauern im Sinne von Art. 7.2 RCLG.

### **Revisionsstelle**

Die KPMG Fides Peat, Basel, amtiert seit über 15 Jahren als Revisionsstelle und Konzernprüfer. Als Mandatsleiter fungiert seit 2003 Rolf Besmer, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Für das Geschäftsjahr 2003 wurden TCHF 70 für Revisionshonorare und zusätzliche TCHF 43 für weitere, von der KPMG geleistete Dienste wie Steuerberatung etc. fakturiert.

Aufsicht und Kontrolle der Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, welcher jährlich einen schriftlichen Bericht erhält und den Mandatsleiter darüber hinaus mindestens einmal pro Jahr zu einer Sitzung einlädt.

### **Informationspolitik**

Sämtliche Veröffentlichungen wie auch aktuelle Angaben zu den Börsenkursen und weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf unserer Homepage unter <http://www.warteck-invest.ch> für jedermann rund um die Uhr abrufbar.

Der in der Regel im April erscheinende Geschäftsbericht wie auch der üblicherweise im August publizierte Halbjahresbericht werden allen Aktionären sowie einer breiten Auswahl an Medien, Finanzanalysten und weiteren Interessenten per Post zugestellt. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (Fax oder E-mail) veröffentlicht.

**Konzernrechnung  
2003**

## Konzern-Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.03	31.12.02
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>12'493</b>	<b>6'912</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'314	609
Andere kurzfristige Forderungen		49	38
<b>Forderungen</b>		<b>1'363</b>	<b>647</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	1)	<b>1'224</b>	<b>931</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>15'080</b>	<b>8'490</b>
Wertschriften und Beteiligungen		381	931
Darlehen	2)	860	2'151
<b>Finanzanlagen</b>		<b>1'241</b>	<b>3'082</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>148</b>	<b>126</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		162'020	159'130
Gemischt genutzte Liegenschaften		81'753	82'228
Wohnliegenschaften		84'240	74'221
Entwicklungsliegenschaften		8'090	23'294
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	3)	<b>336'103</b>	<b>338'873</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>337'492</b>	<b>342'081</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>352'572</b>	<b>350'571</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4)	9'085	2'772
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		58	124
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		210	299
Passive Rechnungsabgrenzung	5)	4'275	2'713
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>13'628</b>	<b>5'908</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	122'250	127'250
Andere langfristige Verbindlichkeiten	7)	458	6'446
Rückstellungen	8)	2'466	2'947
Rückstellung für latente Steuern	9)	23'080	22'144
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>148'254</b>	<b>158'787</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>161'882</b>	<b>164'695</b>
<b>Nominelles Eigenkapital</b>		<b>1'485</b>	<b>1'485</b>
<b>Reserve für eigene Aktien und PS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gewinnreserve</b>	10)	<b>189'205</b>	<b>184'391</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>190'690</b>	<b>185'876</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>352'572</b>	<b>350'571</b>

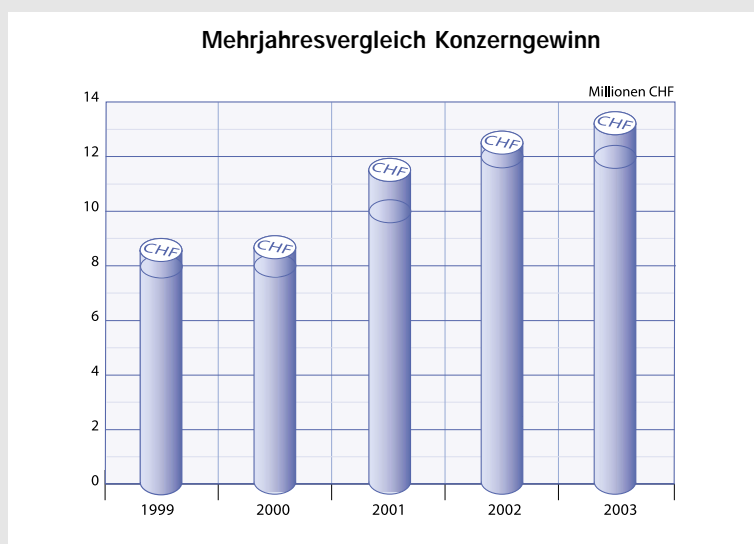
In Tausend Schweizer Franken



## Konzern-Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2003	Abschluss 2002	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		20'590	20'726	- 0.66 %
Debitorenverluste		- 6	- 35	- 82.86 %
<b>Mieterträge</b>	11)	<b>20'584</b>	<b>20'691</b>	- 0.52 %
<b>Übrige Erträge</b>	12)	<b>1'556</b>	<b>816</b>	90.69 %
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>22'140</b>	<b>21'507</b>	2.94 %
Betriebskosten		642	699	- 8.15 %
Instandhaltung		1'092	763	43.12 %
<b>Immobilienaufwand</b>	13)	<b>1'734</b>	<b>1'462</b>	18.60 %
<b>Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften</b>	14)	<b>- 3'171</b>	<b>- 2'328</b>	36.21 %
<b>Personalaufwand</b>	15)	<b>1'498</b>	<b>1'592</b>	- 5.90 %
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	16)	<b>890</b>	<b>1'081</b>	- 17.67 %
<b>Betrieblicher Aufwand</b>		<b>951</b>	<b>1'807</b>	- 47.37 %
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>		<b>21'189</b>	<b>19'700</b>	7.56 %
<b>Finanzergebnis</b>	17)	<b>4'264</b>	<b>4'225</b>	0.92 %
<b>Übriges Ergebnis</b>	18)	<b>103</b>	<b>354</b>	- 70.90 %
<b>Konzerngewinn vor Steuern</b>		<b>17'028</b>	<b>15'829</b>	7.57 %
<b>Steuern</b>	19)	<b>3'750</b>	<b>3'323</b>	12.85 %
<b>Konzerngewinn</b>		<b>13'278</b>	<b>12'506</b>	6.17 %

In Tausend Schweizer Franken



## Konzern-Geldflussrechnung

	2003	2002
+ = Geld-Zufluss - = Geld-Abfluss		
<b>Geldfluss Geschäftstätigkeit</b>		
Konzerngewinn	13'278	12'506
+ Abschreibungen	206	126
+/- Veränderung Rechnungsabgrenzungen	1'269	- 389
+/- Veränderung Debitoren/andere Forderungen	- 716	- 361
+/- Veränderung Kreditoren/kfr. Verbindlichkeiten	- 436	400
+/- Veränderung Andere langfristige Verbindlichkeiten	340	- 451
+/- Veränderung Rückstellungen	683	2'304
+/- Bewertungsergebnis	- 3'171	- 2'328
<b>Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit</b>	<b>11'453</b>	<b>11'807</b>
<b>Geldfluss Investitionstätigkeit</b>		
Finanzanlagen	0	- 190
Mobile Sachanlagen	- 106	- 113
Immobilie Sachanlagen	- 27'148	- 20'890
<b>Total Investitionen</b>	<b>- 27'254</b>	<b>- 21'193</b>
Finanzanlagen	1'238	835
Mobile Sachanlagen	0	0
Immobilie Sachanlagen	33'608	19'343
<b>Total Devestitionen</b>	<b>34'846</b>	<b>20'178</b>
<b>Total Geldfluss Investitionstätigkeit</b>	<b>7'592</b>	<b>- 1'015</b>
<b>Geldfluss Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Aufnahme von Hypotheken	0	73'245
- Rückzahlung von Hypotheken	- 5'000	- 73'245
- Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung	- 8'464	- 8'168
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
<b>Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 13'464</b>	<b>- 8'168</b>
<b>Zusammenfassung</b>		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	11'453	11'807
Geldfluss Investitionstätigkeit	7'592	- 1'015
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	- 13'464	- 8'168
<b>Total Geldfluss</b>	<b>5'581</b>	<b>2'624</b>
+ Flüssige Mittel am 01.01.	6'912	4'288
<b>Flüssige Mittel am 31.12.</b>	<b>12'493</b>	<b>6'912</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

## Eigenkapitalnachweis

	Nominales Eigenkapital	Reserve für eigene Aktien und PS	Gewinn- reserven	Total
<b>Eigenkapital 1.1.2002</b>	<b>1'485</b>	<b>341</b>	<b>179'712</b>	<b>181'538</b>
Jahresgewinn 2002			12'506	12'506
Dividende Geschäftsjahr 2001			- 8'168	- 8'168
Übertrag Reserve		- 341	341	0
<b>Eigenkapital 31.12.2002</b>	<b>1'485</b>	<b>0</b>	<b>184'391</b>	<b>185'876</b>
Jahresgewinn 2003			13'278	13'278
Dividende Geschäftsjahr 2002			- 8'464	- 8'464
<b>Eigenkapital 31.12.2003</b>	<b>1'485</b>	<b>0</b>	<b>189'205</b>	<b>190'690</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 103'500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 und 45'000 Partizipationsscheine mit einem Nennwert von CHF 10.

