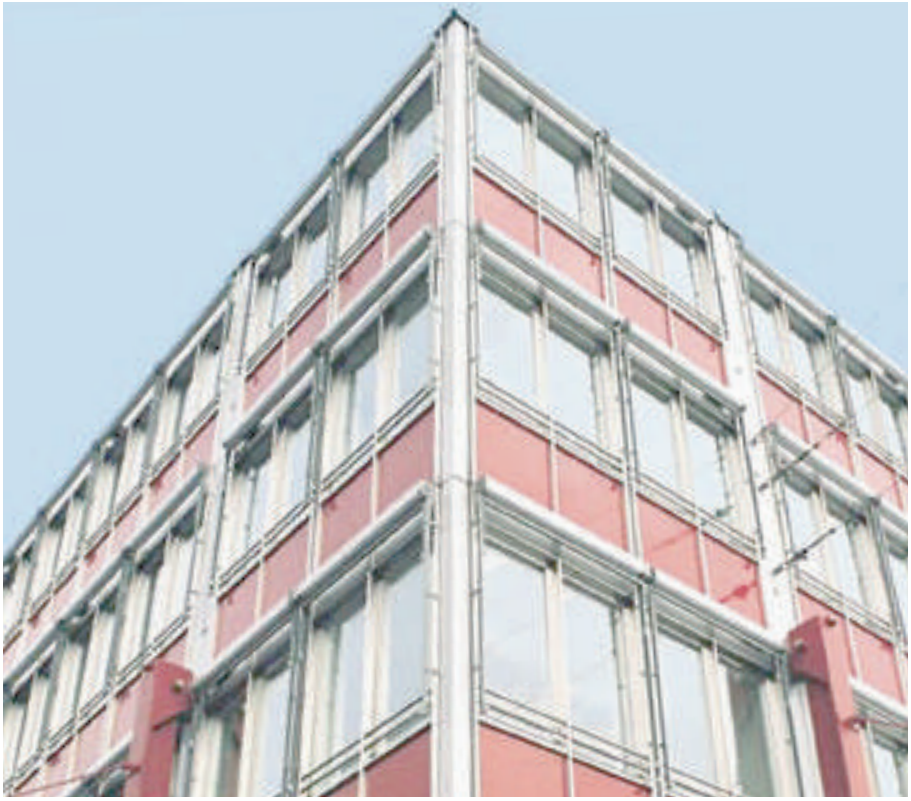


Geschäftsbericht 2004

Warteck Invest

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kennzahlen pro Titel	2
Kennzahlen Gesellschaft, Kursentwicklung	3
Firmenporträt	4 - 5
Verwaltungsrat, Geschäftsleitung	5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6 - 10
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	11
Unternehmensstrategie	12 - 13
Anlagepolitik	14 - 15
Corporate Governance	16 - 24
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	26
Konzern-Erfolgsrechnung	27
Konzern-Geldflussrechnung	28
Konzern-Eigenkapitalnachweis	29
Anhang zur Konzernrechnung	30 - 41
Bericht des Konzernprüfers	42
Einzelabschluss	
Bilanz	44
Erfolgsrechnung	45
Anhang zum Einzelabschluss	46 - 47
Bericht der Revisionsstelle	48
Zusätzliche Informationen	
Bericht der Schätzungsexperten	50 - 51
Zusätzliche Angaben zum Immobilien-Portfolio	52 - 55
Mehrjahresübersicht	56
Agenda	57

Kennzahlen pro Titel

Namenaktie	2004	2003	Veränderung
Kurs am 31.12.	**1'600**	1'439	+ 11.2 %
Höchst	**1'660**	1'460	
Tiefst	**1'375**	1'230	
Innerer Wert (Net Asset Value)	**1'315**	1'284	+ 2.4 %
Premium/Agio[1]	**21.7 %**	12.1 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**17.6**	16.1	
Rendite (Performance) p.a.[2]	**15.4 %**	17.1 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre[2]	**21.2 %**	21.4 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre[2]	**15.6 %**	16.4 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**119.66**	142.68	- 16.1 %
Konzerngewinn vor Steuern	**102.25**	114.67	- 10.8 %
Konzerngewinn	**90.88**	89.41	+ 1.6 %
Ausschüttung	**62.00[3]**	60.00	+ 3.3 %

In Schweizer Franken

Partizipationsschein	2004	2003	Veränderung
Kurs am 31.12.	**1'545**	1'319	+ 17.1 %
Höchst	**1'610**	1'320	
Tiefst	**1'320**	1'160	
Innerer Wert (Net Asset Value)	**1'315**	1'284	+ 2.4 %
Premium/Agio[1]	**17.5 %**	2.7 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**17.0**	14.8	
Rendite (Performance) p.a.[2]	**21.7 %**	15.6 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre[2]	**22.9 %**	19.5 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre[2]	**16.1 %**	15.9 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**119.66**	142.68	- 16.1 %
Konzerngewinn vor Steuern	**102.25**	114.67	- 10.8 %
Konzerngewinn	**90.88**	89.41	+ 1.6 %
Ausschüttung	**62.00[3]**	60.00	+ 3.3 %

In Schweizer Franken

[1] *Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert*

[2] *Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.*

[3] *Antrag des Verwaltungsrates*

Kennzahlen Gesellschaft, Kursentwicklung

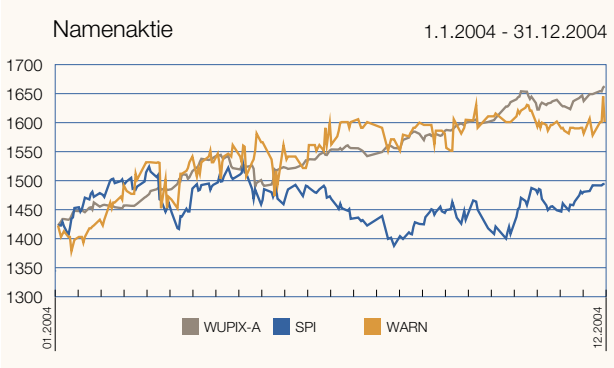
Kennzahlen Gesellschaft

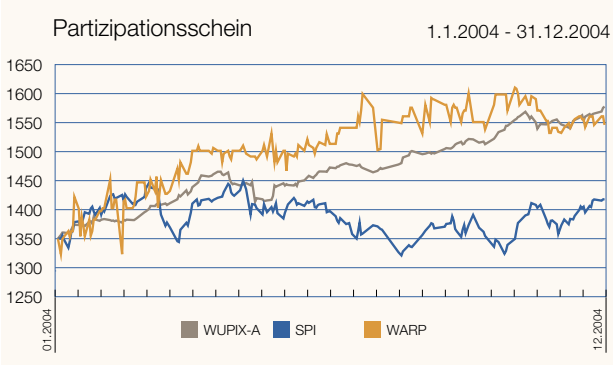
	2004	2003	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio	**340.29**	336.10	+ 1.2 %
Eigenkapital	**195.28**	190.69	+ 2.4 %
Bilanzsumme	**357.83**	352.57	+ 1.5 %
Börsenkapitalisierung	**235.13**	208.29	+ 12.9 %
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.20**	1.09	
Fremdfinanzierungsgrad[1]	**45.4 %**	45.9 %	- 1.1 %
Eigenkapitalrendite[2]	**7.0 %**	7.1 %	- 1.4 %
Personalbestand am 31.12.	**9**	10	- 10.0 %
Durchschnittlicher Personalbestand[3]	**8.8**	9.9	- 11.1 %
Betrieblicher Ertrag	**23.82**	22.14	+ 7.6 %
Betrieblicher Aufwand[4]	**6.1**	0.95	+ 542.1 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**17.77**	21.19	- 16.1 %
Konzerngewinn vor Steuern	**15.18**	17.03	- 10.8 %
Konzerngewinn	**13.50**	13.28	+ 1.6 %

In Millionen Schweizer Franken

[1] Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[2] Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
[3] In Vollzeitstellen unter Berücksichtigung des Beschäftigungsgrades
[4] inkl. Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Kursentwicklung





Quelle: FLife AG

Firmenporträt

Die Warteck Invest AG ist eine am Immobiliensegment der SWX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften, welches sie mit dem Ziel nachhaltiger Ertragssicherung in eigener Regie 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 340.3 Millionen. Ein erfahrenes Portfolio- und Facility-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.

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 substanziell aufzustocken.

Eine überdurchschnittliche Dividendenausschüttung ist auf lange Sicht gewährleistet. Zurzeit sind gegen 64 Prozent

der Namenaktien bei rund 920 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Die übrigen Titel werden von den Siemens Personalvorsorgewerken und der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

Geschäftsleitung

Daniel Petitjean
(1970)
Reinach BL
Geschäftsführer

Daniel Breton
(1957)
Riehen
Leiter Gebäudemanagement

Verwaltungsrat

Dr. Reto Cina
(1946)
Küsnacht
Mitglied
gewählt bis 2005

Dr. Christoph M. Müller
(1948)
Küssnacht am Rigi
Präsident
gewählt bis 2007

Dr. Niklaus E. Schiess
(1940)
Riehen
Mitglied
gewählt bis 2007

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen einen positiven Bericht für das Geschäftsjahr 2004 vorlegen zu können. Die Warteck Invest konnte den Konzerngewinn gegenüber dem Vorjahr erneut steigern und das Immobilien-Portfolio weiter bereinigen. Die Performance der Warteck Invest-Titel war im Jahr 2004 ebenfalls erfreulich und lag deutlich über dem Markt.

Auch in diesem Jahr überreichen wir Ihnen einen umfassenden fotografischen Überblick über das Immobilien-Portfolio der Gesellschaft in Form des beiliegenden Bandes «Immobilien-Portfolio 2004». Dieser enthält Bilder und Angaben zur Nutzung zu sämtlichen Liegenschaften, die sich per 31.12.2004 im Portfolio der Warteck Invest befunden haben.

Unternehmensstrategie und Anlagepolitik haben sich bewährt

Das Immobilien-Portfolio wurde im 2004 weiter bereinigt und optimiert. Mit der Strassburgerallee 102 und der Hüningerstrasse 2 wurden zwei kleinere Liegenschaften in Basel veräussert, die nach eingehender Analyse kein nachhaltiges Potenzial aufgewiesen haben. Von den vielen im 2004 geprüften Investitionsobjekten konnte lediglich eines die hohen Anforderungen unserer Anlagepolitik erfüllen. Diese Überbauung in Hausen (AG) mit 49 Wohnungen wurde per 1. Mai 2004 erworben und ins Portfolio integriert.

