Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

GESCHÄFTSBERICHT 2011.

WARTECK INVEST AG. GESCHÄFTSBERICHT 2011.

INHALTSVERZEICHNIS.

Kennzahlen pro Titel, Kursentwicklung	**Klappe**
Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio	**2**
Editorial	**3**
Highlights	**4**
Firmenporträt	**6**

Berichterstattung

Bericht des Verwaltungsrates	**10**
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	**17**
Unternehmensstrategie	**18**
Anlagepolitik	**22**
Corporate Governance	**26**
Übersicht Immobilien-Portfolio	**40**

Konzernrechnung

Konzern-Bilanz	**44**
Konzern-Erfolgsrechnung	**45**
Konzern-Geldflussrechnung	**46**
Konzern-Eigenkapitalnachweis	**47**
Anhang zur Konzernrechnung	**50**
Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung	**72**

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Bilanz	**74**
Erfolgsrechnung	**75**
Anhang zur Jahresrechnung	**76**
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	**80**

Zusätzliche Informationen

Bericht der Schätzungsexperten	**84**
Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio	**86**
Mehrjahresübersicht	**90**
Agenda	**91**
Impressum	**92**

KENNZAHLEN PRO TITEL, KURSENTWICKLUNG.

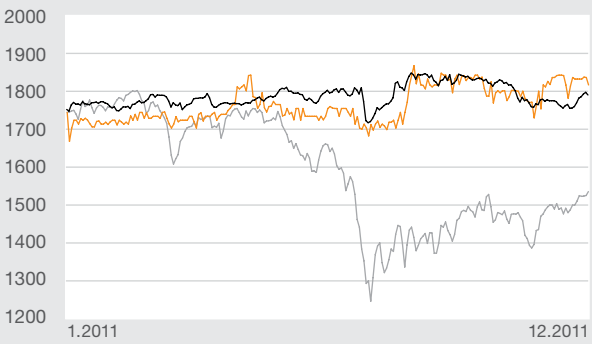
Namenaktie	2011	2010	Veränderung
Kurs am 31.12.	1 850	1 790	+ 3,4 %
Höchst	1 900	1 875	
Tiefst	1 706	1 655	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 404	1 383	+ 1,5 %
Premium/Agio[1] am 31.12.	31,8 %	29,4 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	21,2	18,4	
Rendite (Performance) p.a.[2]	7,1 %	9,2 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre[2]	12,9 %	9,0 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre[2]	7,4 %	6,8 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	158,10	175,20	– 9,8 %
Konzerngewinn vor Steuern	105,60	126,10	– 16,3 %
Konzerngewinn	87,40	97,15	– 10,0 %
Ausschüttung	68,00[3]	67,00	+ 1,50%

[1] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[2] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswertes am 1.1.
[3] Antrag des Verwaltungsrates

In CHF

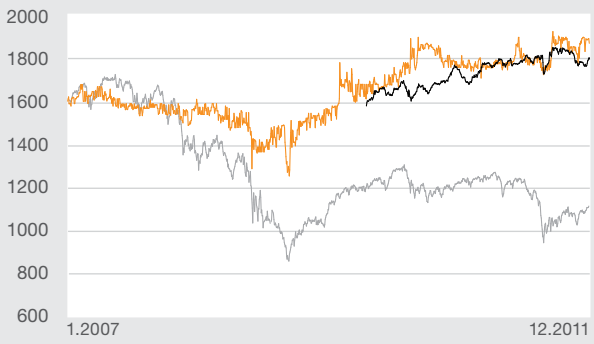
Kursentwicklung Namenaktie

Namenaktie 1.1.2011 – 31.12.2011



WARN
SPI (angeglichen)
SXI Real Estate (angeglichen)

Namenaktie 1.1.2007 – 31.12.2011



WARN
SPI (angeglichen)
SXI Real Estate (angeglichen)

KENNZAHLEN GESELLSCHAFT UND IMMOBILIEN-PORTFOLIO.

Kennzahlen Gesellschaft	2011	2010	Veränderung
Bilanzsumme	506,8	503,7	+ 0,6 %
Eigenkapital	208,4	205,4	+ 1,5 %
Börsenkapitalisierung am 31.12.	274,7	265,8	+ 3,3 %
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,32	1,29	
Fremdfinanzierungsgrad [1]	58,9 %	59,2 %	– 0,5 %
Eigenkapitalquote	41,1 %	40,8 %	+ 0,7 %
Eigenkapitalrendite [2]	6,3 %	7,1 %	– 12,7 %
Personalbestand am 31.12.	13	13	+/– 0,0 %
In Stellenprozenten	1 130 %	1 190 %	– 5,0 %
Erfolg aus Vermietung	24,5	22,4	+ 9,1 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23,5	26,0	– 9,8 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt [3]	21,8	25,4	– 14,2 %
Konzerngewinn vor Steuern	15,7	18,7	– 16,3 %
Konzerngewinn	13,0	14,4	– 10,0 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt [3]	11,3	13,9	– 18,7 %

