Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Geschäftsbericht 2008

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
Corporate Governance . . . . . 18 – 31

Konzernrechnung
Konzern-Bilanz 34
Konzern-Erfolgsrechnung 35
Konzern-Geldflussrechnung 36
Konzern-Eigenkapitalnachweis 37
Anhang zur Konzernrechnung . . . . . 38 – 50
Bericht der Revisionsstelle zum Konzernabschluss . . . . . 51 – 53

Jahresrechnung der Warteck Invest AG
Bilanz 56
Erfolgsrechnung 57
Anhang zur Jahresrechnung . . . . . 58 – 60
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung . . . . . 61 – 63

Zusätzliche Informationen
Bericht der Schätzungsexperten . . . . . 66 – 67
Zusätzliche Angaben zum Immobilien-Portfolio . . . . . 68 – 71
Mehrjahresübersicht 72
Agenda 73
Impressum 74

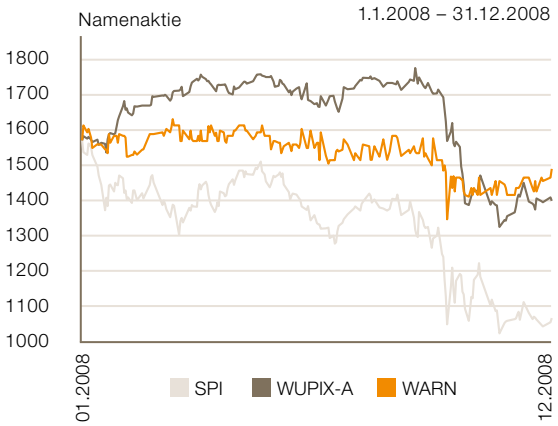
Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung

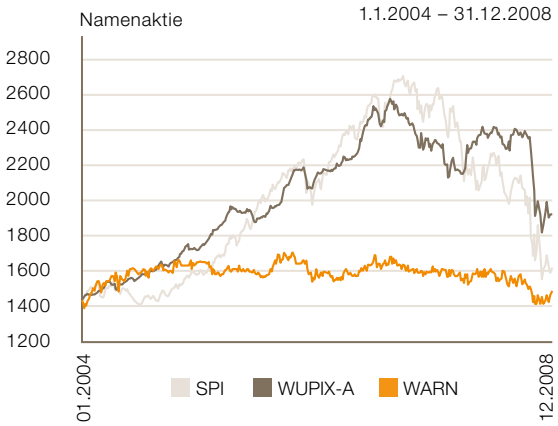
Namenaktie	2008	2007	Veränderung
Kurs am 31.12.	**1 475**	1 560	– 5.4 %
Höchst	**1 620**	1 679	
Tiefst	**1 330**	1 550	
Innerer Wert (Net Asset Value)	**1 330**	1 319	+ 0.8 %
Premium/Agio [1] am 31.12.	**10.8 %**	18.3 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**19.9**	24.1	
Rendite (Performance) p.a. [2]	**– 1.5 %**	2.3 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre [2]	**1.9 %**	3.0 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre [2]	**4.8 %**	9.2 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**143.13**	111.94	+ 27.9 %
Konzerngewinn vor Steuern	**99.35**	87.92	+ 13.0 %
Konzerngewinn	**74.20**	64.60	+ 14.9 %
Ausschüttung	**62.00** [3]	62.00	+/– 0 %

In CHF

[1] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[2] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.
[3] Antrag des Verwaltungsrates

Kursentwicklung Namenaktie





Quelle: Investis FLife AG

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

Kennzahlen Gesellschaft	2008	2007	Veränderung
Bilanzsumme	**448.9**	387.8	+ 15.8 %
Eigenkapital	**197.6**	195.8	+ 0.9 %
Börsenkapitalisierung am 31.12.	**219.0**	231.7	– 5.4 %
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.11**	1.18	
Fremdfinanzierungsgrad [1]	**56.0 %**	49.5 %	+ 13.6 %
Eigenkapitalrendite [2]	**5.6 %**	4.9 %	+ 14.3 %
Personalbestand am 31.12.	**11**	9	+ 22.2 %
in Stellenprozenten	**1 100 %**	900 %	+ 22.2 %
Betrieblicher Ertrag	**24.7**	21.8	+ 13.0 %
Betrieblicher Aufwand [3]	**3.4**	5.2	– 34.3 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**21.3**	16.6	+ 27.9 %
Konzerngewinn vor Steuern	**14.8**	13.1	+ 13.0 %
Konzerngewinn	**11.0**	9.6	+ 14.9 %

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

In Mio. CHF

Kennzahlen Immobilien-Portfolio	2008	2007	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	**441.8**	381.4	+ 15.8 %
Anzahl Liegenschaften	**43**	38	+ 13.2 %
Sollmieterträge (in Mio. CHF)	**25.5**	22.4	+ 13.7 %
Leerstandsquote in % CHF [1]	**4.14 %**	2.89 %	+ 43.3 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche am 31.12.	**4.83 %**	3.98 %	+ 21.4 %
Ertragsausfallquote [2]	**4.26 %**	2.91 %	+ 46.4 %
Nettomieterträge [3] (in Mio. CHF)	**24.4**	21.8	+ 12.1 %
Bruttorendite [4]	**6.21 %**	6.35 %	– 2.2 %
Nettorendite [5]	**5.18 %**	5.48 %	– 5.5 %
Performance [6]	**6.02 %**	5.62 %	+ 7.1 %

[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

«Vorsicht ist die Mutter der Porzellankiste»

Dass dieses Sprichwort mehr als nur ein Körnchen Wahrheit birgt, wurde wieder einmal erschreckend deutlich sichtbar. Quer durch alle Branchen und Gesellschaftsschichten zieht sich der Scherbenhaufen, der durch maximales Gewinnstreben verursacht wurde. Nun zeigt sich, dass sich unsere konservative, auf Nachhaltigkeit, Vorsicht und qualitatives – nicht quantitatives – Wachstum ausgerichtete Strategie bewährt hat.

Dank gezielter, wohlüberlegter Akquisitionen haben wir unsere operative Ertragskraft weiter ausgebaut und gefestigt. Die Leerstandsquote unserer Liegenschaften ist im Branchenvergleich nach wie vor sehr tief. Die Qualität unseres hinsichtlich Nutzung und Geografie gut diversifizierten Portfolios spiegelt sich auch im Ergebnis der unabhängigen Liegenschaftsbewertungen wider.

Die laufenden Projekte konnten im vergangenen Geschäftsjahr planmässig vorangetrieben werden. So haben wir den Neubau am Dreispitz in Basel fertig gestellt und mit Erfolg bis auf wenige Quadratmeter komplett vermietet. Auch in Kilchberg haben wir nach der Totalsanierung einer Liegenschaft für alle Wohnungen und die Geschäftsräume sofort Mieter gefunden. Beim dritten laufenden Projekt, dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses Falknerstrasse 35 in der Basler Innenstadt läuft bisher ebenfalls alles plangemäss. Die Fertigstellung ist für Juli 2009 vorgesehen und über 50% der Mieterträge sind bereits vertraglich gesichert. Eine erfreuliche Entwicklung zeichnet sich ausserdem auf dem Areal Riehenring in Basel in unmittelbarer Nähe der Messe Schweiz ab. Das Bundesgericht hat zu unseren Gunsten entschieden. Die Liegenschaften Riehenring 63 – 71 werden damit definitiv nicht unter Denkmalschutz gestellt. Somit ist der Weg frei für die weitere Planung auf diesem Areal.

Schliesslich hat sich auch in der Organisation der Gesellschaft etwas getan. Seit dem 1. Januar 2009 gehört Philippe Moulin als Leiter Immobilienbewirtschaftung der Geschäftsleitung an. Damit wurden die innerbetrieblichen Strukturen im Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen weiter optimiert.

Liebe Aktionäre und Kunden, unser Dank und unsere Loyalität gehören Ihnen. Sie können sicher sein, dass wir voller Optimismus, aber auch mit aller gebotenen Vorsicht der bewährten Strategie treu bleiben.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Firmenporträt

Die Warteck Invest AG ist eine am Immobiliensegment der SIX 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 450 Millionen. Ein erfahrenes Portfolio- und Facility-Management-Team, in welchem alle Kompetenzen moderner Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung vereint sind, stellt in aktiver Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat eine optimale Wertschöpfung im Liegenschaftenbesitz sicher.

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

Die Warteck Invest AG zeichnet sich durch eine hohe Eigenkapitalquote von derzeit 44 % aus, was es ihr zusammen mit den erarbeiteten freien Mitteln ermöglicht, ihr Portfolio mittelfristig weiter auszubauen und substantiell aufzustocken.

Eine überdurchschnittliche Dividendenausschüttung ist auf lange Sicht gewährleistet. Zur Zeit sind knapp 75 Prozent der Namenaktien bei rund 1700 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)
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. Reto Cina, Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates
Daniel Petitjean, Geschäftsführer
Daniel Breton, Leiter Gebäudemanagement
Philippe Moulin, Leiter Immobilienbewirtschaftung

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Ihnen für das vergangene Geschäftsjahr 2008 wiederum einen erfreulichen Bericht vorlegen zu können. Die Strategie des kontrollierten und auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Wachstums hat sich bewährt, so dass die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise bisher keine bedeutenden negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft gehabt hat. Das Immobilien-Portfolio konnte im Berichtsjahr substanziell ausgebaut werden. Die laufenden Projekte wurden entweder erfolgreich abgeschlossen oder sind planmässig vorangekommen. Der Konzerngewinn konnte gegenüber dem Vorjahr markant um 15 % gesteigert werden. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung einer unverändert hohen Dividende.

Substanzieller Ausbau des Portfolios, sehr gute Performance der Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurden insgesamt sieben Liegenschaften erworben. Per 1. Februar 2008 wurde ein aus 6 Liegenschaften mit einer Mietfläche von total 12 054 m^2 bestehendes Paket gekauft. Dabei handelt es sich um 5 Wohn- und eine Geschäftsliegenschaft. Drei der Objekte liegen im Kanton Zürich (Neftenbach und Zürich-Oerlikon) und drei im Kanton Aargau (Rudolfstetten, Bergdietikon und Widen). Das Objekt in Widen ist ein Einfamilienhaus, welches strategiekonform wieder veräussert wird. Eines der beiden Objekte in Neftenbach beinhaltet eine substanzielle Baulandreserve. Auch diese Liegenschaft wird bei guter Marktlage wieder veräussert. Per 2. Juni 2008 wurde eine weitere Wohnliegenschaft in Wetzikon im Kanton Zürich mit 17 Wohnungen und einer Mietfläche von total 2 373 m^2 erworben.