## Konsolidierungskreis

Sämtliche Gesellschaften, an denen die Warteck Invest AG direkt und indirekt beteiligt ist, wurden nach der Methode der Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung miteinbezogen. Es handelt sich dabei um die folgende Gesellschaft:

### **Warteck Sport Holding AG, Basel**

Beteiligungsquote 100 % des voll liberierten Aktienkapitals von CHF 1 Mio. Konzerninterne Transaktionen sind eliminiert, konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten kompensiert. Es fallen keine konzerninternen Gewinne oder Verluste an. Die Warteck Sport Holding AG übte im Berichtsjahr keine eigene Geschäftstätigkeit aus.

## Angewandte Richtlinien

Der vorliegende Geschäftsbericht wurde den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP FER entsprechend erstellt. Zudem wurden das Kotierungsreglement sowie das Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange berücksichtigt.

## Änderungen in der Darstellung

Im Berichtsjahr haben wir bereits Swiss GAAP FER 24 „Eigenkapital und Rechnungslegung von eigenen Aktien und Transaktionen mit Aktionären“ eingeführt (siehe Eigenkapitalnachweis Seite 33). Um die Transparenz weiter zu erhöhen, werden die Investitionen für Instandsetzungen der Liegenschaften aktiviert, was in diesem Bereich eine neue Darstellung der Erfolgsrechnung und eine Anpassung der Geldflussrechnung notwendig machte. Die neue Darstellung erforderte im Vorjahresvergleich eine Reduktion des Geldflusses aus Geschäftstätigkeit und der Investitionen in immobile Sachanlagen um TCHF 2'328. Das Betriebs- und das Jahresergebnis des Vorjahres bleiben unverändert.

## Bewertungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen erfahren. Im Einzelnen wurde wie folgt bewertet:

### **Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten erfasst.

### Forderungen

Sämtliche Forderungen wurden im Einzelnen bewertet und im Detail wertberichtigt. Die Delkredererückstellung wurde direkt mit den Forderungen verrechnet.

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen wurden analog den Forderungen bewertet. Es ist kein Goodwill aktiviert.

### Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen wurden zum Anschaffungswert bilanziert und über den geschätzten Zeitraum ihrer wirtschaftlichen Nutzung hinweg linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme.

### Immobilien Sachanlagen

Das immobile Anlagevermögen wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungs-experten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus den Seiten 56-57 hervor.

### Transaktionen mit Nahestehenden

Im Berichtsjahr fanden keine Transaktionen mit Nahestehenden im Sinne der FER-Richtlinie 15 statt.

## Konzern-Bilanz

### 1) Aktive Rechnungsabgrenzung

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.03	31.12.02
Diverse	12	15
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten <sup>1</sup>	1'212	916
<b>Total Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1'224</b>	931

<sup>1</sup>siehe auch 5) Passive Rechnungsabgrenzung

In Tausend Schweizer Franken

### 2) Darlehen

Im Berichtsjahr wurden Darlehen in der Höhe von TCHF 871 vollständig zurückbezahlt. Ein Darlehen von TCHF 54 wurde wegen unsicherer Einbringlichkeit abgeschrieben. Gewährt wurde ein neues Darlehen an einen Mieter in der Höhe von TCHF 14. Alle übrigen Darlehen sowie die im Zusammenhang mit Devestitionen gewährten nachrangigen Hypotheken wurden zu den vertraglich vereinbarten Konditionen verzinst und amortisiert.

### 3) Immoblie Sachanlagen

Das Portfolio ist seit dem Geschäftsjahr 2001 in die folgenden Kategorien aufgeteilt:

- Kommerziell genutzte Liegenschaften:  
Gewerblich genutzte (Büro, Verkauf, Gewerbe, etc.) Renditeliegenschaften mit einem maximalen Wohnanteil von einem Drittel.
- Gemischt genutzte Liegenschaften:  
Renditeliegenschaften mit gemischter Nutzung (Wohnanteil zwischen 1/3 und 2/3).
- Wohnliegenschaften:  
Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften:  
In dieser Kategorie werden nebst Baulandreserven und aktivierten Projektkosten auch zum Verkauf bestimmte Liegenschaften erfasst, welche innert 1 - 2 Jahren veräussert werden sollen. Bei günstiger Gelegenheit können auch nicht vorgängig dieser Kategorie zugewiesene Objekte zum Verkauf gelangen.

Immobilie Sachanlagen	31.12.02	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.03
Kommerziell genutzte Liegenschaften	159'130	855	-1'100	3'373	-238	<b>162'020</b>
Gemischt genutzte Liegenschaften	82'228	467	0	523	-1'465	<b>81'753</b>
Wohnliegenschaften	74'221	8'851	0	1'168	0	<b>84'240</b>
Entwicklungsliegenschaften	23'294	23'569	-38'583	0	-190	<b>8'090</b>
<b>Total Portfolio (zu Marktwerten)</b>	<b>338'873</b>	<b>33'742</b>	<b>-39'683</b>	<b>5'064</b>	<b>-1'893</b>	<b>336'103</b>

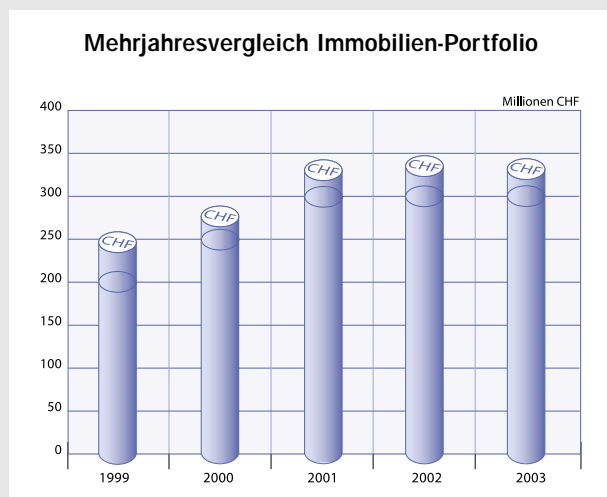
*In Tausend Schweizer Franken*

Die Zugänge bei den kommerziell und gemischt genutzten sowie den Wohnliegenschaften stellen aktivierte Investitionen bzw. den Kauf einer Liegenschaft in Aarburg (AG) dar. Die Abgänge von TCHF 1'100 bei den kommerziell genutzten Liegenschaften entsprechen dem Verkauf der Freizeitanlage in Marin (NE).

Das Neubauprojekt „Stadtwohnen Alemannengasse“ in Basel ist fertiggestellt. Sämtliche 76 Wohneinheiten sind verkauft. Per 31.12.2003 waren 71 Einheiten den neuen Eigentümern übergeben und sind bezahlt worden, was unter Berücksichtigung der Autoeinstellplätze und zusätzlichen Kellerräume 92.5 % der budgetierten Erlöse entspricht. Die übrigen 5 Einheiten werden im ersten Semester 2004 den Käufern übergeben. Die Zugänge bei den Entwicklungsliegenschaften im Betrag von TCHF 23'569 entfallen vollumfänglich auf aktivierte Projektkosten. Davon stellen TCHF 6'594 verbuchte aber noch nicht bezahlte offene Baurechnungen dar. Die Abgänge von TCHF 38'583 entsprechen den Anlagekosten der im 2003 übergebenen Einheiten. Von den Abwertungen von TCHF 190 betreffen TCHF 155 die im Bestand verbliebenen Autoeinstellplätze und Nebenräume, die per 31.12.2003 erstmals nach der DCF-Methode bewertet wurden (siehe auch 7) Andere langfristige Verbindlichkeiten und 12) Übrige Erträge).