Der Fokus auf die beiden Wirtschaftsräume Basel und Zürich wurde auch im Berichtsjahr beibehalten, wobei sich durch die Veränderungen im Portfolio eine leichte Verschiebung in Richtung des Wirtschaftraums Zürich ergeben hat.

Die Marktwerte der Liegenschaften verteilen sich nun mit 67.2 % (Vorjahr 69.5 %) auf die Nordwestschweiz und 31.7 % (Vorjahr 29.3 %) auf den Wirtschaftsraum Zürich. Die Anteile der Marktwerte in den übrigen Regionen (Kantone Jura und Waadt) blieben mit 1.1 % nahezu konstant (Vorjahr 1.2 %). Der Anteil der Mieterträge aus den mit weniger Risiken behafteten Wohnliegenschaften am Gesamtertrag konnte im Zuge der Portfolio-Bereinigungen zudem von 32.4 % auf 33.6 % ausgebaut werden.

Trotz den schwierigen Verhältnissen auf dem Geschäftsflächenmarkt in Zürich konnten im 2004 einige Neuvermietungen und Vertragsverlängerungen zu interessanten Konditionen vorgenommen werden. Auch in unserer Liegenschaft in Schlieren konnte ein Teil der leerstehenden Büroflächen neu vermietet werden. Für weitere Flächen stehen wir zudem kurz vor einem Vertragsabschluss. Die Mieten und die Nachfrage nach Geschäfts- und Büroflächen in der Nordwestschweiz haben sich auch im 2004 wie schon im Vorjahr trotz des schwachen gesamtschweizerischen Wirtschaftswachstums stabil entwickelt. Die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Sollmietzinsen) des gesamten Portfolios ist zwar im Zuge des härter werdenden Marktes von 2.56 % auf 3.79 % gestiegen, stellt im Branchenvergleich aber immer noch einen sehr guten Wert dar. Bezogen auf die vermietbaren Flächen betrugen die Leerstände am Bilanzstichtag 5.98 % gegenüber 2.98 % am Stichtag des Vorjahres. Diese Zunahme steht fast ausschliesslich mit den zur Vermietung stehenden Flächen in Schlieren im Zusammenhang.

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios belief sich zum Bilanzstichtag am 31.12.2004 auf CHF 340.3 Mio. (Vorjahr CHF 336.1 Mio.). Die Zunahme um 1.25 % ist das Ergebnis aus dem Zukauf, den Verkäufen sowie dem Ergebnis der durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG durchgeführten Marktwertschätzungen der Liegenschaften. Im Gegensatz zum Vorjahr kam es im 2004 aufgrund des ungünstigeren Marktumfeldes netto zu einer leichten Abwertung des Liegenschaftsbestandes um 0.36 % des Marktwertes. Die Bruttorendite auf den Liegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2004) lag im Berichtsjahr bei 6.48% (Vorjahr 6.65%). Die Nettorendite (Ist-Mietzinsen abzüglich Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2004) erreichte den guten Wert von 5.65% (Vorjahr 5.95%). Die Performance des Portfolios, welche auch das Bewertungsergebnis des Berichtjahres berücksichtigt, erreichte mit 5.07 % (Vorjahr 6.97 %) trotz der Marktwertkorrektur einen im Vergleich zu anderen Anlagen guten Wert.

Im Rahmen einer Marketingkampagne zur Neuvermietung von Büroflächen wurde im Berichtsjahr damit begonnen, die Liegenschaft Zürcherstrasse 111 in Schlieren einer umfassenden Renovation zu unterziehen. Die Arbeiten an der Gebäudehülle und der Umgebung sind mittlerweile abgeschlossen, wodurch der Auftritt der Liegenschaft deutlich an Attraktivität gewonnen hat. Die Arbeiten im Gebäudeinnern erfolgen in Absprache mit den neuen Mietern. Als weiteres grösseres Projekt wurden im 2004 sämtliche Fenster der denkmalgeschützten Liegenschaft Rotbuchstrasse 46 in Zürich erneuert. Ebenfalls mit neuen Fenstern ausgestattet wurde die Liegenschaft Steinenvorstadt 13 in Basel. Im Zuge der Konzentration auf die Kernkompetenzen wurde ausserdem der Betrieb und der Unterhalt des Blockheizkraftwerkes in der Überbauung Warteckhof in Basel mittels eines Energie-Contracting-Vertrages für 15 Jahre an die Industriellen Werke Basel übertragen.

Bericht des Verwaltungsrates

Das im 2001 begonnene Wohnbauprojekt «Stadtwohnen Alemannengasse» in Basel wurde im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Sämtliche der 76 Stadthäuser und Wohnungen konnten verkauft werden. Im Eigentum der Warteck Invest verbleiben noch 48 Autoeinstellplätze, 16 Motorradparkplätze, 15 Keller- und zwei Hobbyräume. Diese Objekte werden bis zu deren Verkauf vermietet. Der Gesamtgewinn aus dem Projekt mit einem Investitionsvolumen von CHF 58.1 Mio. beträgt vor Steuern CHF 5.2 Mio. Davon entfielen CHF 2.9 Mio. auf die Jahresrechnung 2004.

Wiederum höherer Konzerngewinn

Die Netto-Mieterträge konnten im Jahr 2004 mit CHF 20.8 Mio. gegenüber dem Vorjahr (CHF 20.6 Mio.) um 0.9 % gesteigert werden, was hauptsächlich im Zukauf einer Überbauung begründet ist. Die Leerstände betrugen im Berichtsjahr TCHF 814 (Vorjahr TCHF 540). Von dieser Zunahme um TCHF 274 entfielen TCHF 266 auf die Liegenschaft Zürcherstrasse 111 in Zürich-Schlieren. Unter Berücksichtigung des Sonderfaktors «Stadtwohnen Alemannengasse» konnte der betriebliche Ertrag um 7.6 % auf CHF 23.8 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 22.1 Mio.).

Zürcherstrasse 111, Schlieren, vor der Sanierung

Der Immobilienaufwand ist im Berichtsjahr um insgesamt TCHF 605 auf CHF 2.3 Mio. gestiegen. Die Zunahme der Betriebskosten steht sowohl im Zusammenhang mit der Portfolio-Erweiterung wie auch mit gestiegenen Ausgaben für Vermietungsbemühungen. Die Zunahme der Ausgaben für die Instandhaltung liegt in der normalen Schwankungsbreite für ein Immobilien-Portfolio dieser Grösse. Die Netto-Abwertung des Portfolios durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG um CHF 1.2 Mio. bzw. 0.36 % setzt sich zusammen aus Aufwertungen von CHF 4.8 Mio. und Abwertungen von CHF 6.0 Mio.

Der Personalaufwand und der Sonstige Betriebsaufwand sind mit Zuwachsraten von 3.7 % bzw. 4.5 % nur geringfügig gestiegen. Insbesondere aufgrund der Netto-Abwertung des Portfolios fiel das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern im 2004 mit CHF 17.8 Mio. um 16.1 % tiefer aus als im Vorjahr (CHF 21.2 Mio.). Unter Berücksichtigung des Steueraufwandes und der Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen stieg jedoch der Konzerngewinn um 1.6 % auf CHF 13.5 Mio. (Vorjahr CHF 13.3 Mio.).

Erneute Dividendenerhöhung

Das wiederum solide Jahresergebnis, die gute finanzielle Verfassung der Gesellschaft und der erfolgreiche Abschluss des Projektes «Stadtwohnen Alemannengasse» veranlassen den Verwaltungsrat, der diesjährigen Generalversammlung vom 18. Mai erneut eine Dividendenerhöhung um CHF 2 auf CHF 62 pro Namenaktie und PS zu beantragen. Diese Ausschüttung von total CHF 9.2 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 68% des Konzerngewinnes.

Warteck Invest-Titel übertrafen SPI und SMI

Ein steigendes Interesse an indirekten Immobilienanlagen verhalf den als besonders solide eingeschätzten Namenaktien und Partizipationsscheinen der Warteck Invest zu einer Kursavance, die deutlich über der allgemeinen Marktentwicklung im 2004 lag. Der Kurs der Namenaktie stieg um 11.2 %, derjenige des PS um 17.1 %. Im gleichen Zeitraum legten der SPI lediglich um 6.9 % und der SMI um 3.7 % zu. Unter Einbezug der Dividendenausschüttung erreichte die Namenaktie eine Gesamtrendite von 15.4 % und der PS eine solche von 21.7 %.

Einführung der Einheitsnamenaktie und Abschaffung des Partizipationsscheines

Aufgrund der Lockerung der Lex Koller, wonach per 1. April 2005 der Erwerb von Anteilen an einer Wohnimmobiliengesellschaft durch Personen im Ausland von der Bewilligungspflicht befreit wurde, wenn die Anteile an einer Börse in der Schweiz kotiert sind, beantragt der Verwaltungsrat der Warteck Invest den Aktionären die Einheitsnamenaktie einzuführen und den Partizipationsschein abzuschaffen. Ein PS soll in eine Namenaktie umgetauscht werden.

Optimistischer Ausblick

Auch im neuen Jahr wird weiterhin aktiv nach interessanten Investitionsobjekten gesucht, um das angestrebte Portfolio-Wachstum umzusetzen. Dabei stehen Qualität und Nachhaltigkeit bei Akquisitionen nach wie vor im Vordergrund. Wie die übrigen Marktteilnehmer spürt auch die Warteck Invest das härtere Marktumfeld und die Konsequenzen insbesondere für die Vermietbarkeit von Geschäftsflächen. Obwohl Leerstände auch Chancen beinhalten können, bedeuten sie letztlich Ertragsausfälle. Ihre Vermeidung oder Reduktion geniesst daher weiterhin oberste Priorität. Das grosse Marktangebot an Flächen

Zürcherstrasse 111, Schlieren, während der Sanierung

macht es in Zukunft immer schwieriger, nur über den Preis zu konkurrenzieren. Gefragt sind zunehmend innovative Vermarktungsstrategien und auf die Mieter als Kunden ausgerichtete Angebote, wie dies am Beispiel der Liegenschaft in Schlieren erfolgreich umgesetzt wurde.