[1] Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
[2] Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
[3] Steuereffekte berücksichtigt

In Mio. CHF

Kennzahlen Immobilien-Portfolio	2011	2010	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	498,4	492,7	+ 1,2 %
Anzahl Liegenschaften	40	41	– 2,4 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	29,0	27,7	+ 4,8 %
Leerstandsquote in % CHF [1]	2,19 %	2,79 %	– 21,5 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,30 %	3,00 %	+ 10,0 %
Ertragsausfallquote [2]	2,92 %	2,92 %	+/– 0,0 %
Ist-Mieterträge [3] (in Mio. CHF)	28,2	26,9	+ 4,8 %
Bruttorendite [4]	5,92 %	5,99 %	– 1,2 %
Nettorendite [5]	5,08 %	5,06 %	+ 0,4 %
Performance [6]	5,53 %	5,09 %	+ 8,6 %

[1] Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[2] Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[3] Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste
[4] Soll-Mieterträge in % des Marktwertes am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[5] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in % des Marktwertes am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[6] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwertes am 1.1. (Renditeliegenschaften)

EDITORIAL.

Nachhaltig Werte schaffen

Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld und nach den Erfahrungen der Finanzkrise hat bei vielen Anlegern die Sicherheit des Kapitals Vorrang gegenüber der Rendite erhalten. Immobilien waren daher auch im Jahr 2011 bei den Marktteilnehmern sehr gefragt. Entsprechend stiegen sowohl die Preise der Immobilien wie auch die Kurse von Immobilienanlagen weiter an. Die Titel der Warteck Invest AG legten im vergangenen Jahr, von bereits hohem Niveau ausgehend, um 3,4 % zu. Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende erreichten sie eine attraktive Gesamtrendite von 7,1 %. Damit wurde sowohl der schweizerische Immobilien- wie auch der Gesamtaktienmarkt übertroffen.

Das Immobilien-Portfolio wurde im Berichtsjahr weiter bereinigt und optimiert. Da die Anlagepolitik kein Wachstum um des Wachstums willen vorsieht, sondern die Schaffung von nachhaltigen Werten für die Anleger, wurde im Berichtsjahr auf Zukäufe verzichtet. Keines der geprüften Akquisitionsobjekte konnte die Rendite- und Qualitätsanforderungen der Anlagerichtlinien erfüllen. Stattdessen wurden werterhaltende und -vermehrende Investitionen in den Liegenschaftenbestand getätigt, um die Erträge zu steigern und nachhaltig zu sichern. Das Portfolio erreichte zum Stichtag einen Marktwert von CHF 498.4 Mio.

Auch im Energiebereich steht die Nachhaltigkeit im Vordergrund. Nicht erst seit Fukushima und der Atomdebatte bildet die Energieoptimierung bzw. die Reduktion des Energiebedarfs der Liegenschaften bei der Warteck Invest AG einen wesentlichen Bestandteil des Facility-Managements. Seit Jahren werden Energiekennzahlen systematisch erfasst und ausgewertet, auf deren Basis in der Folge energiesparende Massnahmen geplant und umgesetzt werden. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr sämtliche Liegenschaften untersucht auf die Eignung ihrer Dächer zur Errichtung von Fotovoltaikanlagen für die Produktion von Solarstrom. Die erste Anlage wird zurzeit in Basel errichtet und in Betrieb genommen. Weitere Anlagen werden folgen.

Eine detaillierte Beurteilung der soliden finanziellen Lage und einen Ausblick auf die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft finden Sie auf den folgenden Seiten.

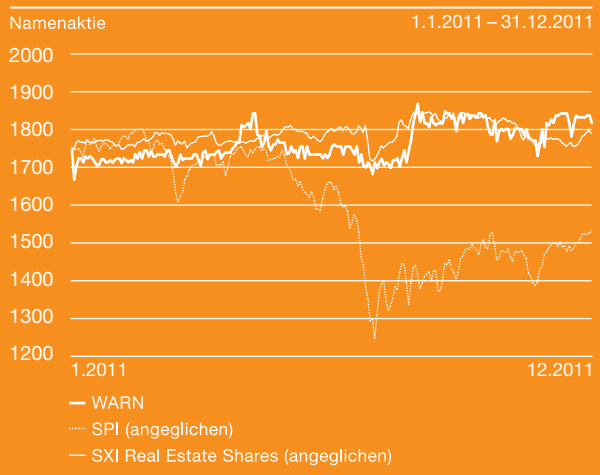
Liebe Aktionäre, liebe Kunden und Geschäftspartner, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft, deren Management und Mitarbeiter und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident
des Verwaltungsrates

