Warteck Invest

Immobilien auf gutem Grund

Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2006

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

	Namenaktie
Symbol Telekurs	WARN
Reuters	WARZnb
Valorennummer	261 948
ISIN-Nummer	CH0002619481

Für weitere Informationen:

www.warteck-invest.ch

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

E-Mail: info@warteck-invest.ch

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Warteck Invest AG Grenzacherstrasse 79 4058 Basel

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung	2
Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio	3
Firmenporträt	4–5
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	4–5
Berichterstattung	
Bericht des Verwaltungsrates	6–11
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	12
Unternehmensstrategie	13
Anlagepolitik	14–15
Corporate Governance	16–27
Konzernrechnung	
Konzern-Bilanz	30
Konzern-Erfolgsrechnung	31
Konzern-Geldflussrechnung	32
Konzern-Eigenkapitalnachweis	33
Anhang zur Konzernrechnung	34–47
Bericht des Konzernprüfers	48
Einzelabschluss	
Bilanz	50
Erfolgsrechnung	51
Anhang zum Einzelabschluss	52–53
Bericht der Revisionsstelle	54
Zusätzliche Informationen	
Bericht der Schätzungsexperten	56–57
Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio	58–61
Mehrjahresübersicht	62
Agenda	63

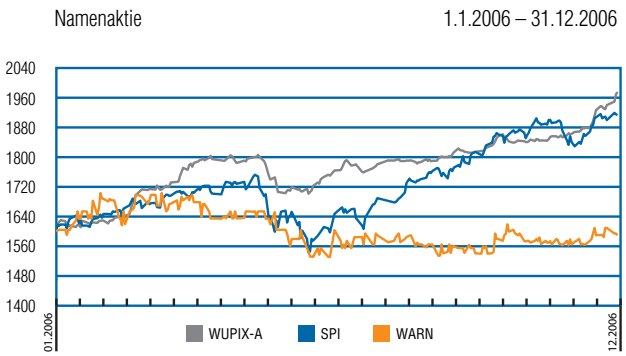
Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung

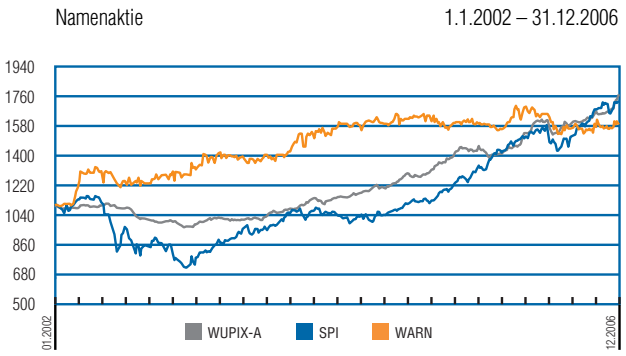
Namenaktie	2006	2005	Veränderung
Kurs am 31.12.	**1 585**	1 570	+ 1.0 %
Höchst	**1 700**	1 660	
Tiefst	**1 526**	1 550	
Innerer Wert (Net Asset Value)	**1 316**	1 321	– 0.4 %
Premium/Agio[1]	**20.4 %**	18.8 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**29.0**	22.8	
Rendite (Performance) p.a.[2]	**4.9 %**	2.0 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre[2]	**7.6 %**	12.3 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre[2]	**14.7 %**	18.0 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**97.44**	108.66	– 10.3 %
Konzerngewinn vor Steuern	**72.34**	86.56	– 16.4 %
Konzerngewinn	**54.57**	68.72	– 20.6 %
Ausschüttung	**62.00[3]**	62.00	+/– 0 %

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

Kursentwicklung Namenaktie





Quelle: FLife AG

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien–Portfolio

Kennzahlen Gesellschaft	2006	2005	Veränderung
Bilanzsumme	**376.2**	349.3	+ 7.7 %
Eigenkapital	**195.4**	196.2	– 0.4 %
Börsenkapitalisierung	**235.4**	233.2	+ 1.0 %
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.20**	1.18	
Fremdfinanzierungsgrad[1]	**48.1 %**	43.8 %	+ 9.8 %
Eigenkapitalrendite[2]	**4.1 %**	5.2 %	– 21.1 %
Personalbestand am 31.12.	**9**	8	+ 12.5 %
In Stellenprozenten	**880 %**	780 %	+ 12.8 %
Betrieblicher Ertrag	**20.9**	20.4	+ 2.7 %
Betrieblicher Aufwand[3]	**6.4**	4.2	+ 52.3 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**14.5**	16.1	– 10.3 %
Konzerngewinn vor Steuern	**10.7**	12.9	– 16.4 %
Konzerngewinn	**8.1**	10.2	– 20.6 %

In Millionen Schweizer Franken

[1] Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[2] Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
[3] Inkl. Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Kennzahlen Immobilien–Portfolio	2006	2005	Veränderung
Marktwert Immobilien–Portfolio (in Mio. CHF)	**371.0**	341.8	+ 8.6 %
Anzahl Liegenschaften	**40**	37	+ 8.1 %
Sollmieterträge (in Mio. CHF)	**21.6**	21.4	+ 0.9 %
Leerstandsquote in % CHF[1]	**3.44 %**	5.10 %	– 32.5 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	**6.75 %**	3.33 %	+ 102.7 %
Ertragsausfallquote[2]	**3.44 %**	5.12 %	– 32.8 %
Nettomieterträge[3] (in Mio. CHF)	**20.8**	20.3	+ 2.6 %
Bruttorendite[4]	**6.23 %**	6.35 %	– 1.9 %
Nettorendite[5]	**5.31 %**	5.38 %	– 1.3 %
Performance[6]	**4.97 %**	5.53 %	– 10.1 %

[1] Leerstände in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)
[2] Leerstände und Debitorenverluste in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)
[3] Sollmietzinsen abzüglich Leerstände und Debitorenverluste
[4] Sollmietzinsen in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)
[5] Nettomieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)
[6] Nettomieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung/Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)

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 371 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 und feierte im vergangenen Jahr ihr 150 jähriges Bestehen. 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 von 52 % aus, was es ihr zusammen mit den erarbeiteten freien Mitteln ermöglicht, ihr Portfolio mittelfristig auszubauen und substantiell aufzustocken.

Eine überdurchschnittliche Dividendenausschüttung ist auf lange Sicht gewährleistet. Zur Zeit sind gegen 76 Prozent der Namenaktien bei rund 1600 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Die übrigen Titel werden von der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Daniel Breton
(1957)
Riehen,
Leiter Gebäude-
management

Dr. Reto Cina
(1946)
Küsnacht,
Mitglied des
Verwaltungsrates,
gewählt bis 2008

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

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

Daniel Petitjean
(1970)
Reinach BL,
Geschäftsführer

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen über das abgelaufene Jubiläumsjahr 2006 der Warteck Invest Bericht ablegen zu dürfen. Das Immobilien-Portfolio konnte durch Zukäufe um rund 9 % ausgebaut werden. Das Konzernergebnis ist geprägt von höheren Ausgaben für den Unterhalt der Immobilien und fiel unter Berücksichtigung des Neubewertungseffektes um 20 % tiefer als im Vorjahr aus. Ohne Neubewertungseffekt lag der Ergebnisrückgang bei 10 %. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung dennoch die Ausschüttung einer konstant hohen Dividende.

Ausbau des Portfolios, gute Performance der Liegenschaften

Das Immobilien-Portfolio konnte durch den Zukauf von drei Liegenschaften weiter ausgebaut werden. Gekauft wurde zum einen die ansprechende Überbauung Am Naglerbach 1–7 mit 48 Wohnungen in Zofingen (AG). Diese Überbauung wurde im 2001 neu erstellt und ist in dem-

Überbauung Am Naglerbach 1–7, Zofingen

entsprechend gutem Zustand. In Basel wurde zur Arrondierung des bestehenden Liegenschaftenbesitzes in der Nähe des Messeplatzes die Liegenschaft Riehenring 75/ Drahtzugstrasse 62 erworben. Neben zwölf Wohnungen ist das lokal bekannte Hotel/Restaurant Münchnerhof in dieser Liegenschaft domiziliert. Mit diesem Kauf verfügt die Warteck Invest an bester Lage in unmittelbarer Nähe zur Messe Schweiz zwischen Clarastrasse, Riehenring und Drahtzugstrasse nun über ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Fläche von knapp 4 000 m^2. Dadurch vergrössert sich der Handlungsspielraum im Rahmen des seit Jahren hier geplanten Neubaus deutlich. Schliesslich wurden für die Realisierung des Neubaus eines Wohn- und Geschäftshauses am Dreispitz in Basel die dafür benötigten Grundstücke mit darauf befindlichen, abbruchreifen Altliegenschaften an der Brüglingerstrasse 5-11 erworben. Verkauft wurden im Berichtszeitraum lediglich drei Parkplätze und ein Kellerraum in der Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse in Basel.

Mit diesen Zukäufen fokussierte sich die Akquisitionstätigkeit auch im Berichtsjahr auf die beiden Wirtschaftsräume Basel/Nordwestschweiz und Zürich/Zug. Am Bilanzstichtag befanden sich 65 % der Marktwerte in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland und 34 % in den Kantonen Zürich, Zug und Aargau. Auch bei der Aufteilung der Sollmietzinserträge nach Objektnutzung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Der Anteil der Mieterträge aus den mit weniger Risiken behafteten Wohnliegenschaften am Gesamtertrag stieg von 34.6 % auf 35.0 %. Der Anteil der Büromieten veränderte sich unwesentlich von 24.5 % auf 24.8 %. Der Gastronomieanteil reduzierte sich leicht von 10.8 % auf 10.1 %, die Anteile der übrigen Nutzungskategorien blieben gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Der Geschäftsflächenmarkt war im Berichtszeitraum vor allem im Wirtschaftraum Zürich/Zug nach wie vor angespannt und von einem grossen Angebot geprägt. Dennoch ist es gelungen, die restlichen rund 1 000 m² leer stehender Büroflächen an der Zürcherstrasse 111 in Zürich-Schlieren langfristig neu an die Schweizerische Post zu vermieten. Damit ist die Liegenschaft nun wieder auf Jahre hinaus voll vermietet. Erfolge in der Wiedervermietung konnten auch in der Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham verzeichnet werden, wo durch den Konkurs eines Mieters grössere Büro-, Verkaufs-, Gewerbe- und Lagerflächen frei wurden. Sämtliche Büro- und Verkaufsflächen konnten wieder neu vermietet werden. Zurzeit noch leer stehen rund 1 600 m² Gewerbe- und 1 100 m² Lagerflächen, wobei für einen Teil der Gewerbeflächen im Moment erfolgsversprechende Gespräche mit interessierten Firmen geführt werden. Die Vermarktung dieser Flächen hat weiterhin oberste Priorität und wird mit kreativen Marketingmethoden angegangen, wozu auch die eigens für diesen Zweck errichtete Internetseite www.15-17.ch gehört.