Einen weiteren Schwerpunkt für das Jahr 2005 stellt der Neubau der Liegenschaft Bächlerstrasse 34 in Kilchberg dar. Die eingehende Analyse der Liegenschaft und des Marktes haben ergeben, dass der Abbruch und der anschliessende Neubau des Gebäudes mit 8 Wohneinheiten nachhaltig die beste Lösung darstellt. Die Auflösung der bestehenden Mietverhältnisse konnte im Einvernehmen mit sämtlichen Mietern und ohne das Entstehen von Härtefällen erfolgen. Die Baubewilligung wurde erteilt, der Baubeginn ist für August geplant.

Nachdem das für das Jahr 2007 angekündigte Neubauprojekt der Liegenschaften Riehenring 63-71 in Basel den Widerstand der Denkmalschutzbehörde und anderer interessierter Kreise hervorgerufen hat, wurde die Planung vorerst gestoppt. Im laufenden Jahr wird über das weitere

Bericht des Verwaltungsrates

Vorgehen entschieden, wobei sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung nach wie vor sämtliche Optionen für diese Liegenschaften offen halten.

Nach dem Abschluss des Projektes «Stadtwohnen Alemannengasse» werden im Jahr 2005 keine Sondererfolgsfaktoren anfallen. Die Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung des operativen Ergebnisses sind bei der Warteck Invest nach wie vor gut und stimmen den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung auch für das laufende Jahr zuversichtlich. Die Fälligkeitsstruktur der vertraglich langfristig gesicherten Mieterträge konnte durch die Verlängerung einiger wichtiger Mietverträge weiter verbessert werden. Über 50 % der Mieterträge aus Verträgen mit fester Dauer laufen bis ins Jahr 2009 oder länger. Gleichzeitig konnte auch das tiefe Zinsniveau ausgenützt werden, um die Fälligkeitsstruktur der langfristigen Hypothekarkredite zu optimieren und den durchschnittlich bezahlten Fremdkapitalzinssatz weiter zu senken. Dieser betrug am Bilanzstichtag 3.06 % bei einer durchschnittlich kapitalgewichteten Laufzeit der Kredite von 2.6 Jahren. Nach der Rückzahlung einer Hypothek im März 2005 beträgt der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzinssatz zur Zeit noch 2.89 %.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Warteck Invest sind aus diesen Gründen der Überzeugung, die bisherige Ausschüttungspolitik fortführen und die hohen Dividenden mittelfristig aufrecht erhalten zu können.

Abschliessend dankt der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären, PS-Inhaberinnen und -Inhabern für das Vertrauen, welches sie der Warteck Invest entgegenbringen. Ein spezieller Dank geht im Weiteren an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihr Einsatz bei der Umsetzung der Strategie und des Leitbildes der Firma ermöglicht letztlich erst das Erreichen der gesteckten Ziele.

Dr. Christoph M. Müller — Daniel Petitjean
Präsident des Verwaltungsrates — Geschäftsführer

Basel, April 2005

Zürcherstrasse 111, Schlieren, nach der Sanierung

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 115. ordentlichen Generalversammlung vom 18. Mai 2005, den Bilanzgewinn 2004 wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2003	0
Jahresgewinn 2004	11’728’377
Bilanzgewinn 2004	11’728’377
Auflösung freier Reserven	0
Zur Verfügung der Generalversammlung	**11’728’377**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 62 pro dividendenberechtigte Namenaktie (103’500 Stück)	6’417’000
Ausschüttung einer Dividende von CHF 62 pro dividendenberechtigten Partizipationsschein (45’000 Stück)	2’790’000
Ausschüttungsbetrag für Dividende von CHF 62 pro Titel	**9’207’000**
Vortrag auf neue Rechnung	**2’521’377**

In Schweizer Franken

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

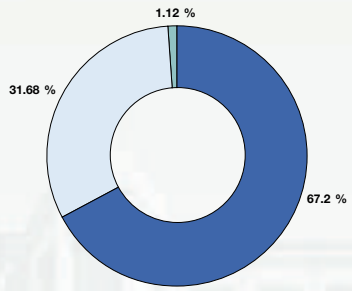
Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, April 2005

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 40.30 pro Titel, welche am 23. Mai 2005 (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. 18 bei der folgenden Zahlstelle:

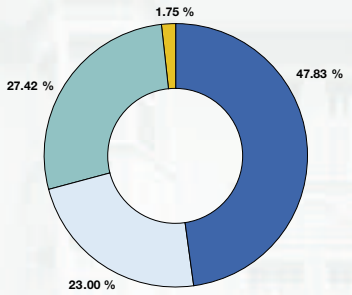
UBS AG (Hauptsitz und Filialen).

Unternehmensstrategie



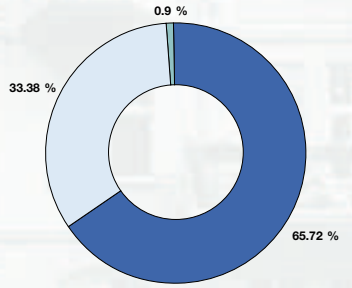
Marktwerte nach Geografie (Stichtag 31.12.2004)

- Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)
- Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)
- Übrige Regionen (JU/VD)



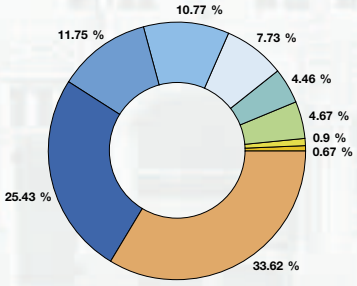
Marktwerte nach Anlagekategorie (Stichtag 31.12.2004)

- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischt genutzte Liegenschaften
- Wohnliegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften



Sollmietzinsen im 2004 nach Geografie

- Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)
- Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)
- Übrige Regionen (JU/VD)



Sollmietzinsen im 2004 nach Objektnutzung

- Wohnen
- Büro
- Verkauf
- Gastronomie
- Parkplätze
- Lager
- Gewerbe
- Freizeitanlagen
- Diverse

Sicheres Investment

Die Warteck Invest will ihren Investoren eine sichere, werterhaltende Kapitalanlage gewährleisten. Dem Anleger wird die Möglichkeit geboten, von der kapitalmarktmässigen 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 Potenzial aufweisen als erstklassige Obligationen.

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

Kontrolliertes Wachstum

Wie bisher streben wir auch in Zukunft 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.

Solide Finanzierung

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

Wertschöpfung durch Immobilien-Portfolio-Management

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

Kundennahe Immobilienbewirtschaftung

Unsere Mieter sind unsere Kunden. Zusammen mit den Kapitalgebern stehen sie für uns im Mittelpunkt. Wir bewirtschaften unsere Liegenschaften in eigener Regie, um auf Qualität und Wirtschaftlichkeit den grösstmöglichen 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. Vertrauen, Eigenverantwortung und Teamgeist bilden die Grundlage der Zusammenarbeit unserer Mitarbeiter.

Anlagepolitik

Im Rahmen der 1998 iniziierten Neuausrichtung der Warteck Invest wurde beschlossen, den Bestand an Renditeliegenschaften mittelfristig auszubauen. Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt dabei seither 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 usw. 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 zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

Anlagevolumen:

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 50 Prozent des Marktwertes 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 Nettoertrag 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 zugekauft. 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 oder wenn durch eine Sanierung brach liegendes Ertragspotenzial erschlossen werden kann.

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.

Corporate Governance

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SWX vom 17. April 2002 und dem Kommentar zu dieser Richtlinie (Stand 1. August 2004) geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen 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 30).

Warteck Invest AG

Die Warteck Invest ist eine Kleinunternehmung, welche zurzeit 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 Immobilienbewirtschaftung und das Immobilien Portfolio- und Facility-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 ist am Immobiliensegment der SWX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31.12.2004 CHF 235.13 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 zurzeit keine Geschäftstätigkeit aus.

Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft waren zum 31.12.2004 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich (19.76 %)
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (16.03 %)

Im Geschäftsjahr 2004 waren keine Offenlegungsmeldungen zu publizieren.

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.

Streuung der Aktien per 31.12.2004

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1 bis 50 Aktien	711	77.71	13'055	12.61
51 bis 100 Aktien	84	9.18	6'972	6.74
101 bis 250 Aktien	67	7.32	10'972	10.60
251 bis 500 Aktien	27	2.95	9'459	9.14
über 500 Aktien	26	2.84	52'078	50.32
Total eingetragen	**915**	**100.00**	**92'536**	**89.41**
Dispobestand			10'964	10.59
Total ausgegeben			103'500	100.00

Kapitalstruktur und -veränderungen
Warteck Invest AG

	2004	2003	2002
Aktien- und Partizipationsscheinkapital	1'485	1'485	1'485
Reserven	70'898	70'996	72'329
Bilanzgewinn	11'729	8'811	7'132
Total Eigenkapital	**84'112**	**81'292**	**80'946**

In Tausend Schweizer Franken

Übertragungsbeschränkungen
Gemäss dem nachstehend in vollem Wortlaut wiedergegebenen § 5 der Statuten der Warteck Invest 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/Fachkompetenz:

– Selbstständiger Wirtschaftsanwalt mit Notariatspatent in Zürich, spezialisiert auf Bankenrecht, Gesellschafts- und Firmenrecht, M&A, Immobilienrecht und Steuern (seit 1982)

– Mitglied des Gesellschafterausschusses (seit 1986) und des Aufsichtsrates (seit 2001) der Vaillant GmbH, D-Remscheid mit weltweit über 8'000 Mitarbeitern

– Mitglied des Zentralen Beirats der Commerzbank AG, Frankfurt am Main

– Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen, u.a. der Avernum AG, Basel, Citibank (Switzerland), Zürich, Hason Holding AG, Basel

– Rechtskonsulent der Citibank, N.A., New York, in der Schweiz (1978–1982)

Amtsdauer:
Mitglied des Verwaltungsrates seit 1998,
Präsident des Verwaltungsrates
seit 2001, gewählt bis GV 2007

Reto Cina

Funktion:
Mitglied des Verwaltungsrates

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz:

– CEO der Oettinger Davidoff Group, Basel mit weltweit 2'600 Mitarbeitern

– Mitglied des Verwaltungsrates der Prodega AG, Moosseedorf (1992–1998)

– Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrates der Impo Import Parfümerien AG, Zürich (1989–1996)

– Mitglied des Verwaltungsrates (1984–1996) und Delegierter des Verwaltungsrates (1984–1991) der Pick Pay AG, Volketswil

– Mehrjährige Erfahrung im internationalen Marketing und in der Markenführung einer Luxusmarke

Amtsdauer:
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/Fachkompetenz:
– Anwalt und Notar, Partner im Advokatur- und Notariatsbüro Vischer, Basel, spezialisiert auf Handels-, Gesellschafts-, Erb- und Steuerrecht sowie internationales Privatrecht (seit 1970)

– Mitglied (seit 1975) und Präsident (seit 1983) des Verwaltungsrates und des geschäftsführenden Ausschusses der Basler Freilager AG, Basel

– Mitglied des Verwaltungsrates der Kredietbank (Suisse) SA, Genf (seit 1993)

– Beratungsfunktionen für diverse schweizerische Niederlassungen ausländischer Unternehmungen

Amtsdauer:
Mitglied des Verwaltungsrates seit 1998, gewählt bis GV 2007

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

Keiner der Verwaltungsräte hat in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG 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 der Verwaltungsräte.