### Entwicklungsliegenschaften

Neben dem Projekt „Stadtwohnen Alemannengasse“ befinden sich noch zwei weitere Entwicklungsliegenschaften im Portfolio.



Bei der Liegenschaft St. Jakobs-Strasse 168 in Muttenz handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1'337 m<sup>2</sup>. Nachdem das geplante Projekt „Businesspoint“ aufgrund der Entwicklungen am Geschäftsfächenmarkt nicht realisiert wurde, besteht zur Zeit kein Bauvorhaben auf diesem Grundstück. Bis zur Realisation eines neuen Projektes oder einem allfälligen Verkauf wird die Parzelle vermietet.

Marktwerte nach Geografie	31.12.03	31.12.02
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	<b>69.57</b>	72.80
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	<b>29.26</b>	25.72
Übrige Regionen (JU/NE/VD)	<b>1.17</b>	1.48
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	100.00

*In Prozenten*

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.03	31.12.02
Kommerziell genutzte Liegenschaften	<b>48.21</b>	46.96
Gemischt genutzte Liegenschaften	<b>24.32</b>	24.27
Wohnliegenschaften	<b>25.06</b>	21.90
Entwicklungsliegenschaften	<b>2.41</b>	6.87
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	100.00

*In Prozenten*

Die Liegenschaft Route de Courgenay 18/20 in Porrentruy besteht aus einem Grundstück mit einer Fläche von 5'698 m<sup>2</sup> und einem daraufstehenden ehemaligen Bierdepot. Diese Liegenschaft ist zum Verkauf bestimmt.

Die kumulierten Versicherungswerte des Portfolios zum Jahresende beliefen sich auf CHF 335.8 Mio. (Vorjahr CHF 333.8 Mio.).

Auf die Angabe der Anschaffungswerte wird verzichtet, da diese wegen der langen Besitzdauer für viele der Liegenschaften nicht exakt eruiert werden können.

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilien-Portfolio sind den Seiten 58-61 zu entnehmen.

#### 4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Zunahme ist zur Hauptsache bedingt durch die Verbuchung der offenen Bau-rechnungen in Höhe von TCHF 6'594 im Zusammenhang mit dem Projekt "Stadt-wohnen Alemannengasse".

#### 5) Passive Rechnungsabgrenzung

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen ist eine Rückstellung für Steuern auf dem Buchgewinn aus dem Projekt „Stadtwohnen Alemannengasse“ in der Höhe von TCHF 1'822 enthalten.

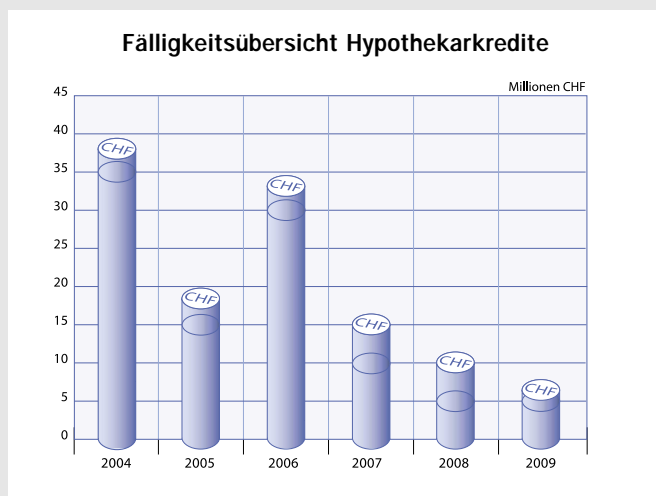
Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.03	31.12.02
Diverse	3'159	1'777
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten <sup>1</sup>	1'116	936
<b>Total Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>4'275</b>	<b>2'713</b>
<sup>1</sup> siehe auch 1) Aktive Rechnungsabgrenzung		
<i>In Tausend Schweizer Franken</i>		



## 6) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31.12.2003 bestehenden Kredite im Gesamtbetrag von CHF 122.3 Mio. sind allesamt fest verzinslich abgeschlossen. Zur Zeit sind keine Amortisationen vorgesehen. Die Laufzeiten der einzelnen Hypotheken gestalteten sich zum Jahresende wie folgt:

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	%
2004	38.1	31
2005	18.5	15
2006	33.2	27
2007	15.0	13
2008	10.0	8
2009	7.5	6
<b>Total Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>122.3</b>	<b>100</b>



Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit betrug zum Stichtag 2.3 Jahre. Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2003 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 245.12 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 197.95 Mio.

Die im 2004 fälligen Kredite von 38.1 Mio. wurden bereits mit Laufzeiten von 4 bis 5 Jahren refinanziert. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit beträgt unter Berücksichtigung dieser Refinanzierungen 3.5 Jahre.

Weitere Details zu den langfristigen Verbindlichkeiten können Punkt 17) Finanzergebnis entnommen werden.

## 7) Andere langfristige Verbindlichkeiten

Andere langfristige Verbindlichkeiten	31.12.03	31.12.02
Aufgelaufene Rückstellungen Tankrevisionen, etc	458	386
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen "Stadtwohnen Alemannengasse" <sup>1</sup>	0	6'060
<b>Total Andere langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>458</b>	<b>6'446</b>

<sup>1</sup>siehe auch 3) Immoblie Sachanlagen und 12) Übrige Erträge

*In Tausend Schweizer Franken*

## 8) Rückstellungen

Rückstellungen	31.12.03	31.12.02
Absatzförderungsmassnahmen	1'247	1'247
Allgemeine Risiken	1'219	1'700
<b>Total Rückstellungen</b>	<b>2'466</b>	<b>2'947</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

Im Zusammenhang mit der Bereinigung der Bilanzposition Wertschriften und Beteiligungen wurden Rückstellungen für allgemeine Risiken in der Höhe von TCHF 481 erfolgsneutral aufgelöst.

## 9) Rückstellung für latente Steuern

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen der Konzernbilanz und den Handelsbilanzen (Einzelabschlüsse). Sie basieren auf einem Steuersatz von 17.5 % (siehe auch 19) Steueraufwand).

## 10) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.03	31.12.02
<b>Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen</b>		
Immobilie Sachanlagen <sup>1</sup>	129'163	125'767
Finanzanlagen	221	771
Latente Steuern	-23'080	-22'144
<b>Gesetzliche Reserven</b>	<b>743</b>	<b>743</b>
<b>Übrige</b>	<b>82'158</b>	<b>79'254</b>
<b>Gewinnreserve</b>	<b>189'205</b>	<b>184'391</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

<sup>1</sup> Die "sonstigen Bewertungsdifferenzen" wurden der Position "Bewertungsdifferenz Immoblie Sachanlagen" zugeordnet.

## Konzern-Erfolgsrechnung

### 11) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände dar. Die Leerstände betragen im 2003 TCHF 540 bzw. 2.56 % (Vorjahr TCHF 374 bzw. 1.8 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am 31.12.2003 2.98 % leer.

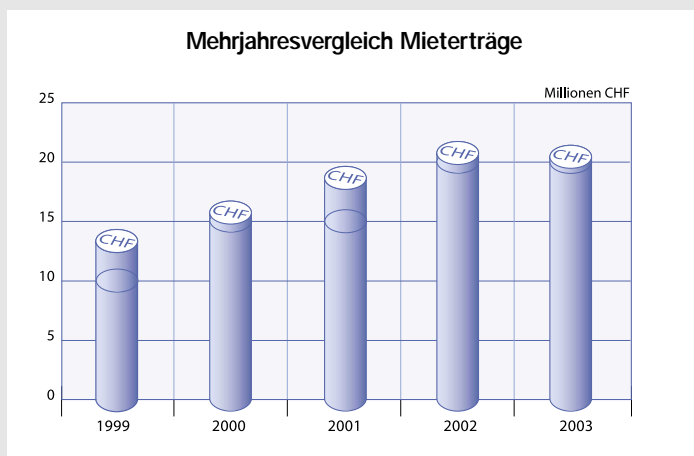
Die Portfolio-Performance (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr wie im Vorjahr 6.97 %.