Durch die aktive Bewirtschaftung der Liegenschaften ist es auch im Berichtsjahr gelungen, die Leerstandsquote tief zu halten bzw. diese noch zu reduzieren auf den im Vergleich zum Markt äusserst tiefen Wert von 3.44 % (VJ 5.10 %). Ohne die grösseren Leerstände in den beiden Liegenschaften in Zürich-Schlieren und in Cham betrug die Leerstandsquote für das restliche Portfolio sogar nur 1.99 %. Bezogen auf die vermietbaren Flächen betrugen die Leerstände des Gesamt-Portfolios am Bilanzstichtag 6.75 % (VJ 3.33 %).

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 371.0 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 8.6 % entspricht (VJ CHF 341.8 Mio.). Diese Zunahme ist das Ergebnis aus den drei oben

Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62, Basel

beschriebenen Zukäufen und den Investitionen in die Liegenschaften einerseits sowie den Verkäufen und dem Ergebnis der Neubewertungen durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG andererseits. Im Gegensatz zum Vorjahr kam es im 2006 im Rahmen der Marktwertschätzungen netto zu einer leichten Abwertung des Liegenschaftsbestandes um TCHF 399 bzw. 0.1 % des Marktwertes vor Neubewertung (VJ netto Aufwertung um TCHF 744 bzw. 0.22 %).

Die Bruttorendite auf den Liegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2006) lag im Berichtsjahr bei 6.23% (VJ 6.35%). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände, Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2006) erreichte wiederum einen guten Wert von 5.31% (VJ 5.38%). Die Performance des Portfolios, welche auch das Bewertungsergebnis des Berichtsjahres berücksichtigt, fiel mit 4.97 % (VJ 5.53 %) ebenfalls stattlich aus.

Bericht des Verwaltungsrates

Erfolgreiche Fertigstellung und Vermietung des Neubaus in Kilchberg, Baubeginn am Dreispitz, weitere Projekte

Der Neubau des Mehrfamilienhauses Bächlerstrasse 34 in Kilchberg konnte termingerecht Ende September 2006 fertig gestellt werden. Am 1. Oktober waren sämtliche 8 Wohnungen vermietet. Das Gebäude fügt sich mit seiner klaren und modernen Architektursprache bestens in die bestehende Umgebung ein und stiess beim Publikum durchwegs auf positive Reaktionen. Die budgetierten Baukosten (ohne Land) konnten eingehalten werden und beliefen sich auf total CHF 3.0 Mio.

Mit den Bauarbeiten zum geplanten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Brüglingerstrasse und am Walkeweg in Basel wurde im Januar 2007 begonnen. Die hier entstehenden rund 1 400 m² Geschäftsflächen konnten bis auf 107 m² bereits ab Plan für zehn Jahre fest vermietet werden. Mieterin ist die Firma Sanitas Troesch AG, welche ihre bereits bestehende Ausstellung in unserer Liegenschaft an der Münchensteinerstrassere 127 in den angrenzenden Neubau erweitert. Neben den Geschäftsflächen entstehen hier an verkehrstechnisch bestens erschlossener Lage 19 attraktive, z.T. zweistöckige Mietwohnungen. Die Fertigstellung dieses Neubaus ist für Mitte des Jahres 2008 vorgesehen.

Zu Verzögerungen ist es bei der Planung des Neubaus eines Geschäfts- und Bürohauses mit kleinem Wohnanteil an der Falknerstrasse 35 in Basel gekommen. Auf Anregung der Stadtbildkommission wurden die Fassadengestaltung und weitere Teile des Projektes überarbeitet. Ausserdem ist für eine vernünftige Ausgestaltung der Hinterfassade eine behördliche Ausnahmebewilligung nötig, was vertiefte Abklärungen erforderte und damit Zeit in Anspruch nahm. Die Baueingabe für das Projekt ist aber erfolgt. Wenn keine weiteren Verzögerungen durch Einsprachen etc. entstehen, kann mit der Erteilung der Baubewilligung bis im August 2007 gerechnet werden.

Das Neubauvorhaben am Riehenring in Basel ist nach wie vor aktuell. Am 27. März 2007 hat eine Delegation der Basler Regierung die Liegenschaften besichtigt, so dass der Gesamtregierungsrat in den kommenden Wochen über die Unterschutzstellung entscheiden kann. Durch die geplanten Erweiterungsbauten der Messe Schweiz auf der gegenüberliegenden Strassenseite haben sich zudem die Verhältnisse grundlegend geändert. Welchen konkreten Einfluss die geplanten Messebauten im Falle ihrer Realisierung auf die Planung und Gestaltung unseres eigenen Neubauprojektes haben, ist zur Zeit Gegenstand vertiefter Abklärungen. In jedem Fall konnte durch den oben beschriebenen Zukauf der Liegenschaft Riehenring 75/ Drahtzugstrasse 62 der diesbezügliche Handlungsspielraum deutlich vergrössert werden.

Neubau Bächlerstrasse 34, Kilchberg

Ergebnis geprägt von höherem Liegenschaftsunterhalt und Neubewertungseffekt

Die betrieblichen Erträge konnten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr um 2.7 % auf CHF 20.9 Mio. gesteigert werden (VJ CHF 20.4 Mio.), was insbesondere an den erhöhten Netto-Mieterträgen von CHF 20.8 Mio. (VJ CHF 20.3 Mio.) liegt. Grund für die gestiegenen Netto-Mieterträge sind einerseits die zusätzlichen Erträge aus den Zukäufen sowie andererseits die tieferen Ertragsausfälle aus den Leerständen von TCHF 734 (VJ TCHF 1 084).

Der Immobilienaufwand insgesamt nahm gegenüber dem Vorjahr um 35.3 % auf CHF 3.3 Mio. zu (VJ CHF 2.4 Mio.). Zwar fielen die Betriebskosten mit TCHF 786 um TCHF 201 bzw. 20.3 % tiefer als im Vorjahr aus (VJ TCHF 987), dafür musste im Berichtsjahr deutlich mehr für den Unterhalt und die Instandstellung der Liegenschaften ausgegeben werden, nämlich TCHF 2 498 (VJ TCHF 1 440). Die Zunahme des Unterhaltsaufwandes beträgt zwar TCHF 1 058 bzw. 73.4 %, liegt aber im normalen Schwankungsbereich für ein Portfolio dieser Grössenordnung. Neben dem ausgewiesenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand wurden weitere TCHF 477 in die Bestandesimmobilien investiert und aktiviert. Insgesamt wurden 17.4 % (VJ 14.4 %) der Soll-Mietzinseinnahmen für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung der Liegenschaften ausgegeben, was ein gesundes Verhältnis von Aufwand zu Ertrag darstellt.

Die Netto-Abwertung des Portfolios durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG um TCHF 399 bzw. 0.1 % setzt sich zusammen aus Aufwertungen von TCHF 4 192 und Abwertungen von TCHF 4 591. Der Personalaufwand nahm im Berichtszeitraum gegenüber der Vorperiode um TCHF 89 bzw. 5.7 % zu auf TCHF 1 651 (VJ TCHF 1 562). Die Gesellschaft beschäftigte am Bilanzstichtag 9 Personen mit 880 Stellenprozenten. Die Zunahme der Personalkosten ist darauf zurückzuführen, dass die Honorare für Drittverwaltungsfirmen nicht mehr unter den Betriebskosten im Immobilienaufwand verbucht werden, sondern im übrigen Personalaufwand. Der Sonstige Betriebsaufwand stieg um TCHF 125 bzw. 12.7 % auf TCHF 1 108 (VJ TCHF 983), was an den Ausgaben im Zusammenhang mit dem Firmenjubiläum liegt.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) fiel im Geschäftsjahr 2006 aufgrund des höheren Immobilienaufwandes und des schlechteren Bewertungsergebnisses trotz der gesteigerten Erträge mit CHF 14.5 Mio. um 10.3 % tiefer aus als im Vorjahr (CHF 16.1 Mio.). Der Konzerngewinn ging schliesslich aus den erwähnten Gründen um 20.6 % zurück auf CHF 8.1 Mio. (VJ CHF 10.2 Mio.).

Warteck Invest-Titel trotz Prämie mit überdurchschnittlicher Dividendenrendite

Die Namenaktien der Warteck Invest wurden im 2006 erneut mit einem deutlichen Aufpreis zum inneren Wert (Net Asset Value) gehandelt. Per 31.12.2006 betrug die Prämie 20.4 %. Der Kurs der Namenaktie stieg im Berichtsjahr leicht um 1.0 %. Unter Einbezug der Dividendenausschüttung erreichte die Namenaktie im 2006 aber eine Gesamtrendite von 4.9 %. Die Dividendenrendite der Namenaktie im Jahr 2006 betrug überdurchschnittliche 3.9 % (auf Basis Jahresanfangskurs), diejenige des Aktienmarktes lediglich 1.17 % (SMI bzw. SPI).

Erfreulicherweise konnte auch im Berichtsjahr eine weitere Zunahme der Anzahl der eingetragenen Aktionäre auf 1 636 verzeichnet werden (VJ 1 467).

Bericht des Verwaltungsrates

Konstant hohe Dividende

Die solide finanzielle Verfassung der Gesellschaft, die intakten Ertragsaussichten und das Potenzial aus den Zukäufen und den laufenden Projekten veranlassen den Verwaltungsrat, der diesjährigen Generalversammlung vom 16. Mai 2007 wie im Vorjahr die Ausschüttung einer Dividende von CHF 62 pro Namenaktie zu beantragen. Diese Ausschüttung von total CHF 9.2 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 113 % des Konzerngewinnes. Der Verwaltungsrat ist sich bewusst, dass die beantragte Ausschüttung im vergangenen Jahr mit einem Konzerngewinn von CHF 8.1 Mio. nicht vollständig verdient wurde. Die zukünftigen Ertragsaussichten der Gesellschaft und die Tatsache, dass allein seit dem Jahr 2001 das Eigenkapital der Gesellschaft durch einbehaltene Gewinne um rund CHF 14 Mio. erhöht wurde, lassen dem Verwaltungsrat eine konstante Ausschüttung aber dennoch gut vertretbar erscheinen.

