Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Geschäftsbericht 2007

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung . . . . . Klappe
Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio 2
Editorial. 3
Firmenporträt, Verwaltungsrat und Geschäftsleitung . . . . . 4 – 5

Berichterstattung
Bericht des Verwaltungsrates. . . . . 6 – 13
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 14
Unternehmensstrategie 15
Anlagepolitik . . . . . 16 – 17
Laufende Projekte . . . . . 18 – 19
Corporate Governance. . . . . 20 – 33

Konzernrechnung
Konzern-Bilanz 36
Konzern-Erfolgsrechnung. 37
Konzern-Geldflussrechnung 38
Konzern-Eigenkapitalnachweis 39
Anhang zur Konzernrechnung . . . . . 40 – 52
Bericht des Konzernprüfers 53

Jahresrechnung der Warteck Invest AG
Bilanz 56
Erfolgsrechnung 57
Anhang zur Jahresrechnung. . . . . 58 – 60
Bericht der Revisionsstelle 61

Zusätzliche Informationen
Bericht der Schätzungsexperten . . . . . 64 – 65
Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio . . . . . 66 – 69
Mehrjahresübersicht 70
Agenda, Impressum. 71

Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung

Namenaktie	2007	2006	Veränderung
Kurs am 31.12.	**1 560**	1 585	– 1.6 %
Höchst	**1 679**	1 700	
Tiefst	**1 550**	1 526	
Innerer Wert (Net Asset Value)	**1 319**	1 316	+ 0.2 %
Premium/Agio [1]	**18.3 %**	20.4 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**24.1**	29.0	
Rendite (Performance) p.a. [2]	**2.3 %**	4.9 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre [2]	**3.0 %**	7.6 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre [2]	**9.2 %**	14.7 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**111.94**	97.44	+ 14.9 %
Konzerngewinn vor Steuern	**87.92**	72.34	+ 21.5 %
Konzerngewinn	**64.60**	54.57	+ 18.4 %
Ausschüttung	**62.00** [3]	62.00	+/– 0 %

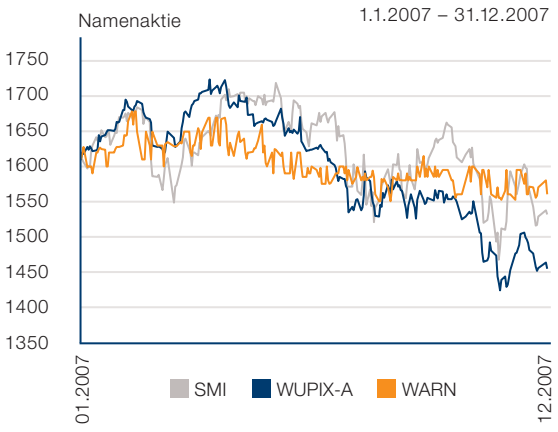
[1] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

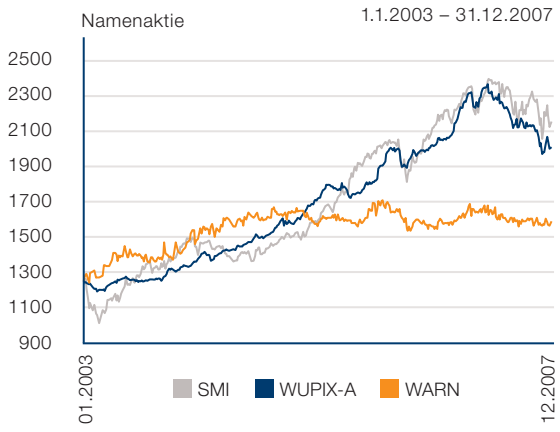
In CHF

[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	2007	2006	Veränderung
Bilanzsumme	**387.8**	376.2	+ 3.1 %
Eigenkapital	**195.8**	195.4	+ 0.2 %
Börsenkapitalisierung	**231.7**	235.4	– 1.6 %
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.18**	1.20	
Fremdfinanzierungsgrad [1]	**49.5 %**	48.1 %	+ 2.9 %
Eigenkapitalrendite [2]	**4.9 %**	4.1 %	+ 19.5 %
Personalbestand am 31.12.	**9**	9	+/– 0 %
in Stellenprozenten	**900 %**	880 %	+ 2.3 %
Betrieblicher Ertrag	**21.8**	20.9	+ 4.5 %
Betrieblicher Aufwand [3]	**5.2**	6.4	– 19.0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**16.6**	14.5	+ 14.9 %
Konzerngewinn vor Steuern	**13.1**	10.7	+ 21.5 %
Konzerngewinn	**9.6**	8.1	+ 18.4 %

In Mio. CHF

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

Kennzahlen Immobilien-Portfolio	2007	2006	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	**381.4**	371.0	+ 2.8 %
Anzahl Liegenschaften	**38**	40	– 5.0 %
Sollmieterträge (in Mio. CHF)	**22.4**	21.6	+ 3.7 %
Leerstandsquote in % CHF [1]	**2.89 %**	3.44 %	– 16.0 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	**3.98 %**	6.75 %	– 41.0 %
Ertragsausfallquote [2]	**2.91 %**	3.44 %	– 15.4 %
Nettomieterträge [3] (in Mio. CHF)	**21.8**	20.8	+ 4.6 %
Bruttorendite [4]	**6.35 %**	6.23 %	+ 1.9 %
Nettorendite [5]	**5.48 %**	5.31 %	+ 3.2 %
Performance [6]	**5.62 %**	4.97 %	+ 13.1 %

[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 zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)

Editorial

«Um die Dinge genau zu erkennen, muss man um ihre Details wissen.»

François de La Rochefoucauld

Klarheit gibt Sicherheit. Deshalb haben Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Ende 2007 die langfristige Unternehmensstrategie der Warteck Invest wiederum detailliert und kritisch hinterfragt. Die Etappenziele wurden mehrheitlich erreicht. Lediglich das Immobilien-Portfolio wuchs langsamer als geplant, da sich das Angebot an interessanten Anlageobjekten zu vernünftigen Preisen mit ansprechender Rendite in den letzten drei bis fünf Jahren deutlich verknappt hat.

Die erfreuliche Bilanz betrachten wir als solide Basis für weitere Leistungssteigerungen. Der Verwaltungsrat hat die Unternehmensstrategie in einigen Punkten an die veränderten Rahmenbedingungen und die heutige Marktsituation angepasst. Damit kann die Warteck Invest zukünftige Opportunitäten erfolgreich wahrnehmen.

Die Ertragsaussichten der Gesellschaft sind weiterhin intakt. Das Portfolio aus Wohn- und Geschäftsliegenschaften ist gut diversifiziert und konnte 2007 um 3 % und nach dem Bilanzstichtag um weitere 10 % auf rund CHF 418 Mio. ausgebaut werden. Die Leerstandsquote von 2,89 % stellt in der Branche einen Spitzenwert dar. Neben der Akquisition weiterer Liegenschaften und der Fertigstellung der laufenden Projekte stehen auch in Zukunft die Pflege und Optimierung des bestehenden Portfolios im Zentrum der Aktivitäten.

Wir danken unseren Aktionärinnen, Aktionären und Kunden mit dem Versprechen, dass wir auch in Zukunft mit offenen Augen und grosser Aufmerksamkeit tätig sein werden. Diese Gründlichkeit und Liebe zum Detail unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewährt sich seit Jahren und trägt einen wesentlichen Teil zum anhaltenden Erfolg der Warteck Invest bei.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

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 gegenwärtig auf rund CHF 418 Millionen. Ein erfahrenes Portfolio- und Facility-Management-Team, in welchem alle Kompetenzen moderner Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung vereint sind, stellt in aktiver Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat eine optimale Wertschöpfung im Liegenschaftenbesitz sicher.

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

Die Warteck Invest AG zeichnet sich durch eine hohe Eigenkapitalquote von derzeit 45 % 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 1 700 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Die übrigen Titel werden von der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (von links nach rechts)
Daniel Petitjean, Geschäftsführer
Dr. Reto Cina, Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied des Verwaltungsrates
Daniel Breton, Leiter Gebäudemanagement

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen für das vergangene Geschäftsjahr 2007 einen positiven Bericht vorlegen zu dürfen. Das Immobilien-Portfolio konnte weiter optimiert werden. Die laufenden Projekte sind planmässig vorangeschritten. Das Konzernergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr markant gesteigert werden. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung einer konstant hohen Dividende. Durch den Kauf weiterer Liegenschaften nach dem Bilanzstichtag konnte das Portfolio zudem um rund 10 % erweitert werden.

Weitere Optimierung und Ausbau des Portfolios, gute Performance der Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurde das Portfolio durch den Verkauf von drei Liegenschaften mit unterdurchschnittlichem Potenzial weiter optimiert. Veräussert wurden die Liegenschaften Rosentalstrasse 71 und Maulbeerstrasse 106 in Basel sowie die letzte im Portfolio befindliche Freizeitanlage in Crissier. Daneben wurden weitere vier Einstellhallenplätze und zwei Hobbyräume in der Überbauung «Stadtwohnen» verkauft. Gekauft wurden im Jahr 2007 zwei Überbauungen im Kanton Aargau in Oberkulm und in Niederlenz. Die Liegenschaft in Oberkulm mit Baujahr 1980 umfasst 34 Wohnungen und 36 Parkplätze und wurde per 1. September 2007 erworben. Die Überbauung in Niederlenz stammt aus dem Jahr 1985 und besteht aus 32 Wohnungen und 47 Parkplätzen. Dieses Objekt wurde per 1. Dezember 2007 gekauft.

Mit diesen Zukäufen fokussierte sich die Akquisitionstätigkeit im Berichtsjahr auf die Achse zwischen den beiden Investitionsschwerpunkten Wirtschaftsraum Basel/Nordwestschweiz und Wirtschafstraum Zürich/Zug. Am Bilanzstichtag befanden sich 62 % (Vorjahr 65 %) der Marktwerte in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland und 38 % (Vorjahr 34 %) in den Kantonen Zürich, Zug und Aargau. Bei der Aufteilung der Sollmietzinserträge nach Objektnutzung kam es gegenüber dem Vorjahr zu einer leichten Verschiebung zugunsten der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung. Der entsprechende Anteil an den gesamten Mieteinnahmen stieg von 35 % auf knapp 38 %. Gleichzeitig reduzierte sich der Anteil der Einnahmen aus Büronutzung leicht von 25 % im Vorjahr auf 24 %. Die Anteile der übrigen Nutzungen haben sich nur unwesentlich verändert.