Zur weiteren Optimierung des Portfolios wurden im Berichtsjahr die beiden Liegenschaften Elsässerstrasse 49 und Binningerstrasse 15 in Basel verkauft. Daneben wurden weitere vier Einstellhallenplätze in der Überbauung «Stadtwohnen» veräussert.

Damit hat sich die Akquisitionstätigkeit im Berichtsjahr auf den in der Strategie festgelegten Investitionsschwerpunkt «Wirtschaftsraum Zürich/Zug» sowie auf die Achse zum zweiten Investitionsschwerpunkt «Wirtschaftsraum Basel/Nordwestschweiz» konzentriert. Das Gewicht der Marktwerte in der Region Basel hat damit erneut abgenommen. Am Bilanzstichtag befanden sich 55 % (Vorjahr 62 %) der Marktwerte in den Kantonen Basel-Stadt und Baselland und 45 % (Vorjahr 38 %) in den Kantonen Zürich, Zug und Aargau. Bei der Aufteilung der Sollmietzinserträge nach Objektnutzung kam es durch diese Akquisitionen gegenüber dem Vorjahr zu einer weiteren Verschiebung zugunsten der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung. Der entsprechende Anteil an den gesamten Mieteinnahmen stieg von 38 % auf knapp 43 %. Gleichzeitig reduzierte sich der Anteil der Einnahmen aus Büronutzung von 24 % im Vorjahr auf 22 % und derjenige aus Gastronomienutzung von 10 % auf 8 %. Die Anteile der übrigen Nutzungen haben sich nur unwesentlich verändert. Damit reduziert sich die Konjunkturabhängigkeit der Mieteinnahmen.

Der Marktwert des Liegenschaften-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 441.8 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von CHF 60.4 Mio. bzw. 15.8 % entspricht (Vorjahr CHF 381.4 Mio.). Diese Zunahme ist das Ergebnis aus den oben beschriebenen Zukäufen in Höhe von CHF 50.6 Mio., den Investitionen in die Bestandesliegenschaften und in die Neubauprojekte von total CHF 13.3 Mio., den Verkäufen in Höhe von CHF 6.4 Mio. sowie der Aufwertung im Umfang von CHF 2.8 Mio. bzw. 0.64 % im Rahmen der Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG.

Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr 4.14 % (Vorjahr 2.89 %). Damit lag sie im Branchenvergleich trotz der Zunahme wiederum erfreulich tief. Bezogen auf die vermietbaren Flächen betrugen

die Leerstände am Bilanzstichtag 4.83 % (Vorjahr 3.98 %). Die bedeutendsten Leerstände mussten in den Liegenschaften Hinterbergstrasse 15/17 in Cham sowie Clarastrasse 57 in Basel verzeichnet werden. Die Vermietungsanstrengungen in Cham waren aber zwischenzeitlich erfolgreich. Es konnte ein Mietvertrag über grosse Flächen in der Liegenschaft mit einer international tätigen Industriegruppe abgeschlossen werden. Das Mietverhältnis hat Anfang des laufenden Jahres begonnen, so dass die entsprechende Reduktion der Leerstandsziffer erst im 2009 sichtbar wird. Die Vermietungsprobleme an der Clarastrasse 57, wo rund 1 200 m^2 Büro- und Lagerflächen frei sind, werden von der Geschäftsleitung zur Hauptsache auf das anstehende Grossprojekt der Messe Schweiz in der unmittelbaren Nähe und die von den Mietinteressenten befürchteten Immissionen durch die Bauarbeiten zurückgeführt. Dafür ist nach der Fertigstellung des Messeneubaus mit einer Aufwertung dieser Lage und einem entsprechend positiven Einfluss auf die Mietzinsen zu rechnen.

Die Bruttorendite auf den Liegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2008) lag im Berichtsjahr bei 6.21 % (Vorjahr 6.35 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2008) betrug 5.18 % (Vorjahr 5.48 %). Die Performance des Portfolios, welche auch das Bewertungsergebnis des Berichtjahres berücksichtigt, erreichte schliesslich mit 6.02 % (Vorjahr 5.62 %) einen im Vergleich zu alternativen Anlagen hervorragenden Wert.

Nach dem Bilanzstichtag bzw. im laufenden Jahr konnte eine weitere Akquisition getätigt werden. Per 1. Januar 2009 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus an zentraler Lage in Rorschach im Kanton St. Gallen erworben. Das Objekt verfügt über 24 Wohnungen und diverse Geschäftsflächen. Die Nutzfläche beträgt total 3 184 m^2.

Abschluss bzw. planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte

Im Berichtsjahr konnten zwei Projekte erfolgreich abgeschlossen werden. So wurde der Neubau Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel termingerecht im Sommer 2008 fertig gestellt. Bis auf eine kleine Ladenfläche von 107 m^2 sind sämtliche Geschäftsflächen vermietet. Auch alle 11 Maisonette- und 8 Etagenwohnungen fanden am Markt Anklang und konnten vermietet werden. Die Liegenschaft, vom Publikum als «Tor zum Dreispitz» bezeichnet, befindet sich am Eingang des bedeutenden Gewerbegebietes «Dreispitz», bestens erschlossen durch den öffentlichen Verkehr. Der Dreispitz, der sich im Eigentum der Christoph Merian Stiftung befindet, wird im Rahmen eines Masterplanes in den kommenden Jahren zu einem attraktiven Wohn-, Gewerbe- und Kulturareal entwickelt, was sich entsprechend positiv auf diesen Standort auswirken dürfte.

Auch die Totalsanierung der Liegenschaft Bächlerstrasse 36 in Kilchberg konnte zum geplanten Termin Ende 2008 abgeschlossen werden. Sämtliche 13 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet. Für die Geschäftsflächen im Erdgeschoss konnte per 1. April 2009 ein Mieter gefunden werden.

Die Arbeiten am Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an bester Innerstadtlage an der Falknerstrasse 35 in Basel kommen planmässig voran. Die Fassade ist fertig. Zur Zeit sind die Arbeiten im Gebäudeinnern im Gang. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Juli 2009 vorgesehen. Über die Ladenflächen im Erdgeschoss, 1. Untergeschoss und 1. Obergeschoss konnte ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen werden für die Einrichtung einer Boutique eines namhaften Modelabels. Die Eröffnung des Ladens ist im Herbst vorgesehen. Damit sind bereits mehr als 50 % der Mieterträge vertraglich gesichert. Die Vermarktung der drei Bürogeschosse sowie der beiden exklusiven Stadtwoh-

nungen im 5. und 6. Obergeschoss läuft ebenfalls erfolgsversprechend. Weitere Angaben zum Projekt können der Homepage www.warteck-invest.ch (Rubrik Immobilien, Projekte) entnommen werden.

Im März wurde mit der ersten Etappe der Totalsanierung der Überbauung in Hausen begonnen. Neben dem Ersatz von Küchen, Bädern, Fenstern und der Haustechnik erfolgt hier auch eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse. Zudem werden energetische Massnahmen am Gebäude umgesetzt wie z.B. eine Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung. Ziel ist es, die Arbeiten bis im November des laufenden Jahres abzuschliessen.

Diese beiden abgeschlossenen sowie die zwei laufenden Projekte entsprechen einem Investitionsvolumen (ohne Land) von insgesamt rund CHF 22.7 Mio. Sie führen zu zusätzlichen Mietzinseinnahmen von jährlich ca. CHF 2.2 Mio.

Projekt Wohnhochhaus Riehenring

Das Grossprojekt eines Wohnhochhauses am Riehenring in Basel, welches im Jahr 2007 im Rahmen eines Studienauftrages evaluiert wurde, blieb während des gesamten Berichtsjahres blockiert durch die Rekurse der privaten Denkmalschutzorganisationen gegen den Entscheid der Basler Regierung, die bestehenden Liegenschaften Riehenring 63 – 71 nicht unter Denkmalschutz zu stellen. Zwar hat das Basler Appellationsgericht im Juni 2008 den Entscheid des Regierungsrates bestätigt und die Unterschutzstellung ebenfalls abgelehnt. Dieses Urteil wurde in der Folge aber von den Vereinen Basler Heimatschutz und Freiwillige Basler Denkmalpflege an das Bundesgericht weitergezogen. Dieses hat die Rekurse nun mit Urteil vom 10. März 2009 abgewiesen, womit die Liegenschaften definitiv nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Damit ist der Weg frei für die weitere Planung auf diesem Areal in unmittelbarer Nähe zur Messe Schweiz. Das vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt der Morger & Dettli Architekten AG, Basel umfasst ein 88 Meter hohes Wohnhochhaus mit gewerblicher Nutzung in den Sockelgeschossen. Zur Realisierung dieses Projektes muss vorgängig ein Bebauungsplan vom Basler Grossen Rat bewilligt werden. Mit dem Baubeginn ist frühestens im Jahr 2012 zu rechnen. Die Frage, ob die Warteck Invest dieses Grossprojekt selbst ausführen will, ist noch nicht definitiv entschieden und wird zur Zeit von der Geschäftsleitung und dem Verwaltungsrat intensiv geprüft. Weitere Angaben und Visualisierungen zum Projekt können der Homepage www.warteck-invest.ch (Rubrik Immobilien, Projekte) entnommen werden.

Intakte Ertragslage, deutliche Steigerung des Ergebnisses

Die Ertragslage präsentierte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr als intakt. Durch den Ausbau des Portfolios konnte der betriebliche Ertrag im Berichtsjahr gegenüber der Vorperiode deutlich gesteigert werden um 13.0 % auf CHF 24.7 Mio. (Vorjahr CHF 21.8 Mio.). Die Leerstände betrugen TCHF 1 058, was einer Leerstandsziffer von 4.14 % entspricht (Vorjahr TCHF 645 bzw. 2.89 %).

Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften nahm gegenüber der Vorperiode nur um 3.6 % zu auf TCHF 3 355 (Vorjahr TCHF 3 239). Neben dem ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden weitere TCHF 757 für Instandsetzungsarbeiten an den Bestandesimmobilien investiert und aktiviert. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 16.1 % (Vorjahr 21.4 %) der Sollmietzinsen für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzungen der Liegenschaften ausgegeben. Dies stellt ein sehr gutes Verhältnis von Aufwand und Ertrag für ein Immobilien-Portfolio dieser Grössenordnung dar.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG führte netto zu einer Aufwertung

des Bestandes um TCHF 2 806 bzw. 0.64 %. Der Personalaufwand ist um 15.2 % auf TCHF 2 021 gestiegen, was vor allem auf die als Folge des Portfolio-Ausbaus notwendige Schaffung von zwei neuen Stellen im Gebäudemanagement und in der Immobilienbewirtschaftung zurückzuführen ist. Der Personalbestand betrug am Bilanzstichtag 11 Personen mit 1 100 Stellenprozenten (Vorjahr 900 Stellenprozente). Der Sonstige Betriebsaufwand konnte gegenüber der Vorperiode reduziert werden um 11.9 % auf TCHF 862.