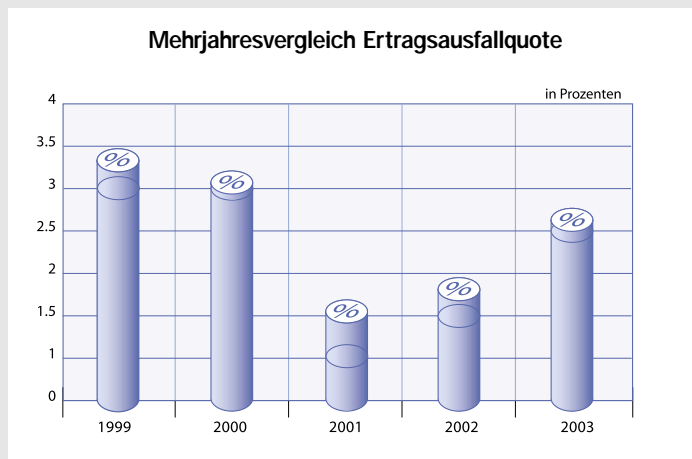
Solldmierzinsen nach Geografie	2003	2002
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	<b>68.37</b>	68.20
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	<b>30.87</b>	29.79
Übrige Regionen (JU/NE/VD)	<b>0.76</b>	2.01
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	100.00

*In Prozenten*

Solldmierzinsen nach Objektart	2003	2002
Wohnungen	<b>32.41</b>	31.96
Büros	<b>26.77</b>	29.02
Verkauf	<b>11.79</b>	11.85
Gastronomie	<b>11.28</b>	10.94
Parkplätze	<b>7.23</b>	6.95
Lager	<b>4.50</b>	4.38
Gewerbe	<b>4.70</b>	2.37
Freizeitanlagen	<b>0.77</b>	2.01
Diverses	<b>0.55</b>	0.52
<b>Total</b>	<b>100.00</b>	100.00

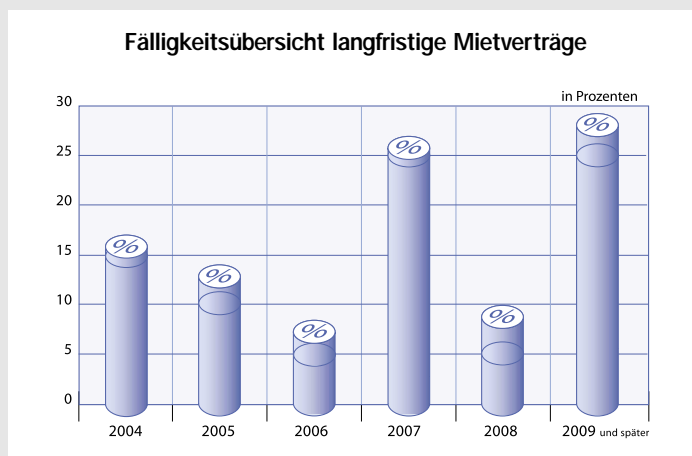
*In Prozenten*





Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Sollmietzinseinnahmen.

### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2003)



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

### Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Sollmieterträgen zählten die folgenden Firmen zu den fünf grössten Mietern im 2003 (in alphabetischer Reihenfolge):

- Alters- und Pflegeheim Wettstein
- Bain & Company Switzerland Inc.
- Basler Versicherungs-Gesellschaft
- Interaxia AG
- Genossenschaft Migros

Von den Sollmieterträgen entfielen im 2003:

	2003	2002
auf den grössten Mieter:	4.9 %	6.2 %
auf die drei grössten Mieter:	12.9 %	15.8 %
auf die fünf grössten Mieter:	18.4 %	21.1 %

### 12) Übrige Erträge

Übrige Erträge	2003	2002
Anteiliger Projektgewinn "Stadtwohnen Alemannengasse" <sup>1</sup>	1'464	756
Diverse Erträge	92	60
<b>Übrige Erträge</b>	<b>1'556</b>	<b>816</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

Bis zum 31.12.2003 waren 71 Objekte "Stadtwohnen Alemannengasse" an die Käuferschaft übergeben bzw. 92.5 % der Verkaufserlöse realisiert. Die definitive Schlussabrechnung über den Bau lag per 31.12.2003 noch nicht vor.

Entsprechend der Unternehmenspolitik und im Wissen, dass der finanzielle Erfolg eines derartigen Immobilienprojektes erst nach Vorliegen der definitiven Abrechnung bestimmt werden kann, wurde beim Ausweis des anteiligen Projektgewinnes im 2003 die angemessene Vorsicht angewandt.

<sup>1</sup> siehe auch 3) Immobile Sachanlagen

### 13) Immobilienaufwand

Im Berichtsjahr wurden wertvermehrnde Investitionen in immobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 1'369 getätigt (Vorjahr TCHF 3'722). Anders als im Vorjahr wurden im 2003 diese Instandsetzungen wieder aktiviert. Der Immobilienaufwand setzt sich daher aus den Positionen Betriebskosten und Instandhaltung zusammen. Das Bewertungsergebnis wird separat ausgewiesen. Die Zahlen des Jahres 2002 wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit an diese Darstellung angepasst.

Immobilienaufwand	2003	2002
Betriebskosten	642	699
Instandhaltung	1'092	763
<b>Total Immobilienaufwand</b>	<b>1'734</b>	1'462

*In Tausend Schweizer Franken*

### 14) Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Der Bewertungsgewinn gemäss Marktwertschätzung der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von TCHF 5'064 und Abwertungen von TCHF 1'893 zusammen. Die Nettoaufwertung entspricht 0.95 % (Vorjahr 0.69 %) des Marktwertes vor Bewertung. Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 3) Immobile Sachanlagen sowie den Seiten 56-57 entnommen werden.

### 15) Personalaufwand

Am 31.12.2003 hat die Gesellschaft wie am Stichtag des Vorjahres 10 festangestellte Personen mit total 970 Stellenprozenten beschäftigt. Bedingt durch den Wechsel des Geschäftsführers auf das Datum der letzten Generalversammlung vom 7. Mai 2003 wurden während zweier Monate vorübergehend 11 Personen mit 1'070 Stellenprozenten beschäftigt. Seit dem 1.1.2004 arbeiten nach einem Austritt noch 9 Personen mit 870 Stellenprozenten bei der Gesellschaft.

Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieterschaft getragen werden. Allfällige von der Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind im Immobilienaufwand erfasst.

Die Warteck Invest ist einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Versichert sind sämtliche festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft ab dem 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahres. Diese sind für den Invaliditäts- und Todesfall versichert. Ab dem 1. Januar nach Vollendung des

24. Altersjahres sind sie auch für Altersleistungen versichert. Die Gesellschaft bezahlt feste Beiträge und ist sonst keinerlei Verpflichtungen für weitergehende Beiträge eingegangen. Die Warteck Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse („Beletage“) für das Management.