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 381.4 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 2.8 % entspricht (Vorjahr CHF 371.0 Mio.). Diese Zunahme ist das Ergebnis aus den oben beschriebenen Zukäufen in Höhe von TCHF 14 396, den Investitionen in die Bestandesliegenschaften und in die Neubauprojekte von total TCHF 7 694, den Verkäufen in Höhe von TCHF 12 442 und einer Aufwertung im Umfang von TCHF 751 im Rahmen der Neubewertungen durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG.

Auf dem Geschäftsflächenmarkt kam es im Berichtszeitraum durch die gute konjunkturelle Lage zu einer leichten Entspannung, insbesondere an guten Lagen. Abgelaufene Mietverträge konnten grösstenteils zu den gleichen oder besseren Konditionen verlängert werden. Angespannt und von einem grossen Angebot geprägt blieb allerdings die Situation in Cham. Zwar konnten die Leerstände in der dortigen Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 im Berichtszeitraum um 42 % reduziert werden. Es stehen aber immer noch grössere Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung frei. Die Vermarktung dieser Flächen wird weiterhin mit grossem Einsatz vorangetrieben. Details zur Liegenschaft und zur Vermietungskampagne können der eigens für diesen Zweck errichteten Internetseite www.15-17.ch entnommen werden.

Die bereits sehr tiefe Leerstandsquote aus dem Vorjahr konnte durch eine aktive Bewirtschaftung des Portfolios und eine nachhaltige Mietzinspolitik im Berichtsjahr noch weiter gesenkt werden. Sie betrug im Branchenvergleich äusserst tiefe 2.89 % (Vorjahr 3.44 %). Bezogen auf die vermietbaren Flächen betrugen die Leerstände des Gesamt-Portfolios am Bilanzstichtag 3.98 % (Vorjahr 6.75 %).

Die Bruttorendite auf den Liegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2007) lag im Berichtsjahr bei 6.35 % (Vorjahr 6.23 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2007) erreichte wiederum einen sehr guten Wert von 5.48 % (Vorjahr 5.31 %). Die Performance des Portfolios, welche auch das Bewertungsergebnis des Berichtsjahres berücksichtigt, fiel schliesslich mit 5.62 % (Vorjahr 4.97 %) ebenfalls sehr gut aus.

Kauf eines Liegenschaftspakets nach dem Bilanzstichtag

Zu weiteren Bewegungen im Portfolio ist es nach dem Bilanzstichtag gekommen. So wurden mit der Elsässerstrasse 49 und der Binningerstrasse 15 in Basel zwei weitere Liegenschaften mit unterdurchschnittlichem Potenzial veräussert.

Entsprechend der Strategie, das Portfolio weiter auszubauen, konnte per 1. Februar 2008 ein aus sechs Liegenschaften bestehendes Paket erworben werden. Drei dieser Liegenschaften befinden sich im Kanton Zürich, die anderen drei im Kanton Aargau. Bei einer Liegenschaft handelt es sich um ein Geschäftshaus, die übrigen Objekte sind Wohnliegenschaften.

Der Wert des Portfolios steigt durch diese Transaktionen nach dem Bilanzstichtag um netto CHF 36.2 Mio. auf CHF 417.6 Mio., was einer Zunahme um 9.5 % entspricht. Die zusätzlichen jährlichen Sollmietzinseinnahmen betragen netto rund CHF 2.1 Mio.

Planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte

Auch in Bezug auf die laufenden und neuen Projekte war das vergangene Geschäftsjahr ein ereignisreiches Jahr. Die Bauarbeiten an dem im Januar 2007 begonnenen Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Tor zum Dreispitz» an der Brüg-

lingerstrasse und am Walkeweg in Basel schritten planmässig voran, so dass im Oktober die Aufrichte gefeiert werden konnte. Die acht Etagen- und 11 Maisonettewohnungen können wie vorgesehen ab August 2008 bezogen werden. Bereits zum heutigen Zeitpunkt herrscht reges Interesse seitens potenzieller Mieter. Die Geschäftsflächen, welche zum grössten Teil von der Firma Sanitas Troesch AG zur Erweiterung der in der Nachbarliegenschaft befindlichen Ausstellung für 10 Jahre fest gemietet wurden, können ebenfalls termingerecht übergeben werden. Weitere Angaben zum Projekt können den Seiten 18 – 19 dieses Geschäftsberichtes sowie der Homepage www.warteck-invest.ch (Rubrik Immobilien, Projekte) entnommen werden.

Mit den Arbeiten am Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Falknerstrasse 35 in Basel wurde im Berichtsjahr ebenfalls begonnen. Hier entstehen im 1. Untergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Ladenflächen an guter Innenstadtlage. Im 2. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Praxisräume und im 5. und 6. Obergeschoss zwei grosszügige Stadtwohnungen für gehobene Ansprüche. Die Fertigstellung dieses Neubaus ist für Frühling/Sommer 2009 vorgesehen. Verhandlungen mit Interessenten für die attraktiven Ladenflächen laufen bereits. Weitere Angaben zum Projekt können den Seiten 18 – 19 dieses Geschäftsberichtes sowie der Homepage www.warteck-invest.ch (Rubrik Immobilien, Projekte) entnommen werden.

Als neues Projekt kam im Berichtsjahr die Planung der Totalsanierung der Liegenschaft Bächlerstrasse 36 in Kilchberg dazu. Nachdem das benachbarte Gebäude Bächlerstrasse 34 im Jahr 2006 abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wurde, steht nun die zweite Phase der Erneuerung dieser Liegenschaft an. Da die Grundrisse der Liegenschaft Nr. 36 mit wenigen Änderungen an heutige Ansprüche angepasst werden können, wird dieses Gebäude nicht durch einen Neubau ersetzt sondern in unbewohntem Zustand total saniert. Die Bauarbeiten haben im März des laufenden Jahres begonnen und sind voraussichtlich Ende des Jahres fertig. Es ist vorgesehen, die neu sanierten Wohnungen ab Dezember 2008 neu zu vermieten.

Diese drei Projekte mit einem Investitionsvolumen (ohne Land) von insgesamt rund CHF 21.5 Mio. führen nach deren Fertigstellung zu neuen bzw. zusätzlichen Mietzinseinnahmen von jährlich total ca. CHF 1.8 Mio.

Auch in Bezug auf unser Neubauvorhaben am Riehenring in unmittelbarer Nähe zur Messe Schweiz hat sich im Berichtsjahr einiges getan. Nachdem die Basler Regierung im April 2007 die von der staatlichen Denkmalpflege beantragte Unterschutzstellung unserer Liegenschaften Riehenring 63 – 71 erfreulicherweise abgelehnt hat, wurde vom Heimatschutz Basel und von der Freiwilligen Basler Denkmalpflege Rekurs gegen diesen Entscheid erhoben. Das Verfahren ist nun beim Basler Verwaltungsgericht hängig, welches mit grosser Wahrscheinlichkeit noch im ersten Semester 2008 über die Frage der Unterschutzstellung entscheiden wird. Um die Zeit des Verfahrens sinnvoll zu nutzen, wurde im Berichtsjahr ein Studienauftrag über die zukünftige Nutzung des Areals durchgeführt. Sechs vom Beurteilungsgremium in einer Präqualifikation ausgewählte Architektenteams gingen dabei in einem Wettbewerb der Frage nach, welches Bauvolumen an diesem prominenten Standort aus städtebaulicher Sicht das Richtige ist. Vorgegeben war lediglich die angestrebte zukünftige Hauptnutzung in Form von Wohnungen. Im November 2007 wurde das Projekt der Morger & Dettli Architekten AG, Basel, vom Beurteilungsgremium zum Sieger erkoren und

der Warteck Invest zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Ergebnisse des Studienauftrages mit allen sechs Projekten wurden im Januar 2008 der interessierten Öffentlichkeit in Form einer Ausstellung zugänglich gemacht. Das empfohlene Projekt sieht ein 88 Meter hohes Wohnhochhaus mit gewerblicher Nutzung in den unteren Stockwerken vor. Zur Realisierung dieses Projektes muss ein Bebauungsplan vom Basler Grossen Rat bewilligt werden. Ein allfälliger Baubeginn ist im optimalen Fall ab dem Jahr 2010 möglich. Sobald die Frage der Unterschutzstellung der bestehenden Gebäude abschliessend geklärt ist, wird über das weitere Vorgehen entschieden. Weitere Angaben und Visualisierungen zum Projekt können den Seiten 18 – 19 dieses Geschäftsberichtes sowie der Homepage www.warteck-invest.ch (Rubrik Immobilien, Projekte) entnommen werden.

Deutliche Steigerung des Ergebnisses

Die betrieblichen Erträge konnten im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert werden um 4.5 % auf CHF 21.8 Mio. (Vorjahr CHF 20.9 Mio.). Gründe für diese Steigerung waren einerseits die

durch Zukäufe bedingten höheren Sollmietzinseinnahmen von TCHF 22 433 (Vorjahr TCHF 21 598) sowie andererseits die tieferen Ertragsausfälle aus Leerständen. Diese betrugen in der Berichtsperiode lediglich TCHF 645 (Vorjahr TCHF 734), was einer Leerstandsquote von nur 2.89 % entspricht.

Der Immobilienaufwand lag im Berichtsjahr mit TCHF 3 239 um 1.4 % tiefer als im Vorjahr (TCHF 3 284). So konnten die Betriebskosten aufgrund tieferer Ausgaben für die Vermietung um 15.3 % reduziert werden auf TCHF 666 (Vorjahr TCHF 786). Die Ausgaben für den Unterhalt der Liegenschaften betrugen im Berichtsjahr TCHF 2 573 und lagen damit um 3 % leicht über Vorjahresniveau (TCHF 2 498). Neben dem ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden weitere TCHF 1 566 in die Bestandesliegenschaften investiert und aktiviert. Insgesamt wurden damit 21.4 % (Vorjahr 17.4 %) der Soll-Mietzinseinnahmen für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzung der Liegenschaften ausgegeben, was für ein Portfolio dieser Grössenordnung ein normales Verhältnis von Aufwand zu Ertrag darstellt.