Lage und Ausblick

Die Gesellschaft befindet sich in einer für die Herausforderungen der Zukunft guten Ausgangslage. Die finanziellen Verhältnisse sind mit einer Eigenkapitalquote von 52 % und einem Zinsdeckungsfaktor (wie oft deckt der betriebliche Cashflow vor Zinsen den Zinsaufwand) von 3.5 äusserst solide. Die hohe Eigenfinanzierung bietet zudem einen genügend grossen Spielraum für die Finanzierung der geplanten Portfolio-Erweiterung. Die Fremdfinanzierungsstruktur ist ebenfalls günstig: der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzinssatz lag im Jahr 2006 bei 2.82 %, die kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit der Kredite lag am Bilanzstichtag bei 53 Monaten. Das Immobiliengeschäft ist im Grunde nichts anderes als ein Zinsdifferenzgeschäft. Bei einer Nettorendite auf den Immobilien von 5.31 % und einem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz von 2.82 % ergibt sich ein Zinsspread von 2.49 %, was in der Branche gemäss einer Studie der Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. einen Spitzenwert darstellt.

Die Fälligkeitsstruktur der langfristigen Mietverträge und die Risikostruktur der Mietverhältnisse sind ebenfalls intakt. Über 50 % der langfristigen Mietverträge laufen bis ins Jahr 2011 oder länger. Es bestehen keine Klumpenrisiken im Hinblick auf die Mieterschaft. Der grösste Mieter erreicht einen Anteil an den Sollmietzinsen von 4.9 %, die fünf grössten Mieter einen solchen von 18 %.

Die Qualität des Portfolios ist ausgezeichnet. Es besteht aus gut unterhaltenen und aktiv bewirtschafteten Wohn- und Geschäftsliegenschaften und ist sowohl geografisch wie hinsichtlich der Nutzung sehr gut diversifiziert. Die Leerstandsquote stellte mit 3.44 % im Jahr 2006 einen im Branchenvergleich äusserst tiefen Wert dar. Die Ertragskraft des Portfolios ist intakt und wird durch die getätigten Akquisitionen und die laufenden Projekte in Zukunft noch verstärkt. So generieren die im Jahr 2006 dazu gekauften Renditeobjekte und der fertig gestellte Neubau in Kilchberg

Projekt Neubau Brüglingerstrasse/Walkeweg, Basel

zusätzliche Sollmietzinsen in der Grössenordnung von rund CHF 1.5 Mio. p.a. Die beiden laufenden Neubauprojekte in Basel am Dreispitz (Brüglingerstrasse/Walkeweg) und an der Falknerstrasse 35 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Land) von rund CHF 17 Mio. führen nach ihrer Fertigstellung zu weiteren neuen Sollmieterträgen in Höhe von ca. CHF 1.5 Mio.

Der Ausbau des Portfolios soll weiter vorangetrieben werden. Aufgrund der herrschenden Marktverhältnisse, die das Finden geeigneter Akquisitionsobjekte erschweren, wird in Zukunft neben einem gezielten Immobilien-Picking aber auch der Erwerb ganzer Portfolios ins Auge gefasst. Voraussetzung für den Erwerb eines Paketes ist, dass die Mehrzahl der Liegenschaften in unsere Anlagestrategie passt und die Objekte, welche unsere Kriterien nicht erfüllen, so marktgängig sind, dass sie in nützlicher Frist wieder veräussert werden können. Neben dem Kauf neuer Liegenschaften und der erfolgreichen Durchführung der laufenden Projekte stehen die Pflege und Optimierung des bestehenden Portfolios im Zentrum unserer Aktivitäten.

Die gute Ausgangslage der Gesellschaft sowie die sich abzeichnende Entspannung auf dem Markt für Geschäftsflächen stimmen den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung optimistisch für die Zukunft. Die Voraussetzungen für eine positive Entwicklung des operativen Ergebnisses der Warteck Invest sind gut. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind daher überzeugt, die bisherige hohe Dividendenausschüttung mittelfristig aufrecht erhalten zu können.

Herr Dr. Niklaus E. Schiess wird sich nach Ablauf seiner ordentlichen Amtsdauer an der Generalversammlung vom 16. Mai 2007 aus Altersgründen nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Dr. Schiess an dieser Stelle bestens für seine geleisteten Dienste im

Projekt Neubau Falknerstrasse 35, Basel

Interesse der Gesellschaft und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. Als Nachfolger schlägt der Verwaltungsrat den Aktionärinnen und Aktionären Herrn Dr. Ulrich Vischer, Advokat und alt Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, zur Wahl vor.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen, welches sie der Warteck Invest entgegenbringen. Ein grosser Dank gebührt aber auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren stetigen Einsatz bei der Umsetzung der Firmenstrategie. Schliesslich gilt der Dank auch allen Kunden und Geschäftspartnern, die ebenfalls zum Erfolg der Warteck Invest beigetragen haben.

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

Basel, April 2007

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 117. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Mai 2007, den Bilanzgewinn 2006 wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2005	0
Jahresgewinn 2006	2 975 146
Bilanzgewinn 2006	2 975 146
Auflösung freier Reserven	6 231 854
Zur Verfügung der Generalversammlung	**9 207 000**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 62 pro dividendenberechtigter Namenaktie (148 500 Stück)	**9 207 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**0**

In Schweizer Franken

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, April 2007

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 40.30 pro Titel, welche am 22. Mai 2007 (Datum ex-Dividende) erfolgt. Die Dividende wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.

Unternehmensstrategie

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 Aktien 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 Namenaktien der Warteck Invest sollen für den Anleger mehr Potenzial aufweisen als erstklassige Obligationen.

Unser Ziel ist es, für die Aktionäre 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:

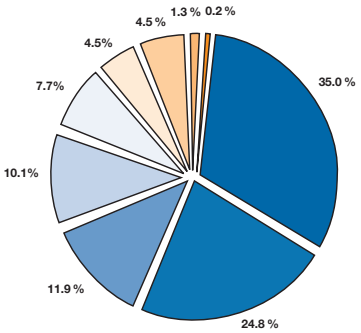
– Wohnen (max. 70 % der Mieterträge)
– Büro (max. 70 % der Mieterträge)
– Verkauf (max. 30 % der Mieterträge)
– Gewerbe (max. 20 % der Mieterträge)

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.

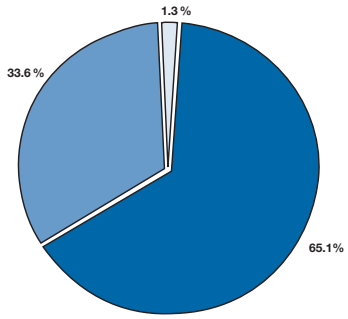
Anlagevolumen:
Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 50 Prozent des Marktwertes des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von CHF 350–450 Mio.

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



Sollmietzinsen im 2006 nach Objektnutzung

Wohnen	35.0 %	Gewerbe	4.5 %
Büro	24.8 %	Freizeitanlagen	1.3 %
Verkauf	11.9 %	Diverse	0.2 %
Gastronomie	10.1 %		
Parkplätze	7.7 %		
Lager	4.5 %		



Sollmietzinsen im 2006 nach Geografie

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	65.1 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	33.6 %
Übrige Regionen (VD)	1.3 %

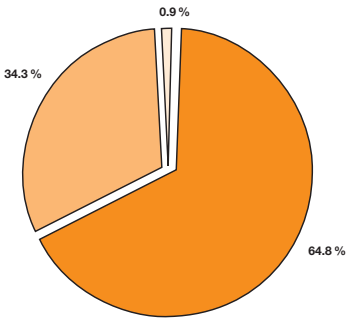
Renditen:
Die Portfolio-Performance wird unter Berücksichtigung von Nettoertrag und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgebern eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

Akquisitionen:
Es werden in der Regel nur fertig gestellte 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.

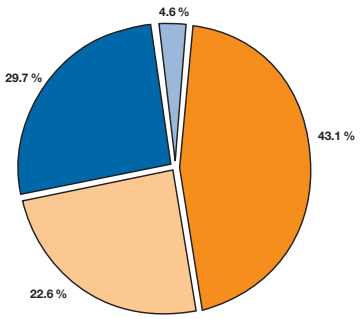
Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5 % übersteigen.

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.



Marktwerte nach Geografie (Stichtag 31.12.2006)

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	64.8 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	34.3 %
Übrige Regionen (VD)	0.9 %



Marktwerte nach Anlagekategorie (Stichtag 31.12.2006)

Kommerziell genutzte Liegenschaften	43.1 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	22.6 %
Wohnliegenschaften	29.7 %
Entwicklungsliegenschaften	4.6 %

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 2006) 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 34).

Warteck Invest AG

Die Warteck Invest ist eine Kleinunternehmung, welche zur Zeit acht festangestellte Personen und einen Praktikanten 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 31.12.2006 CHF 235.4 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481) 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 31.12.2006 die folgenden, bedeutenden Aktionäre bekannt:

Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich (12.60 %)
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (12.34 %)

Im Geschäftsjahr 2006 waren keine Offenlegungsmeldungen zu publizieren.

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Streuung der Aktien per 31.12.2006

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
1 bis 50 Aktien	1 327	81.12	25 279	17.02
51 bis 100 Aktien	144	8.80	11 275	7.59
101 bis 250 Aktien	101	6.17	17 104	11.52
251 bis 500 Aktien	36	2.20	12 950	8.72
über 500 Aktien	28	1.71	55 639	37.47
Total eingetragen	**1 636**	**100.00**	**122 247**	**82.32**
Dispobestand			26 253	17.68
Total ausgegeben			148 500	100.00

Kapitalstruktur

Ordentliches Kapital

Seit der Umwandlung der Partizipationsscheine in Einheitsnamenaktien im Jahr 2005 ist das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1 485 000 in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt.

Genehmigtes und bedingtes Kapital, Genussscheine

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

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG

	2006	2005	2004
Aktienkapital	1 485	1 485[1]	1 035
Partizipationsscheinkapital	0	0[1]	450
Reserven	68 189	70 898	70 898
Bilanzgewinn	2 975	6 498	11 729
Total Eigenkapital	**72 649**	**78 881**	**84 112**

In Tausend Schweizer Franken

[1] Umwandlung der 45 000 Partizipationsscheine in 45 000 Namenaktien

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.

Optionen und Wandelanleihen

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, wohnhaft 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 10 000 Mitarbeitern und einem Umsatz von ca. 2 Mrd. Euro

– 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, wohnhaft in Küsnacht, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz:

– CEO (seit 1998) der Oettinger Davidoff Group, Basel mit weltweit rund 3 200 Mitarbeitern und einem Umsatz von ca. 1,3 Mrd. CHF

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

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

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

– Präsident diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen

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

Amtsdauer:
Mitglied des Verwaltungsrates seit 1993,
gewählt bis GV 2008

Niklaus E. Schiess

Funktion:
Mitglied des Verwaltungsrates

Personalien:
Dr. iur., Advokat und Notar, geboren 1940, wohnhaft 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 und Präsident (seit 1983) des Verwaltungsrates und des geschäftsführenden Ausschusses der Basler Freilager AG, Basel (1975–2005)

– Mitglied des Verwaltungsrates der Kredietbank (Suisse) SA, Genf (1993–2005)

– 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 im Sinne von Art. 3.3 RLCG.