Bei der Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 348 (Ausserbilanzposition) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, d.h. sie wurde durch Zuwendungen/Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden. Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug im 2003 TCHF 116 und

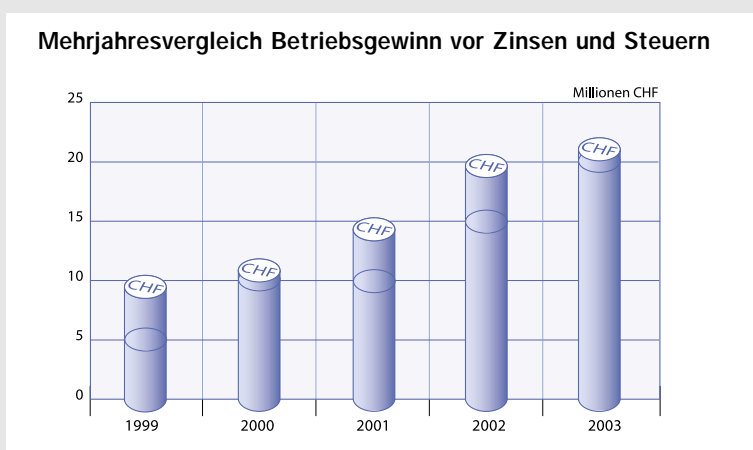
Personalaufwand	2003	2002
Lohnaufwand	1'231	1'272
Sozialversicherungsaufwand	183	212
Übriger Personalaufwand	84	108
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>1'498</b>	<b>1'592</b>

*In Tausend Schweizer Franken*

ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten. Weitere Angaben zum Personalaufwand können dem Kapitel „Corporate Governance“ auf den Seiten 20-28 entnommen werden.

#### 16) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen enthalten. Sie betragen im Berichtsjahr TCHF 83 (Vorjahr TCHF 126).



### 17) Finanzergebnis

Dank des historisch tiefen Zinsniveaus und den daraus resultierenden vorteilhaften Marktkonditionen konnte der durchschnittlich bezahlte Zinssatz im 2003 weiter auf 3.35 % (Vorjahr 3.89 %) gesenkt werden. Der aktivierte Zinsaufwand "Stadtwohnen Alemannengasse" wurde wie bisher auf Basis der aktivierten Projektkosten zu einem Zinssatz von 4.20 % berechnet.

Nach den bereits erfolgten Refinanzierungen der im 2004 fälligen Kredite (vgl. Punkt 6) Langfristige Finanzverbindlichkeiten) beträgt der aktuelle durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzinssatz 3.08%.

Im Aufwand aus Finanzanlagen ist die Abschreibung eines Darlehens in Höhe von TCHF 54 enthalten (vgl. dazu Punkt 2) Darlehen).

<b>Finanzergebnis</b>	<b>2003</b>	<b>2001</b>
Zinsaufwand	4'284	5'073
Aktivierter Zinsaufwand "Stadtwohnen Alemannengasse"	-47	-716
<b>Finanzaufwand</b>	<b>4'237</b>	<b>4'357</b>
Ertrag aus Finanzanlagen	-125	-155
Aufwand aus Finanzanlagen	152	23
<b>Finanzertrag</b>	<b>27</b>	<b>-132</b>
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>4'264</b>	<b>4'225</b>

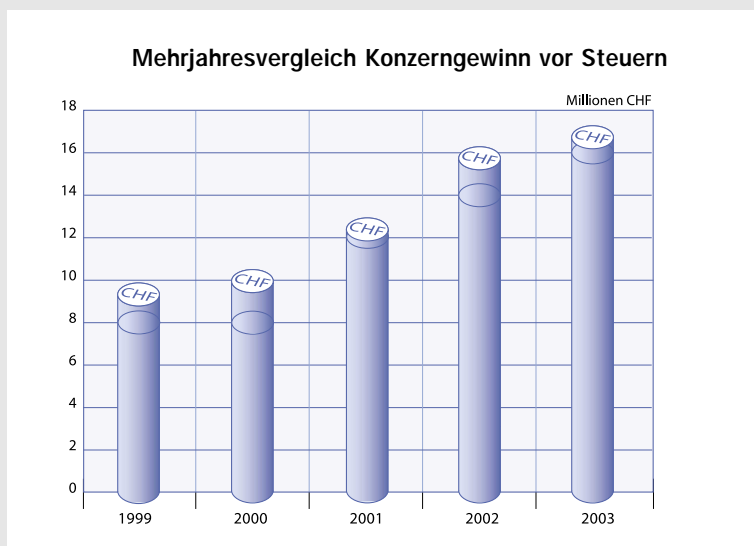
*In Tausend Schweizer Franken*

### 18) Übriges Ergebnis

<b>Übriges Ergebnis</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen	174	392
Diverse ausserordentliche Erträge	8	0
<b>Übriger Ertrag</b>	<b>182</b>	<b>392</b>
Verlust aus Verkauf von Anlagevermögen	-79	-38
<b>Übriger Aufwand</b>	<b>-79</b>	<b>-38</b>
<b>Total übriges Ergebnis</b>	<b>103</b>	<b>354</b>

*In Tausend Schweizer Franken*



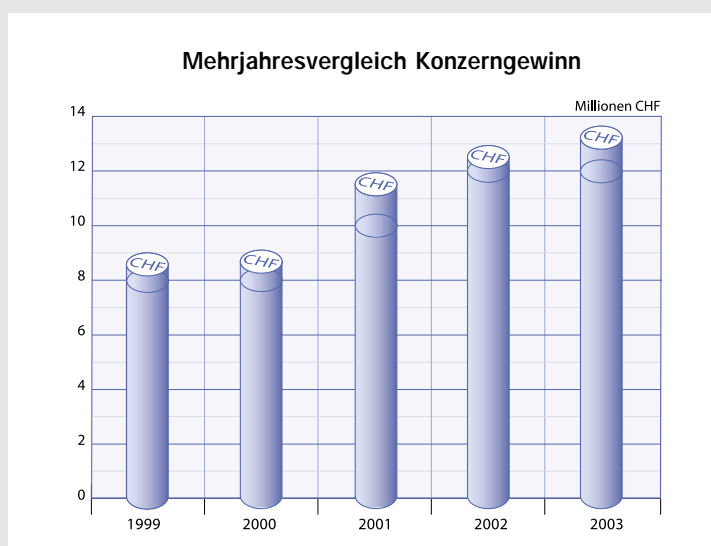


## 19) Steueraufwand

Steueraufwand	2003	2002
<b>Laufender Steueraufwand</b>	<b>2'814</b>	467
Bildung Rückstellungen für latente Steuern	936	2'856
<b>Latenter Steueraufwand</b>	<b>936</b>	2'856
<b>Total Steueraufwand</b>	<b>3'750</b>	3'323

*In Tausend Schweizer Franken*

Im laufenden Steueraufwand sind Steuern in Höhe von TCHF 1'822 auf dem Gewinn aus dem Projekt „Stadtwohnen Alemannengasse“ enthalten. Die Bildung einer Rückstellung für latente Steuern wurde nötig aufgrund der Höherbewertung der Liegenschaften und deren Abschreibungen in der Handelsbilanz. Die gebildete Rückstellung entspricht 17.5 % der Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Handelsbilanzen (Einzelabschlüsse) und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER (vgl. dazu 9) Rückstellung für latente Steuern).



## Bericht des Konzernprüfers



### Wirtschaftsprüfung

KPMG Fides Peat  
Steinengraben 5  
CH-4003 Basel

Postfach  
CH-4003 Basel

Telefon +41 (0) 290 91 91  
Telefax +41 (0) 298 94 01  
www.kpmg.ch

Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der

**Wartec Invest AG, Basel vom 19. Mai 2004**

Als Konzernprüfer haben wir die Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 30 bis 47 und 58 bis 61) der Wartec Invest AG, Basel für das am 31. Dezember 2003 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Konzernrechnung 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 Berufsstandes, 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 Konzernrechnung 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 unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER sowie den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SWX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Orlando Larfranchi  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Rolf Bestler  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

