Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Geschäftsbericht 2009

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 . . . . . 19 – 31

Konzernrechnung
Konzern-Bilanz 34
Konzern-Erfolgsrechnung 35
Konzern-Geldflussrechnung 36
Konzern-Eigenkapitalnachweis 37
Anhang zur Konzernrechnung . . . . . 38 – 51
Bericht der Revisionsstelle zum Konzernabschluss . . . . . 52 – 53

Jahresrechnung der Warteck Invest AG
Bilanz 56
Erfolgsrechnung 57
Anhang zur Jahresrechnung . . . . . 58 – 61
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung . . . . . 62 – 63

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

Aussicht aus:
Basel, St. Alban-Rheinweg 188

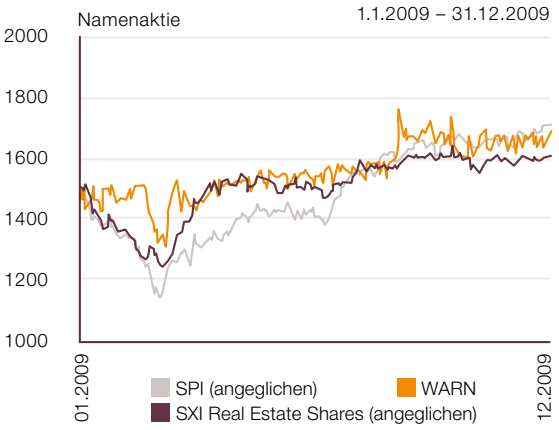
Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung

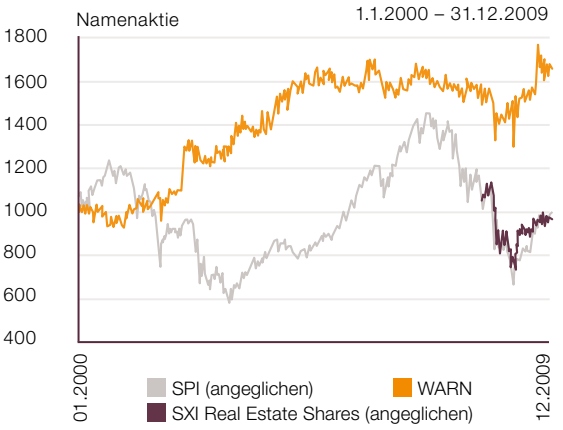
Namenaktie	2009	2008	Veränderung
Kurs am 31.12.	**1 699**	1 475	+ 15.2 %
Höchst	**1 770**	1 620	
Tiefst	**1 300**	1 330	
Innerer Wert (Net Asset Value)	**1 351**	1 330	+ 1.6 %
Premium/Agio1 am 31.12.	**25.8 %**	10.8 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	**20.6**	19.9	
Rendite (Performance) p.a.[2]	**19.4 %**	– 1.5 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre[2]	**6.3 %**	1.9 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre[2]	**5.1 %**	4.8 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**143.30**	143.13	+ 0.1 %
Konzerngewinn vor Steuern	**97.85**	99.35	– 1.5 %
Konzerngewinn	**82.30**	74.20	+ 10.9 %
Ausschüttung	**65.00**[3]	62.00	+ 4.8 %

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

In CHF

Kursentwicklung Namenaktie





Quelle: Investis FLife AG

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

Kennzahlen Gesellschaft	2009	2008	Veränderung
Bilanzsumme	**471.0**	448.9	+ 4.9 %
Eigenkapital	**200.6**	197.6	+ 1.5 %
Börsenkapitalisierung am 31.12.	**252.3**	219.0	+ 15.2 %
im Verhältnis zum inneren Wert	**1.26**	1.11	
Fremdfinanzierungsgrad[1]	**57.4 %**	56.0 %	+ 2.5 %
Eigenkapitalquote	**42.6 %**	44.0 %	– 3.2 %
Eigenkapitalrendite[2]	**6.1 %**	5.6 %	+ 9.6 %
Personalbestand am 31.12.	**12**	11	+ 9.1 %
In Stellenprozenten	**1 140 %**	1 100 %	+ 3.6 %
Betrieblicher Ertrag	**27.0**	24.7	+ 9.2 %
Betrieblicher Aufwand[3]	**5.7**	3.4	+ 65.4 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**21.3**	21.3	+ 0.1 %
Konzerngewinn vor Steuern	**14.5**	14.8	– 1.5 %
Konzerngewinn	**12.2**	11.0	+ 10.9 %

In Mio. CHF

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

Kennzahlen Immobilien-Portfolio	2009	2008	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	**465.1**	441.8	+ 5.3 %
Anzahl Liegenschaften	**44**	43	+ 2.3 %
Sollmieterträge (in Mio. CHF)	**27.8**	25.5	+ 8.9 %
Leerstandsquote in % CHF[1]	**3.30 %**	4.14 %	– 20.3 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	**3.42 %**	4.83 %	– 29.6 %
Ertragsausfallquote[2]	**3.36 %**	4.26 %	– 21.1 %
Nettomieterträge[3] (in Mio. CHF)	**26.9**	24.4	+ 9.9 %
Bruttorendite[4]	**6.23 %**	6.21 %	+ 0.3 %
Nettorendite[5]	**5.29 %**	5.18 %	+ 2.1 %
Performance[6]	**5.52 %**	6.02 %	– 8.3 %

[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

«Schuster bleib bei Deinen Leisten»

Die Liegenschaften am Riehenring 63–71 in Basel in unmittelbarer Nähe zur Messe Schweiz stammen aus dem vorletzten Jahrhundert und sind erneuerungsbedürftig. Nachdem die Gerichte den Denkmalschutz verneint haben, wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbes ein Projekt mit einem knapp 90 Meter hohen Wohnhochhaus erarbeitet.

Selbstverständlich wäre es für unsere Gesellschaft eine spannende Herausforderung gewesen, ein solch prestigeträchtiges Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 100 Mio. zu realisieren. Nach reiflicher Überlegung und Abwägung aller Chancen und Risiken sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung aber zum Schluss gekommen, dass ein Projekt dieser Grössenordnung zwar finanziell möglich wäre, aber im Verhältnis zur Grösse des bestehenden Portfolios als Klumpenrisiko zu bewerten ist und ausserdem wichtige Managementkapazitäten absorbiert.

Unter dem Motto «Schuster bleib bei Deinen Leisten» wurde schliesslich zum Wohle der Gesellschaft und nicht ohne Bedauern entschieden, die Liegenschaften am Riehenring zusammen mit dem Projekt zu verkaufen. Als geeigneter Investor wurde Ende letzten Jahres der UBS Immobilienfonds SIMA ausgewählt. Im März 2010 konnte der Kaufvertrag unterzeichnet werden, in welchem die Eigentumsübertragung auf den Oktober 2010 vereinbart wurde. Diese Transaktion setzt sowohl finanzielle Mittel wie auch Managementkapazitäten frei, welche in Zukunft wieder eingesetzt werden können zur Umsetzung der Strategie und zur Erreichung der gesteckten Ziele.

Die Gesellschaft befindet sich in einer sehr soliden finanziellen Verfassung. Die operative Ertragskraft ist robust und die zukünftigen Ertragsaussichten sind intakt. Eine detaillierte Lagebeurteilung befindet sich im Bericht des Verwaltungsrates auf den folgenden Seiten. Diese guten Aussichten haben wir als Thema gewählt für die diesjährige Bebilderung des Geschäftsberichtes. Anstatt Ansichten unserer Immobilien zu zeigen, wie dies in der Portfoliobroschüre vom Sommer 2009 der Fall war, werden einige ausgewählte schöne Aussichten aus den Fenstern unserer Liegenschaften heraus oder von Terrassen und Balkonen herab präsentiert.

Liebe Aktionäre, liebe Kunden und Geschäftspartner, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft und ihre Mitarbeiter und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

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 455 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 43 % 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 gegen 74 Prozent der Namenaktien bei über 1 700 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Die übrigen Titel werden von der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

Verwaltungsrat (v.l.n.r.)

Dr. Christoph M. Müller,
Präsident des Verwaltungsrates
Dr. Reto Cina,
Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. Ulrich Vischer,
Mitglied des Verwaltungsrates

Geschäftsleitung (v.l.n.r.)

Daniel Petitjean,
Geschäftsführer
Daniel Breton, Leiter
Gebäudemanagement
Philippe Moulin, Leiter
Immobilienbewirtschaftung

Bericht des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Damen und Herren
Wir freuen uns, Ihnen für das vergangene Geschäftsjahr 2009 erneut einen positiven Bericht vorlegen zu können. Die Ertragslage der Gesellschaft wurde auch in dieser Periode dank der geografischen und nutzungsspezifischen Diversifikation des Immobilien-Portfolios nicht spürbar beeinflusst durch die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise. Der Liegenschaftenbestand konnte im Berichtsjahr weiter ausgebaut werden. Die laufenden Sanierungs- und Neubauprojekte konnten termingerecht und erfolgreich abgeschlossen werden. Für ein neues grösseres Projekt in Basel wurde ein Bewilligungsgesuch eingereicht und für das Areal am Riehenring in Basel, für welches im Rahmen eines Studienauftrages ein Hochhausprojekt erarbeitet wurde, konnte ein geeigneter Käufer gefunden werden. Die Leerstände im Portfolio befinden sich weiterhin auf äusserst tiefem Niveau und das Konzernergebnis konnte gegenüber der Vorperiode erneut deutlich um 11 % gesteigert werden. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine Erhöhung der Dividende.