Organisation und Kompetenzregelung

Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, welche von der Generalversammlung einzeln auf eine Dauer von jeweils drei Jahren gewählt werden. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 67 Jahre sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und bezeichnet insbesondere seinen Präsidenten und den Sekretär. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrates existiert nicht. Der Gesellschaftsgrösse entsprechend verzichtet der Verwaltungsrat zur Zeit darauf, Ausschüsse wie z.B. ein Audit Committee zu bilden. Der Verwaltungsrat trifft sich zu vier bis sechs ordentlichen, in der Regel halbtägigen Sitzungen pro Jahr, welche vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden fünf Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichentscheid. Als Protokollführer amtet der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass ad hoc Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden zwei Zirkularbeschlüsse gefasst. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrates regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Verwaltungsrates sind im Organisationsreglement sowie in der Kompetenzordnung geregelt. 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. Generell entscheidet er über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten oder übertragen sind. Im Speziellen legt er die Organisation der Gesellschaft fest, entscheidet über die Ausgestaltung des Rechnungswesens, ernennt die Geschäftsleitung, bereitet die Beschlüsse der Generalversammlung vor, beschliesst über den Kauf und Verkauf eigener Aktien, gründet oder liquidiert Tochtergesellschaften, entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien und legt die Entschädigungen der Organmitglieder fest.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen im Immobilien Portfolio-Management wie die Investitions- und Devestitionsentscheide, die Genehmigung von Planungskrediten oder die Ausführungsentscheide bei Sanierungen und Umnutzungen. Diese Entscheide werden auf Antrag der Geschäftsleitung vom Gesamtverwaltungsrat gefällt. Im Weiteren entscheidet der Gesamtverwaltungsrat jährlich über das von der Geschäftsleitung beantragte Budget.

Informations- und Kontrollinstrumente

Die Geschäftsleitung erstellt zu Handen des Verwaltungsrates jeweils per 30.6., per 30.9. und per 31.12. des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30.6. und 30.9. wird zudem eine Prognose für das Jahresergebnis erstellt. Die Abschlüsse enthalten neben den Zahlen einen detaillierten Kommentar sowie umfangreiche Informationen über sämtliche im Portfolio befindlichen Liegenschaften in Form von Kennzahlen, welche mit Hilfe eines Management-Informations-Systems (MIS) generiert werden. 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. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechungen protokolliert. 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, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund:
– Studium der Wirtschaftswissenschaften 1990–1996, Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank 1996–1998, Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen 1998–1999, Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank 1999–2003

Amtsdauer:
Eintritt als Geschäftsführer und Leiter Finanzen am 1. April 2003

Daniel Breton

Funktion:
Leiter Gebäudemanagement

Personalien:
Baufachmann, geboren 1957, wohnhaft 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 beziehen ein fixes Grundsalär und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus erhalten. Die Höhe des Grundsalärs wird vom Verwaltungsrat jährlich für das kommende Geschäftsjahr festgelegt und richtet sich nach den Marktverhältnissen. Die Höhe des variablen Bonus ist abhängig vom Geschäftsgang sowie der konkreten Leistung des Geschäftsleitungsmitgliedes und bewegt sich zwischen 0 % und 20 % des Grundsalärs. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf.

Ansonsten bestehen weder Erfolgsbeteiligungsmodelle noch Aktien- oder Optionsprogramme für die Organe.

Im Berichtsjahr wurden die Mitglieder des Verwaltungsrates mit total TCHF 189 entschädigt. Die höchste Gesamtentschädigung eines einzelnen Verwaltungsrates gemäss Art. 5.9 RLCG belief sich auf TCHF 87. Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhielten Entschädigungen in Höhe von total TCHF 510 in bar sowie je eine Namenaktie der Warteck Invest als Jubiläumsgeschenk im Wert von je CHF 1 570 (Nennwert CHF 10). Ansonsten wurden den Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitgliedern keine Gesellschaftsaktien und keine Optionen auf solche zugeteilt.

Im Berichtsjahr wurden keine Abgangsentschädigungen und Entschädigungen an Personen bezahlt, die ihre Organfunktion beendet haben. Auch an ehemalige Organmitglieder wurden weder Entschädigungen noch Sachleistungen ausgerichtet.

Per 31.12.2006 wurden 18 732 Namenaktien der Gesellschaft von Mitgliedern des Verwaltungsrates und deren 19 von Mitgliedern der Geschäftsleitung gehalten. Beide Angaben verstehen sich inklusive nahestehender natürlicher und juristischer Personen im Sinne von Art. 678 OR.

Es existieren keine Optionen auf Beteiligungsrechte der Gesellschaft.

An zusätzlichen Honoraren gemäss Art. 5.7 RLCG wurden von der Firma Vischer, Anwälte und Notare, Basel, während dem Geschäftsjahr 2006 Rechnungen im Gesamtbetrag von TCHF 1 für Notariatsdienstleistungen und Rechtsberatungen fakturiert. Zusätzlich in Rechnung gestellte Drittkosten wie Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren usw. sind dabei nicht mitgerechnet.

Die Gesellschaft hat weder Mitgliedern des Verwaltungsrates, noch Mitgliedern der Geschäftsleitung Darlehen gewährt.

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 zusammen mindestens 10 % des Kapitals vertreten, können die Einberufung einer Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Einberufung und Traktandierung sind schriftlich spätestens bis 45 Tage vor der Generalversammlung beim Präsidenten des Verwaltungsrates anzubegehren.

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 ⅓ % 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 Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die KPMG AG, Basel, amtiert seit über 15 Jahren als Revisionsstelle und Konzernprüfer. Als Mandatsleiter fungiert seit 2003 Rolf Besmer, dipl. Wirtschaftsprüfer. Der Mandatsleiter darf diese Funktion gemäss den Richtlinien der Treuhandkammer während höchstens sieben Jahren ausüben.

Für das Geschäftsjahr 2006 wurden TCHF 51 für Revisionshonorare und zusätzliche TCHF 41 für weitere, von der KPMG AG geleistete Dienste wie z.B. Steuerberatung etc. fakturiert.

Die Revisionsstelle führt neben der Prüfung des Jahresabschlusses jeweils nach ca. acht Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Deren Ergebnis wird jeweils mit dem Geschäftsführer besprochen. Die Aufsicht und Kontrolle der Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, welcher diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat erhält jährlich einen schriftlichen Bericht des Konzernprüfers über das Ergebnis der Revision. Der Mandatsleiter nimmt darüber hinaus mindestens einmal pro Jahr an einer Sitzung des Gesamtverwaltungsrates teil.

Informationspolitik

Sämtliche Veröffentlichungen wie Medienmitteilungen oder Geschäftsberichte sowie aktuelle Angaben zu den Börsenkursen und weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf unserer Homepage unter 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. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an welcher das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. 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 entweder unter der E-Mail-Adresse info@warteck-invest.ch oder über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft oder direkt auf der Homepage www.warteck-invest.ch unter dem Link «Ad hoc-Publizität, E-Mail-Verteiler» zum Eintrag anmelden.

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Konzernrechnung 2006

Konzernrechnung 2006

Konzern–Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.06	31.12.05
Flüssige Mittel		**1 799**	**3 792**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		368	566
Andere kurzfristige Forderungen		206	56
Forderungen	1)	**574**	**622**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2)	**1 394**	**2 019**
Umlaufvermögen		**3 767**	**6 433**
Wertschriften und Beteiligungen		348	344
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3) 16)	356	0
Darlehen	4)	618	713
Finanzanlagen		**1 322**	**1 057**
Mobile Sachanlagen		**106**	**51**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		159 930	165 550
Gemischt genutzte Liegenschaften		84 020	77 770
Wohnliegenschaften		110 120	93 040
Entwicklungsliegenschaften		16 940	5 430
Immobile Sachanlagen	5)	**371 010**	**341 790**
Anlagevermögen		**372 438**	**342 898**
AKTIVEN		**376 205**	**349 331**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		837	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	2 098	93
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		125	141
Passive Rechnungsabgrenzung	7)	3 702	5 358
Kurzfristiges Fremdkapital		**6 762**	**5 962**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8)	146 950	121 410
Andere langfristige Verbindlichkeiten		66	54
Rückstellungen	9)	520	939
Rückstellungen für latente Steuern	10)	26 483	24 768
Langfristiges Fremdkapital		**174 019**	**147 171**
Fremdkapital		**180 781**	**153 133**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	11)	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	12)	**193 939**	**194 713**
Eigenkapital		**195 424**	**196 198**
PASSIVEN		**376 205**	**349 331**

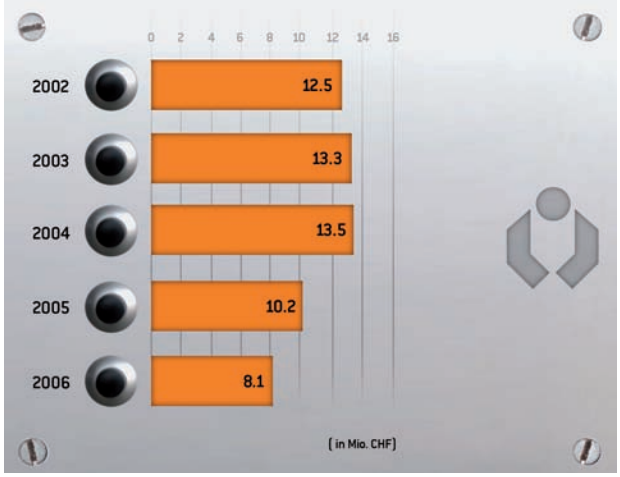
In Tausend Schweizer Franken

Konzern–Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	**Abschluss 2006**	Abschluss 2005	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		20 864	20 304	2.8 %
Debitorenverluste		– 30	– 5	500.0 %
Mieterträge	13)	**20 834**	**20 299**	2.6 %
Übrige Erträge		**78**	**65**	20.0 %
Betrieblicher Ertrag		**20 912**	**20 364**	2.7 %
Betriebskosten		– 786	– 987	– 20.4 %
Instandhaltung/-setzung		– 2 498	– 1 440	73.5 %
Immobilienaufwand	14)	**– 3 284**	**– 2 427**	35.3 %
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	15)	**– 399**	**744**	
Personalaufwand	16)	**– 1 651**	**– 1 562**	5.7 %
Sonstiger Betriebsaufwand	17)	**– 1 108**	**– 983**	12.7 %
Betrieblicher Aufwand		**– 6 442**	**– 4 228**	52.4 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**14 470**	**16 136**	– 10.3 %
Finanzergebnis	18)	**– 3 664**	**– 3 609**	1.5 %
Übriges Ergebnis	19)	**– 64**	**327**	– 119.6 %
Konzerngewinn vor Steuern		**10 742**	**12 854**	– 16.4 %
Steuern	20)	**– 2 639**	**– 2 648**	– 0.3 %
Konzerngewinn		**8 103**	**10 206**	– 20.6 %