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 zurzeit 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 Geschäftsleitung 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 einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die 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 Immobilienunterhalts 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 im Sinne von Art. 4.3 RLCG.

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 Grundsalär einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus zwischen 0 % und 20 % des Grundsalärs 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 189, die Mitglieder der Geschäftsleitung mit total TCHF 449 entschädigt. Die höchste Gesamtentschädigung eines einzelnen Verwaltungsrates belief sich auf TCHF 87. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung steht ein Geschäftswagen zur Verfügung.

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 31.12.2004 wurden 16’915 Namenaktien der Gesellschaft von Mitgliedern des Verwaltungsrates und deren 16 von Mitgliedern der Geschäftsleitung gehalten. Beide Angaben verstehen sich inklusive nahestehender natürlicher und juristischer Personen im Sinne von Art. 678 OR.

An zusätzlichen Honoraren gemäss Art. 5.7 RLCG wurden von der Firma Vischer, Anwälte und Notare, Basel, während des Geschäftsjahrs 2004 Rechnungen im Gesamtbetrag von TCHF 26 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 RLCG.

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 2004 wurden TCHF 47 für Revisionshonorare und zusätzliche TCHF 35 für weitere, von der KPMG geleistete Dienste wie Steuerberatung usw. 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.

Grundsätzlich steht allen interessierten natürlichen und juristischen Personen die Aufnahme in das entsprechende Adressverzeichnis frei. Allfällige Interessenten können sich unter der E-Mail-Adresse info@warteck-invest.ch oder über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft zum Eintrag anmelden.

Konzernrechnung 2004

Konzern-Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.04	31.12.03
Flüssige Mittel		**13’754**	**12’493**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1’389	1’314
Andere kurzfristige Forderungen		23	49
Forderungen	1)	**1’412**	**1’363**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2)	**1’109**	**1’224**
Umlaufvermögen		**16’275**	**15’080**
Wertschriften und Beteiligungen		381	381
Darlehen	3)	802	860
Finanzanlagen		**1’183**	**1’241**
Mobile Sachanlagen		**86**	**148**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		162’760	162’020
Gemischt genutzte Liegenschaften		78’260	81’753
Wohnliegenschaften		93’300	84’240
Entwicklungsliegenschaften		5’970	8’090
Immobile Sachanlagen	4)	**340’290**	**336’103**
Anlagevermögen		**341’559**	**337’492**
AKTIVEN		**357’834**	**352’572**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5)	456	9’085
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		71	58
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		223	210
Passive Rechnungsabgrenzung	6)	6’672	4’275
Kurzfristiges Fremdkapital		**7’422**	**13’628**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7)	130’200	122’250
Andere langfristige Verbindlichkeiten	8)	51	458
Rückstellungen	9)	1’420	2’466
Rückstellung für latente Steuern	10)	23’466	23’080
Langfristiges Fremdkapital		**155’137**	**148’254**
Fremdkapital		**162’559**	**161’882**
Aktienkapital		1’035	1’035
Partizipationsscheinkapital		450	450
Nominelles Eigenkapital		**1’485**	**1’485**
Gewinnreserve	11)	**193’790**	**189’205**
Eigenkapital		**195’275**	**190’690**
PASSIVEN		**357’834**	**352’572**

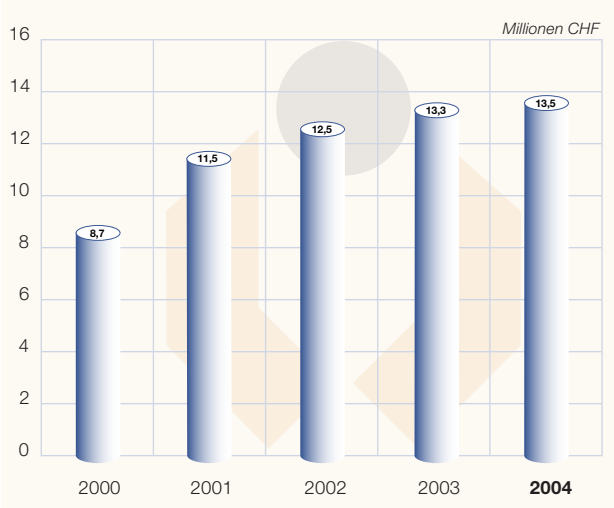
In Tausend Schweizer Franken

Konzern-Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	**Abschluss 2004**	Abschluss 2003	Veränderung um Vorjahr
Mieterträge		20’798	20’590	1.01 %
Debitorenverluste		- 34	- 6	466.67 %
Mieterträge	12)	**20’764**	**20’584**	0.87 %
Übrige Erträge	13)	**3’057**	**1’556**	96.47 %
Betrieblicher Ertrag		**23’821**	**22’140**	7.59 %
Betriebskosten		- 729	- 642	13.55 %
Instandhaltung		- 1’610	- 1’092	47.44 %
Immobilienaufwand	14)	**- 2’339**	**- 1’734**	34.89 %
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	15)	**- 1’230**	**3’171**	
Personalaufwand	16)	**- 1’553**	**- 1’498**	3.67 %
Sonstiger Betriebsaufwand	17)	**- 930**	**- 890**	4.49 %
Betrieblicher Aufwand		**- 6’052**	**- 951**	536.38 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**17’769**	**21’189**	- 16.14 %
Finanzergebnis	18)	**- 3’893**	**- 4’264**	- 8.70 %
Übriges Ergebnis	19)	**1’308**	**103**	1’169.90 %
Konzerngewinn vor Steuern		**15’184**	**17’028**	- 10.83 %
Steuern	20)	**- 1’689**	**- 3’750**	- 54.96 %
Konzerngewinn		**13’495**	**13’278**	1.63 %

In Tausend Schweizer Franken

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



Konzern-Geldflussrechnung

		2004	2003
Geldfluss Geschäftstätigkeit			
	Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	13’495	13’278
+	Abschreibungen	105	206
+/-	Veränderung Rechnungsabgrenzungen	786	1’269
+/-	Veränderung Debitoren/Lager/andere Forderungen	- 49	- 716
+/-	Veränderung Kreditoren/Kurzfristige Verbindlichkeiten	- 283	- 436
+/-	Veränderung Andere langfristige Verbindlichkeiten	13	340
+/-	Veränderung Rückstellungen	- 1’080	683
+/-	Bewertungsergebnis	1’230	- 3’171
+/-	Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	58	0
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit		**14’275**	**11’453**
Geldfluss Investitionstätigkeit			
	Finanzanlagen	- 15	0
	Mobile Sachanlagen	- 43	- 106
	Immobile Sachanlagen	- 17’499	- 27’148
Total Investitionen		**- 17’557**	**- 27’254**
	Finanzanlagen	73	1’238
	Mobile Sachanlagen	21	0
	Immobile Sachanlagen	5’409	33’608
Total Devestitionen		**5’503**	**34’846**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit		**- 12’054**	**7’592**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
+	Aufnahme von Hypotheken	46’000	0
-	Rückzahlung von Hypotheken	- 38’050	- 5’000
-	Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung	- 8’910	- 8’464
+	Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit		**- 960**	**- 13’464**
Zusammenfassung			
	Geldfluss betriebliche Tätigkeit	14’275	11’453
	Geldfluss Investitionstätigkeit	- 12’054	7’592
	Geldfluss Finanzierungstätigkeit	- 960	- 13’464
Total Geldfluss		**1’261**	**5’581**
+	Flüssige Mittel am 01.01.	12’493	6’912
=	**Flüssige Mittel am 31.12.**	**13’754**	**12’493**

(+ = Zufluss / - = Abfluss)

In Tausend Schweizer Franken

Konzern-Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Partizipationsschein-kapital	Gewinn-reserven	Total
Eigenkapital am 1.1.2003	**1’035**	**450**	**184’391**	**185’876**
Jahresgewinn 2003			13’278	13’278
Dividende Geschäftsjahr 2002			- 8’464	- 8’464
Eigenkapital am 31.12.2003	**1’035**	**450**	**189’205**	**190’690**
Jahresgewinn 2004			13’495	13’495
Dividende Geschäftsjahr 2003			- 8’910	- 8’910
Eigenkapital am 31.12.2004	**1’035**	**450**	**193’790**	**195’275**

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.

Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierungskreis

Sämtliche Gesellschaften, an denen die Warteck Invest AG direkt und indirekt beteiligt ist, sind 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 miteinander verrechnet. 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.

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 linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme.

Immobile Sachanlagen
Das immobile Anlagevermögen wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten 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 50–51 hervor.

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

Konzern-Bilanz

1) Forderungen

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 20 wurden mit den Forderungen verrechnet.

2) Aktive Rechnungsabgrenzung

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.04	31.12.03
Diverse	**33**	12
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten[1]	**1'076**	1'212
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**1'109**	1'224

In Tausend Schweizer Franken

[1] *siehe auch 6) Passive Rechnungsabgrenzung*

3) Darlehen

Im Berichtsjahr wurde ein Darlehen in der Höhe von TCHF 50 vollständig zurückbezahlt. Gewährt wurde ein neues Darlehen an einen Mieter in der Höhe von TCHF 15. Alle übrigen Darlehen sowie die im Zusammenhang mit Devestitionen gewährten nachrangigen Hypotheken wurden zu den vertraglich vereinbarten Konditionen verzinst und amortisiert.