Weiterer Ausbau des Portfolios, gute Rendite und Performance der Liegenschaften
Im Berichtsjahr wurden drei Liegenschaften dazugekauft. Per 1. Januar 2009 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus an guter Lage nahe dem Bodensee an der Hauptstrasse 30 in Rorschach (SG) erworben. Die Liegenschaft mit Baujahr 1989 umfasst 24 Wohnungen und 1 380 m^2 Büro- und Verkaufsflächen. Per 25. Juni 2009 konnte eine Wohnliegenschaft in Basel an der Schützenmattstrasse 26/28 gekauft werden. Die Liegenschaft stammt aus dem Jahr 1979 und besteht aus 25 vom Grundriss her attraktiven Wohnungen. Schliesslich wurde per 1. Dezember 2009 eine Büroliegenschaft an der Stauffacherstrasse 36 in Schaffhausen erworben. Diese Liegenschaft hat Baujahr 1991 und beinhaltet 2 041 m^2 Büroflächen.

Neben den Zukäufen kam es im Berichtsjahr auch zu Veräusserungen. Mit der Marktgasse 11 und der Steinenvorstadt 13, beide in Basel, wurden per 29. Juni 2009 zwei nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften verkauft.

Durch die Zukäufe in Rorschach (SG) und Schaffhausen sowie die Verkäufe in Basel haben sich die Gewichte der beiden Wirtschafträume Nordwestschweiz und Zürich/Zug gegenüber der Vorperiode leicht reduziert. Am Bilanzstichtag lagen 52 % (Vorjahr 55 %) der Marktwerte in den Kantonen Basel und Baselland und 44 % (Vorjahr 45 %) in den Kantonen Zürich, Zug und Aargau. Bezüglich 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. Ihr Anteil an den Erträgen stieg von 42 auf 45 %. Ebenfalls leicht zugenommen von 11 auf 12 % hat der Anteil der Erträge aus Verkaufsflächen. Zurückgegangen sind dagegen die Anteile der Büromieten (von 22 auf 21 %) sowie der Gastronomieflächen (von 8 auf 7 %). Die Anteile der Erträge aus den übrigen Nutzungen wie Parkplätze, Lager- und Gewerbeflächen haben sich gegenüber dem Vorjahr nur im Bereich von unter einem Prozentpunkt verändert. Durch diese Entwicklung hat sich die Konjunkturabhängigkeit der Erträge weiter reduziert.

Das Liegenschaften-Portfolio wies per Bilanzstichtag einen Markwert von CHF 465.1 Mio. auf. Dies entspricht gegenüber der Vorperiode einer Zunahme von 5.3 % (Vorjahr CHF 441.8 Mio.). Diese Zunahme um netto CHF 23.3 Mio. ist entstanden aus den Zukäufen in Höhe von CHF 24.6 Mio., Investitionen in Neubauten und Sanierungen von CHF 5.5 Mio., Verkäufen in Höhe von CHF 8.3 Mio. sowie der Aufwertung der Liegenschaften um CHF 1.5 Mio. durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG.

EAU LAPIN
20

Die Leerstände konnten im Berichtsjahr reduziert werden auf 3.3 % (Vorjahr 4.14 %) und stellen damit sowohl im Branchenvergleich wie auch unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Umfeldes einen ausgezeichneten Wert dar. Von den 3.3 % Leerstand entfallen 1.2 Prozentpunkte auf die beiden Liegenschaften Clarastrasse 57 und Falknerstrasse 35 in Basel, das übrige Portfolio weist sogar eine Leerstandsquote von lediglich 2.1 % auf. Die durch den Auszug eines grösseren Mieters frei gewordenen Büros an der Clarastrasse 57 konnten aber per Mitte Jahr bereits wieder langfristig vermietet werden. Die neu errichteten Büros an der Falknerstrasse 35 stehen noch zur Vermietung. Hier hat sich die Zurückhaltung der durch die Krise verunsicherten Marktteilnehmer ungünstig auf den bisherigen Vermietungserfolg ausgewirkt.

Die Liegenschaften haben in der Berichtsperiode abermals gut rentiert. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2009) lag bei 6.23 % (Vorjahr 6.21 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2009) betrug 5.29 % (Vorjahr 5.18 %). Die Performance des Immobilien-Portfolios, welche schliesslich auch das Bewertungsergebnis berücksichtigt, lag bei 5.52 % (Vorjahr 6.02 %), was im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten im vergangenen Jahr einen ansehnlichen Wert darstellt.

Weitere Bewegungen im Portfolio nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag ist es zu weiteren Bewegungen im Portfolio gekommen. Per 1. Januar 2010 konnte die Liegenschaft Zelgli 1–8 in Neftenbach (ZH) verkauft werden. Diese Entwicklungsliegenschaft wurde im Jahr 2008 zusammen mit einem Immobilien-Paket erworben und war von Anfang an für den Wiederverkauf vorgesehen. Per 1. Februar 2010 wurde die Liegenschaft Rheinstrasse 4 in Liestal veräussert. Diese Liegenschaft war aufgrund ihrer geringen Grösse nicht mehr strategiekonform und wies nur ein unterdurchschnittliches Potenzial auf.

Zu einer bedeutenden Transaktion kommt es im Verlauf dieses Jahres durch den Verkauf des Areals am Riehenring in Basel. Nachdem der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung im letzten Jahr entschieden haben, das aus einem Wettbewerb hervorgegangene Hochhausprojekt aufgrund der Grösse und den damit verbundenen Risiken nicht selbst zu realisieren, wurde ein geeigneter Käufer für das Areal und die darauf befindlichen Liegenschaften gesucht. Im März 2010 konnte mit dem UBS Immobilienfonds SIMA ein Kaufvertrag unterzeichnet werden, in welchem der Verkauf der Liegenschaften Riehenring 63–71 und 75, Drahtzugstrasse 60 und 62 sowie Clarastrasse 57 per 1. Oktober 2010 vereinbart wurde. Die Käuferschaft beabsichtigt, das Hochhausprojekt ab 2013 zu realisieren.

Erfolgreicher Abschluss von zwei Projekten, Planung von zwei neuen Projekten

Im Berichtsjahr konnten zwei Projekte erfolgreich, d.h. termingerecht und innerhalb der geplanten Kosten, abgeschlossen werden. Der Neubau des Geschäftshauses an der Falknerstrasse 35 wurde Mitte Jahr fertig gestellt. Die Ladenflächen im Erdgeschoss, 1. Ober- und 1. Untergeschoss konnten der Mieterschaft im Juni übergeben werden. Im September wurde darin die grösste «Marc O'Polo»-Boutique der Schweiz eröffnet. Die beiden exquisiten und grossflächigen Stadtwohnungen im 5. und 6. Stock sind ebenfalls vermietet. Für die Büroflächen im 2. bis 4. Obergeschoss werden derzeit Verhandlungen mit Mietinteressenten geführt.

Die 1. Etappe der Totalsanierung der Überbauung Hauptstrasse/Unterdorfstrasse in Hausen (AG) konnte in der Berichtsperiode ebenfalls planmässig

abgeschlossen werden. Hier wurden die Küchen und Bäder sowie die Böden und die Haustechnik komplett erneuert. Gleichzeitig erfolgte eine Optimierung der Grundrisse. Darüber hinaus wurde die Liegenschaft energetisch saniert und mit einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Sämtliche der 14 sanierten Wohnungen konnten in kurzer Zeit wieder neu vermietet werden.

Aufgrund des Erfolges dieser 1. Sanierungsetappe wurde noch im vergangenen Jahr mit der Planung und Vorbereitung der 2. Etappe begonnen. Aufgrund der Tiefe der Eingriffe können die Wohnungen nicht in bewohntem Zustand saniert werden, so dass allen Mietern gekündigt werden musste. Wie bei der 1. Etappe stand deshalb auch bei der 2. Etappe, welche 35 Wohnungen betrifft, eine möglichst mieterfreundliche Umsetzung im Vordergrund. Konkret bedeutete dies eine genügend lange Vorlaufzeit sowie die Unterstützung bei der Wohnungssuche bzw. die Möglichkeit innerhalb der Überbauung in bereits sanierte Wohnungen umzuziehen. Mit den Arbeiten der 2. Etappe wurde im März 2010 begonnen. Weitere Angaben zum Projekt können der Homepage www.warteck-invest.ch (Rubrik Immobilien, Projekte) entnommen werden.

Das zweite Projekt, mit dessen Planung im vergangenen Jahr begonnen wurde, betrifft die Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in Basel. Die über hundert Jahre alten Gebäude in der Basler Innenstadt weisen gravierende Strukturmängel sowie statische Probleme auf und müssen daher totalsaniert und zum Teil neu gebaut werden. Dabei sollen allerdings die für das Stadtbild wertvollen Fassadenfronten am Steinenberg erhalten bzw. rekonstruiert und aufgewertet werden. Aufgrund der laufenden Mietverträge kann mit den Bauarbeiten erst im Jahr 2013 begonnen werden. Wegen des sich abzeichnenden Widerstandes gewisser privater Denkmalschutzorganisationen und den zu erwartenden juristischen Verfahren wurde aber bereits im 2009 eine Baubewilligung beantragt, welche im März 2010 erteilt wurde.

Diese beiden neuen bzw. geplanten Projekte entsprechen einem Investitionsvolumen (ohne Land) von rund CHF 15 Mio.