Die Netto-Aufwertung des Portfolios durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG um TCHF 751 bzw. 0.2 % setzt sich zusammen aus Aufwertungen von TCHF 5 296 und Abwertungen von TCHF 4 545. Der Personalaufwand nahm im Berichtszeitraum gegenüber der Vorperiode um 6.3 % zu auf TCHF 1 755 (Vorjahr TCHF 1 651), was neben der Anpassung einzelner Saläre auf die Erhöhung der Stellenprozente zurückzuführen ist. Die Gesellschaft beschäftigte am Bilanzstichtag 9 Personen mit 900 Stellenprozenten (Vorjahr 880 Stellenprozente). Der Sonstige Betriebsaufwand lag mit TCHF 978 um 11.7 % deutlich unter dem Vorjahreswert von TCHF 1 108, was zur Hauptsache in den ausserordentlichen Kosten für das Firmenjubiläum begründet ist, welches im Vorjahr begangen worden war.

Diese Entwicklung der operativen Erträge und Aufwendungen führte schliesslich zu einem gegenüber der Vorperiode um 14.9 % gesteigerten Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von TCHF 16 623 (Vorjahr TCHF 14 470). Der Netto-Finanzaufwand lag aufgrund des höheren durchschnittlichen Kreditbestandes um 13.5 % über dem Vorjahr und betrug TCHF 4 159 (Vorjahr TCHF 3 664). Das übrige Ergebnis, vornehmlich bestehend aus Gewinnen aus dem Verkauf von Liegenschaften, trug mit TCHF 592 zum guten Resultat bei, so dass der Konzerngewinn schliesslich gegenüber der Vorperiode deutlich um 18.4 % auf TCHF 9 593 (Vorjahr TCHF 8 103) gestiegen ist.

Warteck Invest-Titel als solide Anlage mit überdurchschnittlicher Dividendenrendite

Wie in der Vergangenheit wurden die Namenaktien der Warteck Invest auch im Jahr 2007 mit einem deutlichen Aufpreis zum inneren Wert (Net Asset Value) gehandelt. Per 31.12.2007 betrug diese Prämie 18.3 %. Mit einem Kursrückgang von lediglich 1.6 % im 2007 stellte die Aktie der Warteck Invest in einem schwierigen Marktumfeld eine solide Anlage dar. Im gleichen Zeitraum verlor der SMI 4.88 %. Unter Einbezug der Dividendenausschüttung erreichte die Namenaktie im 2007 sogar eine positive Gesamtrendite von 2.3 %, während jene des SMI bei – 2.93 % lag (SPI – 1.53 %). Die Dividendenrendite der Namenaktie war im Jahr 2007 mit 4.0 % (auf Basis Jahresanfangskurs) abermals überdurchschnittlich. Diejenige des Aktienmarktes betrug lediglich 2.48 % (SMI) bzw. 2.32 % (SPI).

Die Zahl der eingetragenen Aktionäre stieg im Berichtsjahr erneut leicht auf 1 677 (Vorjahr 1 636).

Konstant hohe Dividende

Das gute Konzernergebnis, die solide finanzielle Verfassung der Gesellschaft und die weiterhin guten Ertragsaussichten veranlassen den Verwaltungsrat,

der diesjährigen Generalversammlung vom 21. Mai 2008 die Ausschüttung einer konstant hohen Dividende von CHF 62 pro Namenaktie zu beantragen. Diese Ausschüttung von total CHF 9.2 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 96 % des Konzerngewinnes. Diese Ausschüttungsquote scheint dem Verwaltungsrat im Hinblick auf die gute Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft als vertretbar.

Lage und Ausblick

Die bisher verfolgte Unternehmensstrategie und die entsprechende Anlagepolitik wurden vor rund 10 Jahren beschlossen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben in einer Strategiesitzung im Dezember 2007 die geltende Strategie einer kritischen Prüfung unterzogen und festgestellt, dass die gesteckten Ziele zum grossen Teil erreicht werden konnten. Lediglich das angestrebte Wachstum des Immobilien-Portfolios erfolgte etwas langsamer als geplant, was vor allem in den Entwicklungen der letzten drei bis fünf Jahre auf dem Immobilienmarkt und dem damit zusammenhängenden hohen Preisniveau begründet ist. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben wiederholt betont, dass nicht um des Wachstums willen Anlageobjekte von minderer Qualität oder zu überhöhten Preisen gekauft werden. Die guten Kennzahlen der Gesellschaft sind letztlich Ausdruck dieser konsequenten Haltung.

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, die geltende, erfolgreiche Strategie und die daraus resultierende Anlagepolitik dennoch in wenigen Punkten leicht anzupassen, um besser für die zukünftigen Herausforderungen gerüstet zu sein. So wurde insbesondere die Grenze für die maximale hypothekarische Belastung von heute 50 % des Marktwertes der Immobilien auf 60 % angehoben. Dadurch kann das Immobilien-Portfolio ohne die Erfordernis einer Kapitalerhöhung auf eine Grösse von rund CHF 550 Mio. ausgebaut werden. Im weiteren wurde die Anlagepolitik dahingehend gelockert, dass künftig auch Objekte zugekauft werden können, die einen aufgestauten Unterhaltsbedarf aufweisen, um das darin liegende Potenzial durch eine entsprechende Sanierung zu realisieren.

Die Gesellschaft befindet sich in einer guten Ausgangslage für eine weiterhin erfolgreiche Entwick-

lung. Die finanziellen Verhältnisse sind äusserst solide. Die Eigenkapitalquote beträgt zur Zeit 45 % und der Zinsdeckungsfaktor (wie oft deckt der betriebliche Cashflow vor Zinsen den Zinsaufwand) liegt bei guten 3.7. Die Fremdkapitalstruktur ist ebenfalls günstig: der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzinssatz lag im Jahr 2007 bei 2.82 %, die kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit der Kredite (Duration) am Bilanzstichtag bei 61 Monaten. Das Immobilien-geschäft ist letztlich ein Zinsdifferenzgeschäft. Bei einer Nettorendite auf den Immobilien von 5.48 % und einem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz von 2.82 % ergibt sich ein Zinsspread von 2.66 %. Dies stellt innerhalb der Branche einen sehr hohen Wert dar und bestätigt wiederum die Richtigkeit der bisher verfolgten Anlage- und Finanzierungspolitik.

Die Risikostruktur der Ertragsseite ist ebenfalls intakt, einerseits aufgrund der Fälligkeitsstruktur der langfristigen Mietverträge und andererseits aufgrund der Diversifikation des Portfolios. Fast die Hälfte der langfristigen Mietverträge laufen noch fünf Jahre bis ins 2012 oder länger. Klumpenrisiken in der Mieterschaft bestehen keine, der Anteil des grössten Mieters an den Mieteinnahmen beträgt 4.7 %, derjenige der fünf grössten Mieter 17.5 %. Das Portfolio ist sowohl geografisch wie auch hinsichtlich der Nutzung sehr gut diversifiziert. Im 2007 stammten rund 38 % der Mieteinnahmen aus der mit tieferen Risiken behafteten Wohnnutzung. Die Leerstandsquote von 2.89 % dürfte in der Branche einen Spitzenwert darstellen. Die Ertragskraft des Portfolios ist damit nach wie vor intakt und wird durch die getätigten Akquisitionen und die Realisierung der laufenden Projekte weiter verstärkt. Neben der Akquisition weiterer Liegenschaften und der Fertigstellung der laufenden Projekte steht aber auch in Zukunft die Pflege und Optimierung des bestehenden Portfolios im Zentrum unserer Aktivitäten.

Die erwähnten Punkte und die daraus resultierende gute Ausgangslage der Gesellschaft stimmen den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung optimistisch für die Zukunft. Beide sind daher überzeugt, die bisherige hohe Dividendenausschüttung mittelfristig aufrecht erhalten zu können.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen, welches sie der Gesellschaft und deren Führung 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
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Basel, April 2008

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 118. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2008, den Bilanzgewinn 2007 wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2006	0
Jahresgewinn 2007	9 575 064
Bilanzgewinn 2007	9 575 064
Auflösung freier Reserven	0
Zur Verfügung der Generalversammlung	**9 575 064**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 62 pro dividendenberechtigter Namenaktie (148 500 Stück)	**9 207 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**368 064**

In CHF

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, April 2008

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 40.30 pro Titel, welche am 26. Mai 2008 (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 Potential 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 substantielle Erweiterung des Liegenschaftenbestandes. Um die Rendite auf den Eigenmitteln zu optimieren, wird das Portfolio-Wachstum mittelfristig fremdfinanziert. Die hypothekarische Belastung soll 60 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

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt 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. 30 % der Mieterträge)

Nebenflächen wie Parkplätze, Lager, Keller, etc. werden den jeweiligen Hauptflächen zugeordnet.

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

Anlagevolumen

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 60 Prozent des Marktwertes des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von CHF 500–550 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 2007 nach Objektnutzung

Wohnungen	37.72 %
Büros	23.84 %
Verkauf	11.58 %
Gastronomie	9.86 %
Parkplätze	7.68 %
Lager	4.12 %
Gewerbe	4.49 %
Freizeitanlagen	0.49 %
Diverse	0.22 %

Sollmietzinsen im 2007 nach Geografie

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	62.86 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	36.64 %
Übrige Regionen (VD)	0.50 %

Marktwerte nach Geografie
(Stichtag 31.12.2007)

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	62.14%
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	37.86%

Marktwerte nach Anlagekategorie
(Stichtag 31.12.2007)

Kommerziell genutzte Liegenschaften	41.95 %
Wohnliegenschaften	33.34 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	19.48 %
Entwicklungsliegenschaften	5.23 %

Renditen

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

Akquisitionen

Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte zugekauft. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 und 30 Mio. liegen. Investitionen in Immobilien im Projektstadium werden nur in besonders erfolgversprechenden Ausnahmefällen näher geprüft.

Kurzfristig sanierungsbedürftige Gebäude werden in Betracht gezogen, wenn dies der Arrondierung bestehender Standorte dient oder wenn durch eine Sanierung brachliegendes 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.