4) Immobile Sachanlagen

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

– Kommerziell genutzte Liegenschaften:
  Gewerblich genutzte (Büro, Verkauf, Gewerbe usw.) 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 mittelfristig veräussert werden sollen. Bei günstiger Gelegenheit können auch nicht vorgängig dieser Kategorie zugewiesene Objekte zum Verkauf gelangen.

Immobile Sachanlagen	31.12.03	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.04
Kommerziell genutzte Liegenschaften	162'020	707	- 355	2'986	- 2'598	**162'760**
Gemischt genutzte Liegenschaften	81'753	117	- 3'023	1'311	- 1'898	**78'260**
Wohnliegenschaften	84'240	10'081	0	407	- 1'428	**93'300**
Entwicklungsliegenschaften	8'090	0	- 2'110	90	- 100	**5'970**
Total Portfolio (zu Marktwerten)	336'103	10'905	- 5'488	4'794	- 6'024	**340'290**

In Tausend Schweizer Franken

Die Zugänge bei den kommerziell und gemischt genutzten sowie den Wohnliegenschaften stellen aktivierte Investitionen bzw. den Kauf einer Wohnliegenschaft in Hausen (AG) dar. Der Abgang von TCHF 355 bei den kommerziell genutzten Liegenschaften entspricht dem Verkauf des Blockheizkraftwerkes im Rahmen eines Energie-Contractings mit den Industriellen Werken Basel. Wir haben uns verpflichtet, dieses Blockheizkraftwerk im Jahr 2019 zum Preis von TCHF 318 zurückzukaufen für den Fall, dass dannzumal der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird. Sollte der Contracting-Vertrag vorzeitig aufgelöst werden, müsste die Warteck Invest das Blockheizkraftwerk zum dannzumaligen Marktwert zurückkaufen. Das BHKW produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Die Abnahmeverträge mit Dritten laufen in den Jahren 2016–2018 aus. Der Abgang von TCHF 3'023 bei den gemischt genutzten Liegenschaften stammt aus dem Verkauf zweier Liegenschaften.

Der Abgang bei den Entwicklungsliegenschaften in Höhe von TCHF 2'110 steht im Zusammenhang mit den Verkäufen von Einheiten des mittlerweile fertiggestellten Projektes «Stadtwohnen Alemannengasse» in Basel. Von sämtlichen im Rahmen des Projektes erstellten Objekten befanden sich per Bilanzstichtag noch 48 Autoeinstellplätze, 16 Motorradparkplätze sowie 17 Keller- und Hobbyräume im Eigentum der Warteck Invest. Diese werden bis zum geplanten Verkauf ertragsbringend vermietet. Von den 76 erstellten Wohneinheiten konnten sämtliche verkauft werden.

Die Differenz zwischen den hier gezeigten Zugängen und den Investitionen in der Geldflussrechnung von TCHF 6'594 entspricht den im Vorjahr gebuchten offenen Baurechnungen aus dem Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse», welche im Berichtsjahr bezahlt wurden.

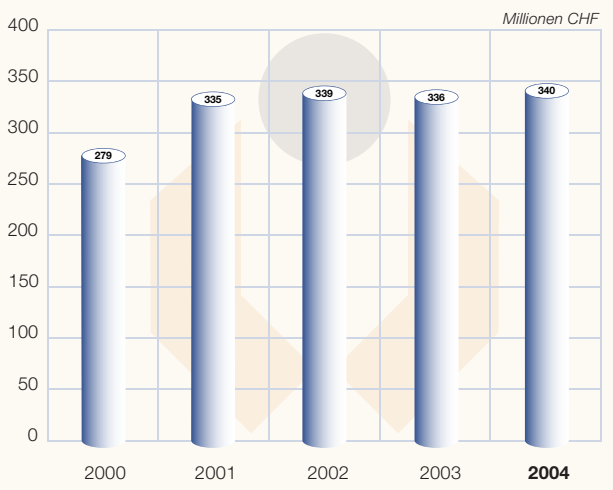
Entwicklungsliegenschaften

Neben den im Eigentum der Warteck Invest verbleibenden Objekten aus 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 1'377 m^2. Die Parzelle wird bis zur Realisierung eines Projektes oder einem allfälligen Verkauf vermietet.

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

Mehrjahresvergleich Immobilienportfolio



Marktwerte nach Geografie

	31.12.04	31.12.03
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	**67.20%**	69.57 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	**31.68%**	29.26 %
Übrige Regionen (JU/VD)	**1.12%**	1.17 %
Total	**100.00%**	100.00 %

Marktwerte nach Anlagekategorie

	31.12.04	31.12.03
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**47.83%**	48.21%
Gemischt genutzte Liegenschaften	**23.00%**	24.32%
Wohnliegenschaften	**27.42%**	25.06%
Entwicklungsliegenschaften	**1.75%**	2.41%
Total	**100.00%**	100.00%

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios zum Jahresende beliefen sich auf CHF 348.4 Mio. (Vorjahr CHF 335.8 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 52–55 zu entnehmen.

5) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Abnahme gegenüber dem Vorjahr um TCHF 8'629 ist zum grossen Teil dadurch begründet, dass per 31.12.2004 keine offenen Baurechnungen aus dem Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» mehr zu verbuchen waren. Ausserdem wurden die per Bilanzstichtag vorausbezahlten Mietzinsen von TCHF 2'188 unter der Position Passive Rechnungsabgrenzung verbucht und nicht wie im Vorjahr unter dieser Position.

6) Passive Rechnungsabgrenzung

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.04	31.12.03
Diverse	**5'598**	3'159
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten[1]	**1'074**	1'116
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**6'672**	4'275

In Tausend Schweizer Franken

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Steuerrückstellungen in Höhe von TCHF 3'140 enthalten. Die Zunahme dieser Position gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich dadurch bedingt, dass die per 31.12.2004 vorausbezahlten Mietzinsen von TCHF 2'188 dieses Jahr unter der Position Passive Rechnungsabgrenzung verbucht wurden und nicht wie im Vorjahr unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (vgl. Kommentar zu Punkt 5) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen hiervor).

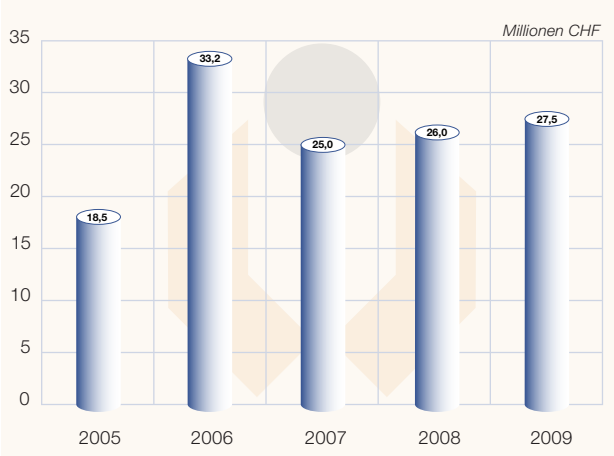
[1] *siehe auch 2) Aktive Rechnungsabgrenzung*

7) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die per 31.12.2004 bestehenden Kredite im Gesamtbetrag von CHF 130.2 Mio. sind alle fest verzinslich abgeschlossen. Zurzeit sind Amortisationen von insgesamt TCHF 290 p.a. vereinbart. Die Laufzeiten der einzelnen Hypotheken gestalteten sich zum Jahresende wie folgt:

Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	%
2005	**18.5**	14
2006	**33.2**	26
2007	**25.0**	19
2008	**26.0**	20
2009	**27.5**	21
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**130.2**	100

Fälligkeiten Hypothekarkredite



Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit betrug zum Stichtag 2.6 Jahre. Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2004 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 244.75 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 197.95 Mio. Weitere Details zu den langfristigen Finanzverbindlichkeiten und zum Kapitalaufwand können Punkt 18) Finanzergebnis entnommen werden.

8) Andere langfristige Verbindlichkeiten

Andere langfristige Verbindlichkeiten	31.12.04	31.12.03
Vorauszahlungen von Mietern für Tankrevisionen usw.	**51**	458
Total Andere langfristige Verbindlichkeiten	**51**	458

In Tausend Schweizer Franken

Im Zusammenhang mit dem Energie-Contracting für das Blockheizkraftwerk (vgl. Punkt 4) Immobile Sachanlagen weiter oben) wurden im Berichtsjahr Rückstellungen in Höhe von TCHF 420 aufgelöst.

9) Rückstellungen

Rückstellungen für:	31.12.03	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.04
Absatzförderungsmassnahmen	1'247	- 400	- 847	0	**0**
Allgemeine Risiken	1'219	0	- 1'219	0	**0**
Stadtwohnen Alemannengasse	0	0	0	300	**300**
Rückbau Mieterausbauten und Vermarktungskosten	0	0	0	1'120	**1'120**
Total Rückstellungen	2'466	- 400	- 2'066	1'420	**1'420**

In Tausend Schweizer Franken

Die Rückstellungen für den Rückbau von Mieterausbauten stehen im Zusammenhang mit dem Konkurs eines Mieters, welcher umfassende technische Ausbauten in den Mieträumen vorgenommen hat. Diese Installationen müssen mit grosser Wahrscheinlichkeit zumindest teilweise auf Kosten der Warteck Invest entfernt werden, um die Mieträume wieder in einen vermietbaren Zustand zu bringen. Die Rückstellungen für Vermarktungskosten wurden gebildet für Ausgaben im Zusammenhang mit einer Vermarktungskampagne für leerstehende Büroflächen.

10) 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 20) Steueraufwand).

Rückstellung für latente Steuern per 31.12.2003	23'080
Auflösung im Zusammenhang mit Verkäufen von Liegenschaften	- 430
Bildung Rückstellung	816
Rückstellung für latente Steuern per 31.12.2004	**23'466**

In Tausend Schweizer Franken

11) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.04	31.12.03
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
- Immobile Sachanlagen	**133'871**	129'163
- Finanzanlagen	**221**	221
- Latente Steuern	**- 23'466**	- 23'080
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	**743**	743
Übrige	**82'421**	82'158
Total Gewinnreserve	**193'790**	189'205

In Tausend Schweizer Franken

Konzern-Erfolgsrechnung

12) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände dar. Die Leerstände betrugen im 2004 TCHF 814 bzw. 3.79 % (Vorjahr TCHF 540 bzw. 2.56 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am 31.12.2004 5.98 % leer (Vorjahr 2.98 %).