Robuste Ertragslage, erneute Gewinnsteigerung

Die Ertragslage erwies sich im Berichtsjahr als robust und grösstenteils resistent gegen die Aus-

wirkungen der internationalen Finanz- und Wirtschaftskrise. Durch die neuen Erträge aus Projekten und Zukäufen sowie der Reduktion der Leerstände konnte der betriebliche Ertrag um 9.2 % gesteigert werden auf CHF 27.0 Mio. (Vorjahr CHF 24.7 Mio.). Die Leerstände betrugen CHF 0.9 Mio. (Vorjahr CHF 1.1 Mio.), was einer Leerstandsziffer von 3.3 % entspricht (Vorjahr 4.1 %).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten sowie den Aufwendungen für den Unterhalt, nahm gegenüber der Vorperiode um 21.0 % zu auf CHF 4.1 Mio. (Vorjahr CHF 3.4 Mio.). Daneben wurden CHF 1.3 Mio. für Instandsetzungsarbeiten investiert und aktiviert (Vorjahr CHF 0.8 Mio.). Insgesamt wurden im Berichtsjahr 19.3 % (Vorjahr 16.1 %) der Sollmietzinseinnahmen ausgegeben für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzungen der Liegenschaften. Damit weist das Immobilien-Portfolio ein gesundes Verhältnis von Aufwand zu Ertrag auf.

Die periodische Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG führte netto zu einer Aufwertung des Bestandes um CHF 1.5 Mio. bzw. 0.3 % des Portfoliowertes (Vorjahr CHF 2.8 Mio. bzw. 0.6 %). Der Personalaufwand nahm gegenüber der Vorperiode um 6.8 % zu auf rund CHF 2.2 Mio.

Aussicht aus:
Aarburg,
Sägestrasse 28

(Vorjahr CHF 2.0 Mio.). Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand (inkl. Geschäftsleitung, ohne Verwaltungsrat) 12 Mitarbeiter mit 1 140 Stellenprozenten (Vorjahr 11 Mitarbeiter mit 1 100 Stellenprozenten). Der sonstige Betriebsaufwand betrug im Berichtsjahr CHF 0.9 Mio., was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 8.1 % entspricht (Vorjahr CHF 0.8 Mio.).

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag trotz der höheren Erträge gegenüber dem Vorjahr fast unverändert bei CHF 21.3 Mio. (Vorjahr CHF 21.3 Mio.), dies vor allem aufgrund des im Vorjahr grösseren Neubewertungseffektes und tieferen Immobilienaufwandes. Der Bestand an Krediten und Hypotheken erhöhte sich wegen der Finanzierung von Akquisitionen und Projekten gegenüber dem Vorjahr auf CHF 230.9 Mio. In der Folge erhöhte sich der Netto-Finanzaufwand um 12.7 % auf CHF 7.3 Mio. (Vorjahr CHF 6.4 Mio.). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für das Fremdkapital lag in der Berichtsperiode bei 3.17 % (Vorjahr 3.18 %) bei einer kapitalgewichteten Restlaufzeit der Kredite (Duration) von 5 Jahren und 7 Monaten. Das Übrige Ergebnis trug rund CHF 0.5 Mio. zum Erfolg bei und bestand im Wesentlichen aus Gewinnen aus dem Verkauf von Liegenschaften. Der Konzerngewinn konnte schliesslich gegenüber dem Vorjahr um 10.9 % gesteigert werden auf CHF 12.2 Mio. (Vorjahr 11.0 Mio.).

Aktien der Warteck Invest als sicherer Wert in der Krise

Auch im zweiten Jahr der Finanz- und Wirtschaftskrise stellten die Aktien der Warteck Invest einen sicheren Wert dar und legten sogar deutlich zu. Der Titel schloss am 31.12.2009 bei CHF 1 699, was einer Kursteigerung von 15.2 % gegenüber dem Kurs zu Jahresbeginn entspricht. Im gleichen Zeitraum legte der Schweizer Aktienmarkt (SPI) um 14.9 % zu, der Schweizer Immobilienaktienmarkt (SXI Real Estate Shares-Index) um 7.8 %.

Zusammen mit der Dividende von CHF 62 erreichten die Warteck Invest-Aktien im vergangenen Jahr eine Gesamtrendite von 19.4 % (SPI 18.5 %, SXI Real Estate Shares-Index 13.3 %). Die Dividendenrendite, berechnet auf dem Jahresanfangskurs, lag im Berichtsjahr bei attraktiven 4.2 %. Die Zahl der eingetragenen Aktionäre am Bilanzstichtag stieg gegenüber dem Vorjahr um 3 % auf 1 738.

Erhöhung der Dividende

Das gute Konzernergebnis, die robuste Ertragslage sowie die solide Eigenkapitalsituation erlauben es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 19. Mai 2010 die Erhöhung der seit dem Jahr 2003 konstanten Dividende von CHF 62 auf CHF 65 pro Aktie zu beantragen. Diese Ausschüttung von total rund CHF 9.7 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 79.0 % des Konzerngewinnes.

Lage und Ausblick

Das gute Konzernergebnis im Jahr 2009 ist ein Beweis für die Richtigkeit der bisher verfolgten Unternehmensstrategie und Anlagepolitik. Es hat sich gelohnt, in der Vergangenheit bei Akquisitionen vorsichtig zu sein, Zurückhaltung zu üben und nicht Wachstum um jeden Preis anzustreben. Die seit zwei Jahren andauernde Finanz- und Wirtschaftskrise konnte die Ertragskraft der Gesellschaft bis jetzt nicht spürbar beeinträchtigen. Bereits mehren sich die Anzeichen, die darauf hinweisen, dass das Schlimmste vorbei sein könnte und sich die Realwirtschaft in der Schweiz wieder erholt. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken deshalb für die Warteck Invest auch zuversichtlich in die Zukunft. Das Unternehmen befindet sich in einer sehr soliden finanziellen Verfassung, die Ertragssituation hat sich als robust erwiesen und die Aussichten für die nächsten Jahre sind intakt. Gleichzeitig sind die Kosten im Griff.

Was die finanzielle Verfassung betrifft, so weist die Gesellschaft nach wie vor eine Eigenkapitalquote

Aussicht aus:
Basel, Fischerweg/
Alemannengasse

von rund 43 % auf. Das Immobilien-Portfolio ist mit lediglich 50 % hypothekarisch belastet, so dass ohne Kapitalerhöhung noch ein Investitionsspielraum von rund CHF 120 Mio. besteht, bis die in der Strategie festgelegte Obergrenze von 60 % für die Belehnung erreicht ist.

Die Ertragslage kann ebenfalls positiv beurteilt werden. Mit dem Konzernergebnis von CHF 12.2 Mio. wurde im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite von 6.1 % erwirtschaftet. Die Ertragsaussichten für die mittelfristige Zukunft werden vom Management ebenfalls zuversichtlich beurteilt. Das Leerstandsrisiko wird einerseits durch eine gute Diversifikation des Immobilien-Portfolios hinsichtlich geografischer Lage und Nutzung der Objekte begrenzt. Der Anteil der mit weniger Risiken behafteten Einnahmen aus Wohnnutzung liegt mittlerweile bei knapp 45 %. Andererseits sind rund 40 % der Mieteinnahmen durch Mietverträge mit festen Laufzeiten gebunden. Von diesen festen Verträgen haben wiederum 37 % eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Das Risiko von Debitorenausfällen wird durch die Mieterstruktur eingedämmt, welche keine Klumpenrisiken aufweist. So entfallen auf die grössten fünf Mieter lediglich 16 % der Mietzinseinnahmen, auf den grössten Mieter weniger als 4 %.

Auch auf der Kostenseite ist mittelfristig nicht mit negativen Auswirkungen auf das Konzernergebnis zu rechnen. Durch eine schlanke Organisation und die effizienten Strukturen werden auch in Zukunft die Kosten in einem gesunden Verhältnis zu den Erträgen stehen. Die beiden grössten Kostenblöcke stellen der Immobilienaufwand und der Finanzaufwand dar. Durch ein professionelles Portfolio- und Faciliy-Management, bei welchem die Liegenschaften regelmässig unterhalten und effizient betrieben werden, wird das Risiko von Überraschungen beim Immobilienaufwand begrenzt. Dem Management des Zinsänderungsrisikos kommt aufgrund des bedeutenden Anteils der Fremdkapitalzinsen am Gesamtaufwand der Gesellschaft ein besonderes Augenmerk zu. Bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 3.17 % und einer Duration (kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite) von fünf Jahren und sieben Monaten ist dieses Zinsänderungsrisiko aber gut abgesichert. Der Zinsdeckungsfaktor, der angibt, wie oft der betriebliche Cash Flow (vor Zinsen) den Zinsaufwand deckt, erreichte im Berichtsjahr einen gesunden Wert von 2.6.