Die überproportionale Zunahme der operativen Erträge gegenüber dem betrieblichen Aufwand führte zu einer deutlichen Steigerung des Betriebsergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 27.9 % auf CHF 21.3 Mio. (Vorjahr CHF 16.6 Mio.). Durch die Finanzierung der Akquisitionen mit Fremdkapital erhöhte sich der durchschnittliche Kreditbestand. Am Bilanzstichtag betrug dieser CHF 211.3 Mio. (Vorjahr CHF 154.0 Mio.). Als Folge stieg der Netto-Finanzaufwand um 54.8 % auf TCHF 6 437 (Vorjahr TCHF 4 159). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 3.18 % und die Duration, d.h. die kapitalgewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Kredite, lag am Bilanzstichtag bei 5.6 Jahren. Die Finanzierungsstruktur darf damit als sehr günstig beurteilt werden. Der Konzerngewinn erhöhte sich schliesslich gegenüber der Vorperiode um 14.9 % und betrug CHF 11.0 Mio. (Vorjahr CHF 9.6 Mio.).

Warteck Invest-Titel trotzen der Aktienkrise

Die Titel der Warteck Invest konnten im Jahr 2008 der Krise an den internationalen Finanzmärkten weitgehend trotzen. Der Titel schloss am 31.12.2008 bei einem Kurs von CHF 1 475, was einem Rückgang von lediglich 5.4 % gegenüber dem Kurs zu Jahresbeginn entspricht. Der Schweizer Aktienmarkt (SPI) verlor im gleichen Zeitraum 56.0 %! Die Gesamtrendite der Warteck-Titel unter Einbezug der Dividendenausschüttung betrug im Jahr 2008 minus 1.5 %, während diejenige des Gesamtmarktes (SPI) bei minus 51.6 % lag. Die Dividendenrendite (Basis Jahresanfangskurs) der Namenaktie war im Jahr 2008 erneut attraktiv und lag bei 4 %. Die Zahl der eingetragenen Aktionäre blieb mit 1 687 gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant (1 677).

Unverändert hohe Dividende

Aufgrund des guten Konzernergebnisses, der gesunden finanziellen Situation der Gesellschaft und den trotz der Wirtschaftkrise stabilen Ertragsaussichten hat der Verwaltungsrat beschlossen, der Generalversammlung vom 20. Mai 2009 die Ausschüttung einer unverändert hohen Dividende von CHF 62 pro Aktie zu beantragen. Diese Ausschüttung von total CHF 9.2 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 83.5 % des Konzerngewinnes, so dass 16.5 % des Gewinnes bzw. CHF 1.8 Mio. den Reserven gutgeschrieben werden können.

Lage und Ausblick

Die über die letzten Jahre konsequent verfolgte, auf Nachhaltigkeit und qualitatives Wachstum ausgelegte Strategie hat sich bisher in der Finanz- und Wirtschaftskrise bewährt. Auch wenn für die mittelfristige Zukunft negative Einflüsse aufgrund der Entwicklung des wirtschaftlichen Umfeldes nicht vollständig ausgeschlossen werden können, so herrscht beim Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung dennoch Zuversicht. Aufgrund der bisher geübten Vorsicht bei Akquisitionen und der konservativen Finanzierungspolitik sind die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sehr solide. Nach wie vor verfügt die Gesellschaft über eine Eigenkapitalquote von zur Zeit 44 %. Der Zinsdeckungsfaktor, der anzeigt, wie oft der betriebliche Cash Flow (vor Zinsen) den Zinsaufwand deckt, beträgt gesunde 2.6. Aufgrund des hohen Anteils der Fremdkapitalzinsen am gesamten Aufwand der Gesellschaft kommt dem Management des Zinsänderungsrisikos eine grosse Bedeutung zu. Bei der erwähnten günstigen Fremdkapitalstruktur mit einem durch-

schnittlichen Zinssatz von 3.18 % und einer durchschnittlichen Kreditlaufzeit von 5.6 Jahren ist dieses Zinsänderungsrisiko gut abgesichert.

Neben der soliden finanziellen Situation dürfen auch die zukünftigen Ertragsaussichten als intakt beurteilt werden. Einerseits kann mit zusätzlichen Einnahmen aus den im letzten Jahr fertig gestellten oder im laufenden Jahr abzuschliessenden Projekten gerechnet werden. Andererseits sind die Risiken von Ertragsausfällen aufgrund von Leerständen oder Debitorenausfällen überschaubar. Das Leerstandrisiko ist begrenzt aufgrund der guten Diversifikation des Immobilien-Portfolios hinsichtlich der geografischen Lage, vor allem aber im Hinblick auf die Nutzung der Mietobjekte. Der Anteil der Einnahmen aus den mit weniger Risiken behafteten Wohnungen wurde über die letzten Jahre konstant ausgebaut auf nunmehr knapp 43 %. Das Risiko von Debitorenverlusten steigt in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Es kann aber dadurch begrenzt werden, dass auch bei der Mieterschaft eine gute Diversifikation hinsichtlich Grösse und Branche angestrebt wird. Bei der Warteck Invest machen die Mietzinsen des grössten Mieters lediglich 4.2 % der gesamten Mietzinseinnahmen aus. Auf die fünf grössten Mieter entfallen 16.3 % der Einnahmen. Damit bestehen diesbezüglich keine Klumpenrisiken.

Was die vertragliche Sicherung der Mietzinseinnahmen betrifft, so sind rund 37 % der Mieteinnahmen durch Mietverträge mit festen Laufzeiten gebunden. Von diesen Verträgen haben wiederum rund 40 % eine Laufzeit von fünf Jahren oder mehr. Schliesslich ist das Immobiliengeschäft ein Zinsdifferenzgeschäft. Daher sagt der Zinsspread, also die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und dem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz, etwas über die Ertragskraft aus. Dieser Zinsspread beträgt für das Portfolio der Warteck Invest mit einer Nettorendite von 5.18 % und einem Fremdkapitalzins von 3.18 % gute 2 %. Die Ertragskraft der Gesellschaft soll auch in Zukunft weiter verstärkt werden. Im Rahmen der laufenden Analyse des Liegenschaftenbestandes wird vorhandenes Ertragspotenzial identifiziert und durch gezielte bauliche Eingriffe bis hin zur Totalsanierung realisiert. Das Portfolio soll aber auch durch gezielte Akquisitionen auf die in der Strategie vorgesehene Zielgrösse von CHF 500 – 550 Mio. weiter ausgebaut werden.

Um die internen Strukturen im Hinblick auf die künftigen Herausforderungen weiter zu verbessern, wurde die Geschäftsleitung per 1. Januar 2009 durch den bisherigen Leiter der Abteilung Immobilienbewirtschaftung, Philippe Moulin verstärkt. Herr Moulin arbeitet seit dem Jahr 2002 bei der Warteck Invest. Er ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder und verfügt über 13 Jahre Erfahrung in der Immobilienbewirtschaftung. Alle Mitglieder der Geschäftsleitung behalten ihre bisherigen Funktionen bei.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken trotz der aktuellen Wirtschaftkrise und den immer noch grossen Unsicherheiten an den Märkten vorsichtig optimistisch in die Zukunft. Nach wie vor sind beide überzeugt, das bisherige Dividendenniveau 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 insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren stetigen Einsatz bei der Umsetzung der Firmenstrategie. Schliesslich gilt der Dank auch allen Kunden und Geschäftspartnern.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Basel, April 2009

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 119. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2009, den Bilanzgewinn 2008 wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2007	368 064
Jahresgewinn 2008	5 923 058
Bilanzgewinn 2008	6 291 122
Auflösung freier Reserven	2 915 878
Zur Verfügung der Generalversammlung	**9 207 000**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 62 pro dividendenberechtigter Namenaktie (148 500 Stück)	**9 207 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**0**

In CHF

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, April 2009

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 40.30 pro Titel, welche am 25. Mai 2009 (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

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.

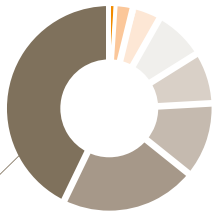
Akquisitionen

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.



Sollmietzinsen im 2008 nach Objektnutzung

Wohnungen	42.5 %
Büros	21.8 %
Verkauf	11.5 %
Gastronomie	8.3 %
Parkplätze	8.0 %
Gewerbe	4.1 %
Lager	3.6 %
Diverse	0.2 %

Sollmietzinsen im 2008 nach Geografie

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	55.1 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	44.9 %

Marktwerte nach Geografie
(Stichtag 31.12.2008)

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	54.5%
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	45.5%

Marktwerte nach Anlagekategorie
(Stichtag 31.12.2008)

Wohnliegenschaften	38.0 %
Kommerziell genutzte Liegenschaften	37.7 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	19.4 %
Entwicklungsliegenschaften	5.0 %

Corporate Governance

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX 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 38).

Warteck Invest AG
Die Warteck Invest ist eine Immobilienaktiengesellschaft, welche zur Zeit zehn festangestellte Personen und zwei Praktikantinnen 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. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, 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 SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31.12.2008 CHF 219.04 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261948, 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 31.12.2008 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (25.16 %)

Im Geschäftsjahr 2008 wurden folgende Offenlegungsmeldungen nach Art. 20 BEHG publiziert:

Datum:	24. Oktober 2008
Aktionär:	Gruppe Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi
Meldung:	Bestand an Namenaktien neu per 21.10.2008: 37 151 (25.02 % der Stimmenanteile)

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)
Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Streuung der Aktien per 31.12.2008

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	**Prozent**	**Anzahl**	**Prozent**
1 bis 50 Aktien	1360	80.62	24837	16.73
51 bis 100 Aktien	154	9.13	12179	8.20
101 bis 250 Aktien	104	6.16	17367	11.69
251 bis 500 Aktien	40	2.37	13655	9.20
über 500 Aktien	29	1.72	59215	39.88
Total eingetragen	**1687**	**100.00**	**127253**	**85.69**
Dispobestand			21247	14.31
Total ausgegeben			**148500**	**100.00**

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)

Ordentliches Kapital

Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1485000 ist in 148500 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

	2008	2007	2006
Aktienkapital	1485	1485	1485
Reserven	61957	61957	68189
Bilanzgewinn	6291	9575	2975
Total Eigenkapital	**69733**	**73017**	**72649**

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.»