In Tausend Schweizer Franken

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



Konzern–Geldflussrechnung

	2006	2005
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	8 103	10 206
+ Abschreibungen	57	87
+/– Veränderung Rechnungsabgrenzungen	– 1 031	– 2 224
+/– Veränderung Debitoren/Lager/andere Forderungen	18	790
+/– Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	456	– 146
+/– Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	12	3
+/– Veränderung Rückstellungen	1 264	821
+/– Bewertungsergebnis	399	– 744
+/– Aufwand Kapitalveränderungen	0	– 76
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	– 38	– 4
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**9 240**	**8 713**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	– 112	– 15
Immobile Sachanlagen	– 29 760	– 1 386
Total Investitionen	**– 29 872**	**– 1 401**
Finanzanlagen	95	89
Mobile Sachanlagen	13	10
Immobile Sachanlagen	159	624
Total Devestitionen	**267**	**723**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**– 29 605**	**– 678**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	86 450	2 500
– Rückzahlung von Hypotheken	– 58 910	– 11 290
– Gewinnausschüttung	– 9 207	– 9 207
+ Verkauf 25 eigene Aktien	39	0
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**18 372**	**– 17 997**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	9 240	8 713
Geldfluss Investitionstätigkeit	– 29 605	– 678
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	18 372	– 17 997
Total Geldfluss	**– 1 993**	**– 9 962**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	3 792	13 754
= Flüssige Mittel am 31.12.	**1 799**	**3 792**

(+ = Zufluss / – = Abfluss)

In Tausend Schweizer Franken

Konzern–Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Partizipations–scheinkapital	Gewinn–reserven	Total
Eigenkapital am 1.1.2005	**1 035**	**450**	**193 790**	**195 275**
Umwandlung PS in Namenaktien	**450**	**– 450**		
Jahresgewinn 2005			**10 206**	**10 206**
Dividende Geschäftsjahr 2004			**– 9 207**	**– 9 207**
Kosten Einheitsaktie			**– 76**	**– 76**
Eigenkapital am 31.12.2005	**1 485**	**0**	**194 713**	**196 198**
Jahresgewinn 2006			**8 103**	**8 103**
Dividende Geschäftsjahr 2005			**– 9 207**	**– 9 207**
Arbeitgeberbeitragsreserve Pensionskasse			**291**	**291**
Übrige Bewegungen			**39**	**39**
Eigenkapital am 31.12.2006	**1 485**	**0**	**193 939**	**195 424**

In Tausend Schweizer Franken

Das nominelle Eigenkapital ist seit dem 23. Mai 2005 aufgeteilt in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierungskreis

Die Warteck Invest AG und die einzige Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquote beträgt 100 % des voll liberierten Aktienkapitals von CHF 1 Mio. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sind eliminiert. 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.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Die Bewertungsgrundsätze haben mit Ausnahme der Auswirkungen der überarbeiteten Swiss GAAP FER 16 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.

Personalvorsorge

Per 1. Januar 2006 ist die überarbeitete Fassung von Swiss GAAP FER 16 erstmals angewendet worden. Ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine wirtschaftliche Verpflichtung wird bilanziert, wenn es kumulativ zulässig und beabsichtigt ist, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen bzw. wenn die Bedingung für die Bildung einer Rückstellung nach Swiss GAAP FER 23 erfüllt ist.

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. Die entsprechenden Wertveränderungen werden im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 56-57 hervor.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Hypotheken werden als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen, sofern nicht die Absicht besteht, kurzfristig fällige Hypotheken zurückzubezahlen (wirtschaftliche Betrachtungsweise).

Transaktionen mit Nahestehenden

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

Konzern–Bilanz

1) Forderungen

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 50 (Vorjahr TCHF 20) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2) Aktive Rechnungsabgrenzung

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.06	31.12.05
Diverse	**28**	11
Aufgelaufene Heiz– und Betriebskosten[1]	**1 366**	2 008
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**1 394**	2 019

In Tausend Schweizer Franken

[1] siehe auch 7) Passive Rechnungsabgrenzung

3) Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Bei dieser Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 356 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. Aus diesem Grund ist der Nutzen dieser bisherigen Ausserbilanzposition nach der Swiss GAAP FER-Richtlinie 16, gültig ab 1. Januar 2006, neu zu bilanzieren (weitere Details siehe Punkt 16) Personalaufwand).

4) Darlehen

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Darlehen sowie die im Zusammenhang mit Devestitionen gewährten nachrangigen Hypotheken vertragskonform verzinst und amortisiert. Es wurden keine neuen Darlehen gewährt.

5) 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 ⅓ und ⅔).
- 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	31.12.05	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.06
Kommerziell genutzte Liegenschaften	165 550	0	0	2 410	– 2 290	**159 930**
Gemischt genutzte Liegenschaften	77 770	6 803	0	580	– 1 133	**84 020**
Wohnliegenschaften	93 040	17 940	0	797	– 836	**110 120**
Entwicklungsliegenschaften	5 430	5 016	– 140	405	– 332	**16 940**
Total Portfolio (zu Marktwerten)	341 790	29 759	– 140	4 192	– 4 591	**371 010**

In Tausend Schweizer Franken

Die Zugänge in Höhe von TCHF 29 759 setzen sich zusammen aus Käufen von Liegenschaften in Höhe von TCHF 26 140 und aktivierten wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften von TCHF 3 619. Von diesen Investitionen in Höhe von TCHF 3 619 entfallen TCHF 2 300 auf den Neubau der Liegenschaft Bächlerstrasse 34 in Kilchberg und TCHF 842 auf den Neubau Brüglingerstrasse/Walkeweg in Basel. Weitere Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Die Abgänge von TCHF 140 bei den Entwicklungsliegenschaften betreffen den Verkauf von Nebenräumen und Autoeinstellhallenplätzen in der Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse in Basel.

Entwicklungsliegenschaften

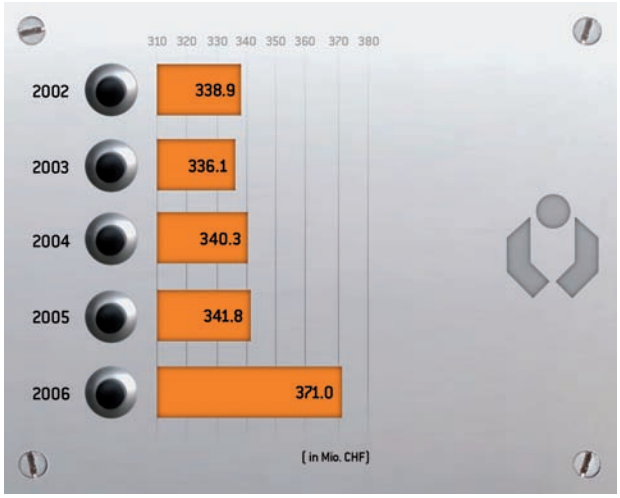
Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse, Basel:
Zum Bilanzstichtag befanden sich noch 66 Auto- und 16 Motorrad-Einstellhallenplätze sowie 16 Keller- und Hobbyräume im Eigentum der Warteck Invest. Die teilweise vermieteten Nebenräume sollen mittelfristig verkauft werden. Die Parkplätze werden renditeorientiert bewirtschaftet und nur im Einzelfall bei guter Gelegenheit verkauft.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz:
Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1 377 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle ist zur Zeit vermietet, steht aber zum Verkauf.

Falknerstrasse 35, Basel:
Hierbei handelt es sich um eine abbruchreife Liegenschaft an guter Innerstadtlage in Basel, in welcher früher das Restaurant Gambrinus domiziliert war. Der Neubau eines Geschäftshauses mit Wohnanteil ist in Planung und soll im Herbst 2007 beginnen, sofern sich keine Verzögerungen bei der Erteilung der Baubewilligung ergeben. Die Baueingabe ist erfolgt. Weitere Details zum Projekt können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6, Basel:
Die Bauarbeiten zu diesem neuen Wohn- und Geschäftshaus haben im Januar 2007 mit dem Abbruch der Altliegenschaften begonnen. Es handelt sich bei diesem Neubau um zwei Gebäudekörper, welche an unsere bestehende Liegenschaft Münchensteinerstrasse 127 angebaut werden. Von den geplanten rund 1 400 m² Geschäftsflächen sind 1 350 m² bereits fest für 10 Jahre vermietet. Die 19 geplanten Wohnungen werden voraussichtlich im Sommer 2008 bezugsbereit sein. Weitere Details zum Projekt können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Mehrjahresvergleich Immobilien–Portfolio



Marktwerte nach Geografie

	31.12.06	31.12.05
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	**64.87 %**	66.96 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	**34.27 %**	32.11 %
Übrige Regionen (VD)	**0.86 %**	0.93 %
Total	**100.00 %**	100.00 %

Marktwerte nach Anlagekategorie

	31.12.06	31.12.05
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**43.11 %**	48.44 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	**22.65 %**	22.75 %
Wohnliegenschaften	**29.68 %**	27.22 %
Entwicklungsliegenschaften	**4.56 %**	1.59 %
Total	**100.00 %**	100.00 %

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 383.7 Mio. (Vorjahr CHF 349.1 Mio.).

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

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

6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Von der Zunahme gegenüber dem Vorjahr in Höhe von TCHF 2 005 entfallen TCHF 2 000 auf einen Festkredit mit unterjähriger Laufzeit. Dieser wurde im Februar des laufenden Jahres bereits wieder zurückbezahlt.

7) Passive Rechnungsabgrenzung

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.06	31.12.05
Diverse	**2 480**	3 366
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten[1]	**1 222**	1 992
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**3 702**	5 358

In Tausend Schweizer Franken

[1] siehe auch 2) Aktive Rechnungsabgrenzung

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1 073, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 910 und noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 497 enthalten.

8) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31.12.2006 bestehenden Kredite im Gesamtbetrag von CHF 146.9 Mio. sind allesamt fest verzinslich abgeschlossen. Zurzeit sind keine Amortisationen vereinbart. Die Laufzeiten der einzelnen Hypotheken gestalteten sich zum Jahresende wie folgt:

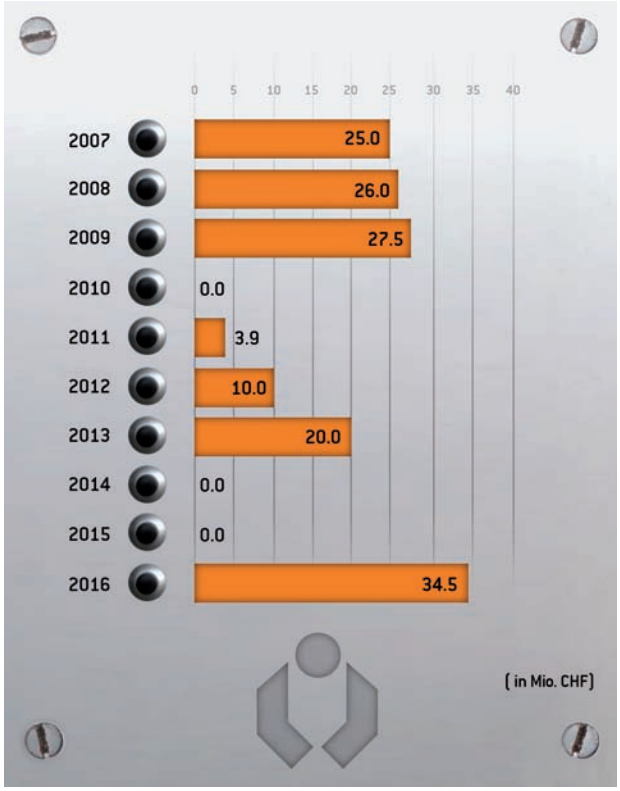
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	%
2007	**25.0**	17
2008	**26.0**	18
2009	**27.5**	19
2010	**0.0**	0
2011	**3.9**	3
2012	**10.0**	7
2013	**20.0**	13
2014	**0.0**	0
2015	**0.0**	0
2016	**34.5**	23
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	**146.9**	100

Fälligkeiten Hypothekarkredite

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit betrug zum Stichtag 53.5 Monate. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtsjahr bei 2.82 %. Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2006 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 253.4 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 212.0 Mio.

Die im 2007 fälligen Hypotheken in Höhe von CHF 25.0 Mio. werden nach heutigem Wissensstand verlängert.

Weitere Details zu den langfristigen Verbindlichkeiten und zum Kapitalaufwand können Punkt 18) Finanzergebnis entnommen werden.



9) Rückstellungen

Rückstellungen für:	31.12.05	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.06
Stadtwohnen Alemannengasse	119	– 119	0	0	**0**
Rückbau Mieterausbauten und Verpflichtungen aus Mietverträgen	820	– 300	0	0	**520**
Total Rückstellungen	939	– 419	0	0	**520**

In Tausend Schweizer Franken

Die TCHF 119 Rückstellungen für die Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse wurden im Berichtsjahr vollständig benötigt für Garantiearbeiten und Mängelbehebungen, die nicht von den am Bau beteiligten Unternehmern übernommen werden mussten. Die Rückstellungen für den Rückbau von Mieterausbauten in Höhe von TCHF 300 wurden vollumfänglich verwendet für die Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham. Es besteht noch eine Rückstellung von TCHF 520 zur Deckung von vertraglich zugesagten Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft.

10) Rückstellungen für latente Steuern

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurde die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass unsere Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit einem Steuersatz von 17.5 % berechnet (siehe auch Punkt 20) Steueraufwand).

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2005	**24 768**
Bildung im Zusammenhang mit Aktivierung der Arbeitgeberbeitragsreserve in der Pensionskasse	62
Bildung Rückstellung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1 653
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2006	**26 483**

In Tausend Schweizer Franken

11) Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital ist eingeteilt in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 16-27).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2006:

– Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich (12.60 %) (Vorjahr 12.79 %)
– Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (12.34 %) (Vorjahr 10.81 %)

12) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.06	31.12.05
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobile Sachanlagen	**148 143**	141 347
– Finanzanlagen	**543**	184
– Latente Steuern	**– 26 483**	– 24 768
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	**743**	743
Übrige Reserven	**70 993**	77 207
Gewinnreserve	**193 939**	194 713

In Tausend Schweizer Franken

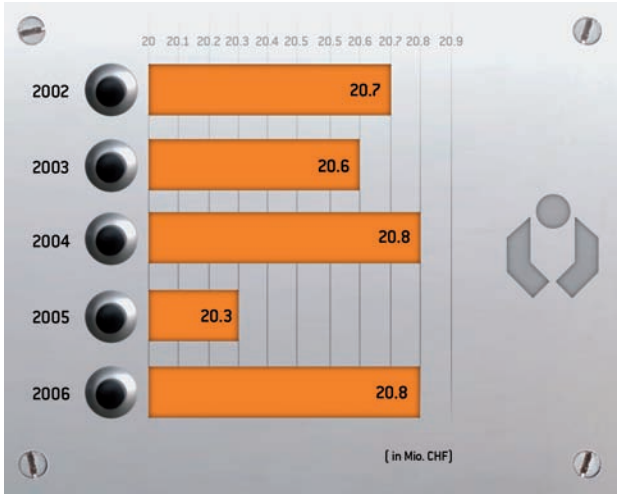
Konzern-Erfolgsrechnung

13) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände dar. Die Leerstände betrugen im 2006 TCH 734 bzw. 3.44 % (Vorjahr TCHF 1 084 bzw. 5.10 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am 31.12.2006 6.75 % leer (Vorjahr 3.33 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr gute 5.31 % (Vorjahr 5.38 %). Die Portfolio-Performance (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug ebenfalls gute 4.97 % (Vorjahr 5.53 %).

Mehrjahresvergleich Mieterträge



Sollmietzinsen nach Geografie

	2006	2005
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	**65.14 %**	66.55 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	**33.59 %**	32.74 %
Übrige Regionen (JU/VD)	**1.27 %**	0.71 %
Total	**100.00 %**	100.00 %

Sollmietzinsen nach Objektnutzung

	2006	2005
Wohnungen	**35.04 %**	34.60 %
Büros	**24.83 %**	24.45 %
Verkauf	**11.91 %**	11.96 %
Gastronomie	**10.11 %**	10.80 %
Parkplätze	**7.65 %**	7.70 %
Lager	**4.44 %**	4.54 %
Gewerbe	**4.54 %**	5.02 %
Freizeitanlagen	**1.27 %**	0.70 %
Diverses	**0.21 %**	0.23 %
Total	**100.00 %**	100.00 %

Anhang zur Konzernrechnung

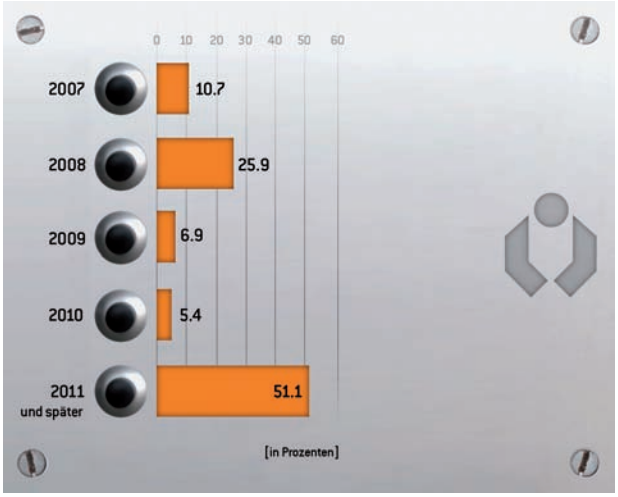
Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote

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

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2006)

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z. B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich 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 und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Jahr 2006 (in alphabetischer Reihenfolge):

– Alters- und Pflegeheim Wettstein
– Bain & Company Switzerland Inc.
– FIAT SpA
– F. Hoffmann-La Roche AG
– Genossenschaft Migros

Von den Sollmietzinserträgen entfielen:

	2006	2005
auf den grössten Mieter:	**4.9 %**	4.8 %
auf die drei grössten Mieter:	**12.9 %**	10.9 %
auf die fünf grössten Mieter:	**18.0 %**	15.3 %

14) Immobilienaufwand

Immobilienaufwand	2006	2005
Betriebskosten	**786**	987
Instandhaltung/ -setzung	**2 498**	1 440
Total Immobilienaufwand	**3 284**	2 427

In Tausend Schweizer Franken

Zusätzlich zum ordentlichen Immobilienaufwand wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Renditeliegenschaften in Höhe von TCHF 477 getätigt (Vorjahr TCHF 653) und aktiviert.

Ausserdem wurden TCHF 2 300 für die Fertigstellung des Neubaus der Liegenschaft Bächlerstrasse 34 in Kilchberg ausgegeben und TCHF 842 in den Neubau Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel investiert.

15) Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis gemäss den Marktwertschätzungen der unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 4 192 und Abwertungen von total TCHF 4 591 zusammen. Die Nettoabwertung von TCHF 399 entspricht 0.11 % des Marktwertes vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung von 0.22 %).

Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5) Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 56–57 entnommen werden.

16) Personalaufwand

Am 31.12.2006 hat die Gesellschaft 9 festangestellte Personen mit total 880 Stellenprozenten beschäftigt, davon einen Praktikanten (Vorjahr 8 Personen mit 770 Stellenprozenten). 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. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert. 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.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug im 2006 TCHF 113 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten. Weitere Angaben zum Personalaufwand können dem Kapitel «Corporate Governance» auf den Seiten 16–27 entnommen werden.

Personalaufwand

Personalaufwand	2006	2005
Lohnaufwand	**1 246**	1 253
Sozialversicherungsaufwand	**217**	229
Übriger Personalaufwand	**188**	80
Total Personalaufwand	**1 651**	1 562

In Tausend Schweizer Franken

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
	31.12.06	31.12.06	31.12.06	31.12.06	31.12.06	31.12.05	2006	2005
Basler Versicherungen	356	–	–	–	356	–	0	–
Total	**356**	**–**	**–**	**–**	**356**	**–**	**0**	**–**

In Tausend Schweizer Franken

Wirtschaftlicher Nutzen/ Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw.erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.06	31.12.06	31.12.05			2006	2005
Basler Versicherungen	151	0	–	0	0	113	123
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 410	0	–	0	0	0	0
Total	**1 561**	**0**	**–**	**0**	**0**	**113**	**123**

In Tausend Schweizer Franken

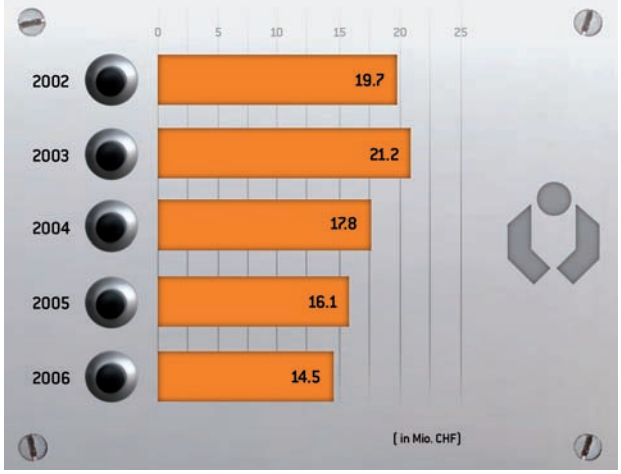
Wegen Erstanwendung der überarbeiteten Swiss GAAP FER 16 ist der Nettowert der Arbeitgeberbeitragsreserve per 1. Januar 2006 über das Eigenkapital erfasst (vgl. Punkt 3) Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven).

Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die Arbeitnehmer und die Rentner der Firma, sowie ihrer Angehörigen gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Krankheit, Tod und Arbeitslosigkeit bei unverschuldeter Notlage. Die Warteck Invest beabsichtigt nicht, daraus einen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen oder Arbeitgeberbeiträge zu bezahlen.

17) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 57 (Vorjahr TCHF 50) enthalten.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern



18) Finanzergebnis

Finanzergebnis	2006	2005
Hypothekarzinsen	3 657	3 643
Zinsaufwand	**3 657**	**3 643**
Ertrag aus Finanzanlagen	– 60	– 75
Aufwand aus Finanzanlagen	67	41
Erfolg aus Finanzanlagen	**7**	**– 34**
Total Finanzergebnis	**3 664**	**3 609**

In Tausend Schweizer Franken

Durch die anhaltend tiefen Zinsen und die daraus resultierenden vorteilhaften Marktkonditionen konnte der durchschnittlich bezahlte Zinssatz im Jahr 2006 erneut gesenkt werden auf 2.82 % (Vorjahr 2.89 %).

19) Übriges Ergebnis

Übriges Ergebnis	2006	2005
Gewinn aus Verkauf von Anlagevermögen	28	13
Auflösung von Rückstellungen für Mieterausbauten und Vermarktungskosten	0	300
Diverse a.o. Erträge	22	23
Übriger Ertrag	**50**	336
Kosten für Garantieleistungen und Mängelbehebungen	– 114	– 9
Übriger Aufwand	**– 114**	– 9
Total übriges Ergebnis	**– 64**	327

In Tausend Schweizer Franken

Die Kosten für Garantieleistungen und Mängelbehebungen betreffen die Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse in Basel.

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern

20) Steueraufwand

Steueraufwand	2006	2005
Laufender Steueraufwand	986	1 245
Latenter Steueraufwand	1 653	1 403
Total Steueraufwand	**2 639**	**2 648**

In Tausend Schweizer Franken

Die Erhöhung der Rückstellungen für latente Steuern (latenter Steueraufwand) wurde nötig aufgrund der steuerlichen Abschreibungen der Liegenschaften in der Handels- bzw. Steuerbilanz und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zur Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER (vgl. dazu 10) Rückstellungen für latente Steuern).

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn

Ausserbilanzgeschäfte

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, im Jahr 2019 ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 318 zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag dannzumal nicht verlängert wird. Dieses Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte.

Bericht des Konzernprüfers

KPMG AG
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 30 bis 47 und 58 bis 61) der Warteck Invest AG, Basel für das am 31. Dezember 2006 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 Schweizer Prüfungsstandards, 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 und entspricht den Rechnungslegungsvorschriften des Zusatzreglements der Schweizer Börse (SWX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften sowie dem schweizerischen Gesetz.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Rolf Besmer
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
dipl. Wirtschaftsprüfer

Basel, 23. März 2007

KPMG AG/SA/Ltd. a subsidiary of KPMG Holding Ltd. a Swiss corporation and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International, a Swiss cooperative.

Mitglied der Treuhand-Kammer

Einzelabschluss 2006

Einzelabschluss 2006

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.06	31.12.05
Flüssige Mittel	1)	**1 796**	**3 788**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		368	566
Andere kurzfristige Forderungen		206	56
Forderungen		**574**	**622**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**1 394**	**2 019**
Umlaufvermögen		**3 764**	**6 429**
Wertschriften und Beteiligungen		160	160
Darlehen		618	713
Finanzanlagen		**778**	**873**
Mobile Sachanlagen		**106**	**51**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		85 706	89 088
Gemischt genutzte Liegenschaften		39 941	34 401
Wohnliegenschaften		89 293	74 643
Entwicklungsliegenschaften		7 927	2 311
Immobile Sachanlagen	2)	**222 867**	**200 443**
Anlagevermögen		**223 751**	**201 367**
AKTIVEN		**227 515**	**207 796**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		837	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		2 098	93
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	693	691
Passive Rechnungsabgrenzung		3 702	5 358
Kurzfristiges Fremdkapital		**7 330**	**6 512**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	146 950	121 410
Andere langfristige Verbindlichkeiten		66	54
Rückstellungen		520	939
Langfristiges Fremdkapital		**147 536**	**122 403**
Fremdkapital		**154 866**	**128 915**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**67 446**	**70 155**
Reserven		**68 189**	**70 898**
Gewinnvortrag		0	2 521
Jahresgewinn		2 975	3 977
Bilanzgewinn		**2 975**	**6 498**
Eigenkapital		**72 649**	**78 881**
PASSIVEN		**227 515**	**207 796**

In Tausend Schweizer Franken

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	**Abschluss 2006**	Abschluss 2005	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		20 864	20 304	2.8 %
Debitorenverluste		– 30	– 5	500.0 %
Mieterträge		**20 834**	**20 299**	2.6 %
Übrige Erträge		**78**	**65**	20.0 %
Betrieblicher Ertrag		**20 912**	**20 364**	2.7 %
Betriebskosten		– 786	– 987	– 20.4 %
Instandhaltung		– 1 759	– 1 583	11.1 %
Instandsetzung		– 1 216	– 510	138.4 %
Immobilienaufwand		**– 3 761**	**– 3 080**	22.1 %
Personalaufwand		**– 1 651**	**– 1 562**	5.7 %
Sonstiger Betriebsaufwand	5)	**– 7 825**	**– 7 599**	3.0 %
Betrieblicher Aufwand		**– 13 237**	**– 12 241**	8.1 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**7 675**	**8 123**	– 5.5 %
Finanzergebnis		**– 3 691**	**– 3 709**	– 0.5 %
Übriges Ergebnis	6)	**– 28**	**803**	– 103.5 %
Reingewinn vor Steuern		**3 956**	**5 217**	– 24.2 %
Steuern		**– 981**	**– 1 240**	– 20.8 %
Reingewinn		**2 975**	**3 977**	– 25.2 %

In Tausend Schweizer Franken

Anhang zum Einzelabschluss

Allgemeines

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

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Umlaufvermögen
Die Positionen sind zu deren Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen eingesetzt.

Wertschriften
Die Wertschriften werden nach dem Imparitätsprinzip bewertet. Dies bedeutet, dass eine Bilanzierung zu Anschaffungskosten abzüglich der erforderlichen Abschreibungen erfolgt.

Darlehen
Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt.

Beteiligungen
Der Buchwert der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG beträgt 1 Franken. Die Warteck Sport Holding AG mit Sitz in Basel verfügt über ein nominelles Eigenkapital von CHF 1 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen.

Sachanlagen
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen wurden nach steuerlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Es wurden keine Aufwertungen vorgenommen. Weitere Wertberichtigungen im Einzelabschluss wurden vorgenommen, sofern die für den Konzernabschluss ermittelten Marktwerte unter den Buchwerten im Einzelabschluss lagen.

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) Immobilie Sachanlagen
Der Brandversicherungswert der immobilen Sachanlagen beträgt CHF 383.7 Mio. (Vorjahr CHF 349.1 Mio.)

3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten
Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 568 (Vorjahr TCHF 550).

4) Langfristige Finanzverbindlichkeiten
Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2006 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 168.5 Mio. (Vorjahr CHF 158.1 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 212.0 Mio.

Erfolgsrechnung Einzelabschluss

5) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen enthalten. Sie betrugen im Berichtsjahr TCHF 6 775 (Vorjahr 6 705). Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit möglich ausgeschöpft.

6) Übriges Ergebnis

Im übrigen Ergebnis enthalten ist der Gewinn (TCHF 39) aus dem Verkauf von 25 eigenen Aktien zum Preis von CHF 1 570 pro Stück. Diese Titel stammen aus verfallenen Bezugsrechten im Rahmen früherer Kapitaltransaktionen.

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 31.12.2006

Siemens Personalvorsorgewerke, Zürich:
12.60 % (VJ 12.79 %)
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi:
12.34 % (VJ 10.81 %)

Bericht der Revisionsstelle

KPMG AG
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 50 bis 53) der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2006 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 Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der 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 AG

Rolf Besmer
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
dipl. Wirtschaftsprüfer

Basel, 23. März 2007

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

10. Januar 2007

Bewertung der Liegenschaften per 31.12.2006 - Bericht der unabhängigen Schätzungsexperten

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 2006 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 stehen (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 werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt mit einem nominalen und je Liegenschaft individuell zusammengesetzten Diskontierungszinssatz diskontiert und anschliessend addiert.

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

Warteck Invest AG
10. Januar 2007

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 Inflationsabschlag im Diskontierungszinssatz berücksichtigt. Die Abgeltung der künftigen Instandsetzungskosten erfolgt über einen jährlichen Abzug (in Abhängigkeit der Neuerstellungskosten) vom zugrunde gelegten Nettomietertrag.

Die gewählten Zinssätze für die Diskontierung der Nettomieterträge bzw. Free Cash Flows bilden die risikoadjustierten Renditeerwartungen des Marktes ab. Der verwendete Basiszinssatz beläuft sich auf 5.0%, entsprechend einem langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligation) und einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko (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 wie bereits im Vorjahr in einer Bandbreite von 5.10% bis 6.70%. Der durchschnittliche, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz beträgt 5.52% (2005: 5.53%).

Bewertungsresultat

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Bewertungsmethodik schätzen wir den Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2006 auf **CHF 371'010'000**.

Im Berichtszeitraum vom 1.1.2006 bis 31.12.2006 hat die Portfoliogrösse von 37 auf 39 Objekte zugenommen. Die Liegenschaft Walkeweg 6 in Basel wird abgerissen und ein Neubau innerhalb der nächsten zwei Jahre erstellt. Zusätzlich wurden zwei Akquisitionen getätigt: Am Naglerbach 1-7 in Zofingen und Riehenring 75 / Drahtzugstrasse 62 in Basel.

Im Vergleich zur Vorjahresbewertung sind von den verbleibenden 34 Bestandesliegenschaften (mind. seit 31. Dezember 2004 im Portfolio) 15 höher und 16 tiefer bewertet worden. Bei drei Liegenschaften blieb der Wert gleich. Die Gründe für die Höherbewertungen liegen hauptsächlich in tieferen Leerstandsprognosen, höheren erzielten Mieterträgen oder Änderungen bei budgetierten Instandsetzungen. Die Gründe für die Tieferbewertungen liegen vornehmlich in erhöhten bzw. zusätzlich geplanten oder vorgezogenen Instandsetzungskosten. Insgesamt hat sich der Wert der Bestandesliegenschaften nur leicht verändert (-0.1%). Der Wert des gesamten Portfolios ist aufgrund der Akquisitionen um rund 8.5% gestiegen.