Das Immobiliengeschäft ist letztlich ein Zinsdifferenzgeschäft. Von Bedeutung ist daher der sogenannte Zinsspread, d.h. die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und dem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz. Dieser Zinsspread konnte gegenüber dem Vorjahr vergrössert werden und betrug im Berichtsjahr mit einer Nettorendite auf den Liegenschaften von 5.29 % und einem durchschnittlichen Fremdkapitalzinssatz von 3.17 % gute 2.12 % (Vorjahr 2.0 %). Auch in Zukunft ist es das Ziel von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung, die Ertragskraft der Gesellschaft weiter zu stärken. Zu diesem Zweck wird der Liegenschaftenbestand laufend analysiert. Brachliegendes Potenzial wird durch Eingriffe wie Sanierungen oder Neubauten erschlossen. Liegenschaften mit unterdurchschnittlichem Potenzial werden veräussert. Gleichzeitig soll das Portfolio aber weiterhin durch gezielte Akquisitionen ausgebaut werden auf die in der Strategie vorgesehene Zielgrösse von CHF 500–550 Mio. Durch den Verkauf der Liegenschaften am Riehenring in Basel im Verlauf des Jahres 2010 werden zusätzliche finanzielle Mittel und Managementkapazitäten freigesetzt, welche in Zukunft zur Verfügung stehen für die Umsetzung der formulierten Strategie.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind aufgrund der dargelegten Ausgangslage optimistisch für die Zukunft der Gesellschaft, auch wenn die globale Wirtschaftskrise noch nicht überwunden sein dürfte. Die Firmenleitung ist überzeugt, dass die bisherige hohe Dividendenausschüttung mittelfristig fortgesetzt werden kann.

Der Verwaltungsrat dankt allen Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen, welches sie der Gesellschaft und deren Führung entgegenbringen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gratuliert der Verwaltungsrat für das im vergangenen Jahr erzielte Ergebnis und dankt ihnen für ihren Einsatz zur Erreichung der für die Zukunft gesteckten Ziele. Abschliessend gilt der Dank auch allen Kunden und Geschäftspartnern für die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Basel, April 2010

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Verwaltungsrat beantragt der 120. ordentlichen Generalversammlung vom 19. Mai 2010, den Bilanzgewinn 2009 wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2008	0
Jahresgewinn 2009	9 101 510
Bilanzgewinn 2009	9 101 510
Auflösung freier Reserven	550 990
Zur Verfügung der Generalversammlung	**9 652 500**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 65 pro dividendenberechtigter Namenaktie (148 500 Stück)	**9 652 500**
Vortrag auf neue Rechnung	**0**

In CHF

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, April 2010

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 42.25 pro Titel, welche am 27. Mai 2010 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

Aussicht aus:
Allschwil, Binningerstrasse 154

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele:

Anlagekategorien

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

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

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

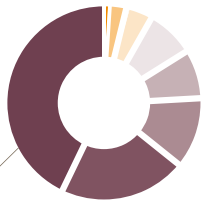
Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

Anlagevolumen

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

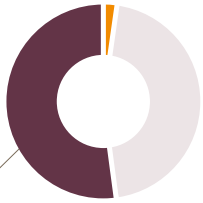
Standorte

1. Priorität: Wirtschaftsräume Basel und Zürich-Zug
2. Priorität: Grössere Städte/Agglomerationen in der übrigen Deutschschweiz
3. Priorität: Wichtigste Wirtschaftszentren der Romandie
4. Priorität: Übrige Schweiz



Sollmietzinsen im 2009 nach Objektnutzung

Wohnungen	44.8%
Büros	20.7%
Verkauf	12.1%
Parkplätze	7.5%
Gastronomie	7.3%
Gewerbe	3.8%
Lager	3.3%
Diverse	0.5%

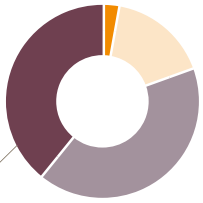


Sollmietzinsen im 2009 nach Geografie

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	53.7%
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	44.4%
Übrige Regionen (SG/SH)	1.9%

Marktwerte nach Geografie
(Stichtag 31.12.2009)

Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	52.4%
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	44.1%
Übrige Regionen (SG/SH)	3.5%



Marktwerte nach Anlagekategorie
(Stichtag 31.12.2009)

Kommerziell genutzte Liegenschaften	39.3%
Wohnliegenschaften	38.4%
Gemischt genutzte Liegenschaften	19.6%
Entwicklungsliegenschaften	2.7%

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.

Corporate Governance

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 29. Oktober 2008 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, das Immobilien Portfolio-Management und das 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 31.12.2009 CHF 252.3 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481 ausgegeben.

Warteck Sport Holding AG, Basel
Die Warteck Sport Holding AG, Basel, mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 1.0 Mio. ist nicht kotiert und übt zur Zeit keine Geschäftstätigkeit aus.

Bedeutende Aktionäre (Ziffer 1.2 RLCG)
Der Gesellschaft waren zum 31.12.2009 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (25.36 %)

Im Geschäftsjahr 2009 wurden folgende Offenlegungsmeldungen nach Art. 20 BEHG publiziert:

Datum:	8. Juni 2009
Aktionär:	Gruppe Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi
Meldung:	Ausscheiden von Fritz Müller, 6314 Unterägeri, durch Tod am 31.5.2009.

Aussicht aus:
Kilchberg, Bächlerstrasse 36

Streuung der Aktien per 31.12.2009

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	**Prozent**	**Anzahl**	**Prozent**
1 bis 50 Aktien	1 407	80.96	25 401	17.11
51 bis 100 Aktien	166	9.55	13 122	8.84
101 bis 250 Aktien	110	6.33	18 561	12.50
251 bis 500 Aktien	28	1.61	9 430	6.35
über 500 Aktien	27	1.55	56 220	37.86
Total eingetragene Aktien	**1 738**	**100.00**	**122 734**	**82.65**
Dispobestand			25 766	17.35
Total ausgegebene Aktien			**148 500**	**100.00**

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)
Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)

Ordentliches Kapital

Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1 485 000 ist in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt.

Genehmigtes und bedingtes Kapital, Genussscheine

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

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG

	2009	2008	2007
Aktienkapital	1 485	1 485	1 485
Reserven	59 042	61 957	61 957
Bilanzgewinn	9 101	6 291	9 575
Total Eigenkapital	**69 628**	**69 733**	**73 017**

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, Gesellschaftsrecht, M&A, Immobilien- und Steuerrecht (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)

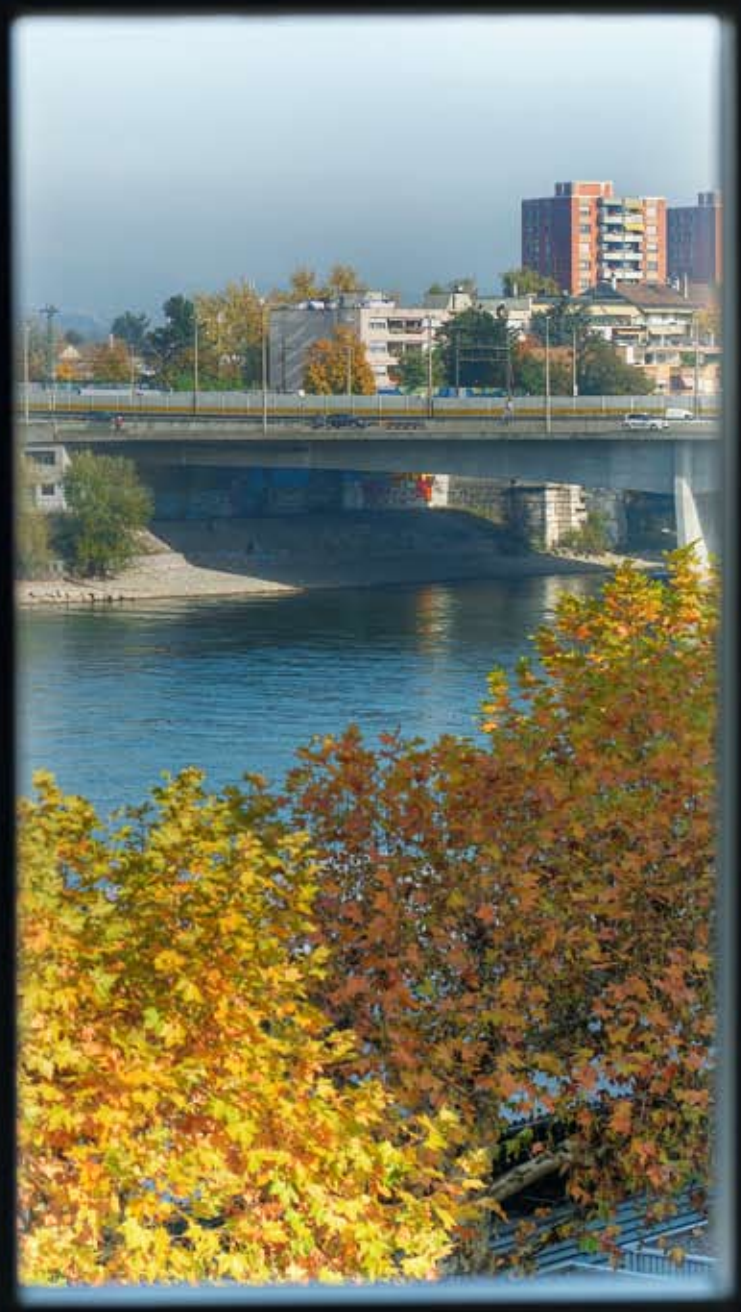
Mitglied des Verwaltungsrates (1984–1996) und Delegierter des Verwaltungsrates (1984–1991) der Pick Pay AG, Volketswil

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

Aussicht aus:
Basel, St. Alban-Rheinweg 188



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 3.3, 3.4 und 3.5 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 zwei Zirkularbeschlüsse gefasst. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrates regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

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

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen im Immobilien Portfolio-Management wie die Investitions- und Devestitionsentscheide, die Genehmigung von Planungskrediten oder die Ausführungsentscheide bei Sanierungen, Umnutzungen und Neubauten. 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 3.6 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, Dipl. in Unternehmens- und Mitarbeiterführung NDS HF, 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 fixe Entschädigungen, wie es in §21 der Gesellschaftsstatuten festgelegt ist. Die Höhe dieser Entschädigungen wird vom Gesamtverwaltungsrat jährlich nach freiem Ermessen festgelegt. 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 (Seite 59) und im Anhang zur Konzernrechnung (Seite 48) 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 2009 Stefan Inderbinen, dipl. Wirtschaftsprüfer. Der Mandatsleiter darf diese Funktion gemäss den Richtlinien der Treuhandkammer während höchstens sieben Jahren ausüben.