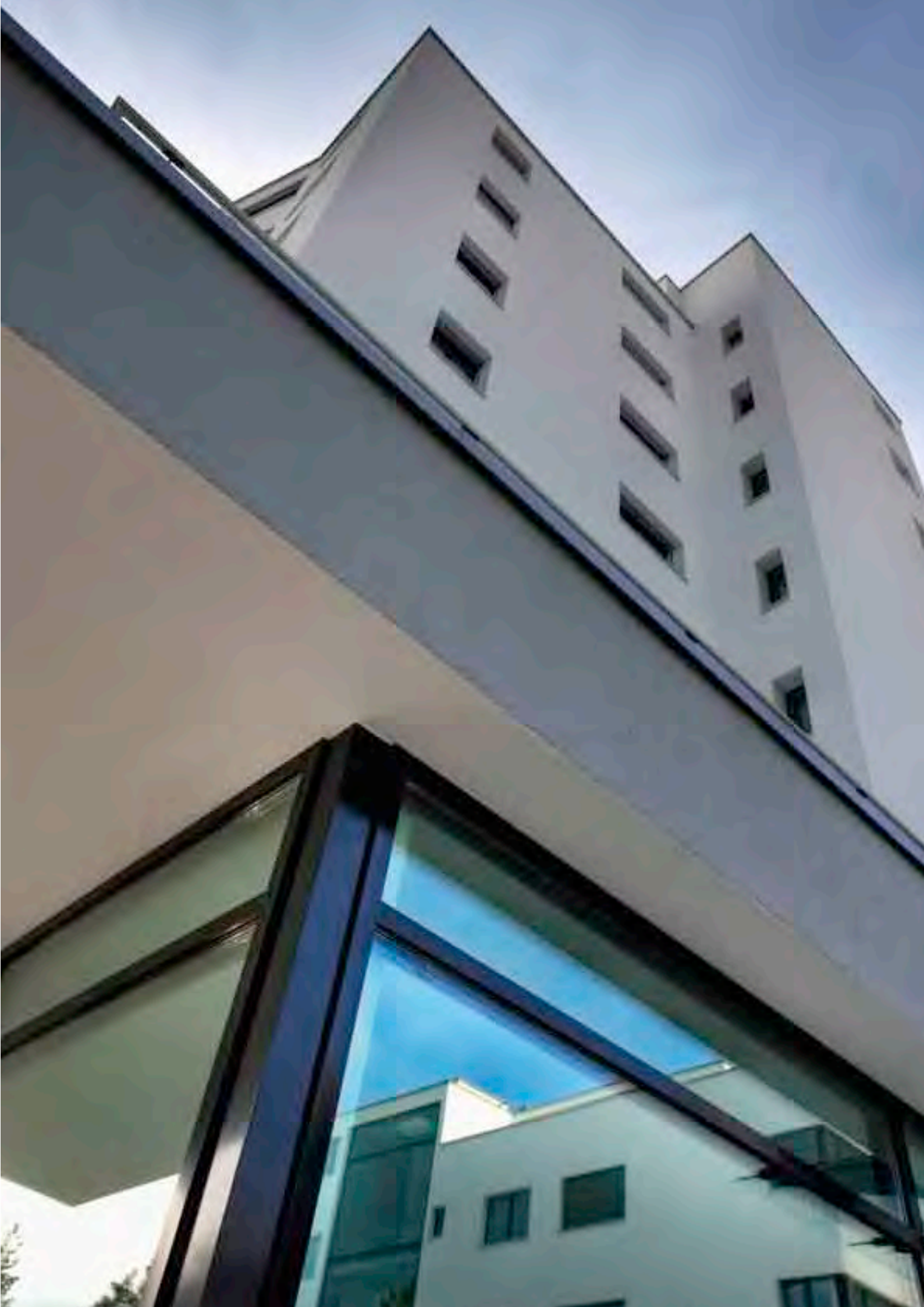
Das Verfahren zur allfälligen Änderung der statutarischen Bestimmungen richtet sich nach Art. 704 OR. Der entsprechende Generalversammlungsbeschluss hätte mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich zu vereinigen.

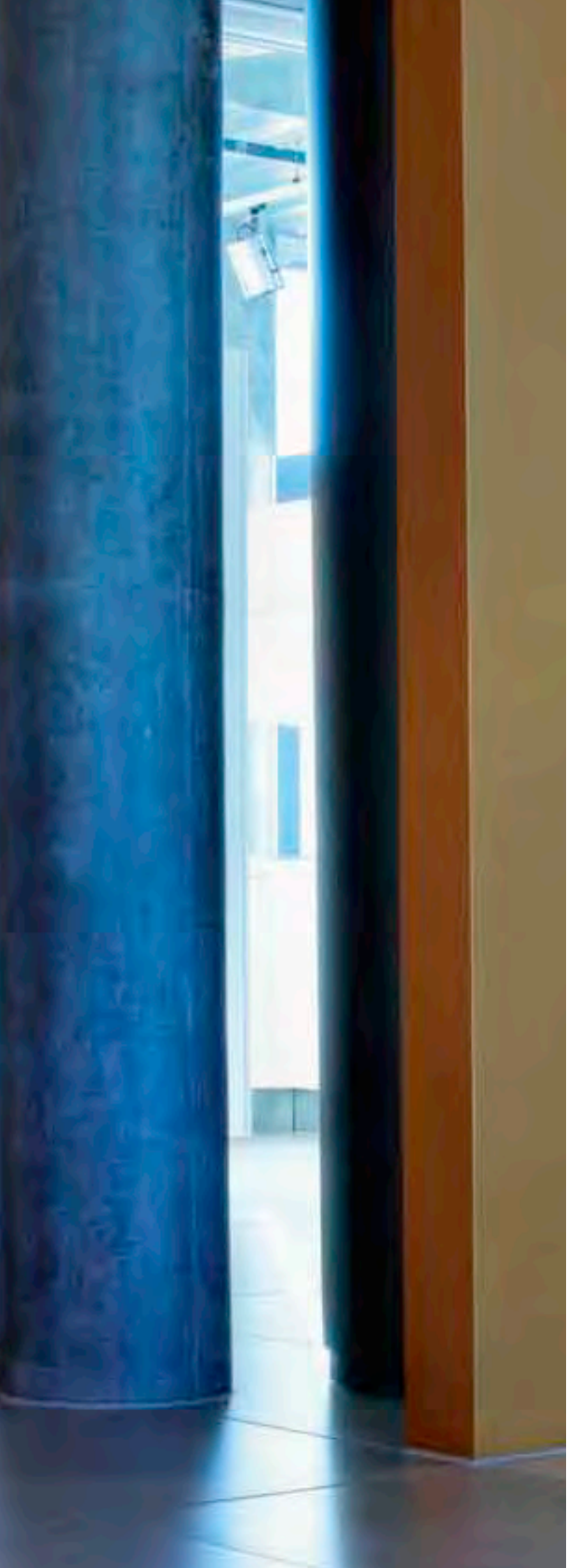
Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Optionen und Wandelanleihen

(Ziffer 2.7 RLCG)

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





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 rund 2.4 Mrd. Euro

Mitglied des Zentralen Beirats der Commerzbank AG, Frankfurt am Main (seit 2004)

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

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 Mitarbeitern und einem Umsatz von ca. 1.3 Mrd. CHF

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

Mitglied und Delegierter des Verwaltungsrates der 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 2011

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

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. Letzterer 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 fünf Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichentscheid. Als Protokollführer amtet der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass ad hoc Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden fünf Zirkularbeschlüsse gefasst. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrates regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Verwaltungsrates sind im Organisationsreglement sowie in der Kompetenzordnung geregelt. Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er beschliesst auf der Basis einer Mehrjahresplanung die Zielsetzungen für die Gesellschaft, formuliert die notwendigen Richtlinien für die Geschäftspolitik und die Geschäftsführung und überwacht den Geschäftsgang. Generell entscheidet er über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten oder übertragen sind. Im Speziellen legt er die Organisation der Gesellschaft fest, entscheidet über die Ausgestaltung des Rechnungswesens, ernennt die Geschäftsleitung, bereitet die Beschlüsse der Generalversammlung vor, beschliesst über den Kauf und Verkauf eigener Aktien, gründet oder liquidiert Tochtergesellschaften, entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien und legt die Entschädigungen der Organmitglieder fest.

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

Informations- und Kontrollinstrumente
(Ziffer 3.7 RLCG)

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes und umfassendes internes Kontrollsystem (IKS). 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

Philippe Moulin

Funktion
Leiter Immobilienbewirtschaftung

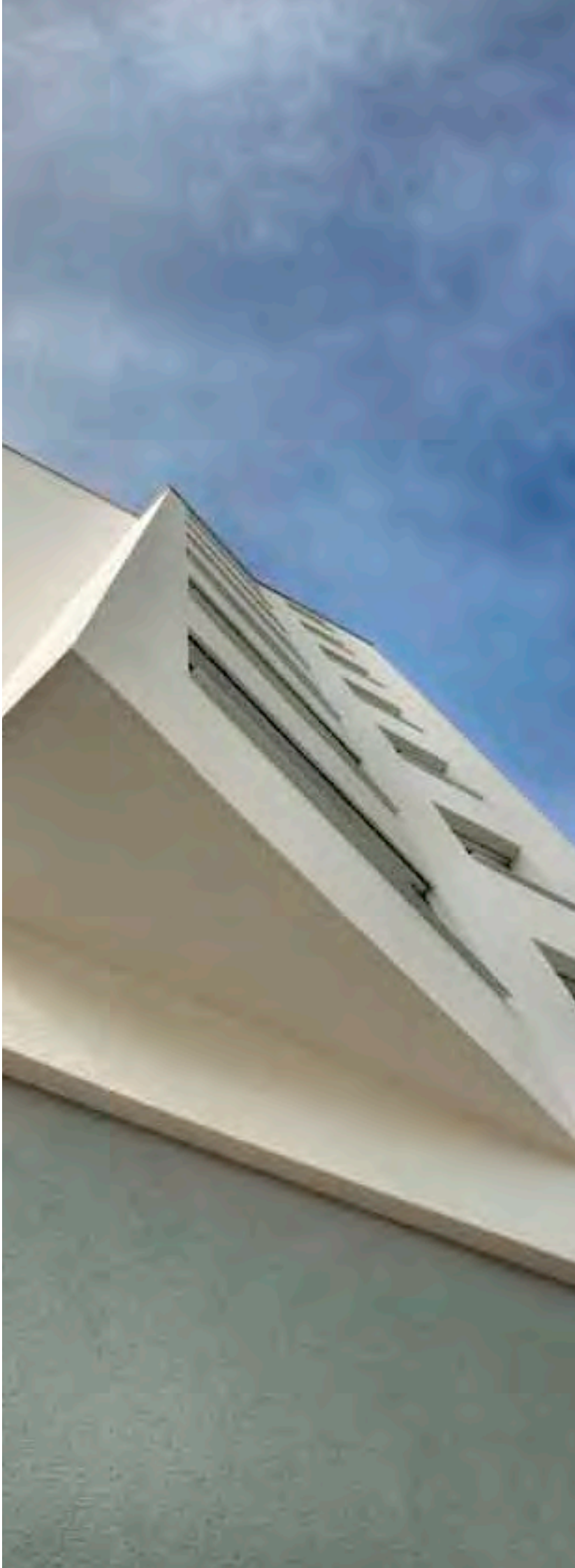
Personalien
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder, geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund
Kaufmännische Lehre 1990 – 1993, kaufm. Angestellter bei der WIR Bank Basel 1993 – 2001, Ausbildung zum Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis 2001, Immobilienbewirtschafter bei der Livit AG, Basel, 2001 – 2002, Leiter Immobilienbewirtschaftung bei der Warteck Invest AG seit 2002

Amtsdauer
Eintritt in die Firma am 1.5.2002, seit 1.1.2009 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 der Organmitgliedern gehaltenen Beteiligungen gemäss Art. 663c OR im Anhang zur Jahresrechnung der Warteck Invest AG (Seiten 58 – 60) und im Anhang zur Konzernrechnung (Seiten 38 – 50) 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 Geschäftsleitung, welche diese gegen unerwünschte Übernahmen schützen sollen. D.h. es bestehen weder aussergewöhnlich hohe Abgangsentschädigungen

noch lukrative Verträge mit ungewöhnlich langen Vertragsdauern im Sinne von 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. 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 2008 wurden TCHF 52 für Revisionshonorare und zusätzliche TCHF 21 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 der Revisionsstelle 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.