PricewaterhouseCoopers AG
Corporate Finance Real Estate

Kurt Ritz MRICS
Partner

Jean-Luc Graf
Manager

Seite 2 von 2

Zusätzliche Informationen zum Immobilien–Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.06	Mietertrag[2]	Leerstand[3]
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			2.55
Basel, Greifengasse 23			0.08
Basel, Grenzacherstr. 79			0.00
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.36
Basel, Münchensteinerstr. 127			0.63
Basel, Schneidergasse 11			0.00
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.00
Basel, Steinenvorstadt 13			4.20
Cham, Hinterbergstr. 15/17			12.96
Crissier, Chemin Gottrause 12			0.00
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			14.82
Zürich, Rotbuchstr. 46			1.26
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**159930**	**10074**	**4.15**
Basel, Binningerstr. 15			0.00
Basel, Chrischonastr. 38			1.18
Basel, Elsässerstr. 49			0.06
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.70
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			1.05
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			2.76
Basel, Marktgasse 11			0.00
Basel, Maulbeerstr. 106			4.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.75
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62			0.00
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183			4.10
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0.90
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			2.77
Gemischt genutzte Liegenschaften	**84020**	**5319**	**1.84**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			5.87
Basel, Alemannengasse 62/64			0.00
Basel, Drahtzugstr. 60			1.70
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			1.44
Basel, Landskronstr. 1			0.90
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			9.79
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			4.35
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			3.36
Zofingen, Am Naglerbach 1–7			0.54
Wohnliegenschaften	**110120**	**5832**	**3.67**
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			n/a
Muttenz, St. Jakobs–Strasse 168			n/a
Basel, Falknerstr. 35			n/a
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			n/a
Entwicklungsliegenschaften	**16940**	**373**	**n/a**
Total Portfolio	**371010**	**21598**	**3.44**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (nur Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.06
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.07

Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentums-verhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m²
	15169	AE	1982	1999	1225
	11424	AE	1995	–	430
	6501	AE	1932	2001	1578
	34579	AE	1997	–	2195
	11715	AE	1993	–	1229
	2869	AE	1914	1996	138
	9258	AE	1908	1982	517
	4851	AE	1932	2004	225
	18978	AE	1989	2004	5512
	4835	AE	1980	–	9578
	1973	AE	1900	1994	462
	25677	AE	1992	2005	2904
	11113	AE/SE[7]	1929	2004	1176
10.53	**158942**				**27169**
	4353	AE	1902	1986	635
	8547	AE	1983	–	2300
	3002	AE	1931	1979	384
	4381	AE	1900	1995	270
	6280	AE	1935	2000	602
	5613	AE	1933	2005	611
	3404	AE	1911	2002	180
	2764	AE	1913	1966	210
	11325	AE	1862	1984	1005
	9664	AE	1870/1954	1997	752
	9718	AE	1913	1995	1016
	4708	AE	1900/1992	1992	455
	23381	AE	1993	2003	8398
2.47	**97140**				**16818**
	27220	AE	1965	2002	8989
	3670	AE	1995	–	693
	5079	AE	1985	1999	772
	29097	AE	1994	–	4743
	3543	AE	1996	–	343
	12596	AE	1991	2006	3364
	5790	AE	1971/2006	–	3502
	10146	AE/ME[8]	1984	–	5433
	14578	AE	2001	–	6325
4.72	**111719**				**34164**
	2773	SE/ME[9]	2004	–	n/a
	n/a	AE	n/a	–	1377
	6247	AE	1905	–	368
	6918	AE	n/a	–	1941
n/a	**15938**				**3686**
6.75	**383739**				**81837**

[6] AE=Alleineigentum / SE=Stockwerkeigentum / ME=Miteigentum
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Zusätzliche Informationen

Zusätzliche Informationen zum Immobilien–Portfolio

Ort, Adresse	Nutzflächenübersicht Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe
	m²	m²	m²	m²	m²
Basel, Clarastr. 57	457	1355	351	0	0
Basel, Greifengasse 23	403	860	1063	0	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1097	0	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4	0	5463	1161	0	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	342	2066	630	0	0
Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	195	0
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684	82	669	0
Basel, Steinenvorstadt 13	294	281	0	166	257
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	3458	882	0	3872
Crissier, Chemin Gottrause 12	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Liestal, Rheinstr. 4	86	0	0	334	0
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3632	432	0	0
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2921	0	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**2362**	**21817**	**4601**	**1364**	**4129**
Basel, Binningerstr. 15	740	130	0	196	0
Basel, Chrischonastr. 38	1898	391	0	0	0
Basel, Elsässerstr. 49	585	0	0	293	0
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	517	14	0	343	0
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	351	0
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118	1282	0	12	378	0
Basel, Marktgasse 11	338	0	0	190	0
Basel, Maulbeerstr. 106	587	0	0	167	0
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71	2268	0	62	1270	0
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62	828	0	17	1410	0
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183	1612	183	51	547	0
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	181	0
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2930	0	2633	0	0
Gemischt genutzte Liegenschaften	**15239**	**1052**	**2775**	**5326**	**0**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5671	108	662	0	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0	0
Basel, Drahtzugstr. 60	1357	0	165	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6566	543	0	0	0
Basel, Landskronstr. 1	879	0	0	141	0
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3056	54	314	0	50
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2386	0	316	0	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3958	0	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4479	0	0	0	0
Wohnliegenschaften	**29225**	**766**	**1457**	**141**	**50**
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Muttenz, St. Jakobs–Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Basel, Falknerstr. 35	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklungsliegenschaften	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**46826**	**23635**	**8833**	**6831**	**4179**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (nur Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.06
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.07

Freizeitanlage	Lager	Diverse	PP innen[10]	PP aussen[10]	Total Nutzfläche	Total Parkplätze[10]
m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	m²	Anzahl
0	811	0	82	0	2974	82
0	446	0	0	0	2772	0
0	185	0	0	41	1282	41
0	1741	0	47	0	8365	47
0	298	0	43	0	3336	43
0	111	0	0	0	537	0
0	263	0	0	0	2247	0
0	142	31	0	0	1171	0
0	276	0	66	25	8488	91
4876	n/a	n/a	n/a	n/a	4876	n/a
0	194	0	0	0	614	0
0	617	0	87	6	4681	93
0	524	0	58	0	3445	58
4876	**5608**	**31**	**383**	**72**	**44788**	**455**
0	390	0	0	4	1456	4
0	95	0	45	0	2384	45
0	75	0	0	0	953	0
0	180	0	0	0	1054	0
0	131	0	0	5	1644	5
0	212	0	0	0	1884	0
0	166	0	0	0	694	0
0	63	0	0	0	817	0
0	852	0	0	0	4452	0
0	303	0	0	0	2558	0
0	274	0	0	0	2667	0
0	132	0	0	0	1139	0
0	685	0	121	44	6248	165
0	**3558**	**0**	**166**	**53**	**27950**	**219**
0	527	0	62	32	6968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1671	0
0	324	0	116	0	7433	116
0	44	0	0	0	1064	0
0	180	16	65	2	3670	67
0	180	55	20	16	2937	36
0	210	0	46	3	4168	49
0	0	0	50	0	4479	54
0	**1676**	**71**	**359**	**57**	**33386**	**416**
n/a	n/a	298	55	0	298	55
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
0	**0**	**298**	**55**	**0**	**298**	**55**
4876	**10842**	**400**	**963**	**182**	**106422**	**1145**

[6] AE=Alleineigentum / SE=Stockwerkeigentum / ME=Miteigentum
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht

Gesellschaft	2006	2005	2004	2003	2002
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**14.47**	16.14	17.77	21.19	19.70
Konzerngewinn vor Steuern	**10.74**	12.85	15.18	17.03	15.83
Konzerngewinn	**8.10**	10.20	13.50	13.28	12.51
Eigenkapital	**195.42**	196.20	195.28	190.69	185.88
Bilanzsumme	**376.21**	349.33	357.83	352.57	350.57
Marktwert Immobilien–Portfolio	**371.01**	341.79	340.29	336.10	338.87
Börsenkapitalisierung	**235.37**	233.15	235.13	208.29	185.82
Im Verhältnis zum inneren Wert	**1.20**	1.18	1.20	1.09	1.00

In Millionen Schweizer Franken

Titel	2006	2005	2004	2003	2002
Kurs Namenaktie am 31.12.	**1 585**	1 570	1 600	1 439	1 278
Namenaktie Höchst	**1 700**	1 660	1 660	1 460	1 325
Namenaktie Tiefst	**1 526**	1 550	1 375	1 230	1 080
Kurs PS am 31.12.[1]	**n/a**	n/a	1 545	1 319	1 190
PS Höchst	**n/a**	n/a	1 610	1 320	1 205
PS Tiefst	**n/a**	n/a	1 320	1 160	995
Innerer Wert	**1 316**	1 321	1 315	1 284	1 252
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[2]	**4.9 %**	2.0 %	15.4 %	17.1 %	23.0 %
Rendite (Performance) p.a. PS[2]	**n/a**	n/a	21.7 %	15.6 %	22.3 %
Kurs–Gewinn–Verhältnis (P/E) Namenaktie	**29**	23	18	16	15
Kurs–Gewinn–Verhältnis (P/E) PS	**n/a**	n/a	17	15	14
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**97.44**	108.66	119.66	142.68	132.66
Konzerngewinn vor Steuern	**72.34**	86.56	102.25	114.67	106.59
Konzerngewinn	**54.57**	68.72	90.88	89.41	84.22
Ausschüttung	**62[3]**	62	62	60	57

In Schweizer Franken

[1] Umwandlung der Partizipationsscheine in Namenaktien im 2005
[2] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.
[3] Antrag des Verwaltungsrates

Statistische Angaben	2006	2005	2004	2003	2002
Anzahl Namenaktien	**148 500**	148 500	103 500	103 500	103 500
Anzahl Partizipationsscheine	**0**	0[1]	45 000	45 000	45 000
Anzahl Titel insgesamt	**148 500**	148 500	148 500	148 500	148 500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	**1.48**	1.48	1.03	1.03	1.03
Nominelles PS–Kapital in Mio. CHF	**0**	0[1]	0.45	0.45	0.45
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	**1.48**	1.48	1.48	1.48	1.48
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	**1 636**	1 467	915	841	738

[1] Umwandlung in Namenaktien

Agenda

Generalversammlung 2007:	16. Mai 2007
Publikation Semesterbericht 2007:	August 2007
Medien- und Finanzanalystenkonferenz:	März 2008
Generalversammlung 2008:	21. Mai 2008