Die Portfolio-Performance (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 5.07 % (Vorjahr 6.97 %).

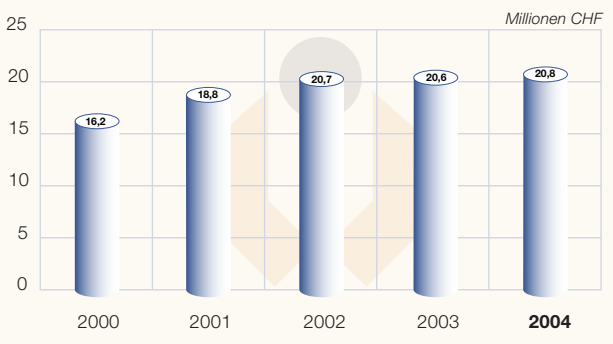
Sollmietzinsen nach Geografie

	2004	2003
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	**65.72 %**	68.37 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	**33.38 %**	30.87 %
Übrige Regionen (JU/VD)	**0.90 %**	0.76 %
Total	**100.00 %**	100.00 %

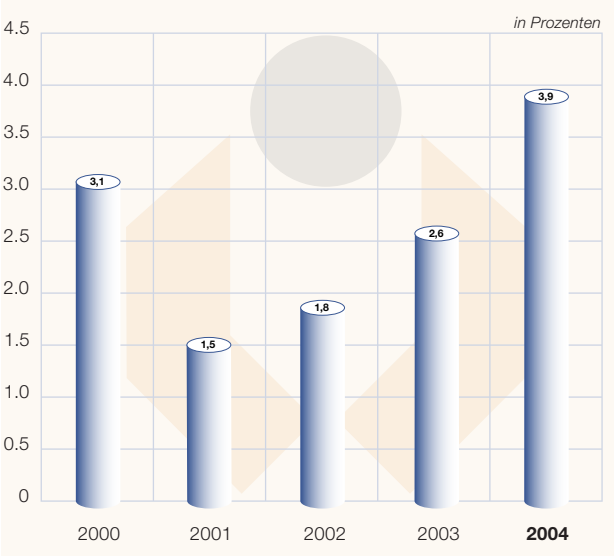
Sollmietzinsen nach Objektnutzung

	2004	2003
Wohnungen	**33.62 %**	32.41 %
Büros	**25.43 %**	26.77 %
Verkauf	**11.75 %**	11.79 %
Gastronomie	**10.77 %**	11.28 %
Parkplätze	**7.73 %**	7.23 %
Lager	**4.46 %**	4.50 %
Gewerbe	**4.67 %**	4.70 %
Freizeitanlagen	**0.90 %**	0.77 %
Diverses	**0.67 %**	0.55 %
Total	**100.00 %**	100.00 %

Mehrjahresvergleich Mieterträge



Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote



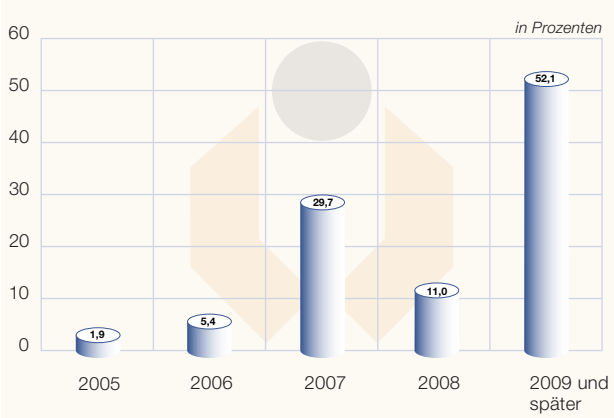
Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Sollmietzinseinnahmen.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2004)

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z.B. Büros, Verkauf etc.) vertrag-

lich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge i.d.R. jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge



Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Sollmietzinserträgen zählten die folgenden Firmen zu den fünf grössten Mietern im Jahr 2004 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Sollmietzinserträgen entfielen:

	2004	2003
auf den grössten Mieter:	4.7 %	4.9 %
auf die drei grössten Mieter:	11.5 %	12.9 %
auf die fünf grössten Mieter:	17.0 %	18.4 %

13) Übrige Erträge

Übrige Erträge	**2004**	2003
Anteiliger Projektgewinn «Stadtwohnen Alemannengasse»	**2'967**	1'464
Diverse Erträge	**90**	92
Total Übrige Erträge	**3'057**	1'556

In Tausend Schweizer Franken

Das Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» wurde im Jahr 2004 abgeschlossen. Sämtliche 76 Wohneinheiten konnten verkauft werden. Die im Eigentum der Warteck Invest verbleibenden Parkplätze und Nebenräume (vgl. dazu Punkt 4) Immobile Sachanlagen weiter oben) werden bis zu deren Verkauf vermietet. Der realisierte Projektgewinn beträgt insgesamt TCHF 5'187 vor Steuern. Davon sind TCHF 756 in den Jahresabschluss 2002 und TCHF 1'464 in den Jahresabschluss 2003 eingeflossen.

14) Immobilienaufwand

Immobilienaufwand	2004	2003
Betriebskosten	**729**	642
Instandhaltung	**1'610**	1'092
Total Immobilienaufwand	**2'339**	1'734

In Tausend Schweizer Franken

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in immobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 872 getätigt (Vorjahr TCHF 1'369) und aktiviert.

15) Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis gemäss Marktwertschätzung der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von TCHF 4'794 und Abwertungen von TCHF 6'024 zusammen. Die Nettoabwertung von TCHF 1'230 entspricht 0.36 % des Marktwertes vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung von 0.95 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 4) Immobile Sachanlagen sowie den Seiten 50–51 entnommen werden.

16) Personalaufwand

Am 31.12.2004 hat die Gesellschaft 9 festangestellte Personen mit total 870 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 10 Personen mit 970 Stellenprozenten). Bedingt durch einen Wechsel in der Abteilung Immobilienbewirtschaftung wurden im 2004 während eines Monats vorübergehend 10 Personen mit 970 Stellenprozenten beschäftigt.

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.

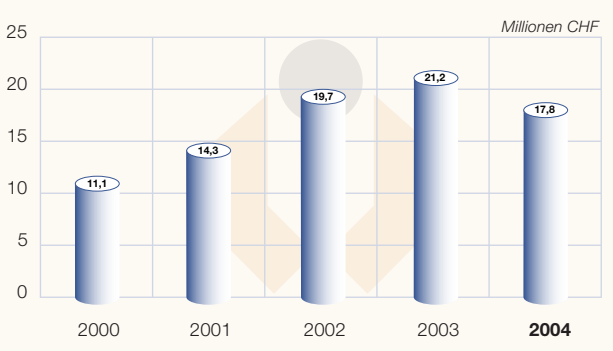
Bei der Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 351 (Ausserbilanzposition) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, d.h. sie wurde durch Zuwendungen/Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden. Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug im 2004 TCHF 106 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten. Weitere Angaben zum Personalaufwand können dem Kapitel «Corporate Governance» auf den Seiten 16–24 entnommen werden.

Personalaufwand

Personalaufwand	2004	2003
Lohnaufwand	**1'248**	1'231
Sozialversicherungsaufwand	**215**	183
Übriger Personalaufwand	**90**	84
Total Personalaufwand	**1'553**	1'498

In Tausend Schweizer Franken

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern



17) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen enthalten. Sie betrugen im Berichtsjahr TCHF 105 (Vorjahr TCHF 83).

18) Finanzergebnis

Finanzergebnis	2004	2003
Zinsaufwand	3'938	4'284
Aktivierter Zinsaufwand «Stadtwohnen Alemannengasse»	0	- 47
Finanzaufwand	**3'938**	4'237
Ertrag aus Finanzanlagen	- 78	- 125
Aufwand aus Finanzanlagen	33	152
Finanzertrag	**- 45**	27
Total Finanzergebnis	**3'893**	4'264

In Tausend Schweizer Franken

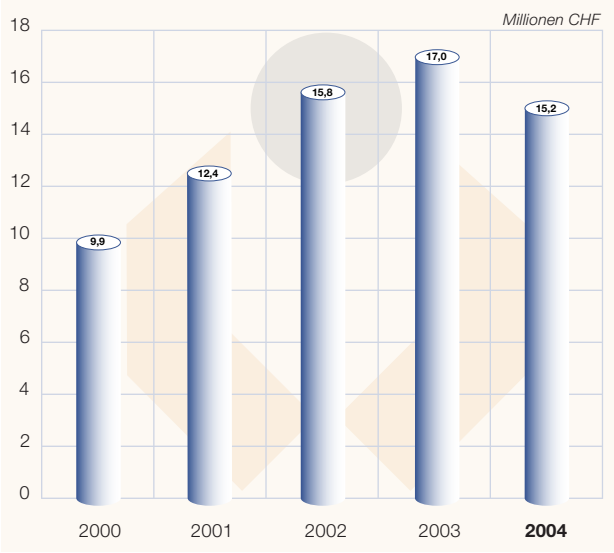
Dank den tiefen Zinsen und den daraus resultierenden vorteilhaften Marktkonditionen konnte der durchschnittlich bezahlte Zinssatz im Jahr 2004 erneut auf 3.06 % gesenkt werden (Vorjahr 3.35%). Nach der Rückzahlung einer Hypothek von CHF 8,5 Mio. per 30.3.2005 liegt der durchschnittlich bezahlte Zinssatz noch bei 2.89 %.