Konzernrechnung

Konzern-Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.08	31.12.07
Flüssige Mittel		**2 202**	**1 386**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		353	259
Andere kurzfristige Forderungen		124	180
Forderungen	1)	**477**	**439**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2)	**3 033**	**3 294**
Umlaufvermögen		**5 712**	**5 119**
Wertschriften und Beteiligungen		324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3) 16)	365	359
Darlehen	4)	573	451
Finanzanlagen		**1 262**	**1 134**
Mobile Sachanlagen		**189**	**148**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		166 550	159 990
Gemischt genutzte Liegenschaften		85 630	74 300
Wohnliegenschaften		167 750	127 180
Entwicklungsliegenschaften		21 850	19 940
Immobile Sachanlagen	5)	**441 780**	**381 410**
Anlagevermögen		**443 231**	**382 692**
AKTIVEN		**448 943**	**387 811**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		775	813
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	1 636	1 613
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		72	29
Passive Rechnungsabgrenzung	7)	7 559	7 445
Kurzfristiges Fremdkapital		**10 042**	**9 900**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8)	211 250	153 950
Andere langfristige Verbindlichkeiten		80	59
Rückstellungen	9)	0	520
Rückstellungen für latente Steuern	10)	29 950	27 572
Langfristiges Fremdkapital		**241 280**	**182 101**
Fremdkapital		**251 322**	**192 001**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	11)	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	12)	**196 136**	**194 325**
Eigenkapital		**197 621**	**195 810**
PASSIVEN		**448 943**	**387 811**

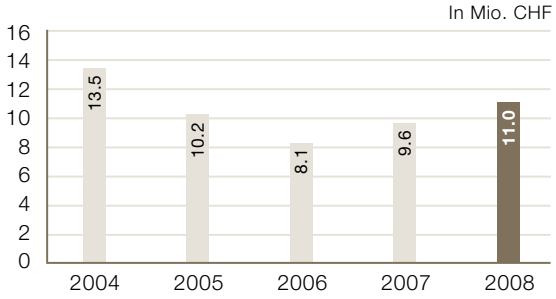
In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2008	Abschluss 2007	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge Ist	13)	24 447	21 788	12.2 %
Debitorenverluste		– 28	– 4	600.0 %
Mieterträge		**24 419**	**21 784**	12.1 %
Übrige Erträge		**267**	**60**	345.0 %
Betrieblicher Ertrag		**24 686**	**21 844**	13.0 %
Betriebskosten		– 1 023	– 666	53.6 %
Instandhaltung/-setzung		– 2 332	– 2 573	– 9.4 %
Immobilienaufwand	14)	**– 3 355**	**– 3 239**	3.6 %
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	15)	**2 806**	**751**	273.6 %
Personalaufwand	16)	**– 2 021**	**– 1 755**	15.2 %
Sonstiger Betriebsaufwand	17)	**– 862**	**– 978**	– 11.9 %
Betrieblicher Aufwand		**– 3 432**	**– 5 221**	– 34.3 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**21 254**	**16 623**	27.9 %
Finanzergebnis	18)	**– 6 437**	**– 4 159**	54.8 %
Übriges Ergebnis	19)	**– 63**	**592**	– 110.6 %
Konzerngewinn vor Steuern		**14 754**	**13 056**	13.0 %
Steuern	20)	**– 3 736**	**– 3 463**	7.9 %
Konzerngewinn		**11 018**	**9 593**	14.9 %

In Tausend CHF

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



Konzern-Geldflussrechnung

	2008	2007
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	11 018	9 593
+ Abschreibungen	107	98
+/– Veränderung Rechnungsabgrenzungen	375	1 843
+/– Veränderung Debitoren/Lager/andere Forderungen	– 38	135
+/– Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	28	– 105
+/– Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	21	– 7
+/– Veränderung Rückstellungen	1 858	1 089
+/– Bewertungsergebnis	– 2 806	– 751
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	81	– 596
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**10 644**	**11 299**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	– 223	0
Mobile Sachanlagen	– 148	– 116
Immobile Sachanlagen	– 63 928	– 22 091
Total Investitionen	**– 64 299**	**– 22 207**
Finanzanlagen	101	167
Mobile Sachanlagen	3	5
Immobile Sachanlagen	6 274	13 030
Total Devestitionen	**6 378**	**13 202**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**– 57 921**	**– 9 005**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+/– Veränderung Kredite mit unterjähriger Laufzeit	0	– 500
+ Aufnahme von Hypotheken	83 300	32 000
– Rückzahlung von Hypotheken	– 26 000	– 25 000
– Gewinnausschüttung / Kapitalrückzahlung	– 9 207	– 9 207
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**48 093**	**– 2 707**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	10 644	11 299
Geldfluss Investitionstätigkeit	– 57 921	– 9 005
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	48 093	– 2 707
Total Geldfluss	**816**	**– 413**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	1 386	1 799
= Flüssige Mittel am 31.12.	**2 202**	**1 386**

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

Angaben zu den im Berichtsjahr bezahlten Zinsen und Steuern (cash out-Betrachtung) können dem Anhang zur Konzernrechnung, Punkt 18) Finanzergebnis auf Seite 49 und Punkt 20) Steueraufwand auf Seite 50 entnommen werden.

Konzern-Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 1.1.2007	**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**
Jahresgewinn 2008		11 018	11 018
Dividende Geschäftsjahr 2007		– 9 207	– 9 207
Eigenkapital am 31.12.2008	**1 485**	**196 136**	**197 621**

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, Basel, 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. Zudem wurden das Kotierungsreglement sowie das Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX 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

Gemäss Swiss GAAP FER 16 wird ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine wirtschaftliche Verpflichtung 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 sind in der Regel höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet, wobei ein darin enthaltener Anteil an einer Miteigentümergemeinschaft zum Verkehrswert bewertet ist.

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 (inkl. Entwicklungsliegenschaften) 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 66 – 67 hervor.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Diese Position umfasst die Hypotheken, die als langfristiges Fremdkapital ausgewiesen werden, sofern nicht die Absicht besteht, kurzfristig fällige Hypotheken zurückzuzahlen (wirtschaftliche Betrachtungsweise). Die Bewertung erfolgt zum Nominalbetrag.

Rückstellungen

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

Risikomanagement

Um die Übereinstimmung der Jahresrechnung bzw. des Konzernabschlusses des Unternehmens mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmens- bzw. Konzernberichterstattung zu gewährleisten, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet, die regelmässig überprüft werden. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche die relevanten Risiken sowie ihre Eintretenswahrscheinlichkeit und ihre Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen. Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres darstellen, sind unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

Konzern-Bilanz

1) Forderungen

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

2) Aktive Rechnungsabgrenzung

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.08	31.12.07
Diverse	24	82
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	3 009	3 212
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**3 033**	**3 294**

In Tausend CHF

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mieter für Heiz- und Betriebskosten unter den Passiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 7).

3) Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Bei dieser Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 365 (Vorjahr TCHF 359) 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. Zwei Darlehen wurden vollständig zurückbezahlt. Es wurde ein neues Darlehen in Höhe von TCHF 220 zur Finanzierung eines Mieterausbaus 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	31.12.06	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

Immobile Sachanlagen	31.12.07	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.08
Kommerziell genutzte Liegenschaften	159 990	0	8 841	0	1 635	– 3 916	166 550
Gemischt genutzte Liegenschaften	74 300	11 600	4 055	– 6 210	3 205	– 1 320	85 630
Wohnliegenschaften	127 180	0	36 758	– 154	4 995	– 1 029	167 750
Entwicklungsliegenschaften	19 940	– 11 600	14 274	0	151	– 915	21 850
Total Portfolio (zu Marktwerten)	381 410	–	63 928	– 6 364	9 986	– 7 180	**441 780**

In Tausend CHF

Die Umgliederung aus den Entwicklungs- zu den gemischt genutzten Liegenschaften in Höhe von TCHF 11 600 entspricht dem Mitte 2008 fertig gestellten Neubau Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel. Die Zugänge im Jahr 2008 in Höhe von TCHF 63 928 setzen sich zusammen aus Käufen von Liegenschaften in Höhe von TCHF 50 579 und aktivierten wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften von TCHF 13 349. Von diesen wertvermehrenden Investitionen in Höhe von TCHF 13 349 entfallen TCHF 12 574 auf die drei Projekte Neubau Brüglingerstrasse/Walkeweg in Basel (im 2008 fertiggestellt), Neubau Falknerstrasse 35 in Basel (Fertigstellung Sommer 2009) sowie Totalsanierung Bächlerstrasse 36 in Kilchberg (im 2008 fertiggestellt). Weitere Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Die Abgänge in Höhe von TCHF 6 364 stellen Verkäufe von zwei Liegenschaften sowie einigen Parkplätzen 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, die Fertigstellung ist im Sommer 2009 vorgesehen. Neu gebaut wird ein Geschäftshaus mit Büros und zwei grosszügigen Stadtwohnungen. Für die Ladenfläche wurde bereits ein langjähriger Mietvertrag mit einem Kleiderlabel unterzeichnet. Weitere Details zum Projekt sowie der aktuelle Stand der Bauarbeiten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

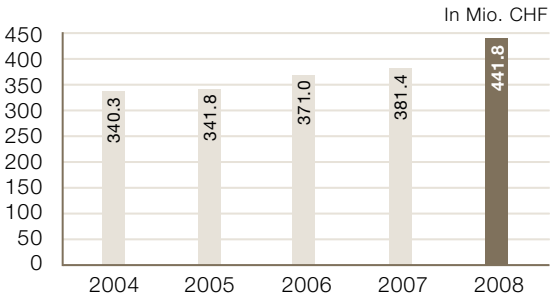
Dorngasse 39, Widen

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einem Anbau zur gewerblichen Nutzung. Die Liegenschaft wurde zusammen mit fünf anderen Liegenschaften in einem Paket erworben. Da sie nicht strategiekonform ist, wird sie wieder verkauft.