Laufende Projekte

Die Bauarbeiten am Wohn- und Geschäftshaus «Tor zum Dreispitz» an der Brüglingerstrasse und am Walkeweg in Basel kommen planmässig voran, so dass die Verkaufs- und Büroflächen sowie die Wohnungen termingerecht an die Mieter übergeben werden können. Mit den Arbeiten am Geschäftshaus an der Falknerstrasse 35 in Basel konnte im November 2007 begonnen werden. Die Bezugsbereitschaft der hier entstehenden Verkaufs- und Büroflächen sowie der beiden Stadtwohnungen ist für den Sommer 2009 vorgesehen. Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben am Riehenring – in unmittelbarer Nähe zur Messe Schweiz – wurde im Berichtsjahr ein Studienauftrag über die zukünftige Nutzung des Areals durchgeführt. Das Beurteilungsgremium hat das Projekt von Morger + Dettli Architekten, Basel, zur Weiterbearbeitung empfohlen, welches ein rund 88 Meter hohes Wohnhochhaus vorsieht.

Neubau Falknerstrasse 35, Basel

Baubeginn: November 2007
Geplante Fertigstellung: Sommer 2009
Architekt: Blaser Architekten, Basel
Nutzung: Verkauf/Dienstleistung: 730 m²; Büro/Praxis: 760 m²; Wohnen: 345 m²; Nebenräume: 85 m²

Neubau Brüglingerstrasse/Walkeweg, Basel

Baubeginn: Januar 2007
Geplante Fertigstellung: Sommer 2008
Architekt: Architektur Rolf Stalder AG, Münchenstein
Nutzung: Wohnen: 11 Maisonette- und 8 Etagenwohnungen mit total 1 737 m²; Verkauf/Ausstellung: 1 180 m²; Büro: 167 m²; Laden: 107 m²; Nebenräume: 252 m²; Einstellhallenplätze: 37; Aussenparkplätze: 11

Wohnhochhaus am Riehenring, Basel

Juriertes Projekt aus dem Studienauftrag
«Warteck-Areal Riehenring»

Geplante Nutzung:

Sockelpartie: Restaurants, Läden und Büros
Ca. 22 Stockwerke: Wohnungen
Dachgeschoss: Restaurant

Corporate Governance

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SWX vom 17. April 2002 und 29. März 2006 und dem Kommentar zu dieser Richtlinie (Stand 20. September 2007) geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltene Bestimmungen zurückzuführen.

Konzernstruktur und Aktionariat (Ziffer 1 RLCG)

Konzernstruktur (Ziffer 1.1 RLCG)

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, und der 100 prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel (vgl. dazu Konsolidierungskreis, Seite 40).

Warteck Invest AG

Die Warteck Invest ist eine Immobilienaktiengesellschaft, welche zur Zeit acht festangestellte Personen und eine Praktikantin 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. Wenn nicht im Raum Basel gelegene Liegenschaften einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, so 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 31.12.2007 CHF 231.7 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

Warteck Sport Holding AG, Basel

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

Bedeutende Aktionäre (Ziffer 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31.12.2007 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (24.50 %)

Im Geschäftsjahr 2007 wurden folgende Offenlegungsmeldungen nach Art. 20 BEHG publiziert:

Datum: 20. März 2007
Aktionär: Pensionskasse der Siemens-Gesellschaften, Zürich
Meldung: Unterschreitung des Schwellenwertes von 5 %

Datum: 20. März 2007
Aktionär: Gruppe Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi
Meldung: Bestand an Namenaktien neu: 36 150 (24.23 % der Stimmenanteile)

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Streuung der Aktien per 31.12.2007

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	**Prozent**	**Anzahl**	**Prozent**
1 bis 50 Aktien	1 355	80.80	24 743	16.66
51 bis 100 Aktien	147	8.76	11 750	7.91
101 bis 250 Aktien	106	6.32	17 646	11.88
251 bis 500 Aktien	40	2.39	13 735	9.25
über 500 Aktien	29	1.73	58 255	39.23
Total eingetragen	**1 677**	**100.00**	**126 129**	**84.93**
Dispobestand			22 371	15.07
Total ausgegeben			**148 500**	**100.00**

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)

Ordentliches Kapital

Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1 485 000 ist 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

	2007	2006	2005
Aktienkapital	1 485	1 485	1 485
Reserven	61 957	68 189	70 898
Bilanzgewinn	9 575	2 975	6 498
Total Eigenkapital	**73 017**	**72 649**	**78 881**

In Tausend CHF

Übertragungsbeschränkungen (Ziffer 2.6 RLCG)

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Dieser muss über die Streichung sofort informiert werden.»

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

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Optionen und Wandelanleihen (Ziffer 2.7 RLCG)

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

7

Verwaltungsrat (Ziffer 3 RLCG)

Christoph M. Müller

Funktion
Präsident des Verwaltungsrates

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz
Selbständiger 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 12 000 Mitarbeitern und einem Umsatz von ca. 2.1 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, Espace Real Estate AG, Biel, 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 2010

Reto Cina

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrates

Personalien
Dr. oec. HSG, geboren 1946, wohnhaft in Bäch, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz
CEO (seit 1998) der Oettinger Davidoff Group, Basel mit weltweit rund 3 200 Mitarb1einem Umsatz von ca. 1.3 Mrd. CHF

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

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

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

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

Ulrich Vischer

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrates

Personalien
Dr. iur., Advokat, geboren 1951, wohnhaft in Basel, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz
Partner in der Kanzlei Vischer Rechtsanwälte und Notare, Basel und Zürich, spezialisiert auf Gesellschafts-, Verwaltungs- und Steuerrecht, Beratung national und international tätiger Unternehmen (seit 2005)

Präsident des Verwaltungsrates der MCH Messe Schweiz (Holding) AG (seit 2006)

Präsident des Universitätsrates der Universität Basel (seit 2005)

Vizepräsident des Verwaltungsrates der Bank Ehinger & Armand von Ernst (2005 – 2006)

Mitglied des Regierungsrates des Kantons Basel Stadt, Vorsteher des Finanzdepartements (1992 – 2005)

Generalsekretär (1981 – 1987) sowie Landesdelegierter im Ressort Ausland (1988 – 1992) der Basler Versicherungs Gruppe

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrates seit 2007, gewählt bis GV 2010

Im Berichtsjahr altershalber ausgeschieden aus dem Verwaltungsrat ist Dr. Niklaus E. Schiess (Mitglied von 1998 – 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. Alle Mitglieder des Verwaltungsrates sind im Sinne der RLCG 3.1 nicht exekutiv. Es bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen der Warteck Invest und von Verwaltungsräten repräsentierten Unternehmen. Der Gesellschaft sind keine relevanten weiteren Tätigkeiten und/oder Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrates bekannt.

Wahl, Organisation und Kompetenzregelung
(Ziffern 3.4, 3.5 und 3.6 RLCG)
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. Dieser muss dem Verwaltungsrat nicht angehören. 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 sechs 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 wurde ein Zirkularbeschluss 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
(Ziffer 3.7 RLCG)

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 befindliche 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 Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident mindestens wöchentlich in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrates werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung (Ziffer 4 RLCG)

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 gem. Ziffer 4.2 RLCG aus. Sonstige Interessenbindungen sind der Gesellschaft ebenfalls keine bekannt.

Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.3 RLCG.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen (Ziffer 5 RLCG)

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 Geschäftleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf.

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

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind gemäss Art. 663b^{bis} OR und die von den Organmitgliedern gehaltenen Beteiligungen gemäss Art. 663c OR im Anhang zur Jahresrechnung der Warteck Invest AG (Seite 58 – 60) und im Anhang zur Konzernrechnung (Seite 40 – 52) offengelegt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre (Ziffer 6 RLCG)

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 für ca. 14 Tage 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 (Ziffer 7 RLCG)

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

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen mit Mitgliedern von Verwaltungsrat oder Geschäfts-

leitung, 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 Ziffer 7.2 RLCG.

Revisionsstelle (Ziffer 8 RLCG)

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 2007 wurden TCHF 52 für Revisionshonorare und zusätzliche TCHF 20 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, welcher den

Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung über die Zwischenrevision informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die 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 (Ziffer 9 RLCG)

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.

Geschäftsbericht 2007

Konzernrechnung

Konzern-Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.07	31.12.06
Flüssige Mittel		**1 386**	**1 799**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		259	368
Andere kurzfristige Forderungen		180	206
Forderungen	1)	**439**	**574**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2)	**3 294**	**1 394**
Umlaufvermögen		**5 119**	**3 767**
Wertschriften und Beteiligungen		324	348
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3) 16)	359	356
Darlehen	4)	451	618
Finanzanlagen		**1 134**	**1 322**
Mobile Sachanlagen		**148**	**106**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		159 990	159 930
Gemischt genutzte Liegenschaften		74 300	84 020
Wohnliegenschaften		127 180	110 120
Entwicklungsliegenschaften		19 940	16 940
Immobile Sachanlagen	5)	**381 410**	**371 010**
Anlagevermögen		**382 692**	**372 438**
AKTIVEN		**387 811**	**376 205**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		813	837
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	1 613	2 098
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		29	125
Passive Rechnungsabgrenzung	7)	7 445	3 702
Kurzfristiges Fremdkapital		**9 900**	**6 762**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8)	153 950	146 950
Andere langfristige Verbindlichkeiten		59	66
Rückstellungen	9)	520	520
Rückstellungen für latente Steuern	10)	27 572	26 483
Langfristiges Fremdkapital		**182 101**	**174 019**
Fremdkapital		**192 001**	**180 781**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	11)	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	12)	**194 325**	**193 939**
Eigenkapital		**195 810**	**195 424**
PASSIVEN		**387 811**	**376 205**