19) Übriges Ergebnis

Übriges Ergebnis	2004	2003
Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen	11	174
Auflösung von Rückstellungen für Absatzförderung und allgemeine Risiken	2'066	0
Auflösung von Rückstellungen für Blockheizkraftwerk	420	0
Diverse a.o. Erträge	10	8
Übriger Ertrag	**2'507**	182
Bildung von Rückstellungen für Mieterausbauten und Vermarktungskosten	- 1'120	0
Verlust aus Verkauf von Anlagevermögen	- 79	- 79
Übriger Aufwand	**- 1'199**	- 79
Total Übriges Ergebnis	**1'308**	103

In Tausend Schweizer Franken

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern



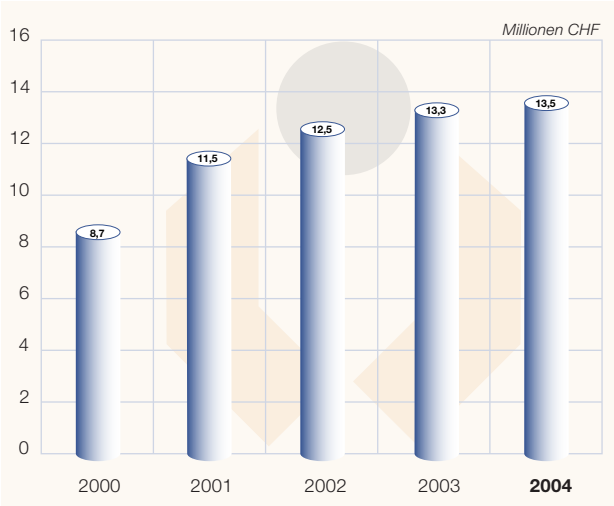
20) Steueraufwand

Steueraufwand	2004	2003
Laufender Steueraufwand	**873**	2'814
Bildung Rückstellungen für latente Steuern	816	936
Latenter Steueraufwand	**816**	936
Total Steueraufwand	**1'689**	3'750

In Tausend Schweizer Franken

Der tiefere Aufwand für die laufenden Steuern ist zum grossen Teil dadurch bedingt, dass die Hauptsteuerlast für das Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» im 2003 angefallen ist. Die Bildung einer Rückstellung für latente Steuern wurde nötig aufgrund der Abschreibungen der Liegenschaften in der Handelsbilanz und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Handelsbilanz (Einzelabschluss) und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER (vgl. dazu 10) Rückstellung für latente Steuern).

Mehrjahresvergleich Konzerngewinnn



Ausserbilanzgeschäfte

Als einziges Ausserbilanzgeschäft ist das Energie-Contracting mit den Industriellen Werken Basel über ein Blockheizkraftwerk zu erwähnen (vgl. dazu Kommentar zu Punkt 4) Immobile Sachanlagen).

Bericht des Konzernprüfers

KPMG Fides Peat
Wirtschaftsprüfung
Steinengraben 5
CH-4003 Basel

Postfach
CH-4003 Basel

Telefon +41 61 286 91 91
Telefax +41 61 286 94 01
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und den Einzelabschluss (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 44 bis 47) der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2004 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 prüften die Posten und Angaben des Einzelabschlusses mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der 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 Lantranchi
dipl. Wirtschaftsprüfer

Rolf Besmer
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Basel, 16. März 2005

Member Firm of
KPMG International

Mitglied der Treuhand-Kammer

Einzelabschluss 2004

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.04	31.12.03
Flüssige Mittel	1)	**13’751**	**12’489**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1’389	1’314
Andere kurzfristige Forderungen		23	49
Forderungen		**1’412**	**1’363**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**1’109**	**1’224**
Umlaufvermögen		**16’272**	**15’076**
Wertschriften und Beteiligungen		160	160
Darlehen		802	860
Finanzanlagen		**962**	**1’020**
Mobile Sachanlagen		**86**	**149**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		92’318	97’023
Gemischt genutzte Liegenschaften		35’607	37’428
Wohnliegenschaften		76’091	68’161
Entwicklungsliegenschaften		2’402	4’256
Immobile Sachanlagen	2)	**206’418**	**206’868**
Anlagevermögen		**207’466**	**208’037**
AKTIVEN		**223’738**	**223’113**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		456	9’585
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		71	58
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	756	729
Passive Rechnungsabgrenzung		6’672	4’275
Kurzfristiges Fremdkapital		**7’955**	**14’647**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	130’200	122’250
Andere langfristige Verbindlichkeiten		51	458
Rückstellungen		1’420	4’466
Langfristiges Fremdkapital		**131’671**	**127’174**
Fremdkapital		**139’626**	**141’821**
Aktienkapital		1’035	1’035
Partizipationsscheinkapital		450	450
Nominelles Eigenkapital		**1’485**	**1’485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**70’155**	**70’253**
Reserven		**70’898**	**70’996**
Gewinnvortrag		0	0
Jahresgewinn		11’729	8’811
Bilanzgewinn		**11’729**	**8’811**
Eigenkapital		**84’112**	**81’292**
PASSIVEN		**223’738**	**223’113**

In Tausend Schweizer Franken

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	**Abschluss 2004**	Abschluss 2003	Abweichung zum Vorjahr
Mieterträge		20’798	20’590	1.0 %
Debitorenverluste		- 34	- 6	466.7 %
Mieterträge		**20’764**	**20’584**	0.9 %
Übrige Erträge	5)	**5’854**	**7’882**	- 25.7 %
Betrieblicher Ertrag		**26’618**	**28’466**	- 6.5 %
Betriebskosten		- 729	- 642	13.6 %
Instandhaltung		- 1’145	- 1’022	12.0 %
Instandsetzung		- 1’337	- 1’439	- 7.1 %
Immobilienaufwand	6)	**- 3’211**	**- 3’103**	3.5 %
Personalaufwand		**- 1’553**	**- 1’498**	3.7 %
Sonstiger Betriebsaufwand	7)	**- 7’764**	**- 8’158**	- 4.8 %
Betrieblicher Aufwand		**- 12’528**	**- 12’759**	- 1.8 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**14’090**	**15’707**	- 10.3 %
Finanzergebnis		**- 3’916**	**- 4’195**	- 6.7 %
Übriges Ergebnis	8)	**2’422**	**103**	2’251.5 %
Reingewinn vor Steuern		**12’596**	**11’615**	8.4 %
Steuern		**- 867**	**- 2’804**	
Reingewinn		**11’729**	**8’811**	33.1 %

In Tausend Schweizer Franken

Anhang zum Einzelabschluss

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 oder wenn das Gesetz dies verlangt.

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 Festgelder bei erstklassigen Schweizerischen Banken angelegt.

2) Immobile Sachanlagen
Der Brandversicherungswert der immobilen Sachanlagen beträgt CHF 348.4 Mio. (Vorjahr CHF 335.8 Mio.).

3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten
Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 535.

4) Langfristige Finanzverbindlichkeiten
Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2004 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 170.63 Mio. (Vorjahr

CHF 177.5 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 197.95 Mio.

Erfolgsrechnung Einzelabschluss

5) Übrige Erträge

In den übrigen Erträgen ist der anteilige, auf das Jahr 2004 entfallende Buchgewinn aus dem Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» in Höhe von TCHF 5'766 enthalten. Das Projekt wurde per 31.12.2004 abgeschlossen.

6) Immobilienaufwand

Im Berichtsjahr mussten aufgrund der Marktwertschätzungen durch die Experten der PricewaterhouseCoopers AG wie auch im Vorjahr keine Anpassungen von Buchwerten vorgenommen werden.

7) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen enthalten. Sie betrugen im Berichtsjahr TCHF 6'940 (Vorjahr 7'355). Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit möglich ausgeschöpft.

8) Übriges Ergebnis

Im übrigen Ergebnis enthalten sind die Gewinne (TCHF 2'390) und Verluste (TCHF 914) aus dem Verkauf von Anlagevermögen sowie die Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen (TCHF 946).

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 31.12.2004

Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich (19.76 %)
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (16.03 %)

Bericht der Revisionsstelle

KPMG

KPMG Fides Peat
Wirtschaftsprüfung
Steinengraben 5
CH-4003 Basel

Postfach
CH-4003 Basel

Telefon +41 61 286 91 91
Telefax +41 61 286 94 01
Internet www.kpmg.ch

Bericht des Konzernprüfers an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Als Konzernprüfer haben wir die Konzernrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Veränderung des Eigenkapitals und Anhang, Seiten 26 bis 41 und 52 bis 55) der Warteck Invest AG, Basel für das am 31. Dezember 2004 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 Konzernrechnung 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 Lanfranchi
dipl. Wirtschaftsprüfer

Rolf Besmer
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Basel, 16. März 2005

Mitglied der KPMG-Innenrevisionsstelle

© Mitgliedfirmen KPMG International, Genossenschaft, 2004

Zusätzliche Informationen

Bericht der Schätzungsexperten

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers AG
St. Jakobs-Strasse 25
Postfach 3877
4002 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

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

19. Januar 2005

Bewertung der Liegenschaften per 31. Dezember 2004 - Schätzungsbericht an die Generalversammlung der Warteck Invest AG

Auftrag
Im Auftrag der Warteck Invest AG sind sämtliche im Besitz der Auftraggeberin befindlichen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung beurteilt und mit Stichtag 31. Dezember 2004 bewertet worden.

Grundsätze der Bewertung
Die einzelnen Liegenschaftswerte sind nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet worden und geben einen Marktwert wieder, welcher nach den Standards und Richtlinien des International Valuation Standard Committee (IVSC) ermittelt wird und dem unter IFRS/IAS 40 aufgeführten „Fair Value" entspricht. Als Marktwert gilt definitionsgemäss der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer 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. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft zusammenhängen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, MWSt etc.) wurden nicht berücksichtigt.

Bewertungsmethode
Die DCF-Methode ermittelt den Marktwert der Liegenschaft auf der Basis der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben. In einem ersten Schritt werden über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren die jährlichen erwarteten Nettomieterträge berechnet (Bruttomieterträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). Die Bruttomieterträge werden individuell – je nach Mietvertragskondition – zu 60 % bis 100 % an die Teuerung angepasst. In einem zweiten Schritt wer-

PricewaterhouseCoopers ist weltweit in über 140 Ländern und in der Schweiz in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich vertreten.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

den diese sog. Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert und addiert.

Für die Bestimmung des Residualwertes ab dem elften Jahr wird ein auf den Stichtag abgezinster Barwert (Exit Value) berechnet. Eine fortwährende Teilindexierung der Mietzinse wird über einen Abschlag im Diskontierungszinssatz berücksichtigt. Die Abgeltung der künftigen Instandsetzungskosten erfolgt über einen jährlichen Abzug (in Abhängigkeit der Neuerstellungskosten) vom zugrundegelegten Nettomietertrag.

Die gewählten Zinssätze für die Diskontierung der Nettomieterträge bzw. Cash Flows erzeugen die laufenden Renditen, die dem Marktniveau für die einzelnen Objekte im Bewertungszeitpunkt entsprechen. Der verwendete Basiszinssatz beläuft sich auf 5.0 %, entsprechend einem langjährigen Durchschnittswert risikoloser Anlagen (Bundesobligation) in Höhe von 3.5 % plus einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko von 1.5 % (Kapital-Illiquidität). Erhöht wird dieser Basiszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Nutzung, Lage und übrige Risiken – im Ausnahmefall kann auch ein geringfügiger Abschlag erfolgen. Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der verwendete Diskontierungszinssatz in einer Bandbreite von 5.10 % bis 6.70 %. Der durchschnittliche, gewichtete Diskontierungszinssatz beträgt 5.54 %.