Zelgli 1, 2 – 8, Neftenbach

Diese Liegenschaft wurde ebenfalls im Rahmen einer Paketakquisition übernommen. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit Baulandreserve. Die Liegenschaft mit einer Grundstücksgrösse von 10 181 m² steht zum Verkauf.

Mehrjahresvergleich Immobilien-Portfolio



Marktwerte nach Geografie

	31.12.08	31.12.07
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	54.5	62.1
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	45.5	37.9
Total	**100.00**	**100.00**

In Prozenten

Marktwerte nach Anlagekategorie

	31.12.08	31.12.07
Kommerziell genutzte Liegenschaften	37.7	42.0
Gemischt genutzte Liegenschaften	19.4	19.5
Wohnliegenschaften	38.0	33.3
Entwicklungsliegenschaften	4.9	5.2
Total	**100.00**	**100.00**

In Prozenten

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 461.7 Mio. (Vorjahr CHF 387.6 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 68 – 71 zu entnehmen.

6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

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

7) Passive Rechnungsabgrenzung

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.08	31.12.07
Diverse	5 270	4 682
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	2 289	2 763
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**7 559**	**7 445**

In Tausend CHF

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1 744, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2 116, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 910 und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft in Höhe von TCHF 500 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2).

8) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31.12.2008 bestehenden Kredite im Gesamtbetrag von CHF 211.3 Mio. sind allesamt fest verzinslich abgeschlossen. Zur Zeit sind auf diesen Krediten Amortisationen in Höhe von TCHF 400 p.a. vereinbart. Die Laufzeiten der einzelnen Hypotheken gestalteten sich zum Jahresende wie folgt:

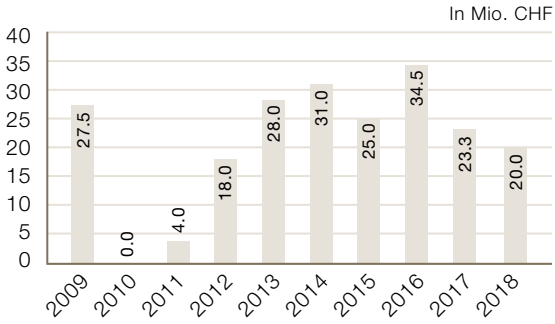
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	%
2009	27.5	13
2010	0.0	0
2011	4.0	2
2012	18.0	9
2013	28.0	13
2014	31.0	15
2015	25.0	12
2016	34.5	16
2017	23.3	11
2018	20.0	9
Total langfristige Verbindlichkeiten	**211.3**	**100**

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit betrug zum Stichtag 67.1 Monate bzw. 5.6 Jahre. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtsjahr bei 3.18 %. Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2008 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 338.3 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 273.1 Mio.

Von den im 2009 fälligen Hypotheken in Höhe von CHF 27.5 Mio. wurden CHF 20.0 Mio. bereits refinanziert. Die übrigen CHF 7.5 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:	31.12.06	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.07	Verwendung	Auflösung	Bildung	31.12.08
Verpflichtungen aus Mietverträgen	520	0	0	0	520	0	520	0	0
Total Rückstellungen	**520**	**0**	**0**	**0**	**520**	**0**	**520**	**0**	**0**

In Tausend CHF

Von den Rückstellungen von TCHF 520 wurden TCHF 20 erfolgwirksam aufgelöst. TCHF 500 wurden in die passiven Rechnungsabgrenzungen umgegliedert.

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 19.0 % (Vorjahr 18.4 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit einem Steuersatz von 17.5 % berechnet (siehe auch 20) Steueraufwand).

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**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	– 1 071
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	3 449
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2008	**29 950**

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 18 – 31).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2008

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 25.16 % (Vorjahr 24.50 %)

Beteiligungen der Organmitglieder an der Gesellschaft per 31.12.2008

(inkl. ihnen nahestehender Personen)

Name	Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	37 366
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		**37 526**

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

12) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.08	31.12.07
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
Immobile Sachanlagen	**156 704**	**149 254**
Finanzanlagen	**528**	**523**
Latente Steuern	**– 29 950**	**– 27 572**
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	**743**	**743**
Übrige	**68 111**	**71 377**
Gewinnreserve	**196 136**	**194 325**

In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

13) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände dar. Die Leerstände betrugen im 2008 TCHF 1 058, die Leerstandsquote (Renditeliegenschaften) betrug 4.14 % (Vorjahr TCHF 645 bzw. 2.89 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 4.83 % leer (Vorjahr 3.89 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 5.18 % (Vorjahr 5.48 %). Die Portfolio-Performance (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug 6.02 % (Vorjahr 5.62 %).

Sollmietzinsen nach Geografie

	2008	2007
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	55.1	62.8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	44.9	36.7
Übrige Regionen (VD)	0.0	0.5
Total	**100.0**	**100.0**

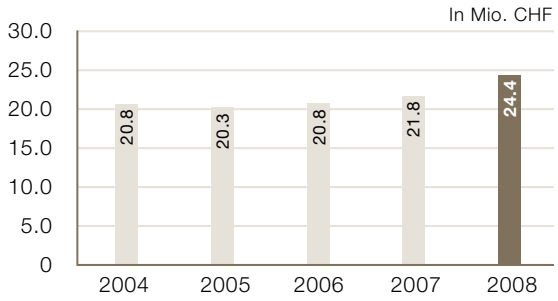
In Prozenten

Sollmietzinsen nach Objektnutzung

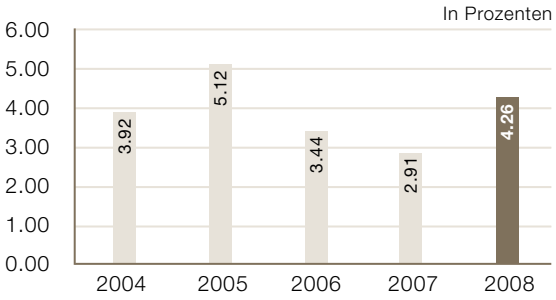
	2008	2007
Wohnungen	42.5	37.7
Büros	21.8	23.8
Verkauf	11.5	11.6
Gastronomie	8.3	9.9
Parkplätze	8.0	7.7
Lager	3.6	4.1
Gewerbe	4.1	4.5
Freizeitanlagen	0.0	0.5
Diverses	0.2	0.2
Total	**100.0**	**100.0**

In Prozenten

Mehrjahresvergleich Mieterträge



Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote

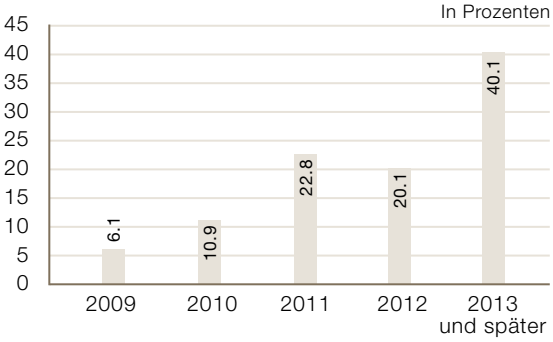


Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Sollmietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2008)

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 2008 (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bain & Company Switzerland Inc.
- FIAT SpA
- F. Hoffmann-La Roche AG
- Genossenschaft Migros
- Sanitas Troesch AG

Von den Sollmietzinserträgen entfielen:

	2008	2007
auf den grössten Mieter:	4.2	4.7
auf die drei grössten Mieter:	11.5	12.5
auf die fünf grössten Mieter:	16.3	17.5

In Prozenten

14) Immobilienaufwand

Immobilienaufwand	2008	2007
Betriebskosten	1 023	666
Instandhaltung/-setzung	2 332	2 573
Total Immobilienaufwand	**3 355**	**3 239**

In Tausend CHF

Zusätzlich zum ordentlichen Immobilienaufwand wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Renditeliegenschaften in Höhe von TCHF 757 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 1 566).

15) Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis gemäss den Marktwertschätzungen der unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 9 986 und Abwertungen von total TCHF 7 180 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 2 806 entspricht 0.64 % des Marktwertes vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 751 bzw. 0.20 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5) Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 66 – 67 entnommen werden.

16) Personalaufwand

Am 31.12.2008 hat die Gesellschaft 10 festangestellte Personen mit total 1 000 Stellenprozenten und eine Praktikantin mit 100 %-Pensum beschäftigt. (Vorjahr 9 Personen mit 900 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 2008 TCHF 136 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	2008	2007
Lohnaufwand	1 455	1 316
Sozialversicherungsaufwand	244	207
Übriger Personalaufwand	322	232
Total Personalaufwand	**2 021**	**1 755**

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	Daniel Petitjean	Daniel Breton
Funktion	Präsident des VR	Mitglied des VR	Mitglied des VR	Geschäftsführer/Leiter Finanzen	Leiter Gebäudemanagement
VR-Honorar	87	51	51		
Salär (fix und variabel)				339	232
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	6	4	4	57	53
Wert Privatnutzung Geschäftswagen				8	3
Total	**93**	**55**	**55**	**404**	**288**

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.

Transaktionen mit Nahestehenden

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

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)	Nominalwert 31.12.08	Verwendungsverzicht 31.12.08	Andere Wertberichtigungen 31.12.08	Diskont 31.12.08	Bilanz 31.12.08	Bilanz 31.12.07	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis 2008	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis 2007
Basler Versicherungen	365	–	–	–	365	359	6	3
Total	**365**	**–**	**–**	**–**	**365**	**359**	**6**	**3**

In Tausend CHF

Wirtschaftlicher Nutzen/ Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung 31.12.08	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.08	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.07	Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2008	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2007
Basler Versicherungen	155	0	0	0	0	136	118
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 126	0	0	0	0	0	0
Total	**1 281**	**0**	**0**	**0**	**0**	**136**	**118**

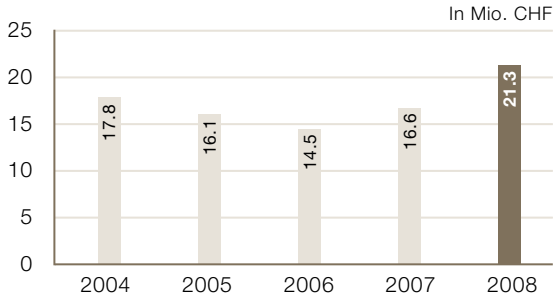
In Tausend CHF

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 107 (Vorjahr TCHF 98) enthalten.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern



18) Finanzergebnis

Finanzergebnis	2008	2007
Hypothekarzinsen	6 500	4 226
Zinsaufwand	**6 500**	**4 226**
Ertrag aus Finanzanlagen	– 91	– 90
Aufwand aus Finanzanlagen	28	23
Erfolg aus Finanzanlagen	**– 63**	**– 67**
Total Finanzergebnis	**6 437**	**4 159**

In Tausend CHF

Der durchschnittlich für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 3.18 % (Vorjahr 2.82 %) bei einer Duration (kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit) der Kredite per Bilanzstichtag von 5.6 Jahren.