Basel, 17. März 2004



Member Firm of  
KPMGNetwork

© Mitglied der Eidgenössischen

# Einzelabschluss 2003

## Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.03	31.12.02
<b>Flüssige Mittel</b>	1)	<b>12'489</b>	<b>6'908</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1'314	609
Andere kurzfristige Forderungen		49	38
<b>Forderungen</b>		<b>1'363</b>	<b>647</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>1'224</b>	<b>931</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>15'076</b>	<b>8'486</b>
Wertschriften und Beteiligungen		160	160
Darlehen		860	2'151
<b>Finanzanlagen</b>		<b>1'020</b>	<b>2'311</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>149</b>	<b>126</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		97'023	101'658
Gemischt genutzte Liegenschaften		37'428	38'776
Wohnliegenschaften		68'161	61'383
Entwicklungsliegenschaften		4'256	29'033
<b>Immobilie Sachanlagen</b>		<b>206'868</b>	<b>230'850</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>208'037</b>	<b>233'287</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>223'113</b>	<b>241'773</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2)	9'585	2'772
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		58	124
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	729	831
Passive Rechnungsabgrenzung		4'275	2'713
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>14'647</b>	<b>6'440</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	122'250	127'250
Andere langfristige Verbindlichkeiten	5)	458	24'671
Rückstellungen	6)	4'466	2'466
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>127'174</b>	<b>154'387</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>141'821</b>	<b>160'827</b>
<b>Nominelles Eigenkapital</b>		<b>1'485</b>	<b>1'485</b>
Allgemeine Reserve		743	743
Reserve für eigene Aktien und Partizipationsscheine		0	0
<b>Gesetzliche Reserven</b>		<b>743</b>	<b>743</b>
<b>Andere Reserven</b>		<b>70'253</b>	<b>71'586</b>
<b>Reserven</b>		<b>70'996</b>	<b>72'329</b>
Gewinnvortrag		0	7'073
Jahresgewinn		8'811	59
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>8'811</b>	<b>7'132</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>81'292</b>	<b>80'946</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>223'113</b>	<b>241'773</b>

## Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2003	Abschluss 2002	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		20'590	20'726	- 0.7 %
Debitorenverluste		- 6	- 35	- 82.9 %
<b>Mieterträge</b>		<b>20'584</b>	<b>20'691</b>	- 0.5 %
<b>Übrige Erträge</b>	7)	<b>7'882</b>	<b>60</b>	13'036.7 %
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>28'466</b>	<b>20'751</b>	37.2 %
Betriebskosten		642	699	- 8.2 %
Instandhaltung		1'022	763	33.9 %
Instandsetzung		1'439	3'722	- 61.3 %
Bewertungsergebnis		0	2'857	-
<b>Immobilienaufwand</b>	8)	<b>3'103</b>	<b>8'041</b>	- 61.4 %
<b>Personalaufwand</b>		<b>1'498</b>	<b>1'592</b>	- 5.9 %
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	9)	<b>8'158</b>	<b>8'267</b>	- 1.3 %
<b>Betrieblicher Aufwand</b>		<b>12'759</b>	<b>17'900</b>	- 28.7 %
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>		<b>15'707</b>	<b>2'851</b>	450.9 %
<b>Finanzergebnis</b>		<b>4'195</b>	<b>4'171</b>	0.6 %
<b>Übriges Ergebnis</b>		<b>103</b>	<b>1'846</b>	- 94.4 %
<b>Reingewinn vor Steuern</b>		<b>11'615</b>	<b>526</b>	2'108.2 %
<b>Steuern</b>		<b>2'804</b>	<b>467</b>	500.4 %
<b>Reingewinn</b>		<b>8'811</b>	<b>59</b>	14'833.9 %

In Tausend Schweizer Franken

## Allgemeines

Der Einzelabschluss vermittelt kein tatsächliches Bild der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft, da er nach steuerlichen, handels- und aktienrechtlichen Normen erstellt wurde.

Bereits im Anhang zur Konzernrechnung kommentierte Positionen werden im nachstehenden Kommentar nur behandelt, wenn die Ausführungen im Konzernabschluss für den Einzelabschluss nicht zutreffen.

## Bewertungsgrundsätze

### Umlaufvermögen

Die Positionen sind zu deren Nominalwert eingesetzt. Geschäftsmässig begründete Rückstellungen sind in den Passiven enthalten.

### Wertschriften

Die Wertschriften werden nach dem Imparitätsprinzip bewertet. Dies bedeutet, dass entweder der Anschaffungswert oder (falls niedriger) der tiefste, historische Wert seit der Anschaffung bilanziert wird.

### Darlehen

Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt.

### Beteiligungen

Das Eigenkapital der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG wurde wie bisher mit einem Franken eingesetzt. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Beteiligungen.

### Sachanlagen

Es wurden keine Aufwertungen vorgenommen. Notwendige Wertberichtigungen im Einzelabschluss wurden vorgenommen, sofern die für den Konzernabschluss ermittelten Marktwerte unter den Buchwerten im Einzelabschluss lagen.

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen wurden nach steuerlichen Gesichtspunkten vorgenommen.

## Bilanz Einzelabschluss

### 1) Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel zum Jahresende setzen sich aus Bank-, Postcheck- und Barguthaben zusammen.

Verfügbare flüssige Mittel wurden während des gesamten Geschäftsjahres ausschliesslich auf Kontokorrentkonten oder als Callgelder bei erstklassigen Schweizer Banken angelegt.

### 2) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind offene Baurechnungen im Zusammenhang mit dem Projekt „Stadtwohnen Alemannengasse“ in Höhe von TCHF 7'094 enthalten.

### 3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 518.

### 4) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2003 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 177.25 Mio. (Vorjahr CHF 173.98 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 197.95 Mio.

### 5) Andere langfristige Verbindlichkeiten

Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr ist auf die erfolgswirksame Abrechnung des Projektes „Stadtwohnen Alemannengasse“ zurückzuführen. Dadurch fallen die Verpflichtungen gegenüber den Käufern aus Anzahlungen weg (vgl. dazu 7) Übrige Erträge).

### 6) Rückstellungen

Im Berichtsjahr wurde eine Rückstellung in Höhe von TCHF 2'000 gebildet für allgemeine- und Garantierisiken im Zusammenhang mit dem Projekt „Stadtwohnen Alemannengasse“.

## Erfolgsrechnung Einzelabschluss

### 7) Übrige Erträge

Per 31.12.2003 waren 71 von 76 Wohneinheiten des Projektes „Stadtwohnen Alemannengasse“ an die Käufer übergeben. Der anteilige, im 2003 ausgewiesene Buchgewinn auf dem Projekt beträgt TCHF 7'790. Da die definitive Bauabrechnung per Stichtag noch nicht vorgelegen hat, wurde bei der Bestimmung des anteiligen Gewinnes die entsprechend notwendige Vorsicht angewandt.

### 8) Immobilienaufwand

Im Berichtsjahr mussten aufgrund der Marktwertschätzungen durch PwC keine Anpassungen von Buchwerten vorgenommen werden (Vorjahr Abwertung von TCHF 2'857).

### 9) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen enthalten. Sie betragen im Berichtsjahr TCHF 7'355 (Vorjahr 7'317). Der steuerlich zulässige Spielraum wurde grösstenteils ausgeschöpft.

## 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 31.12.2003

- Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich (19.8 %)
- Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (16.7 %)

## 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 94 01  
www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

**Warteck Invest AG, Basel vom 19. Mai 2004**

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Einzelabschluss (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 50 bis 53) der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2003 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 Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüfen die Posten und Angaben des Einzelabschlusses mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilen wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil 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 Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Orlando Lanfranchi  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Rolf Besmer  
dipl. Wirtschaftsprüfer  
Leitender Revisor

Basel, 17. März 2004



© Mitglied der Treuhänder Kammer



**Zusätzliche  
Informationen**

Warteck Invest AG  
Grenzacherstrasse 79  
4058 Basel

PricewaterhouseCoopers AG  
St. Jacobs-Strasse 25  
Postfach 3877  
4003 Basel  
Telefon +41 61 270 51 11  
Fax +41 61 270 55 88  
Direktwahl +41 61 270 52 42  
Direktfax +41 61 270 58 84

21. Januar 2004

### **Bewertung der Liegenschaften per 31. Dezember 2003 - Bericht an die Generalversammlung der Warteck Invest AG**

Im Auftrag der Warteck Invest AG haben wir sämtliche Liegenschaften des Portfolios der Warteck Invest AG beurteilt und bewertet.

Die Verkehrswerte sind im Sinne von Marktwerten mittels der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt worden. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufsbereiten Erwerber – nach angemessenem Vermarktungszeitraum – in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Jedes Objekt ist individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet worden. Aus diesem Grund stellt das Werttotal nicht zwingend die Summe aus einem möglichen Gesamt- oder Teilverkauf dar. Die ausgewiesenen Verkehrswerte verstehen sich als Brutto-Verkehrswerte, d.h. es sind darin keine Steuern und keine Veräusserungskosten enthalten.