Bewertungsresultat
Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2004 auf **CHF 340'290'000.**

Im Berichtszeitraum vom 1.1.2004 bis 31.12.2004 ist die Portfoliogrösse von 39 auf 38 Objekte gesunken: Zwei Verkäufen (Hüningerstr. 2, Basel und Strassburgerallee 102, Basel) steht ein Zukauf (Hauptstrasse 4/6, 12/14, Unterdorfstrasse 11-15, Hausen (AG) gegenüber.

Im Vergleich zur Vorjahresbewertung sind von den 36 Bestandesliegenschaften (mind. seit 31. Dezember 2003 im Portfolio) 18 höher und 18 tiefer bewertet worden. Die Gründe für die Höherbewertungen liegen hauptsächlich in gesteigerten oder zusätzlichen Mieteinnahmen, vorzeitig erfolgten Instandsetzungen oder verlängerten Mietverträgen. Die Gründe für die Tieferbewertungen vornehmlich in erhöhten bzw. zusätzlichen geplanten Instandsetzungskosten und tieferen Mietzinseinnahmen. Insgesamt hat sich der Wert dieser 36 Bestandesliegenschaften nur unmerklich verändert (-0.3 %).

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Consulting

Kurt Ritz
Partner

Jean-Luc Graf
Manager

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.04 TCHF	Mietertrag[2] TCHF	Leerstand[3] %
Basel, Clarastr. 57			0.72
Basel, Falknerstr. 35			0.00
Basel, Greifengasse 23			0.00
Basel, Grenzacherstr. 79			0.00
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15)			1.12
Basel, Münchensteinerstr. 127			0.00
Basel, Schneidergasse 11			0.00
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.00
Basel, Steinenvorstadt 13			4.90
Cham, Hinterbergstr. 15/17			0.09
Crissier, Chemin Gottrause 12			0.00
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			39.47
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.95
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**162'760**	**10'623**	**5.96**
Basel, Binningerstr. 15			0.00
Basel, Chrischonastr. 38			1.82
Basel, Elsässerstr. 49			1.22
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0.83
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.22
Basel, Marktgasse 11			0.00
Basel, Maulbeerstr. 106			0.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.53
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183			1.48
Basel, St. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0.47
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			2.12
Gemischt genutzte Liegenschaften	**78'260**	**5'385**	**1.17**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.00
Basel, Alemannengasse 62/64			0.25
Basel, Drahtzugstr. 60			0.00
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			1.79
Basel, Landskronstr. 1			0.00
Basel, Walkeweg 6			0.00
Aarburg, Pilatusstrasse 9-13, Sägestrasse 26-32			5.96
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			9.19
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15			0.92
Wohnliegenschaften	**93'300**	**5'478**	**2.16**
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			n/a
Porrentruy, Route de Courgenay 18/20			n/a
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Entwicklungsliegenschaften	**5'970**	**126**	**n/a**
Total Portfolio	**340'290**	**21'612**	**3.79**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.04
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.05

Leerstand[4] %	Versicherungswert[5] TCHF	Eigentums-verhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche m²
	14’573	AE	1982	1999	1’225
	6’002	AE	1905	2003	368
	10’832	AE	1995	-	430
	6’247	AE	1932	2001	1’578
	33’221	AE	1997	-	2’195
	11’255	AE	1993	-	1’229
	2’717	AE	1914	1996	138
	8’894	AE	1908	1982	517
	4’661	AE	1932	2004	225
	18’000	AE	1989	2003/04	5’512
	4’707	AE	1980	-	10’809
	1’973	AE	1900	1994	462
	25’110	AE	1992	2004	2’904
	11’113	AE/SE[7]	1929	2004	1’176
11.30	**159’305**				**28’768**
	4’082	AE	1902	1986	635
	8’212	AE	1983	-	2’300
	2’884	AE	1931	1979	384
	4’217	AE	1900	1995	270
	6’034	AE	1935	2000	602
	5’393	AE	1933	2000	611
	3’270	AE	1911	2002	180
	2’656	AE	1913	1966	210
	10’880	AE	1862	1984	1’005
	9’337	AE	1913	1995	1’016
	4’523	AE	1900/1992	1992	455
	22’631	AE	1993	2003	8’398
0.84	**84’119**				**16’066**
	27’220	AE	1965	2002	8’989
	3’526	AE	1995	-	693
	4’879	AE	1985	1999	772
	27’610	AE	1994	-	4’743
	3’404	AE	1996	-	343
	1’563	AE	1931	1994	373
	12’191	AE	1991	2002	3’364
	7’666	AE	1971	-	3’502
	10’411	AE/ME[8]	1984	-	5’433
3.01	**98’470**				**28’212**
	2’840	SE/ME[9]	2004	-	n/a
	3’644	AE	1884	-	5’698
	n/a	AE	n/a	n/a	1’377
n/a	**6’484**				**7’075**
5.98	**348’378**				**80’121**

[6] AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum/BR = Baurecht
[7] Büroräume = AE/Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Nutzflächenübersicht			
	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m²	m²	m²	m²
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, Steinenvorstadt 1a	200	1’033	82	691
Basel, Steinenvorstadt 13	304	476	86	166
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	3’458	882	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
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**2’923**	**22’377**	**4’687**	**1’881**
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, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	349
Basel, Kleinhüningeranlage 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. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	178
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2’930	0	2’857	0
Gemischt genutzte Liegenschaften	**14’360**	**1’216**	**2’982**	**4’065**
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 9-13, Sägestrasse 26-32	3’056	54	314	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2’088	103	317	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15	3’958	0	0	0
Wohnliegenschaften	**24’928**	**869**	**1’458**	**141**
Basel, Überbauung 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
Entwicklungsliegenschaften	**n/a**	**n/a**	**n/a**	**n/a**
Total Portfolio	**42’211**	**24’462**	**9’127**	**6’087**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.04
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.05

Gewerbe m²	Freizeitanlage m²	Lager m²	Diverse m²	PP innen Anzahl	PP aussen Anzahl	Total Nutzfläche m²	Total Parkplätze 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
3’872	0	276	0	66	40	8’488	106
n/a	4’876	n/a	n/a	n/a	n/a	4’876	n/a
0	0	194	0	0	0	614	0
0	0	617	0	78	7	4’681	85
0	0	528	0	62	0	3’464	62
3’872	**4’876**	**5’972**	**4**	**385**	**88**	**46’592**	**473**
0	0	393	0	0	4	1’464	4
0	0	95	0	46	0	2’384	46
0	0	90	0	0	0	977	0
0	0	217	0	0	0	1’076	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	243	30	121	42	6’060	163
0	**0**	**2’812**	**30**	**167**	**51**	**25’465**	**218**
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
0	0	210	0	46	3	4’168	49
50	**0**	**1’878**	**16**	**326**	**17**	**29’340**	**343**
n/a	n/a	n/a	328	64	n/a	328	64
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**	**328**	**64**	**n/a**	**328**	**64**
3’922	**4’876**	**10’662**	**378**	**942**	**156**	**101’725**	**1’098**

[6] AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum/BR = Baurecht
[7] Büroräume = AE/Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME

Mehrjahresübersicht

Gesellschaft	2004	2003	2002	2001	2000
Konzerngewinn	**13.50**	13.28	12.51	11.52	8.74
Bilanzsumme	**357.83**	352.57	350.57	344.32	295.52
Marktwert Immobilienportfolio	**340.29**	336.10	338.87	335.00	279.30
Börsenkapitalisierung	**235.13**	208.29	185.82	158.00	142.99
Im Verhältnis zum inneren Wert	**1.20**	1.09	1.00	0.87	0.81

In Millionen Schweizer Franken

Titel	2004	2003	2002	2001	2000
Kurs Namenaktie am 31.12.	**1'600**	1'439	1'278	1'084	975
Namenaktie Höchst	**1'660**	1'460	1'325	1'090	1'038
Namanaktie Tiefst	**1'375**	1'230	1'080	900	922
Kurs PS am 31.12.	**1'545**	1'319	1'190	1'018	935
PS Höchst	**1'610**	1'320	1'205	1'025	1'025
PS Tiefst	**1'320**	1'160	995	925	895
Innerer Wert	**1'315**	1'284	1'252	1'222	1'193
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[1]	**15.4 %**	17.1 %	23.0 %	16.3 %	- 2.9 %
Rendite (Performance) p.a. PS[1]	**21.7 %**	15.6 %	22.3 %	14.2 %	- 2.5 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	**18**	16	15	14	17
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) PS	**17**	15	14	13	16
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**119.66**	142.68	132.66	96.03	74.69
Konzerngewinn vor Steuern	**102.25**	114.67	106.59	83.32	66.85
Konzerngewinn	**90.88**	89.41	84.22	77.55	58.85
Ausschüttung	**62[2]**	60	57	55	50

[1] *Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.*

[2] *Antrag des Verwaltungsrates*

In Schweizer Franken

Statistische Angaben	2004	2003	2002	2001	2000
Anzahl Namenaktien	**103'500**	103'500	103'500	103'500	103'500
Anzahl Partizipationsscheine	**45'000**	45'000	45'000	45'000	45'000
Anzahl Titel insgesamt	**148'500**	148'500	148'500	148'500	148'500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	**1.03**	1.03	1.03	1.03	1.03
Nominelles PS-Kapital in Mio. CHF	**0.45**	0.45	0.45	0.45	0.45
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	**1.48**	1.48	1.48	1.48	1.48
Anzahl Aktionäre am 31.12.	**915**	841	738	687	687

Agenda

Generalversammlung 2005:	18. Mai 2005
Publikation Semesterbericht 2005:	August 2005
Medien- und Finanzanalystenkonferenz:	März 2006
Generalversammlung 2006:	17. Mai 2006

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

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

Für weitere Informationen:

www.warteck-invest.ch

Telefon +41 61 690 92 20
Telefax +41 61 690 92 30

Warteck Invest

Warteck Invest AG Grenzacherstrasse 79 4058 Basel