Die im Berichtsjahr bezahlten Zinsen (Cash out-Betrachtung gemäss der Swiss GAAAP FER-Richtlinie 4) betrugen TCHF 6 501 (Vorjahr TCHF 4 251).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

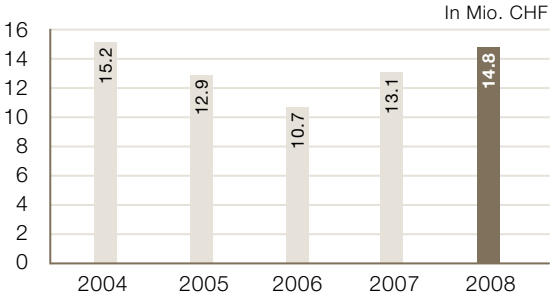
19) Übriges Ergebnis

Übriges Ergebnis	2008	2007
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen	–	585
Auflösung von Rückstellungen	20	0
Diverse a.o. Erträge	21	15
Übriger Ertrag	**41**	**600**
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen (Kat. Gemischt genutzte Liegenschaften)	– 85	–
Diverse a.o. Aufwendungen	– 19	– 8
Übriger Aufwand	**– 104**	**– 8**
Total übriges Ergebnis	**– 63**	**592**

In Tausend CHF

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

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern



20) Steueraufwand

Steueraufwand	2008	2007
Laufender Steueraufwand	287	794
Latenter Steueraufwand	3 449	2 669
Total Steueraufwand	**3 736**	**3 463**

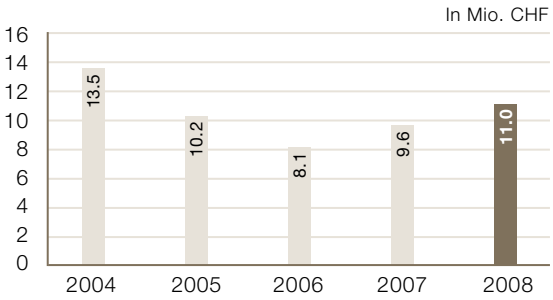
In Tausend CHF

Für die laufenden Steuern im Zusammenhang mit Verkäufen von Liegenschaften in Höhe von TCHF 1 058 wurden Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von TCHF 1 071 aufgelöst.

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 zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER (vgl. dazu 10). Rückstellungen für latente Steuern).

Die im Berichtsjahr bezahlten Steuern (Cash out-Betrachtung gemäss Swiss GAAP FER-Richtlinie 4) betrugen TCHF 2 379 (Vorjahr TCHF 1 019).

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. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Für eine weitere Überbauung der Warteck Invest besteht ein Abnahmevertrag für Heizwärme mit der AEW Energie AG, Aarau. Auch diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet. Dieser Vertrag dauert bis ins Jahr 2028.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2008 und dem 27. März 2009 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2008 zur Folge haben oder an dieser Stelle offenen gelegt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

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 zur Konzernrechnung an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Warteck Invest AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 34 bis 50 und 68 bis 71) für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht den Rechnungslegungsvorschriften der Schweizer Börse (SIX) für die Kotierung von Immobiliengesellschaften sowie dem schweizerischen Gesetz.

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International, a Swiss cooperative.

Mitglied von EXPERT SUISSE

KPMG

Warteck Invest AG, Basel
Bericht der Revisionsstelle
zur Konzernrechnung
an die Generalversammlung

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Rolf Besmer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 27. März 2009

2

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.08	31.12.07
Flüssige Mittel	1)	**2 201**	**1 385**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		353	259
Andere kurzfristige Forderungen		124	180
Forderungen		**477**	**439**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**3 028**	**3 294**
Umlaufvermögen		**5 706**	**5 118**
Wertschriften und Beteiligungen		160	160
Darlehen		573	451
Finanzanlagen		**733**	**611**
Mobile Sachanlagen		**189**	**149**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		86 945	81 881
Gemischt genutzte Liegenschaften		47 950	36 139
Wohnliegenschaften		136 101	103 277
Entwicklungsliegenschaften		14 080	10 858
Immobile Sachanlagen	2)	**285 076**	**232 155**
Anlagevermögen		**285 998**	**232 915**
AKTIVEN		**291 704**	**238 033**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		775	813
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		1 636	1 613
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	671	616
Passive Rechnungsabgrenzung		7 559	7 445
Kurzfristiges Fremdkapital		**10 641**	**10 487**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	211 250	153 950
Andere langfristige Verbindlichkeiten		80	59
Rückstellungen		0	520
Langfristiges Fremdkapital		**211 330**	**154 529**
Fremdkapital		**221 971**	**165 016**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**61 214**	**61 214**
Reserven		**61 957**	**61 957**
Gewinnvortrag		368	0
Jahresgewinn		5 923	9 575
Bilanzgewinn		**6 291**	**9 575**
Eigenkapital		**69 733**	**73 017**
PASSIVEN		**291 704**	**238 033**

In Tausend CHF

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2008	Abschluss 2007	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		24 447	21 788	12.2 %
Debitorenverluste		– 28	– 4	600.0 %
Mieterträge		**24 419**	**21 784**	**12.1 %**
Übrige Erträge		**267**	**60**	**345.0 %**
Betrieblicher Ertrag		**24 686**	**21 844**	**13.0 %**
Betriebskosten		– 1 023	– 666	53.6 %
Instandhaltung		– 2 249	– 1 896	18.6 %
Instandsetzung		– 840	– 2 243	– 62.6 %
Immobilienaufwand		**– 4 112**	**– 4 805**	**– 14.4 %**
Personalaufwand	5)	**– 2 021**	**– 1 755**	**15.2 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	6)	**– 10 506**	**– 8 277**	**26.9 %**
Betrieblicher Aufwand		**– 16 639**	**– 14 837**	**12.1 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**8 047**	**7 007**	**14.8 %**
Finanzergebnis		**– 6 469**	**– 4 188**	**54.5 %**
Übriges Ergebnis	7)	**4 627**	**7 545**	**– 38.7 %**
Reingewinn vor Steuern		**6 205**	**10 364**	**– 40.1 %**
Steuern		**– 282**	**– 789**	**–**
Reingewinn		**5 923**	**9 575**	**– 38.1 %**

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 mit Sitz in Basel verfügt über ein nominelles Eigenkapital von CHF 1 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen.

Sachanlagen

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen wurden nach 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) Immobilie Sachanlagen

Der Brandversicherungswert der immobilen Sachanlagen beträgt CHF 461.7 Mio. (Vorjahr CHF 387.6 Mio.)

3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 599.

4) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2008 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 233.8 Mio. (Vorjahr CHF 163.9 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 273.1 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:

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.

Name	Dr. Christoph M. Müller	Dr. Reto Cina	Dr. Ulrich Vischer	Daniel Petitjean	Daniel Breton
Funktion	Präsident des VR	Mitglied des VR	Mitglied des VR	Geschäftsführer/Leiter Finanzen	Leiter Gebäudemanagement
VR-Honorar	87	51	51		
Salär (fix und variabel)				339	232
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	6	4	4	57	53
Wert Privatnutzung Geschäftswagen				8	3
Total	**93**	**55**	**55**	**404**	**288**

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

6) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen enthalten. Sie betrugen im Berichtsjahr TCHF 9 754 (Vorjahr TCHF 7 401). Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit möglich ausgeschöpft.

7) Übriges Ergebnis

Im übrigen Ergebnis sind die Gewinne (nach Steuern und Transaktionskosten) enthalten aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Höhe von total TCHF 4 601.

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.

Risikobeurteilung gemäss Art. 663b Ziff. 12 OR

Um die Übereinstimmung der Jahresrechnung bzw. des Konzernabschlusses des Unternehmens mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmens- bzw. Konzernberichterstattung zu gewährleisten, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet, die regelmässig überprüft werden. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche die relevanten Risiken sowie ihre Eintretenswahrscheinlichkeit und ihre Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen. Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres darstellen, sind unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

Beteiligungen der Organmitglieder an der Gesellschaft per 31.12.2008

(inkl. ihnen nahestehender Personen)

Name	Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	37 366
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		**37 526**

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

Angaben gemäss Art. 663c OR

Bedeutende Aktionäre per 31.12.2008

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 25.16 % (VJ 24.50 %).

Gewinnverwendung

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

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 zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Warteck Invest AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 56 bis 60) für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA. KPMG is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International, a Swiss cooperative.
Mitglied der Treuhandkammer

KPMG

Warteck Invest AG, Basel
Bericht der Revisionsstelle
zur Jahresrechnung
an die Generalversammlung

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 14) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Rolf Besmer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 27. März 2009

2

Zusätzliche Informationen

Bericht der Schätzungsexperten

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers AG
St. Jakobs-Strasse 25
Postfach 3877
4002 Basel
Telefon +41 61 270 51 11
Fax +41 61 270 55 88
Direktwahl +41 61 270 52 42
Direktfax +41 61 270 58 84

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel
10. Februar 2009

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2008
Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten

Auftrag

Sämtliche sich im Besitz der Auftraggeberin befindliche Liegenschaften wurden von PricewaterhouseCoopers AG im Auftrag der Warteck Invest AG im Rahmen der Rechnungslegung beurteilt und zum Stichtag 31. Dezember 2008 bewertet.

Bewertungsstandards

Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt und die Bewertung erfolgte entsprechend den Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert definiert als *„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierendem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt"*.
Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, MWSt etc.), werden nicht berücksichtigt.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Bruttomieterträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). Für die ersten Prognosejahre werden einzelne Cash Flow Prognosen dargestellt (expliziter Horizont). Die verbleibende Restnutzungsdauer (impliziter Horizont) wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

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 des unabhängigen Bewertungsexperten
10. Februar 2009

Diskontierungszinssatz

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 erwarteten, langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligation) und einem Zu- oder Abschlag für allgemeines Immobilienrisiko (Kapital-Illiquidität). Angepasst wird dieser Basiszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Nutzung, Lage und übrige Risiken.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 5.37% und ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 0.1% gesunken (2007: 5.48%).

Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungssatz im Kanton Aargau am tiefsten (5.21%), da in dieser Region die Warteck Invest AG überwiegend in Wohnliegenschaften investiert hat.

Region	Anzahl Liegenschaften	Marktwert	Überwiegende Nutzung	Diskontierungssatz gewichtet nach MW
Basel	26	292'310'000	Gemischt	5.38%
Zürich / Zug	8	91'930'000	Geschäft	5.42%
Aargau	9	57'540'000	Wohnen	5.21%
Total	**43**	**441'780'000**		**5.37%**

Bewertungsresultat

Im Berichtszeitraum vom 01.Januar bis 31.Dezember 2008 hat die Portfoliogrösse von 38 auf 43 Objekte zugenommen. Zwei Liegenschaften in Basel wurden veräussert. Zugleich wurden sieben neue Liegenschaften im Raum Aargau und Zürich erworben.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2008** auf **CHF 441'780'000** (2007: CHF 381'410'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit um rund 15.8% gestiegen.

Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2007 im Portfolio, ohne Entwicklungsprojekte Bächlerstrasse 34/36 in Kilchberg, Falknerstrasse 35 in Basel und Walkeweg, Brüglingerstrasse, Basel) ist um 0.7% (CHF 2'560'000) gestiegen.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Warteck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem oben beschriebenen Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Corporate Finance Real Estate

Kurt Ritz MRICS
Partner

Jean-Luc Graf
Manager

Seite 2 von 2

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.08	Mietertrag[2]	Leerstand[3]
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			28.94
Basel, Greifengasse 23			0.61
Basel, Grenzacherstr. 79			0.00
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.11
Basel, Münchensteinerstr. 127			2.47
Basel, Schneidergasse 11			0.62
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.00
Basel, Steinenvorstadt 13			0.00
Cham, Hinterbergstr. 15/17			21.82
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			0.00
Zürich, Franklinstrasse 27			1.20
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**166 550**	**10 400**	**5.03**
Basel, Chrischonastr. 38			3.44
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0.28
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.00
Basel, Marktgasse 11			0.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			3.08
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62			0.84
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			2.30
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			2.61
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			5.86
Gemischt genutzte Liegenschaften	**85 630**	**5 219**	**2.31**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.55
Basel, Alemannengasse 62/64			1.64
Basel, Drahtzugstr. 60			4.33
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			1.39
Basel, Landskronstr. 1			0.00
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			22.20
Aarburg, Pilatusstrasse 9 – 13, Sägestrasse 26 – 32			12.08
Bergdietikon, Honerethof 5-7			6.52
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11 – 15			4.45
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			0.38
Neftenbach, Zürichstrasse 36 – 40			6.98
Niederlenz, Ahornweg 2 – 12			3.09
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6			2.80
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44 – 48			9.13
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29 – 33			2.50
Zofingen, Am Naglerbach 1 – 7			6.80
Wohnliegenschaften	**167 750**	**9 415**	**4.18**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Neftenbach, Zelgli 1,2,4,6,8			n/a
Widen, Dorngasse 39			n/a
Basel, Falknerstr. 35			n/a
Entwicklungsliegenschaften	**21 850**	**471**	**n/a**
Total Portfolio	**441 780**	**25 505**	**4.14**

[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 31.12.08
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.09

Portfolio

Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m²
	16 493	AE	1982	1999	1 225
	12 789	AE	1995	–	430
	7 070	AE	1932	2001	1 578
	37 599	AE	1996	–	2 195
	12 738	AE	1993	–	1 229
	3 106	AE	1914	1996	138
	10 067	AE	1908	1982	517
	5 275	AE	1932	2004	225
	20 857	AE	1989	2007	5 512
	2'102	AE	1900	1994	462
	29 243	AE	1992	2005	2 904
	8 886	SE	1968	2000	2 868
	12 656	AE/SE[7]	1929	2004	1 176
7.83	**178 881**				**20 459**
	9 294	AE	1983	–	2 300
	4 746	AE	1900	1995	270
	6 904	AE	1935	2007	602
	6 104	AE	1933	2005	611
	3 701	AE	1911	2002	180
	12 315	AE	1862	1984	1 005
	10 508	AE	1870/1954	1997	752
	5 119	AE	1900/1992	1992	455
	25 849	AE	1993	2003	8 398
	9 138	AE	2008	–	1 941
2.09	**93 678**				**16 514**
	29'074	AE	1965	2002	8 989
	3 991	AE	1995	–	693
	5 522	AE	1985	1999	772
	31 639	AE	1996	–	4 743
	3 852	AE	1996	–	343
	2 669	SE/ME[9]	2004	–	n/a
	13 926	AE	1991	2006	3 364
	8 597	AE	1991	–	5 134
	11 274	AE/ME[8]	1984	–	5 433
	9 566	AE	1971/2006	–	3 502
	6 504	AE	1986	–	5 310
	8 854	AE	1985	–	6 634
	8 267	AE/ME[8]	1980	–	3 939
	7 329	AE	1987	–	4 704
	7 769	AE	1982	–	4 320
	16 104	AE	2001	–	6 325
3.65	**174 937**				**64 205**
	n/a	AE	n/a	–	1 377
	7 182	AE	div.	1997	10 181
	1 435	AE	1955/1979	–	1 691
	5 573	AE	2009	–	368
n/a	**14 190**				**13 617**
4.83	**461 686**				**114 795**

[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, Franklinstrasse 27	0	340	425	420
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**2 362**	**21 229**	**5 763**	**1 784**
Basel, Chrischonastr. 38	1 898	391	0	0
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
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	1 738	167	1 287	0
Gemischt genutzte Liegenschaften	**13 453**	**906**	**4 011**	**4 123**
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
Bergdietikon, Honerethof 5–7	2 226	316	0	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11 – 15	3 958	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2 228	0	337	0
Neftenbach, Zürichstrasse 36 – 40	1 980	0	0	0
Niederlenz, Ahornweg 2 – 12	2 906	0	0	0
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6	2 599	0	0	0
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44 – 48	2 444	0	0	0
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29 – 33	2 209	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1 – 7	4 479	0	0	0
Wohnliegenschaften	**43 445**	**1 082**	**1 478**	**141**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
Neftenbach, Zelgli 1,2,4,6,8	1 781	0	0	0
Widen, Dorngasse 39	180	0	0	0
Basel, Falknerstr. 35	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklungsliegenschaften	**1 961**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**61 221**	**23 217**	**11 252**	**6 048**

[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 31.12.08
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.09

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
500	444	0	0	0	2 129	0
0	524	0	58	0	3 445	58
4 313	**6 052**	**31**	**383**	**72**	**41 534**	**455**
0	95	0	45	0	2 384	45
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
0	303	0	0	0	2 558	0
0	132	0	0	0	1 139	0
0	588	97	121	44	6 248	165
0	248	0	35	11	3 440	46
0	**2 907**	**97**	**201**	**60**	**25 497**	**261**
0	527	0	62	32	6 968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1 671	0
0	92	233	120	0	7 434	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	74	0	42	8	2 616	50
0	0	210	46	3	4 168	49
0	55	55	22	16	2 675	38
0	140	0	30	22	2 120	52
0	0	148	32	15	3 054	47
69	0	0	34	2	2 668	36
0	134	0	29	7	2 578	36
0	0	164	30	4	2 373	34
0	0	0	50	4	4 479	54
119	**1 457**	**1 073**	**612**	**115**	**48 795**	**727**
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
144	6	0	14	8	1 931	22
500	0	0	n/a	n/a	680	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
644	**6**	**0**	**14**	**8**	**2 611**	**22**
5 076	**10 422**	**1 201**	**1 210**	**255**	**118 437**	**1 465**

[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	2008	2007	2006	2005	2004
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**21.25**	16.62	14.47	16.14	17.77
Konzerngewinn vor Steuern	**14.75**	13.06	10.74	12.85	15.18
Konzerngewinn	**11.02**	9.59	8.10	10.20	13.50
Eigenkapital	**197.62**	195.81	195.42	196.20	195.28
Bilanzsumme	**448.94**	387.81	376.21	349.33	357.83
Marktwert Immobilien-Portfolio	**441.78**	381.41	371.01	341.79	340.29
Börsenkapitalisierung	**219.04**	231.66	235.37	233.15	235.13
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.11**	1.18	1.20	1.18	1.20

In Mio. CHF

Titel	2008	2007	2006	2005	2004
Kurs Namenaktie am 31.12.	**1 475**	1 560	1 585	1 570	1 600
Namenaktie Höchst	**1 620**	1 679	1 700	1 660	1 660
Namanaktie Tiefst	**1 330**	1 550	1 526	1 550	1 375
Kurs PS am 31.12.[1]	**n/a**	n/a	n/a	n/a	1 545
PS Höchst	**n/a**	n/a	n/a	n/a	1 610
PS Tiefst	**n/a**	n/a	n/a	n/a	1 320
Innerer Wert	**1 330**	1 319	1 316	1 321	1 315
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[2]	**–1.5 %**	2.3 %	4.9 %	2.0 %	15.4 %
Rendite (Performance) p.a. PS[2]	**n/a**	n/a	n/a	n/a %	21.7 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	**20**	24	29	23	18
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) PS	**n/a**	n/a	n/a	n/a	17
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**143.13**	111.94	97.44	108.66	119.66
Konzerngewinn vor Steuern	**99.35**	87.92	72.34	86.56	102.25
Konzerngewinn	**74.20**	64.60	54.57	68.72	90.88
Ausschüttung	**62**[3]	62	62	62	62

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

In CHF

Statistische Angaben	2008	2007	2006	2005	2004
Anzahl Namenaktien	**148 500**	148 500	148 500	148 500	103 500
Anzahl Partizipationsscheine	**0**	0	0	0[1]	45 000
Anzahl Titel insgesamt	**148 500**	148 500	148 500	148 500	148 500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	**1.49**	1.49	1.49	1.49	1.04
Nominelles PS-Kapital in Mio. CHF	**0**	0	0	0[1]	0.45
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	**1.49**	1.49	1.49	1.49	1.49
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	**1 687**	1 676	1 636	1 467	915

[1] Umwandlung in Namenaktien

Agenda

Generalversammlung 2009:	20. Mai 2009
Publikation Semesterbericht 2009:	August 2009
Medien- und Finanzanalystenkonferenz 2010:	März 2010
Generalversammlung 2010:	19. Mai 2010

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

Konzeption und Gestaltung:
wendepunkt GmbH, Basel

Fotos:
Tobias Sutter, Basel

Satz und Druck:
Linsenmann Gissler AG, Allschwil

Die Titel der Warteck Invest AG
werden am Immobiliensegment der
Schweizer Börse SIX 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