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den Verkehrswert der neununddreissig Bewertungspositionen des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2003 gesamthaft auf **CHF 336'103'000**.

Titel: Warteck per 31.12.2003.doc

PricewaterhouseCoopers ist weltweit in über 150 Ländern und in der Schweiz in Aarau, Basel, Bern, Olten, GenÈve, Lausanne, Lugano, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Thurgau, Winterthur, Zug und Zürich vertreten.

#### Erläuterungen zur angewendeten Discounted Cash Flow-Methode

Die DCF-Methode ermittelt den Marktwert der Einzelliegenschaft auf der Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben. Zur Anwendung gelangt ein Zweiperiodenmodell (zehn Jahre Einzelbudgets, Residualwert ab dem elften Jahr). Ausgehend von den Soll-Brutto-Mietzinseinnahmen werden unter Abzug von Mietzinsausfällen, Betriebs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten Nettoerträge prognostiziert. Die vorgenommenen Abzüge basieren einerseits auf Budgetzahlen der Warteck Invest AG, andererseits auf Benchmark-Werten.

Die Soll-Brutto-Mietzinseinnahmen werden indexiert (Anpassung an die Teuerung je nach Objektart und mietvertraglicher Situation mit 60 % bis 100 %). Generell wird jedoch kein reales Mietzinzwachstum unterlegt, ausgenommen sind Anpassungen von Mietzinsen bei Wohnungen und auslaufenden Geschäftsmietverträgen an geschätzte, dem Marktniveau entsprechende Potentialmieten.

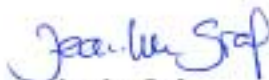
Die Zinssätze für die Diskontierung der Nettoerträge bzw. Cash Flows sind so gewählt, dass sie die laufenden Renditen erzeugen, die dem Marktniveau für die einzelnen Objekte im Bewertungszeitpunkt entsprechen. Der verwendete Basiszinssatz beläuft sich auf 3,5 %, entsprechend einem langjährigen Durchschnittswert risikoloser Anlagen wie Bundesobligationen (Realzins 2,25 %, Teuerung 1,25 %). Erhöht wird dieser Basiszins um einen Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko von 1,5 % (Kapital-Illiquidität) sowie um weitere, objektabhängige Zuschläge (für Nutzung, Lage, übrige Risiken – im Ausnahmefall kann auch ein geringfügiger Abschlag erfolgen). Vor den objektabhängigen Zuschlägen resultiert mit den erwähnten Annahmen ein Diskontierungszinssatz von 5,0 %. Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der angewandte Diskontierungszinssatz in der Bandbreite von 4,95 % bis 6,60 %. Der durchschnittliche, gewichtete Diskontierungszinssatz beträgt 5,59 %.

Bei der Bestimmung des Residualwertes ab einem nominell gleichbleibenden Nettoertrag aus der elften Periode berücksichtigen wir eine fortwährende Teilindexierung der Mietzinse über einen Abschlag im Kapitalisierungszinssatz (Bandbreite des Nettoertrags-Kapitalisierungszinssatzes von 4,45 % bis 6,0 %). Die Abgeltung der künftigen Instandsetzungsaufwendungen ab dem elften Jahr erfolgt in Abhängigkeit des Gebäudewertes. Je nach Objektart und Überwälzungsmöglichkeiten der Investitionen liegen diese Aufwendungen zwischen 0,5 % und 1,0 % des Gebäudewertes.

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Consulting



Kurt Ritz  
Director



Jean-Luc Graf  
Manager

## Zusätzliche Angaben zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert <sup>1</sup>	Mietertrag <sup>2</sup>	Leerstand <sup>3</sup>	Leerstand <sup>4</sup>
	TCHF	TCHF	%	%
Basel, Clarastr. 57			0.59	
Basel, Falknerstr. 35			0.00	
Basel, Greifengasse 23			0.16	
Basel, Grenzacherstr. 79			0.85	
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15)			0.18	
Basel, Münchensteinerstr. 127			0.04	
Basel, Schneidergasse 11			0.00	
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.24	
Basel, Steinenvorstadt 13			0.00	
Cham, Hinterbergstr. 15/17			0.01	
Crissier, Chemin Gottrause 12			0.00	
Liestal, Rheinstr. 4			0.00	
Schlieren, Zürcherstr. 111			19.94	
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.15	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>162'020</b>	<b>10'651</b>	<b>3.04</b>	<b>3.03</b>
Basel, Binningerstr. 15			0.00	
Basel, Chrischonastr. 38			1.01	
Basel, Elsässerstr. 49			0.00	
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00	
Basel, Hünigerstr. 2			0.00	
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			2.47	
Basel, Kleinhünigeranlage 2, Hochbergerstr. 118			1.10	
Basel, Marktgasse 11			0.00	
Basel, Maulbeerstr. 106			3.25	
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.70	
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183			2.71	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			1.59	
Basel, Strassburgerallee 102			0.80	
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			4.07	
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>81'753</b>	<b>5'687</b>	<b>1.98</b>	<b>2.17</b>
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.07	
Basel, Alemannengasse 62/64			0.31	
Basel, Drahtzugstr. 60			0.00	
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			1.25	
Basel, Landskronstr. 1			0.00	
Basel, Walkeweg 6			0.00	
Aarburg, Pilatusstrasse 11-13, Sägestrasse 26-32			4.65	
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			13.15	
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>84'240</b>	<b>4'742</b>	<b>2.20</b>	<b>3.77</b>
Basel, Areal B ("Stadtwohnen Alemannengasse")			n/a	
Porrentruy, Route de Courgenay 18/20			n/a	
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a	
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>8'090</b>	<b>49</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>336'103</b>	<b>21'130</b>	<b>2.56</b>	<b>2.98</b>

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

<sup>2</sup> Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

<sup>3</sup> Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge

<sup>4</sup> Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.

Versicherungswert <sup>5</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>6</sup>	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstücksfläche
TCHF				m <sup>2</sup>
14'439	AE	1982	1999	1'225
5'947	AE	1905	2003	368
10'875	AE	1995	-	430
6'189	AE	1932	2001	1'578
32'916	AE	1997	-	2'195
9'811	AE	1993	-	1'229
2'693	AE	1914	1996	138
8'813	AE	1908	1982	517
4'618	AE	1932	2000	225
16'705	AE	1989	2003	5'512
4'707	AE	1980	-	10'809
1'973	AE	1900	1994	462
25'029	AE	1992	-	2'904
10'935	AE/SE <sup>7</sup>	1929	1987	1'176
<b>155'650</b>				<b>28'768</b>
4'046	AE	1902	1986	635
8'136	AE	1983	-	2'300
2'858	AE	1931	1979	384
4'180	AE	1900	1995	270
3'186	AE	1903	1985	877
5'979	AE	1935	2000	602
5'343	AE	1933	2000	611
3'240	AE	1911	2002	180
2'631	AE	1913	1966	210
10'781	AE	1862	1984	1'005
9'251	AE	1913	1995	1'016
4'482	AE	1900/1992	1992	455
2'056	AE	1904	1979	325
22'631	AE	1993	2003	8'398
<b>88'800</b>				<b>17'268</b>
27'220	AE	1965	2002	8'989
3'494	AE	1995	-	693
4'834	AE	1985	1999	772
27'356	AE	1994	-	4'743
3'372	AE	1996	-	343
1'548	AE	1931	1994	373
12'191	AE	1991	2002	3'364
7'659	AE	1971	-	3'502
<b>87'674</b>				<b>22'779</b>
n/a	AE	n/a	n/a	5'602
3'644	AE	1884	-	5'698
n/a	AE	n/a	n/a	1'337
<b>3'644</b>				<b>12'637</b>
<b>335'768</b>				<b>81'452</b>

<sup>5</sup> Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.04

<sup>6</sup> AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / BR = Baurecht