Für das Geschäftsjahr 2009 wurden von der KPMG AG TCHF 52 für Revisionshonorare in Rechnung gestellt. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 26 wurden für die Steuerberatung und TCHF 10 für Unternehmensberatung fakturiert.

Die Revisionsstelle führt neben der Prüfung des Jahresabschlusses jeweils nach ca. acht Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem Geschäftsführer besprochen, welcher den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber 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. Als Kriterien für die Beurteilung der Leistung der Revisionsstelle werden neben den Erfahrungen aus der langjährigen Zusammenarbeit die Dauer der jährlichen Prüfung, die Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mitarbeitern, die Tiefe der Prüfung einzelner Geschäftsfälle sowie der Inhalt des schriftlichen Berichtes an den Verwaltungsrat beurteilt. Zur Beurteilung der Honorierung werden Benchmarks herangezogen.

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.

Aussicht aus:
Basel, Fischerweg/Alemannengasse

Geschäftsbericht 2009

Konzernrechnung

Konzern-Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.09	31.12.08
Flüssige Mittel		**1 128**	**2 202**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		108	353
Andere kurzfristige Forderungen		43	124
Forderungen	1)	**151**	**477**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2)	**3 358**	**3 033**
Umlaufvermögen		**4 637**	**5 712**
Wertschriften und Beteiligungen		324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3) 15)	370	365
Darlehen	4)	456	573
Finanzanlagen		**1 150**	**1 262**
Mobile Sachanlagen		**164**	**189**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		182 780	166 550
Gemischt genutzte Liegenschaften		91 080	85 630
Wohnliegenschaften		178 740	167 750
Entwicklungsliegenschaften		12 450	21 850
Immobile Sachanlagen	5)	**465 050**	**441 780**
Anlagevermögen		**466 364**	**443 231**
AKTIVEN		**471 001**	**448 943**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 178	775
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	159	1 636
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		386	72
Passive Rechnungsabgrenzung	7)	6 744	7 559
Kurzfristiges Fremdkapital		**8 467**	**10 042**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8)	230 850	211 250
Andere langfristige Verbindlichkeiten		85	80
Rückstellungen für latente Steuern	9)	30 965	29 950
Langfristiges Fremdkapital		**261 900**	**241 280**
Fremdkapital		**270 367**	**251 322**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	10)	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	11)	**199 149**	**196 136**
Eigenkapital		**200 634**	**197 621**
PASSIVEN		**471 001**	**448 943**

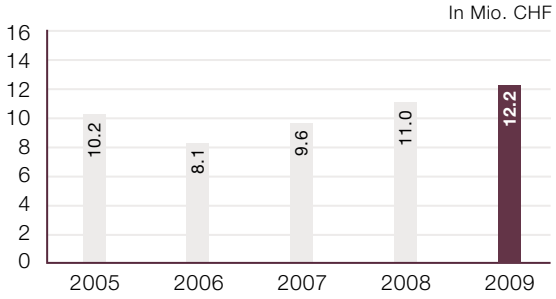
In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2009	Abschluss 2008	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge	12)	26 861	24 447	+ 9.9 %
Debitorenverluste		– 17	– 28	– 39.3 %
Mieterträge		**26 844**	**24 419**	+ 9.9 %
Übrige Erträge		**113**	**267**	– 57.7 %
Betrieblicher Ertrag		**26 957**	**24 686**	+ 9.2 %
Betriebskosten		– 1 215	– 1 023	+ 18.8 %
Instandhaltung/-setzung		– 2 845	– 2 332	+ 22.0 %
Immobilienaufwand	13)	**– 4 060**	**– 3 355**	+ 21.0 %
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	14)	**1 475**	**2 806**	–
Personalaufwand	15)	**– 2 159**	**– 2 021**	+ 6.8 %
Sonstiger Betriebsaufwand	16)	**– 932**	**– 862**	+ 8.1 %
Betrieblicher Aufwand		**– 5 676**	**– 3 432**	+ 65.4 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**21 281**	**21 254**	+ 0.1 %
Finanzergebnis	17)	**– 7 254**	**– 6 437**	+ 12.7 %
Übriges Ergebnis	18)	**503**	**– 63**	– 898.4 %
Konzerngewinn vor Steuern		**14 530**	**14 754**	– 1.5 %
Steuern	19)	**– 2 310**	**– 3 736**	– 38.2 %
Konzerngewinn		**12 220**	**11 018**	+ 10.9 %

In Tausend CHF

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



Konzern-Geldflussrechnung

	2009	2008
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	12 220	11 018
+ Abschreibungen	116	107
+/– Veränderung Rechnungsabgrenzungen	– 1 140	375
+/– Veränderung Debitoren/Lager/andere Forderungen	326	– 38
+/– Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	740	28
+/– Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	4	21
+/– Veränderung Rückstellungen	1 015	1 858
+/– Bewertungsergebnis	– 1 475	– 2 806
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	– 495	81
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**11 311**	**10 644**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	– 223
Mobile Sachanlagen	– 91	– 148
Immobile Sachanlagen	– 30 118	– 63 928
Total Investitionen	**– 30 209**	**– 64 299**
Finanzanlagen	117	101
Mobile Sachanlagen	12	3
Immobile Sachanlagen	8 802	6 274
Total Devestitionen	**8 931**	**6 378**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**– 21 278**	**– 57 921**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+/– Veränderung Kredite mit unterjähriger Laufzeit	– 1 500	0
+ Aufnahme von Hypotheken	47 500	83 300
– Rückzahlung von Hypotheken	– 27 900	– 26 000
– Gewinnausschüttung	– 9 207	– 9 207
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**8 893**	**48 093**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	11 311	10 644
Geldfluss Investitionstätigkeit	– 21 278	– 57 921
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	8 893	48 093
Total Geldfluss	**– 1 074**	**816**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	2 202	1 386
= Flüssige Mittel am 31.12.	**1 128**	**2 202**

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

Konzern-Eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 1.1.2008	**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**
Jahresgewinn 2009		12 220	12 220
Dividende Geschäftsjahr 2008		– 9'207	– 9 207
Eigenkapital am 31.12.2009	**1 485**	**199 149**	**200 634**

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 1.0 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 die 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	31.12.09	31.12.08
Diverse	165	24
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	3 193	3 009
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**3 358**	**3 033**

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 370 (Vorjahr TCHF 365) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, d.h. sie wurde durch Zuwendungen bzw. Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 15) Personalaufwand).

4) Darlehen

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

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 aber auch nicht vorgängig dieser Kategorie zugewiesene Objekte zum Verkauf gelangen.

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

Immobile Sachanlagen	31.12.08	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.09
Kommerziell genutzte Liegenschaften	166 550	9 370	11 558	– 5 910	2 642	– 1 430	182 780
Gemischt genutzte Liegenschaften	85 630	0	7 819	– 2 410	792	– 751	91 080
Wohnliegenschaften	167 750	0	10 741	– 4	1 556	– 1 303	178 740
Entwicklungsliegenschaften	21 850	– 9 370	0	0	10	– 40	12 450
Total Portfolio (zu Marktwerten)	441 780	–	30 118	– 8 324	5 000	– 3 524	**465 050**

In Tausend CHF

Die Umgliederung aus den Entwicklungs- zu den Kommerziell genutzten Liegenschaften in Höhe von TCHF 9 370 entspricht dem Mitte 2009 fertig gestellten Neubau Falknerstrasse 35 in Basel. Die Zugänge im Jahr 2009 in Höhe von TCHF 30 118 setzen sich zusammen aus Käufen von Liegenschaften in Höhe von TCHF 24 581 und aktivierten wertvermehrenden Investitionen in die Liegenschaften von TCHF 5 537. Von diesen wertvermehrenden Investitionen in Höhe von TCHF 5 537 entfallen TCHF 4 143 auf den Neubau Falknerstrasse 35 in Basel und die Totalsanierung der Überbauung in Hausen. Weitere Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Die Abgänge in Höhe von TCHF 8 324 stellen Verkäufe von zwei Liegenschaften sowie einem Parkplatz in einer Überbauung dar.

Entwicklungsliegenschaften

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1 377 m^2 an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle ist zur Zeit vermietet, steht aber zum Verkauf.

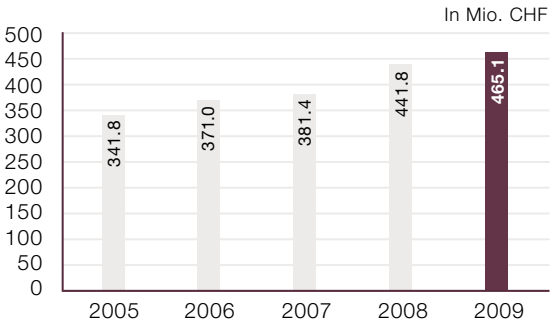
Zelgli 1, 2–8, Neftenbach

Diese Liegenschaft wurde per 1. Januar 2010 verkauft.

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.