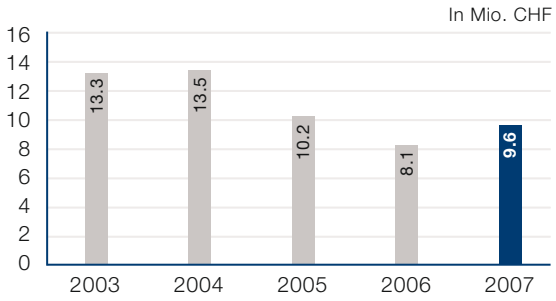
In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2007	Abschluss 2006	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		21 788	20 864	4.43 %
Debitorenverluste		– 4	– 30	– 86.67 %
Mieterträge	13)	**21 784**	**20 834**	4.56 %
Übrige Erträge		**60**	**78**	– 23.08 %
Betrieblicher Ertrag		**21 844**	**20 912**	4.46 %
Betriebskosten		– 666	– 786	– 15.27 %
Instandhaltung/-setzung		– 2 573	– 2 498	3.00 %
Immobilienaufwand	14)	**– 3 239**	**– 3 284**	– 1.37 %
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	15)	**751**	**– 399**	–
Personalaufwand	16)	**– 1 755**	**– 1 651**	6.30 %
Sonstiger Betriebsaufwand	17)	**– 978**	**– 1 108**	– 11.73 %
Betrieblicher Aufwand		**– 5 221**	**– 6 442**	– 18.95 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**16 623**	**14 470**	14.88 %
Finanzergebnis	18)	**– 4 159**	**– 3 664**	13.51 %
Übriges Ergebnis	19)	**592**	**– 64**	–
Konzerngewinn vor Steuern		**13 056**	**10 742**	21.54 %
Steuern	20)	**– 3 463**	**– 2 639**	31.22 %
Konzerngewinn		**9 593**	**8 103**	18.39 %

In Tausend CHF

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



Konzern-Geldflussrechnung

	2007	2006
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	9 593	8 103
+ Abschreibungen	98	57
+/– Veränderung Rechnungsabgrenzungen	1 843	– 1 031
+/– Veränderung Debitoren/Lager/andere Forderungen	135	18
+/– Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	– 105	456
+/– Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	– 7	12
+/– Veränderung Rückstellungen	1 089	1 264
+/– Bewertungsergebnis	– 751	399
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	– 596	– 38
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**11 299**	**9 240**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	– 116	– 112
Immobile Sachanlagen	– 22 091	– 29 760
Total Auszahlungen für Investitionen	**– 22 207**	**– 29 872**
Finanzanlagen	167	95
Mobile Sachanlagen	5	13
Immobile Sachanlagen	13 030	159
Total Einzahlungen aus Devestitionen	**13 202**	**267**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**– 9 005**	**– 29 605**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+/– Veränderung Kredite mit unterjähriger Laufzeit	– 500	0
+ Aufnahme von Hypotheken	32 000	86 450
– Rückzahlung von Hypotheken	– 25 000	– 58 910
– Gewinnausschüttung / Kapitalrückzahlung	– 9 207	– 9 207
+ Verkauf eigene Aktien	0	39
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**– 2 707**	**18 372**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	11 299	9 240
Geldfluss Investitionstätigkeit	– 9 005	– 29 605
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	– 2 707	18 372
Total Geldfluss	**– 413**	**– 1 993**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	1 799	3 792
= Flüssige Mittel am 31.12.	**1 386**	**1 799**

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

Angaben zu den im Berichtsjahr bezahlten Zinsen und Steuern können dem Anhang zur Konzernrechnung (Punkt 18. Finanzergebnis auf Seite 51 und Punkt 20. Steueraufwand auf Seite 52) entnommen werden.

Konzern-Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 1.1.2006	**1 485**	**194 713**	**196 198**
Jahresgewinn 2006		8 103	8 103
Dividende Geschäftsjahr 2005		– 9 207	– 9 207
Arbeitgeberbeitragsreserve Pensionkasse		291	291
Übrige Bewegungen		39	39
Eigenkapital am 31.12.2006	**1 485**	**193 939**	**195 424**
Jahresgewinn 2007		9 593	9 593
Dividende Geschäftsjahr 2006		– 9 207	– 9 207
Eigenkapital am 31.12.2007	**1 485**	**194 325**	**195 810**

In Tausend CHF

Das nominelle Eigenkapital ist 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.

Rechnungslegungsgrundsätze

Der vorliegende Geschäftsbericht wurde den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP FER entsprechend erstellt. Dabei kamen die gesamten, überarbeiteten FER-Richtlinien zur Anwendung (Stand 1. Januar 2007). Die Vorjahreszahlen erfahren dadurch jedoch keine Änderungen. Zudem wurden das Kotierungsreglement sowie das Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange berücksichtigt.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

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

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel wurden zu Nominalwerten erfasst. Zu den flüssigen Mitteln zählen Kassabestände, Bank- und Postguthaben sowie Anlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen.

Forderungen

Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt, abzüglich Einzelwertberichtigungen für konkrete Bonitätsrisiken.

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 werden im Einzelnen bewertet und nötigenfalls wertberichtigt.

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 (Marktwerte). 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 64–65 hervor.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

Rückstellungen sind auf Ereignisse in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind.

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 50) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2) Aktive Rechnungsabgrenzung

Aktive Rechungsabgrenzung	31.12.07	31.12.06
Diverse	82	28
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten[1]	3 212	1 366
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**3 294**	1 394

[1] siehe auch 7) Passive Rechnungsabgrenzung In Tausend CHF

3) Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Bei dieser Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 359 (Vorjahr 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 (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. Zusätzlich erfolgte eine ausserordentliche Amortisation von TCHF 70. 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, etc.) Renditeliegenschaften mit einem maximalen Wohnanteil von einem Drittel.
- Gemischt genutzte Liegenschaften: Renditeliegenschaften mit gemischter Nutzung (Wohnanteil zwischen 1/3 und 2/3).
- Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften: In dieser Kategorie werden nebst Baulandreserven und aktivierten Projektkosten auch zum Verkauf bestimmte Liegenschaften erfasst, welche mittelfristig veräussert werden sollen. Bei günstiger Gelegenheit können auch nicht vorgängig dieser Kategorie zugewiesene Objekte zum Verkauf gelangen.

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

In Tausend CHF

Immobile Sachanlagen	31.12.06	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.07
Kommerziell genutzte Liegenschaften	159 930	0	840	– 3 200	2 705	– 285	159 990
Gemischt genutzte Liegenschaften	84 020	0	1 038	– 9 010	98	– 1 846	74 300
Wohnliegenschaften	110 120	2 160	14 547	– 232	1 732	– 1 147	127 180
Entwicklungsliegenschaften	16 940	– 2 160	5 665	0	762	– 1 267	19 940
Total Portfolio (zu Marktwerten)	371 010	–	22 090	– 12 442	5 297	– 4 545	**381 410**

In Tausend CHF

Die Zugänge im 2007 in Höhe von TCHF 22 090 setzen sich zusammen aus Käufen von Liegenschaften in Höhe von TCHF 14 396 und aktivierten wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften von TCHF 7 694. Von den wertvermehrenden Investitionen in Höhe von TCHF 7 694 entfallen TCHF 5 665 auf die beiden laufenden Neubauprojekte Brüglingerstrasse/Walkeweg und Falknerstrasse 35 in Basel. Weitere Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Die Abgänge in Höhe von TCHF 12 442 stellen Verkäufe von drei Liegenschaften sowie einigen Parkplätzen und Nebenräumen in einer Überbauung dar.

Entwicklungsliegenschaften

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.

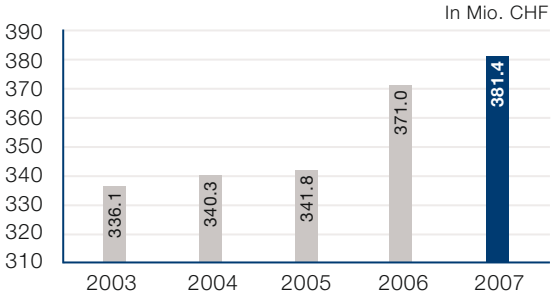
Falknerstrasse 35, Basel

Hierbei handelt es sich um ein Neubauprojekt an guter Innerstadtlage in Basel. Die Bauarbeiten sind seit November 2007 im Gang, der Abbruch der Altliegenschaft ist erfolgt. Neu gebaut wird ein Geschäftshaus mit Laden, Büros und einem Wohnanteil. Die Fertigstellung ist im Sommer 2009 vorgesehen. Weitere Details zum Projekt sowie der aktuelle Stand der Bauarbeiten 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 neu entstehenden rund 1 450 m² Geschäftsflächen sind 1 350 m² bereits fest für 10 Jahre vermietet. Die 11 Maisonette- und 8 Etagen-Wohnungen werden im Sommer 2008 bezugsbereit sein. Weitere Details zum Projekt sowie der aktuelle Stand der Bauarbeiten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Mehrjahresvergleich Immobilien-Portfolio



Marktwerte nach Geografie

	31.12.07	31.12.06
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	62.14	64.87
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	37.86	34.27
Übrige Regionen (VD)	0.00	0.86
Total	**100.00**	100.00

In Prozenten

Marktwerte nach Anlagekategorie

	31.12.07	31.12.06
Kommerziell genutzte Liegenschaften	41.95	43.11
Gemischt genutzte Liegenschaften	19.48	22.65
Wohnliegenschaften	33.34	29.68
Entwicklungsliegenschaften	5.23	4.56
Total	**100.00**	100.00

In Prozenten

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 387.6 Mio. (Vorjahr CHF 383.7 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 66 – 69 zu entnehmen.

6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen zur Hauptsache aus einem Festkredit mit unterjähriger Laufzeit. Dieser wurde im Februar des laufenden Jahres bereits wieder zurückbezahlt.

7) Passive Rechnungsabgrenzung

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.07	31.12.06
Diverse	4 682	2 480
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten[1]	2 763	1 222
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**7 445**	3 702

[1]siehe auch 2) Aktive Rechnungsabgrenzung — In Tausend CHF

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 2 778, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1 350 und noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 554 enthalten.

8) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31.12.2007 bestehenden Kredite im Gesamtbetrag von CHF 153.9 Mio. sind allesamt fest verzinslich abgeschlossen. Zur Zeit sind auf diesen Krediten keine Amortisationen vereinbart. Die Laufzeiten der einzelnen Hypotheken gestalteten sich zum Jahresende wie folgt:

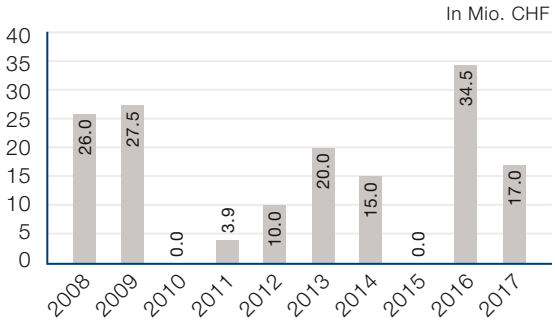
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	%
2008	26.0	17
2009	27.5	18
2010	0.0	0
2011	3.9	3
2012	10.0	7
2013	20.0	13
2014	15.0	9
2015	0.0	0
2016	34.5	22
2017	17.0	11
Total Langfristige Verbindlichkeiten	**153.9**	100

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit betrug zum Stichtag 61.2 Monate bzw. 5.1 Jahre. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtsjahr bei 2.82 %. Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2007 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 255.3 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 212.0 Mio.

Von den im 2008 fälligen Hypotheken in Höhe von CHF 26.0 Mio. wurden CHF 16 Mio. bereits refinanziert. Die übrigen CHF 10 Mio. werden nach heutigem Wissensstand ebenfalls verlängert.

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

Fälligkeiten Hypothekarkredite



9) Rückstellungen

Rückstellungen für:	31.12.05	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.06	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.07
Stadtwohnen Alemannengasse	119	– 119	0	0	0	0	0	0	0
Rückbau Mieterausbauten	300	– 300	0	0	0	0	0	0	0
Verpflichtungen aus Mietverträgen	520	0	0	0	520	0	0	0	520
Total Rückstellungen	**939**	**– 419**	**0**	**0**	**520**	**0**	**0**	**0**	**520**

In Tausend CHF

Es besteht 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. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz von durchschnittlich 18.4 % (Vorjahr 17.8 %). 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 aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1 653
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2006	**26 483**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	– 1 580
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 669
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2007	**27 572**

In Tausend CHF

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 20–33).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2007

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 24.50 % (Vorjahr 12.34 %)

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft per 31.12.2007

Name	Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	36 382
Dr. Reto Cina	Mitglied des Verwaltungsrates	100
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrates	5
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Leiter Finanzen	37
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	18
Total		**36 542**

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

12) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.07	31.12.06
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
Immobile Sachanlagen	149 254	148 143
Finanzanlagen	523	543
Latente Steuern	– 27 572	– 26 483
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	**743**	743
Übrige	**71 377**	70 993
Gewinnreserve	**194 325**	193 939

In Tausend CHF

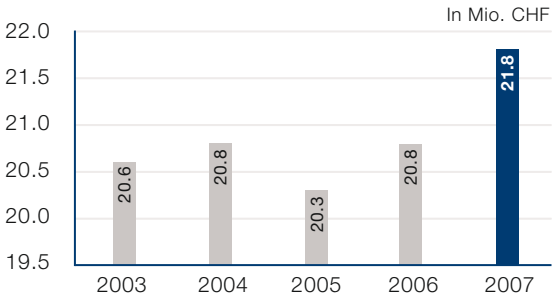
Konzern-Erfolgsrechnung

13) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände dar. Die Leerstände betrugen im 2007 TCHF 645 bzw. 2.89 % (Vorjahr TCHF 734 bzw. 3.44 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3.98 % leer (Vorjahr 6.75 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr gute 5.48 % (Vorjahr 5.31 %). Die Portfolio-Performance (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug ebenfalls gute 5.62 % (Vorjahr 4.97 %).

Mehrjahresvergleich Mieterträge



Sollmietzinsen nach Geografie

	2007	2006
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	62.86	65.14
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	36.65	33.59
Übrige Regionen (VD)	0.49	1.27
Total	**100.00**	100.00

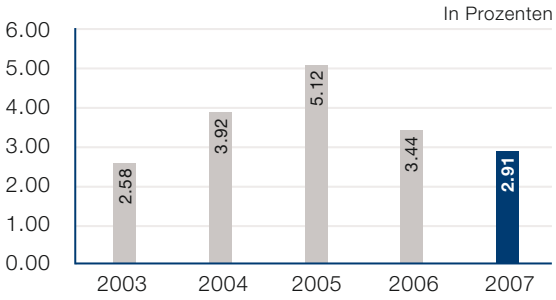
In Prozenten

Sollmietzinsen nach Objektnutzung

	2007	2006
Wohnungen	37.72	35.04
Büros	23.84	24.83
Verkauf	11.58	11.91
Gastronomie	9.86	10.11
Parkplätze	7.68	7.65
Lager	4.12	4.44
Gewerbe	4.49	4.54
Freizeitanlagen	0.49	1.27
Diverses	0.22	0.21
Total	**100.00**	100.00

In Prozenten

Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote

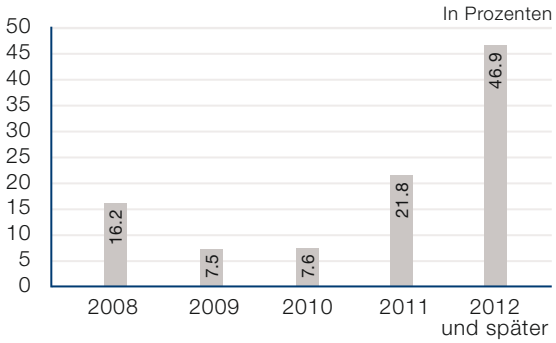


Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Sollmietzinseinnahmen.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2007)

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

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge



Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Sollmietzinserträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Jahr 2007 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Sollmietzinserträgen entfielen:

	2007	2006
auf den grössten Mieter:	4.7	4.9
auf die drei grössten Mieter:	12.5	12.9
auf die fünf grössten Mieter:	17.5	18.0

In Prozenten

14) Immobilienaufwand

Immobilienaufwand	2007	2006
Betriebskosten	666	786
Instandhaltung/-setzung	2 573	2 498
Total Immobilienaufwand	**3 239**	3 284

In Tausend CHF

Zusätzlich zum ordentlichen Immobilienaufwand wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Renditeliegenschaften in Höhe von TCHF 1 566 getätigt (Vorjahr TCHF 477) und aktiviert.

15) Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis gemäss den Marktwertschätzungen der unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 5 296 und Abwertungen von total TCHF 4 545 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 751 entspricht 0.20 % des Marktwertes vor Bewertung (Vorjahr Nettoabwertung von 0.11 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 64 – 65 entnommen werden.

16) Personalaufwand

Am 31.12.2007 hat die Gesellschaft 9 festangestellte Personen mit total 900 Stellenprozenten beschäftigt, davon eine Praktikantin (Vorjahr 9 Personen mit 880 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 2007 TCHF 118 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten.

Einige ausserhalb von Basel gelegene Liegenschaften werden in Zusammenarbeit mit externen lokalen Liegenschaftsverwaltungen betreut. Diese Honorare sind im übrigen Personalaufwand enthalten.

Personalaufwand	2007	2006
Lohnaufwand	1 316	1 246
Sozialversicherungsaufwand	207	217
Übriger Personalaufwand	232	188
Total Personalaufwand	**1 755**	1 651

In Tausend CHF

Gemäss Art. 663b^bis OR (Transparenzgesetz) sind die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder offenzulegen. Diese gestalten sich für das Berichtsjahr wie folgt:

Name	Dr. Christoph M. Müller	Dr. Reto Cina	Dr. Ulrich Vischer	Dr. Niklaus E. Schiess	Daniel Petitjean	Daniel Breton
Funktion	Präsident des VR	Mitglied des VR	Mitglied des VR	Mitglied des VR bis GV 2007	Geschäftsführer/Leiter Finanzen	Leiter Gebäudemanagement
VR-Honorar	87	51	32	19		
Salär (fix und variabel)					339	225
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	6	4	2	1	52	53
Wert Privatnutzung Geschäftswagen					8	3
Total	**93**	**55**	**34**	**20**	**399**	**281**

Die Angaben zu den VR-Honoraren und den Salären verstehen sich brutto, d.h. vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge. In Tausend CHF

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder im Sinne von Art. 663b^bis OR gewährt und es sind auch keine solchen aus früheren Perioden ausstehend. Es wurden auch keine Abgangsentschädigungen an ausscheidende Organmitglieder bezahlt.

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)	Nominalwert 31.12.07	Verwendungsverzicht 31.12.07	Andere Wertberichtigungen 31.12.07	Diskont 31.12.07	Bilanz 31.12.07	Bilanz 31.12.06	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand 2007	Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand 2006
Basler Versicherungen	359	–	–	–	359	356	0	0
Total	**359**	**–**	**–**	**–**	**359**	**356**	**0**	**0**

In Tausend CHF

Wirtschaftlicher Nutzen/ Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung 31.12.07	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.07	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.06	Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2007	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2006
Basler Versicherungen	153	0	0	0	0	118	113
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 392	0	0	0	0	0	0
Total	**1 545**	**0**	**0**	**0**	**0**	**118**	**113**

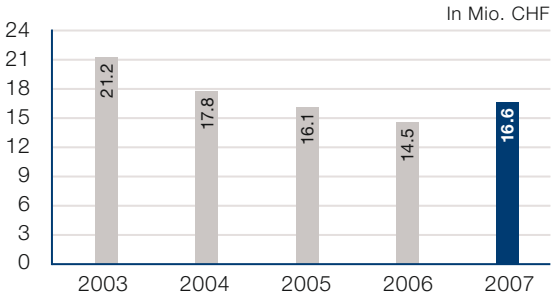
In Tausend CHF

Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen 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. Ein Rückfluss des Stiftungsvermögens an die Warteck Invest ist gemäss Stiftungsurkunde ausgeschlossen.

17) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 98 (Vorjahr TCHF 57) enthalten.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern



18) Finanzergebnis

Finanzergebnis	2007	2006
Hypothekarzinsen	4 226	3 657
Zinsaufwand	**4 226**	3 657
Ertrag aus Finanzanlagen	– 90	– 60
Aufwand aus Finanzanlagen	23	67
Erfolg aus Finanzanlagen	**– 67**	7
Total Finanzergebnis	**4 159**	3 664

In Tausend CHF

Durch die anhaltend tiefen Zinsen und den daraus resultierenden vorteilhaften Marktkonditionen konnte der durchschnittlich bezahlte Zinssatz im Jahr 2007 konstant tief gehalten werden auf 2.82 % (Vorjahr 2.82 %).