<sup>7</sup> Büroräume = AE / Parkplätze = SE

## Zusätzliche Angaben zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Nutzflächenübersicht			
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Basel, Clarastr. 57	457	1'355	351	0
Basel, Falknerstr. 35	900	0	0	462
Basel, Greifengasse 23	403	860	1'063	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1'097	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15)	0	5'464	1'161	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	342	2'066	630	0
Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	228
Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a	200	1'033	82	691
Basel, Steinvorstadt 13	304	476	86	166
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	1'924	0	0
Crissier, Chemin Gottrause 12	n/a	n/a	n/a	n/a
Liestal, Rheinstr. 4	86	0	0	334
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3'632	432	0
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2'936	0	0
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>2'923</b>	<b>20'843</b>	<b>3'805</b>	<b>1'881</b>
Basel, Binningerstr. 15	740	130	0	201
Basel, Chrischonastr. 38	1'898	391	0	0
Basel, Elsässerstr. 49	585	0	0	302
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	449	68	0	342
Basel, Hünigerstr. 2	540	0	0	130
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	349
Basel, Kleinhünigeranlage 2, Hochbergerstr. 118	1'282	0	12	463
Basel, Marktgasse 11	437	0	0	190
Basel, Maulbeerstr. 106	587	0	0	167
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71	2'306	0	62	1'312
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183	1'492	293	51	561
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	178
Basel, Strassburgerallee 102	499	0	0	187
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2'930	0	2'857	0
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>15'399</b>	<b>1'216</b>	<b>2'982</b>	<b>4'382</b>
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5'671	108	662	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
Basel, Drahtzugstr. 60	1'357	0	165	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6'566	543	0	0
Basel, Landskronstr. 1	879	0	0	141
Basel, Walkeweg 6	480	0	0	0
Aarburg, Pilatusstrasse 11-13, Sägestrasse 26-32	3'056	54	314	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2'088	103	317	0
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>20'970</b>	<b>869</b>	<b>1'458</b>	<b>141</b>
Basel, Areal B ("Stadtwohnen Alemannengasse")	n/a	n/a	n/a	n/a
Porrentruy, Route de Courgenay 18/20	n/a	n/a	n/a	n/a
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>39'292</b>	<b>22'928</b>	<b>8'245</b>	<b>6'404</b>

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

<sup>2</sup> Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

<sup>3</sup> Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge

<sup>4</sup> Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.

Gewerbe	Freizeitanlage	Lager	Diverse	PP innen	PP aussen	Nutzfläche	Parkplätze
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
0	0	811	0	86	0	2'974	86
0	0	445	0	0	0	1'807	0
0	0	446	0	0	0	2'772	0
0	0	200	0	0	41	1'297	41
0	0	1'623	4	49	0	8'252	49
0	0	91	0	44	0	3'129	44
0	0	156	0	0	0	615	0
0	0	374	0	0	0	2'380	0
0	0	211	0	0	0	1'243	0
6'296	0	0	199	79	37	8'419	116
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
0	0	194	0	0	0	614	0
0	0	521	0	92	7	4'585	99
0	0	528	0	62	0	3'464	62
<b>6'296</b>	<b>0</b>	<b>5'600</b>	<b>203</b>	<b>412</b>	<b>85</b>	<b>41'551</b>	<b>497</b>
0	0	393	0	0	4	1'464	4
0	0	95	0	45	0	2'384	45
0	0	90	0	0	0	977	0
0	0	217	0	0	0	1'076	0
160	0	0	0	0	0	830	0
0	0	133	0	0	5	1'644	5
0	0	212	0	0	0	1'969	0
0	0	166	0	0	0	793	0
0	0	50	0	0	0	804	0
0	0	898	0	0	0	4'578	0
0	0	207	0	0	0	2'604	0
0	0	108	0	0	0	1'112	0
0	0	56	0	0	0	742	0
0	0	243	30	51	2	6'060	53
<b>160</b>	<b>0</b>	<b>2'868</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>11</b>	<b>27'037</b>	<b>107</b>
0	0	527	0	75	5	6'968	80
0	0	62	0	0	0	996	0
0	0	149	0	0	0	1'671	0
0	0	262	0	129	0	7'371	129
0	0	44	0	0	0	1'064	0
0	0	0	0	3	0	480	3
50	0	180	16	53	2	3'670	55
0	0	444	0	20	7	2'952	27
<b>50</b>	<b>0</b>	<b>1'668</b>	<b>16</b>	<b>280</b>	<b>14</b>	<b>25'172</b>	<b>294</b>
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
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6'506</b>	<b>0</b>	<b>10'136</b>	<b>249</b>	<b>788</b>	<b>110</b>	<b>93'760</b>	<b>898</b>

<sup>5</sup> Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.04

<sup>6</sup> AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / BR = Baurecht

<sup>7</sup> Büroräume = AE / Parkplätze = SE

## Mehrjahresübersicht

Gesellschaft	2003	2002	2001	2000	1999
Konzerngewinn	<b>13.28</b>	12.51	11.52	8.74	8.65
Bilanzsumme	<b>352.57</b>	350.57	344.32	295.52	260.37
Marktwert Immobilien-Portfolio	<b>336.10</b>	338.87	335.00	279.30	246.80
Börsenkapitalisierung	<b>208.29</b>	185.82	158.00	142.99	153.90
Im Verhältnis zum inneren Wert	<b>1.09</b>	1.00	0.87	0.81	0.90

In Millionen Schweizer Franken

Titel	2003	2002	2001	2000	1999
Kurs Namenaktie am 31.12.	<b>1'439</b>	1'278	1'084	975	1'050
Namenaktie Höchst	<b>1'460</b>	1'325	1'090	1'038	1'050
Namenaktie Tiefst	<b>1'230</b>	1'080	900	922	828
Kurs PS am 31.12.	<b>1'319</b>	1'190	1'018	935	1'005
PS Höchst	<b>1'320</b>	1'205	1'025	1'025	1'030
PS Tiefst	<b>1'160</b>	995	925	895	795
Innerer Wert	<b>1'284</b>	1'252	1'222	1'193	1'155
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie <sup>1</sup>	<b>17.1 %</b>	23.0 %	16.3 %	-2.9 %	17.7 %
Rendite (Performance) p.a. PS <sup>1</sup>	<b>15.6 %</b>	22.3 %	14.2 %	-2.5 %	20.0 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	<b>16</b>	15	14	17	18
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) PS	<b>15</b>	14	13	16	17
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	<b>142.68</b>	132.66	96.03	74.69	59.95
Betriebsgewinn vor Steuern	<b>114.67</b>	106.59	83.32	66.85	63.41
Konzerngewinn	<b>89.41</b>	84.22	77.55	58.85	58.27
Ausschüttung	<b>60<sup>2</sup></b>	57	55	50	45 <sup>3</sup>

<sup>1</sup>Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

<sup>2</sup>Antrag des Verwaltungsrates

<sup>3</sup>In Form einer Nennwertrückzahlung

In Schweizer Franken

Statistische Angaben	2003	2002	2001	2000	1999
Anzahl Namenaktien	<b>103'500</b>	103'500	103'500	103'500	103'500
Anzahl Partizipationsscheine	<b>45'000</b>	45'000	45'000	45'000	45'000
Anzahl Titel insgesamt	<b>148'500</b>	148'500	148'500	148'500	148'500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	<b>1.03</b>	1.03	1.03	1.03	5.69
Nominelles PS-Kapital in Mio. CHF	<b>0.45</b>	0.45	0.45	0.45	2.48
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	<b>1.48</b>	1.48	1.48	1.48 <sup>1</sup>	8.17
Anzahl Aktionäre am 31.12.	<b>841</b>	738	687	687	696

<sup>1</sup>Kapitalherabsetzung durch Nennwertrückzahlung



# Agenda

Generalversammlung 2004:	19. Mai 2004
Publikation Semesterbericht 2004:	August 2004
Medien- und Finanzanalystenkonferenz:	März 2005
Generalversammlung 2005:	18. Mai 2005





Warteck Invest AG Grenzacherstrasse 79 4058 Basel [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)  
Tel. +41 61 690 92 20 Fax +41 61 690 92 30