Mehrjahresvergleich Immobilien-Portfolio



Marktwerte nach Geografie

	31.12.09	31.12.08
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	52.4	54.5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	44.1	45.5
Übrige Regionen (SG/SH)	3.5	0
Total	**100.00**	**100.0**

In Prozenten

Marktwerte nach Anlagekategorie

	31.12.09	31.12.08
Kommerziell genutzte Liegenschaften	39.3	37.7
Gemischt genutzte Liegenschaften	19.6	19.4
Wohnliegenschaften	38.4	38.0
Entwicklungsliegenschaften	2.7	4.9
Total	**100.00**	**100.00**

In Prozenten

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 490.0 Mio. (Vorjahr CHF 461.7 Mio.).

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

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilien-Portfolio sind den Seiten 68–71 zu entnehmen.

6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen zur Hauptsache aus Abgrenzungen für variable Salärbestandteile.

7) Passive Rechnungsabgrenzung

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.09	31.12.08
Diverse	3 877	5 270
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	2 867	2 289
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**6 744**	**7 559**

In Tausend CHF

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1 183, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1 529, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 665 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 31.12.2009 bestehenden Kredite im Gesamtbetrag von CHF 230.9 Mio. (Vorjahr 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:

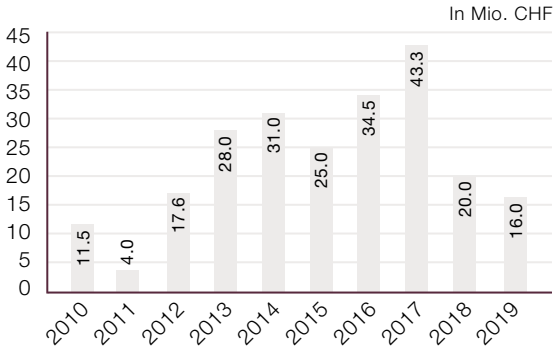
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	Mio. CHF	%
2010	11.5	5.0
2011	4.0	1.7
2012	17.6	7.6
2013	28.0	12.1
2014	31.0	13.4
2015	25.0	10.8
2016	34.5	15.0
2017	43.3	18.8
2018	20.0	8.7
2019	16.0	6.9
Total langfristige Verbindlichkeiten	**230.9**	**100**

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit lag zum Stichtag bei 5 Jahren und 7 Monaten. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 3.17 % (Vorjahr 3.18 %). Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2009 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 379.8 Mio. verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 303.8 Mio.

Die im 2010 fälligen Hypotheken sind im Rahmen einer langfristigen Gesamtkreditlimite fest zugesagt und werden nach heutigem Wissensstand verlängert.

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

Fälligkeiten Hypothekarkredite



9) 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 19.0 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit einem Steuersatz von 17.5 % berechnet (siehe auch 19) Steueraufwand).

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**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	– 1 441
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 456
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2009	**30 965**

In Tausend CHF

10) 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 19–31).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2009

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 25.36 % (Vorjahr 25.16 %)

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

Name	Funktion	Anzahl Aktien 31.12.2009	Anzahl Aktien 31.12.2008
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	37 662	37 366
Dr. Reto Cina	Mitglied des Verwaltungsrates	100	100
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrates	5	5
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Leiter Finanzen	1	37
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	18	18
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**37 787**	**37 527**

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

11) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.09	31.12.08
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
Immobile Sachanlagen	**160 814**	**156 704**
Finanzanlagen	**534**	**528**
Latente Steuern	**– 30 965**	**– 29 950**
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	**743**	**743**
Übrige	**68 023**	**68 111**
Gewinnreserve	**199 149**	**196 136**

In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

12) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Ist-Mieterträge, d.h. Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände dar. Die Leerstände betrugen im 2009 TCHF 932, die Leerstandsquote (Renditeliegenschaften) betrug 3.30 % (Vorjahr TCHF 1 058 bzw. 4.14 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3.40 % leer (Vorjahr 4.83 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 5.29 % (Vorjahr 5.18 %). Die Portfolio-Performance (Nettoerträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug 5.52 % (Vorjahr 6.02 %).

Sollmietzinsen nach Geografie

	2009	2008
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	53.7	55.1
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	44.4	44.9
Übrige Regionen (SG/SH)	1.9	0.0
Total	**100.0**	**100.0**

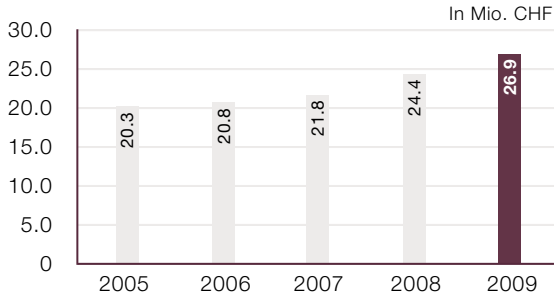
In Prozenten

Sollmietzinsen nach Objektnutzung

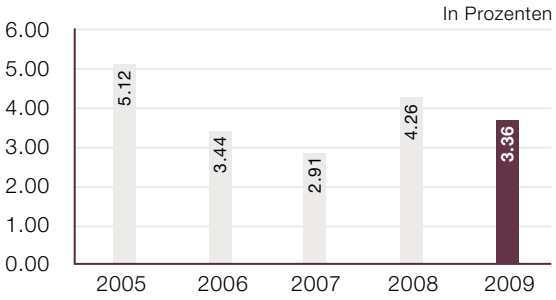
	2009	2008
Wohnungen	44.8	42.5
Büros	20.7	21.8
Verkauf	12.1	11.5
Gastronomie	7.3	8.3
Parkplätze	7.5	8.0
Lager	3.3	3.6
Gewerbe	3.8	4.1
Diverses	0.5	0.2
Total	**100.0**	**100.0**

In Prozenten

Mehrjahresvergleich Mieterträge



Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote

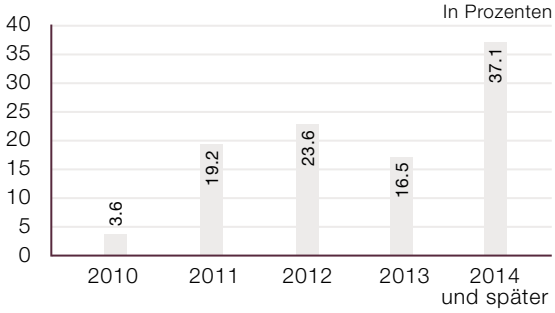


Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2009)

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 2009 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Sollmietzinserträgen entfielen:

	2009	2008
auf den grössten Mieter:	3.9	4.2
auf die drei grössten Mieter:	10.7	11.5
auf die fünf grössten Mieter:	16.0	16.3

In Prozenten

13) Immobilienaufwand

Immobilienaufwand	2009	2008
Betriebskosten	1 215	1 023
Instandhaltung/-setzung	2 845	2 332
Total Immobilienaufwand	**4 060**	**3 355**

In Tausend CHF

Zusätzlich zum ordentlichen Immobilienaufwand wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Renditeliegenschaften in Höhe von TCHF 1 291 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 757).

14) Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften

Das Bewertungsergebnis gemäss den Marktwertschätzungen der unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 5 000 und Abwertungen von total TCHF 3 525 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 1 475 entspricht 0.32 % des Marktwertes vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 2 806 bzw. 0.64 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5) Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 66–67 entnommen werden.

15) Personalaufwand

Am 31.12.2009 hat die Gesellschaft 12 festangestellte Personen mit total 1 140 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 11 Personen mit 1 100 Stellenprozenten). 150 Stellenprozente entfallen auf Praktikumsstellen. 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 2009 TCHF 130 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 136).

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

Personalaufwand	2009	2008
Lohnaufwand	1 577	1 455
Sozialversicherungsaufwand	256	244
Übriger Personalaufwand	326	322
Total Personalaufwand	**2 159**	**2 021**

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:

Verwaltungsrat

Name Funktion	Dr. Christoph M. Müller Präsident des VR		Dr. Reto Cina Mitglied des VR		Dr. Ulrich Vischer Mitglied des VR		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
VR-Honorar	87	87	51	51	51	51	189	189
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	6	6	4	4	4	4	14	14
Total	**93**	**93**	**55**	**55**	**55**	**55**	**203**	**203**

In Tausend CHF

Geschäftsleitung

	2009		2008	
	Total GL[1]	Höchste Einzelentschädigung[2]	Total GL[1]	Höchste Einzelentschädigung[2]
Salär (fix und variabel)	683	339	571	339
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	127	56	110	57
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	15	8	11	8
Total	**825**	**403**	**692**	**404**

[1] bis 31.12.2008 hat die GL aus zwei Mitgliedern bestanden, seit dem 1.1.2009 besteht sie aus drei Mitgliedern

[2] Daniel Petitjean, Geschäftsführer/Leiter Finanzen

In Tausend CHF

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

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

Arbeitgeber-beitragsreserve (AGBR)	Nominalwert 31.12.09	Verwen-dungsverzicht 31.12.09	Andere Wertberichti-gungen 31.12.09	Diskont 31.12.09	Bilanz 31.12.09	Bilanz 31.12.08	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis 2009	2008
Basler Versicherungen	370	–	–	–	370	365	5	6
Total	**370**	**–**	**–**	**–**	**370**	**365**	**5**	**6**

In Tausend CHF

Wirtschaftlicher Nutzen/ Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung 31.12.09	31.12.08	Wirtschaftlicher Anteil der Organisation 31.12.09	31.12.08	Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirk-sam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2009	2008
Basler Versicherungen	158	155	0	0	0	0	130	136
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 253	1 126	0	0	0	0	0	0
Total	**1 411**	**1 281**	**0**	**0**	**0**	**0**	**130**	**136**

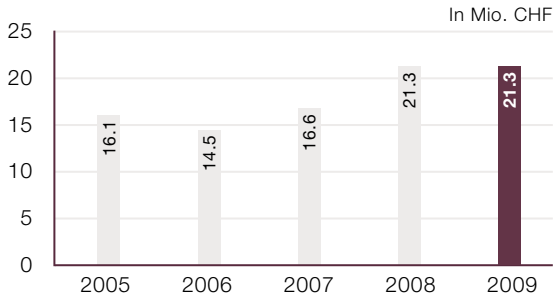
In Tausend CHF

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.

16) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 116 (Vorjahr TCHF 107) enthalten.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern



17) Finanzergebnis

Finanzergebnis	2009	2008
Hypothekarzinsen	7 197	6 500
Zinsaufwand	**7 197**	**6 500**
Ertrag aus Finanzanlagen	– 53	– 91
Aufwand aus Finanzanlagen	110	28
Erfolg aus Finanzanlagen	**57**	**– 63**
Total Finanzergebnis	**7 254**	**6 437**

In Tausend CHF

Der durchschnittlich für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 3.17 % (Vorjahr 3.18 %) bei einer Duration (kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit) der Kredite per Bilanzstichtag von 5 Jahren und 7 Monaten.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

18) Übriges Ergebnis

Übriges Ergebnis	2009	2008
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen (Kat. Kommerziell genutzte Liegenschaften)	347	–
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen (Kat. Gemischt genutzte Liegenschaften)	132	–
Erfolg aus dem Verkauf von übrigem Anlagevermögen (Mobilien)	12	–
Auflösung von Rückstellungen	–	20
Diverse a.o. Erträge	17	21
Übriger Ertrag	**508**	**41**
Erfolg aus Verkauf von Anlagevermögen (Kat. Gemischt genutzte Liegenschaften)	–	– 85
Diverse a.o. Aufwendungen	– 5	– 19
Übriger Aufwand	**– 5**	**– 104**
Total übriges Ergebnis	**503**	**– 63**

In Tausend CHF

19) Steueraufwand

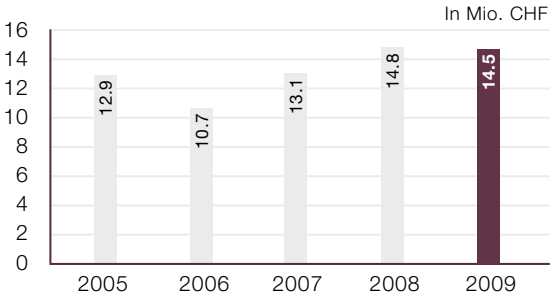
Steueraufwand	2009	2008
Laufender Steueraufwand	1 295	287
Latenter Steueraufwand	1 015	3 449
Total Steueraufwand	**2 310**	**3 736**

In Tausend CHF

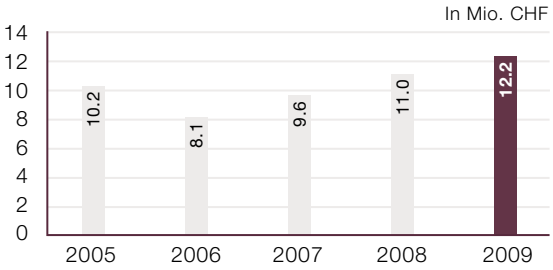
Die Erhöhung der Rückstellungen für latente Steuern (latenter Steueraufwand) wurde nötig aufgrund der steuerlichen Abschreibungen der Liegenschaften in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER (vgl. dazu 9). Rückstellungen für latente Steuern).

Im Zusammenhang mit Verkäufen von Liegenschaften wurden Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von TCHF 1 441 aufgelöst.

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



Ausserbilanzgeschäfte

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, im Jahr 2019 ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 318 zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag dannzumal nicht verlängert wird. Dieses Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. 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 2009 und dem 22. März 2010 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2009 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 51 und 68 bis 71) für das am 31. Dezember 2009 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 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie Artikel 13 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange.

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

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 22. März 2010

2

Aussicht aus:
Allschwil, Binningerstrasse 154

Geschäftsbericht 2009

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.09	31.12.08
Flüssige Mittel	1)	**1 127**	**2 201**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		108	353
Andere kurzfristige Forderungen		43	124
Forderungen		**151**	**477**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**3 358**	**3 028**
Umlaufvermögen		**4 636**	**5 706**
Wertschriften und Beteiligungen		160	160
Darlehen		456	573
Finanzanlagen		**616**	**733**
Mobile Sachanlagen		**164**	**189**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		98 616	86 945
Gemischt genutzte Liegenschaften		53 155	47 950
Wohnliegenschaften		143 358	136 101
Entwicklungsliegenschaften		9 107	14 080
Immobile Sachanlagen	2)	**304 236**	**285 076**
Anlagevermögen		**305 016**	**285 998**
AKTIVEN		**309 652**	**291 704**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 178	775
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		159	1 636
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	1 009	671
Passive Rechnungsabgrenzung		6 744	7 559
Kurzfristiges Fremdkapital		**9 090**	**10 641**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	230 850	211 250
Andere langfristige Verbindlichkeiten		84	80
Langfristiges Fremdkapital		**230 934**	**211 330**
Fremdkapital		**240 024**	**221 971**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**58 299**	**61 214**
Reserven		**59 042**	**61 957**
Gewinnvortrag		0	368
Jahresgewinn		9 101	5 923
Bilanzgewinn		**9 101**	**6 291**
Eigenkapital		**69 628**	**69 733**
PASSIVEN		**309 652**	**291 704**

In Tausend CHF

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2009	Abschluss 2008	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		26 861	24 447	+ 9.9 %
Debitorenverluste		– 17	– 28	– 39.3 %
Mieterträge		**26 844**	**24 419**	**+ 9.9 %**
Übrige Erträge		**113**	**267**	**– 57.7 %**
Betrieblicher Ertrag		**26 957**	**24 686**	**+ 9.2 %**
Betriebskosten		– 1 215	– 1 023	+ 18.8 %
Instandhaltung		– 2 388	– 2 249	+ 6.2 %
Instandsetzung		– 1 748	– 840	+ 108.1 %
Immobilienaufwand		**– 5 351**	**– 4 112**	**+ 30.1 %**
Personalaufwand	5)	**– 2 159**	**– 2 021**	**+ 6.8 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	6)	**– 10 074**	**– 10 506**	**– 4.1 %**
Betrieblicher Aufwand		**– 17 584**	**– 16 639**	**+ 5.7 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern		**9 373**	**8 047**	**+ 16.5 %**
Finanzergebnis		**– 7 286**	**– 6 469**	**+ 12.6 %**
Übriges Ergebnis	7)	**8 303**	**4 627**	**+ 79.4 %**
Reingewinn vor Steuern		**10 390**	**6 205**	**+ 67.4 %**
Steuern		**– 1 289**	**– 282**	**–**
Reingewinn		**9 101**	**5 923**	**+ 53.7 %**

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 490.0 Mio. (Vorjahr CHF 461.7 Mio.)

3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 623 (Vorjahr TCHF 599)

4) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2009 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 251.3 Mio. (Vorjahr CHF 233.8 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 303.8 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.

Verwaltungsrat

Name Funktion	Dr. Christoph M. Müller Präsident des VR		Dr. Reto Cina Mitglied des VR		Dr. Ulrich Vischer Mitglied des VR		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
VR-Honorar	87	87	51	51	51	51	189	189
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	6	6	4	4	4	4	14	14
Total	**93**	**93**	**55**	**55**	**55**	**55**	**203**	**203**

In Tausend CHF

Geschäftsleitung

	2009		2008	
	Total GL[1]	Höchste Einzelentschädigung[2]	Total GL[1]	Höchste Einzelentschädigung[2]
Salär (fix und variabel)	683	339	571	339
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	127	56	110	57
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	15	8	11	8
Total	**825**	**403**	**692**	**404**

[1] bis 31.12.2008 hat die GL aus zwei Mitgliedern bestanden, seit dem 1.1.2009 besteht sie aus drei Mitgliedern

[2] Daniel Petitjean, Geschäftsführer/Leiter Finanzen

In Tausend CHF

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

6) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf dem Anlagevermögen enthalten. Sie betrugen im Berichtsjahr TCHF 9 261 (Vorjahr TCHF 9 754). Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit möglich ausgeschöpft.

7) Übriges Ergebnis

Im übrigen Ergebnis sind die (Buch-)Gewinne (nach Transaktionskosten, vor Steuern) enthalten aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften in Höhe von total TCHF 8 279 (Vorjahr 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 die 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 (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft

Name	Funktion	Anzahl Aktien 31.12.2009	Anzahl Aktien 31.12.2008
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	37 662	37 366
Dr. Reto Cina	Mitglied des Verwaltungsrates	100	100
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrates	5	5
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Leiter Finanzen	1	37
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	18	18
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**37 787**	**37 527**

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

Angaben gemäss Art. 663c OR

Bedeutende Aktionäre per 31.12.2009

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi:
25.36 % (VJ 25.16 %)

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 (Seite 56 bis 61), für das am 31. Dezember 2009 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 2009 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

KPMG

Warteck Invest AG, Basel
Bericht der Revisionsstelle
zur Jahresrechnung
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 vereinbaren 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 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

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 22. März 2010

2

Aussicht aus:
Rorschach, Hauptstrasse 30

Geschäftsbericht 2009

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 56 69
Direktfax +41 61 270 51 10

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel
28. Januar 2010

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2009
Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten

Auftrag

Im Auftrag der Warteck Invest AG wurden sämtliche Liegenschaften, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, von PricewaterhouseCoopers AG im Rahmen der Rechnungslegung beurteilt und zum Stichtag 31. Dezember 2009 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

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen vom Jahresabschluss 2009 nicht verändert. 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 diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer 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
28. Januar 2010

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 Zuschlag 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 5.35% und ist im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben (2008: 5.37%).

Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungssatz im Kanton Aargau am tiefsten (5.29%), da in dieser Region die Warteck Invest AG überwiegend in Wohnliegenschaften investiert hat.

Region	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Überwiegende Nutzung	Diskontierungszinssatz gewichtet nach MW
BS / BL	25	243'820'000	Gemischt	5.37%
ZH / ZG / SH / SG	10	126'840'000	Geschäft	5.37%
AG	9	94'390'000	Wohnen	5.29%
Total	**44**	**465'050'000**		**5.35%**

Bewertungsresultat

Im Berichtszeitraum vom 01.Januar bis 31.Dezember 2009 hat die Portfoliogrösse von 43 auf 44 Objekte zugenommen. Zwei kleinere Liegenschaften in Basel wurden veräussert. Zugleich wurden drei neue Liegenschaften in den Kantonen Basel Stadt, St. Gallen und Schaffhausen erworben.

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen schätzen wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2009** auf **CHF 465'050'000** (2008: CHF 441'780'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit um rund 5.3% gestiegen.

Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2008 im Portfolio) ist um 1.6% (CHF 6'750'000) 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

Marcel von der Assen
Manager

Seite 2 von 2

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.09	Mietertrag[2]	Leerstand[3]
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			23.91
Basel, Greifengasse 23			0.00
Basel, Grenzacherstr. 79			0.00
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.00
Basel, Münchensteinerstr. 127			3.67
Basel, Schneidergasse 11			0.00
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.00
Basel, Falknerstr. 35			41.97
Cham, Hinterbergstr. 15/17			7.76
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			0.00
Zürich, Franklinstrasse 27			4.37
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.01
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**182 780**	**10 773**	**4.50**
Basel, Chrischonastr. 38			1.96
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			2.13
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.38
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62			0.49
Basel, St.Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0.00
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			5.35
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			3.66
Rorschach, Hauptstrasse 30			6.59
Gemischt genutzte Liegenschaften	**91 080**	**6 014**	**2.67**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.36
Basel, Alemannengasse 62/64			0.00
Basel, Drahtzugstr. 60			3.54
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0.97
Basel, Landskronstr. 1			0.00
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			24.35
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0.00
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			3.58
Bergdietikon, Honerethof 5–7			4.12
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			2.59
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			0.52
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40			2.84
Niederlenz, Ahornweg 2–12			3.22
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6			2.67
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48			11.18
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33			0.61
Zofingen, Am Naglerbach 1–7			2.27
Wohnliegenschaften	**178 740**	**10 495**	**2.42**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Neftenbach, Zelgli 1,2,4,6,8			n/a
Widen, Dorngasse 39			n/a
Entwicklungsliegenschaften	**12 450**	**511**	**n/a**
Total Portfolio	**465 050**	**27 793**	**3.30**

[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 31.12.09 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.10

Portfolio

Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m²
	16 554	AE	1982	1999	1 225
	12 836	AE	1995	–	430
	7 139	AE	1932	2001	1 578
	37 893	AE	1996	–	2 195
	12 785	AE	1993	–	1 229
	3 117	AE	1914	1996	138
	10 104	AE	1908	1982	517
	6 547	AE	2009	–	368
	20 491	AE	1989	2007	5 512
	2 102	AE	1900	1994	462
	12 275	AE	1991	–	2 709
	29 243	AE	1992	2005	2 904
	9 396	SE	1968	2000	2 868
	12 656	AE/SE[7]	1929	2004	1 176
5.44	**193 138**				**23 311**
	9 328	AE	1983	–	2 300
	5 444	AE	1900	1995	270
	6 929	AE	1935	2007	602
	6 126	AE	1933	2005	611
	12 361	AE	1862	1984	1 005
	10 546	AE	1870/1954	1997	752
	5 137	AE	1900/1992	1992	455
	12 448	AE	2008	–	1 941
	25 849	AE	1993	2003	8 398
	10 210	AE	1989	–	1 122
2.17	**104 378**				**17 456**
	29 074	AE	1965	2002	8 989
	4 057	AE	1995	–	693
	5 542	AE	1985	1999	772
	31 755	AE	1996	–	4 743
	3 866	AE	1996	–	343
	2 679	SE/ME[9]	2004	–	n/a
	9 164	AE	1979	–	1 137
	13 926	AE	1991	2006	3 364
	8 597	AE	1991	–	5 134
	11 274	AE/ME[8]	1984	2009	5 433
	10 209	AE	1971/2006	–	3 502
	6 504	AE	1986	–	5 310
	8 854	AE	1985	–	6 634
	7 213	AE/ME[8]	1980	–	3 939
	7 329	AE	1987	–	4 704
	7 769	AE	1982	–	4 320
	16 104	AE	2001	–	6 325
2.32	**183 916**				**65 342**
	n/a	AE	n/a	–	1 377
	7 182	AE	div.	1997	10 181
	1 435	AE	1955/1979	–	1 691
n/a	**8 617**				**13 249**
3.42	**490 049**				**119 358**

[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, Falknerstr. 35	342	736	737	0
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	2 530	1 619	0
Liestal, Rheinstr. 4	86	0	0	334
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2 041	0	0
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	**2 410**	**23 725**	**6 500**	**1 618**
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, Riehenring 63/65/67/69/71	2 268	0	62	1 270
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62	828	0	17	1 410
Basel, St.Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	181
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	1 738	167	1 287	0
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 633	0
Rorschach, Hauptstrasse 30	1 804	593	163	250
Gemischt genutzte Liegenschaften	**14 919**	**1 499**	**4 174**	**4 183**
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
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2 559	0	0	0
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	**46 004**	**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
Entwicklungsliegenschaften	**1 961**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**65 294**	**26 306**	**12 152**	**5 942**

[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 31.12.09 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.10

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
0	0	0	0	0	1 815	0
3 556	276	0	66	25	7 981	91
0	194	0	0	0	614	0
0	979	0	0	59	3 020	59
0	617	0	87	6	4 681	93
500	444	0	0	0	2 129	0
0	524	0	58	0	3 445	58
4 056	**6 889**	**0**	**383**	**131**	**45 198**	**514**
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	852	0	0	0	4 452	0
0	303	0	0	0	2 558	0
0	132	0	0	0	1 139	0
0	248	0	35	11	3 440	46
0	588	97	121	44	6 248	165
0	366	8	29	0	3 184	29
0	**3 107**	**105**	**230**	**60**	**27 987**	**290**
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
0	75	0	0	0	2 634	0
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	**1 532**	**1 073**	**612**	**115**	**51 429**	**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
644	**6**	**0**	**14**	**8**	**2 611**	**22**
4 819	**11 534**	**1 178**	**1 239**	**314**	**127 225**	**1 553**

[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	2009	2008	2007	2006	2005
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**21.28**	21.25	16.62	14.47	16.14
Konzerngewinn vor Steuern	**14.53**	14.75	13.06	10.74	12.85
Konzerngewinn	**12.22**	11.02	9.59	8.10	10.20
Eigenkapital	**200.63**	197.62	195.81	195.42	196.20
Bilanzsumme	**471.00**	448.94	387.81	376.21	349.33
Marktwert Immobilien-Portfolio	**465.05**	441.78	381.41	371.01	341.79
Börsenkapitalisierung	**252.30**	219.04	231.66	235.37	233.15
Im Verhältnis zum inneren Wert	**1.26**	1.11	1.18	1.20	1.18

In Mio. CHF

Titel	2009	2008	2007	2006	2005
Kurs Namenaktie am 31.12.	**1 699**	1 475	1 560	1 585	1 570
Namenaktie Höchst	**1 770**	1 620	1 679	1 700	1 660
Namanaktie Tiefst	**1 300**	1 330	1 550	1 526	1 550
Innerer Wert	**1 351**	1 330	1 319	1 316	1 321
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[1]	**19.4 %**	– 1.5 %	2.3 %	4.9 %	2.0 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	**21**	20	24	29	23
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**143.30**	143.13	111.94	97.44	108.66
Konzerngewinn vor Steuern	**97.85**	99.35	87.92	72.34	86.56
Konzerngewinn	**82.30**	74.20	64.60	54.57	68.72
Ausschüttung	**65**[2]	62	62	62	62

[1] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.
[2] Antrag des Verwaltungsrates

In CHF

Statistische Angaben	2009	2008	2007	2006	2005
Anzahl Namenaktien	**148 500**	148 500	148 500	148 500	148 500
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	1.49
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	**1.49**	1.49	1.49	1.49	1.49
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	**1 738**	1 687	1 676	1 636	1 467

Agenda

Generalversammlung 2010:	19. Mai 2010
Publikation Semesterbericht 2010:	August 2010
Medien- und Finanzanalystenkonferenz 2011:	März 2011
Generalversammlung 2011:	18. Mai 2011

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