Die im Berichtsjahr bezahlten Zinsen (Cash out-Betrachtung gemäss der Swiss GAAAP FER-Richtlinie 4) betrugen TCHF 4 251 (Vorjahr TCHF 3 976).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

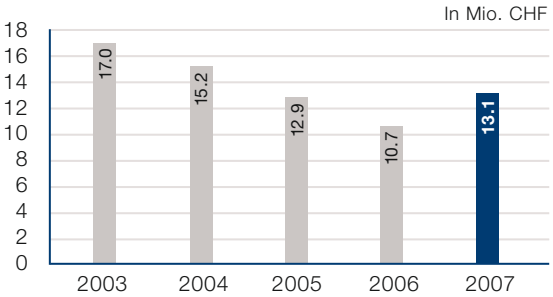
19) Übriges Ergebnis

Übriges Ergebnis	2007	2006
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	585	28
Diverse a.o. Erträge	15	22
Übriger Ertrag	**600**	**50**
Diverse a.o. Aufwendungen	– 8	– 114
Übriger Aufwand	**– 8**	– 114
Total übriges Ergebnis	**592**	– 64

In Tausend CHF

Im Erfolg aus dem Verkauf von Anlagevermögen sind die auf den Transaktionen anfallenden Steuern bereits berücksichtigt.

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern



20) Steueraufwand

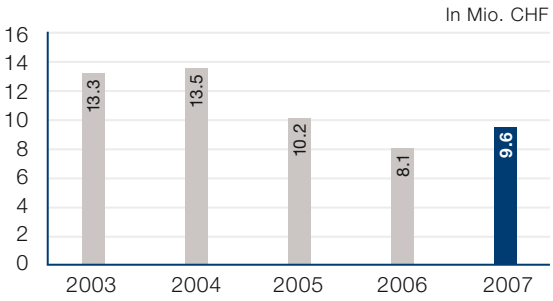
Steueraufwand	2007	2006
Laufender Steueraufwand	794	986
Latenter Steueraufwand	2 669	1 653
Total Steueraufwand	**3 463**	2 639

In Tausend CHF

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

Die im Berichtsjahr bezahlten Steuern (Cash out-Betrachtung gemäss Swiss GAAP FER-Richtlinie 4) betrugen TCHF 1 019 (Vorjahr TCHF 1 146).

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.

Für die Realisierung des Neubauprojektes Falknerstrasse 35 in Basel besteht ein Totalunternehmervertrag (Abnahmeverpflichtung im Sinne der Swiss GAAP FER-Richtlinie 5). Daraus resultieren Zahlungsverpflichtungen, welche später als 12 Monate nach dem Bilanzstichtag fällig werden, in der Grössenordnung von TCHF 1 467.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2007 und dem 1. April 2008 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2007 zur Folge haben oder an dieser Stelle offenen gelegt werden müssen.

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 36 bis 52 und 66 bis 69) der Warteck Invest AG, Basel für das am 31. Dezember 2007 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
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi

Basel, 1. April 2008

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

Geschäftsbericht 2007

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.07	31.12.06
Flüssige Mittel	1)	**1 385**	**1 796**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		259	368
Andere kurzfristige Forderungen		180	206
Forderungen		**439**	**574**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**3 294**	**1 394**
Umlaufvermögen		**5 118**	**3 764**
Wertschriften und Beteiligungen		160	160
Darlehen		451	618
Finanzanlagen		**611**	**778**
Mobile Sachanlagen		**149**	**106**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		81 881	85 706
Gemischt genutzte Liegenschaften		36 139	39 941
Wohnliegenschaften		103 277	89 293
Entwicklungsliegenschaften		10 858	7 927
Immobile Sachanlagen	2)	**232 155**	**222 867**
Anlagevermögen		**232 915**	**223 751**
AKTIVEN		**238 033**	**227 515**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		813	837
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		1 613	2 098
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	616	693
Passive Rechnungsabgrenzung		7 445	3 702
Kurzfristiges Fremdkapital		**10 487**	**7330**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	153 950	146 950
Andere langfristige Verbindlichkeiten		59	66
Rückstellungen für latente Steuern		520	520
Langfristiges Fremdkapital		**154 529**	**147 536**
Fremdkapital		**165 016**	**154 866**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**61 214**	**67 446**
Reserven		**61 957**	**68 189**
Gewinnvortrag		0	0
Jahresgewinn		9 575	2 975
Bilanzgewinn		**9 575**	**2 975**
Eigenkapital		**73 017**	**72 649**
PASSIVEN		**238 033**	**227 515**

In Tausend CHF

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2007	Abschluss 2006	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		21 788	20 864	4.4 %
Debitorenverluste		– 4	– 30	– 86.7 %
Mieterträge		**21 784**	**20 834**	**4.6 %**
Übrige Erträge		**60**	**78**	**– 23.1 %**
Betrieblicher Ertrag		**21 844**	**20 912**	**4.5 %**
Betriebskosten		– 666	– 786	– 15.3 %
Instandhaltung		– 1 896	– 1 759	7.8 %
Instandsetzung		– 2 243	– 1 216	84.5 %
Immobilienaufwand		**– 4 805**	**– 3 761**	**27.8 %**
Personalaufwand	5)	**– 1 755**	**– 1 651**	**6.3 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	6)	**– 8 277**	**– 7 825**	**5.8 %**
Betrieblicher Aufwand		**– 14 837**	**– 13 237**	**12.1 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**7 007**	**7 675**	**– 8.7 %**
Finanzergebnis		**– 4 188**	**– 3 691**	**13.5 %**
Übriges Ergebnis	7)	**7 545**	**– 28**	**–**
Reingewinn vor Steuern		**10 364**	**3 956**	**162.0 %**
Steuern		**– 789**	**– 981**	**– 19.6 %**
Reingewinn		**9 575**	**2 975**	**221.8 %**

In Tausend CHF

Anhang zur Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Allgemeines

Die Jahresrechnung der Warteck Invest AG vermittelt kein tatsächliches Bild der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft, da sie 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 abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Beteiligungen

Der Buchwert der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, beträgt 1 Franken. Die Warteck Sport Holding AG 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 aktien- und steuerrechtlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Es wurden keine Aufwertungen vorgenommen. Weitere Wertberichtigungen in der Jahresrechnung der Warteck Invest AG wurden vorgenommen, sofern die für den Konzernabschluss ermittelten Marktwerte unter den Buchwerten in der Jahresrechnung der Warteck Invest AG lagen.

Bilanz der Warteck Invest AG

1) Flüssige Mittel

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

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

2) Immobile Sachanlagen

Der Brandversicherungswert der immobilen Sachanlagen beträgt CHF 387.6 Mio. (Vorjahr CHF 383.7 Mio.).

3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 587.

4) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2007 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 163.9 Mio. (Vorjahr CHF 168.5 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 212.0 Mio.

Erfolgsrechnung der Warteck Invest AG

5) Personalaufwand

Gemäss Art. 663b^{bis} OR (Transparenzgesetz) sind die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder offenzulegen. Diese gestalten sich für das Berichtsjahr wie folgt:

Name	Dr. Christoph M. Müller	Dr. Reto Cina	Dr. Ulrich Vischer	Dr. Niklaus E. Schiess	Daniel Petitjean	Daniel Breton
Funktion	Präsident des VR	Mitglied des VR	Mitglied des VR	Mitglied des VR bis GV 2007	Geschäftsführer/Leiter Finanzen	Leiter Gebäudemanagement
VR-Honorar	87	51	32	19		
Salär (fix und variabel)					339	225
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	6	4	2	1	52	53
Wert Privatnutzung Geschäftswagen					8	3
Total	**93**	**55**	**34**	**20**	**399**	**281**

Die Angaben zu den VR-Honoraren und den Salären verstehen sich brutto, d.h. vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge. In Tausend CHF

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder im Sinne von Art. 663b^{bis} OR gewährt und es sind auch keine solchen aus früheren Perioden ausstehend. Es wurden auch keine Abgangsentschädigungen an ausscheidende Organmitglieder bezahlt.

6) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen enthalten. Sie betrugen im Berichtsjahr TCHF 7 401 (Vorjahr TCHF 6 775). Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit möglich ausgeschöpft.

7) Übriges Ergebnis

Im übrigen Ergebnis enthalten sind die Gewinne (nach Steuern und Transaktionskosten) aus dem Verkauf von drei Liegenschaften in Höhe von total TCHF 7 541.

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.

Angaben gemäss Art. 663c OR

Bedeutende Aktionäre per 31.12.2007

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 24.50 % (VJ 12.34 %).

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft per 31.12.2007

Name	Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	36 382
Dr. Reto Cina	Mitglied des Verwaltungsrates	100
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrates	5
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Leiter Finanzen	37
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	18
Total		**36 542**

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

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrates zur Verwendung des Bilanzgewinnes ist auf Seite 14 weiter vorne dargestellt.

Bericht der Revisionsstelle

KPMG

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 die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seiten 56 bis 60) der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2007 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die 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 (Seite 14) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Rolf Besmer
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi

Basel, 1. April 2008

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

Geschäftsbericht 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

18. Februar 2008

Bewertung der Liegenschaften per 31.12.2007 - 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 2007 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 abgezinst 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.

Warteck Invest AG
Bericht der unabhängigen Schätzungsexperten
18. Februar 2008

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 Gebäudeversicherungswerte) 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 wie im Vorjahr 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 in einer Bandbreite von 5.10% bis 6.30% (2006: 5.10% - 6.70%). Der durchschnittliche, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz ist aufgrund einer umfassenden Überprüfung des Berechnungsmodells für die individuellen Risikozuschläge leicht auf 5.48% gesunken (2006: 5.52%).

Bewertungsresultat

Im Berichtszeitraum vom 1.1. bis 31.Dezember 2007 hat die Portfoliogrösse von 39 auf 38 Objekte abgenommen. Die Liegenschaften Chemin de Gottrause 12 in Crissier sowie Maulbeerstrasse 106 und Rosentalstrasse 71 in Basel wurden verkauft. Zugleich wurden mit den Objekten an der Rotkornstr. 4/6 in Oberkulm und am Ahornweg 2-12 in Niederlenz zwei Akquisitionen getätigt.

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten Bewertungsmethodik schätzen wir den Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2007 auf **CHF 381'410'000** (2006: CHF 371'010'000). Aufgrund der Zu- und Verkäufe ist der Wert des gesamten Portfolios damit um rund 2.80% gestiegen

Im Vergleich zur Vorjahresbewertung sind von den 35 Bestandesliegenschaften (mind. seit 31. Dezember 2006 im Portfolio; ohne Entwicklungsprojekt Walkeweg 6 / Brüglingerstrasse) 18 höher und 17 tiefer bewertet worden. Der Wert der Bestandesliegenschaften hat sich um rund 0.83% erhöht.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Consulting

Kurt Ritz MRICS
Partner

Jean-Luc Graf
Manager

Seite 2 von 2

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.07	Mietertrag[2]	Leerstand[3]
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			1.33
Basel, Greifengasse 23			0.63
Basel, Grenzacherstr. 79			0.07
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.15
Basel, Münchensteinerstr. 127			0.53
Basel, Schneidergasse 11			0.00
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.00
Basel, Steinenvorstadt 13			1.39
Cham, Hinterbergstr. 15/17			28.65
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			0.00
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.63
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**159990**	**9932**	**3.88**
Basel, Binningerstr. 15			5.03
Basel, Chrischonastr. 38			3.35
Basel, Elsässerstr. 49			0.00
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0.76
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.38
Basel, Marktgasse 11			0.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.30
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62			0.12
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			1.10
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			2.53
Gemischt genutzte Liegenschaften	**74300**	**5374**	**1.70**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.67
Basel, Alemannengasse 62/64			0.74
Basel, Drahtzugstr. 60			0.55
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			3.47
Basel, Landskronstr. 1			0.62
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			1.34
Aarburg, Pilatusstrasse 9 –13, Sägestrasse 26 – 32			3.95
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			3.36
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			2.51
Niederlenz, Ahornweg 2–12			10.09
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6			2.59
Zofingen, Am Naglerbach 1–7			2.15
Wohnliegenschaften	**127180**	**7019**	**2.39**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Basel, Falknerstr. 35			n/a
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			n/a
Entwicklungsliegenschaften	**19940**	**108**	**n/a**
Total Portfolio	**381410**	**22433**	**2.89**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.07
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.08

Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m²
	15 862	AE	1982	1999	1 225
	12 299	AE	1995	–	430
	6 798	AE	1932	2001	1 578
	36 158	AE	1997	–	2 195
	12 250	AE	1993	–	1 229
	2 993	AE	1914	1996	138
	9 681	AE	1908	1982	517
	5 073	AE	1932	2004	225
	19 979	AE	1989	2007	5 512
	1 973	AE	1900	1994	462
	27 674	AE	1992	2005	2 904
	11 977	AE/SE[7]	1929	2004	1 176
7.11	**162 717**				**17 591**
	4 552	AE	1902	1986	635
	8 937	AE	1983	–	2 300
	3 140	AE	1931	1979	384
	4 572	AE	1900	1995	270
	6 567	AE	1935	2007	602
	5 870	AE	1933	2005	611
	3 560	AE	1911	2002	180
	11 844	AE	1862	1984	1 005
	10 106	AE	1870/1954	1997	752
	4 923	AE	1900/1992	1992	455
	24 883	AE	1993	2003	8 398
0.62	**88 954**				**15 592**
	27 285	AE	1965	2002	8 989
	3 838	AE	1995	–	693
	5 311	AE	1985	1999	772
	30 427	AE	1994	–	4 743
	3 705	AE	1996	–	343
	2 663	SE/ME[9]	2004	–	n/a
	13 406	AE	1991	2006	3 364
	10 853	AE/ME[8]	1984	–	5 433
	6 240	AE	1971/2006	–	3 502
	8 712	AE	1985	–	6 634
	7 959	AE/ME[8]	1980	–	3 939
	15 507	AE	2001	–	6 325
2.88	**135 906**				**44 737**
	n/a	AE	n/a	–	1 377
	n/a	AE	1905	–	368
	n/a	AE	n/a	–	1 941
n/a	**n/a**				**3 686**
3.98	**387 577**				**81 606**

[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

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m²	m²	m²	m²
Basel, Clarastr. 57	457	1 355	351	0
Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1 097	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4	0	5 463	1 161	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	342	2 066	630	0
Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	195
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684	82	669
Basel, Steinenvorstadt 13	294	281	0	166
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	2 530	1 619	0
Liestal, Rheinstr. 4	86	0	0	334
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3 632	432	0
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**2 362**	**20 889**	**5 338**	**1 364**
Basel, Binningerstr. 15	740	130	0	196
Basel, Chrischonastr. 38	1 898	391	0	0
Basel, Elsässerstr. 49	585	0	0	293
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	517	14	0	343
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	351
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118	1 282	0	12	378
Basel, Marktgasse 11	338	0	0	190
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71	2 268	0	62	1 270
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62	828	0	17	1 410
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	181
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 633	0
Gemischt genutzte Liegenschaften	**13 040**	**869**	**2 724**	**4 612**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108	662	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
Basel, Drahtzugstr. 60	1 357	0	165	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6 566	543	0	0
Basel, Landskronstr. 1	893	0	0	141
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	n/a	n/a	n/a	n/a
Aarburg, Pilatusstrasse 9 –13, Sägestrasse 26 – 32	3 056	54	314	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3 958	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2 386	0	316	0
Niederlenz, Ahornweg 2–12	3 054	0	0	0
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6	2 599	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4 479	0	0	
Wohnliegenschaften	**34 892**	**766**	**1 457**	**141**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
Basel, Falknerstr. 35	n/a	n/a	n/a	n/a
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklungsliegenschaften	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**50 294**	**22 524**	**9 519**	**6 117**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.07
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.08

Gewerbe	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	2 974	82
0	446	0	0	0	2 772	0
0	185	0	0	41	1 282	41
0	1 741	0	47	0	8 365	47
0	298	0	43	0	3 336	43
0	111	0	0	0	537	0
0	263	0	0	0	2 247	0
257	142	31	0	0	1 171	0
3 556	276	0	66	25	7 981	91
0	194	0	0	0	614	0
0	617	0	87	6	4 681	93
0	524	0	58	0	3 445	58
3 813	**5 608**	**31**	**383**	**72**	**39 405**	**455**
0	390	0	0	4	1 456	4
0	95	0	45	0	2 384	45
0	75	0	0	0	953	0
0	180	0	0	0	1 054	0
0	131	0	0	5	1 644	5
0	212	0	0	0	1 884	0
0	166	0	0	0	694	0
0	852	0	0	0	4 452	0
	303	0	0	0	2 558	0
0	132	0	0	0	1 139	0
0	685	0	121	44	6 248	165
0	**3 221**	**0**	**166**	**53**	**24 466**	**219**
0	527	0	62	32	6 968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1 671	0
0	324	0	120	0	7 433	120
0	44	0	0	0	1 078	0
n/a	n/a	247	50	0	247	50
50	180	16	65	2	3 670	67
0	210	0	46	3	4 168	49
0	180	55	20	16	2 937	36
0	0	0	32	15	3 054	47
69	0	0	34	2	2 668	36
	0	0	50	4	4 479	54
119	**1 676**	**318**	**479**	**74**	**39 369**	**553**
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**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
3 932	**10 505**	**349**	**1 028**	**199**	**103 240**	**1 227**

[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	2007	2006	2005	2004	2003
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**16.62**	14.47	16.14	17.77	21.19
Konzerngewinn vor Steuern	**13.06**	10.74	12.85	15.18	17.03
Konzerngewinn	**9.59**	8.10	10.20	13.50	13.28
Eigenkapital	**195.81**	195.42	196.20	195.28	190.69
Bilanzsumme	**387.81**	376.21	349.33	357.83	352.57
Marktwert Immobilien-Portfolio	**381.41**	371.01	341.79	340.29	336.10
Börsenkapitalisierung	**231.66**	235.37	233.15	235.13	208.29
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.18**	1.20	1.18	1.20	1.09

In Mio. CHF

Titel	2007	2006	2005	2004	2003
Kurs Namenaktie am 31.12.	**1 560**	1 585	1 570	1 600	1 439
Namenaktie Höchst	**1 679**	1 700	1 660	1 660	1 460
Namanaktie Tiefst	**1 550**	1 526	1 550	1 375	1 230
Kurs PS am 31.12.[1]	**n/a**	n/a	n/a	1 545	1 319
PS Höchst	**n/a**	n/a	n/a	1 610	1 320
PS Tiefst	**n/a**	n/a	n/a	1 320	1 160
Innerer Wert	**1 319**	1 316	1 321	1 315	1 284
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[2]	**2.3 %**	4.9 %	2.0 %	15.4 %	17.1 %
Rendite (Performance) p.a. PS[2]	**n/a**	n/a	n/a	21.7 %	15.6 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	**24**	29	23	18	16
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) PS	**n/a**	n/a	n/a	17	15
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**111.94**	97.44	108.66	119.66	142.68
Konzerngewinn vor Steuern	**87.92**	72.34	86.56	102.25	114.67
Konzerngewinn	**64.60**	54.57	68.72	90.88	89.41
Ausschüttung	**62**[3]	62	62	62	60

In CHF

[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	2007	2006	2005	2004	2003
Anzahl Namenaktien	**148 500**	148 500	148 500	103 500	103 500
Anzahl Partizipationsscheine	**0**	0	0[1]	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	1.48	1.03	1.03
Nominelles PS-Kapital in Mio. CHF	**0**	0	0[1]	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.	**1 677**	1 636	1 467	915	841

[1] Umwandlung in Namenaktien

Agenda

Generalversammlung 2008:	21. Mai 2008
Publikation Semesterbericht 2008:	August 2008
Medien- und Finanzanalystenkonferenz:	März 2009
Generalversammlung 2009:	20. Mai 2009

Herausgeberin:
Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel
www.warteck-invest.ch

Konzeption und Gestaltung:
wendepunkt GmbH, Basel

Fotos:
Tobias Sutter, Basel (Architektur)
Peter Hauck, Basel (Portraits)

Satz und Druck:
Linsenmann Gissler AG, Allschwil

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
E-Mail: info@warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20
Telefax +41 61 690 92 30