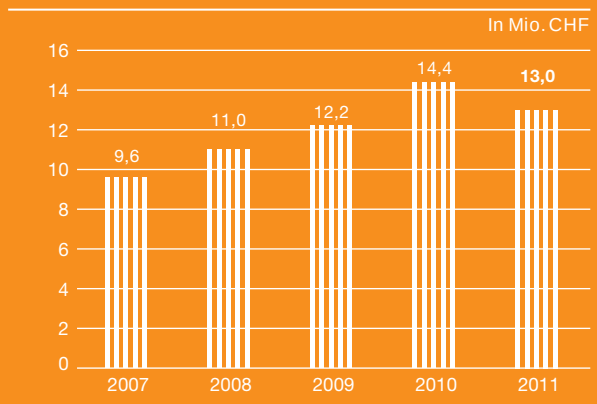
Daniel Petitjean
Geschäftsführer

HIGHLIGHTS.

Kursentwicklung Warteck Invest (WARN)
Der Kurs der Namenaktie stieg im Jahr 2011 um 3,4 % auf CHF 1850.–.



Entwicklung Konzerngewinn 2007–2011
Der Konzerngewinn erreichte im Jahr 2011 CHF 13,0 Mio.



68

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2012 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 68.– pro Aktie.

7,1 %

Zusammen mit der Dividende von CHF 67.– erreichte die Namenaktie im 2011 eine Gesamtrendite von 7,1 %.

274,7

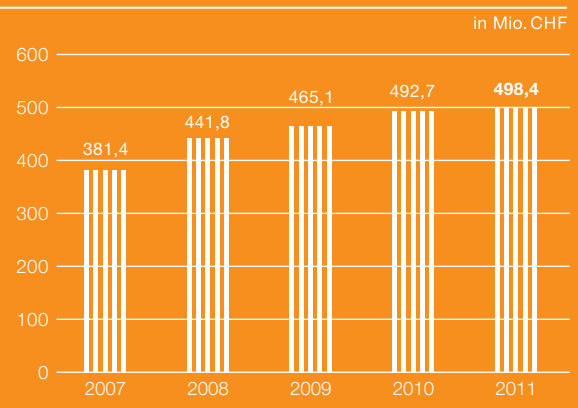
Die Börsenkapitalisierung stieg im 2011 um 3,4 % und lag am Stichtag bei CHF 274,7 Mio.

6,3 %

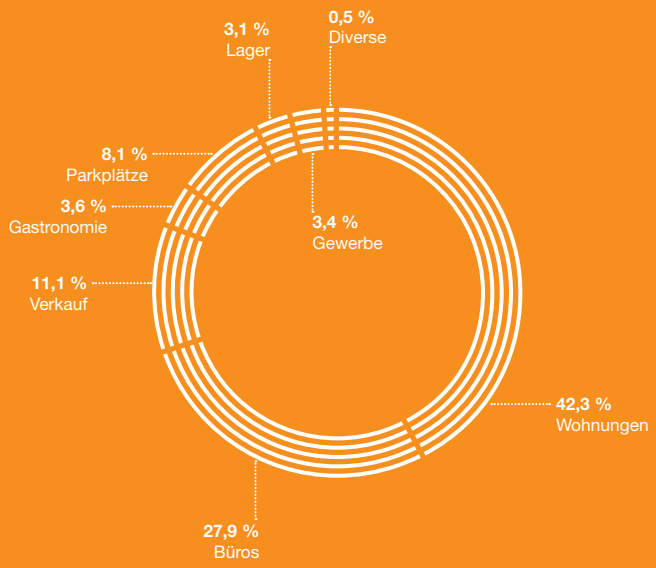
Die Eigenkapitalrendite lag im 2011 bei 6,3 %.

Entwicklung Immobilien-Portfolio 2007–2011

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios stieg im 2011 um 1,2 % auf CHF 498,4 Mio.



Mietzinseinnahmen 2011 nach Nutzung



40/8

Das Immobilien-Portfolio umfasst 40 Liegenschaften in 8 Kantonen der Schweiz.

28,2

Die Mieterträge stiegen im 2011 um 4,8 % und erreichten CHF 28,2 Mio.

5,5 %

Die Nettorendite der Liegenschaften lag im 2011 bei 5,1 %. Die Performance (inkl. Wertveränderungen) erreichte 5,5 %.

2,2 %

Die Leerstandquote konnte im 2011 weiter reduziert werden und lag bei 2,2 %.

3,0 %

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz für Fremdkapital lag im 2011 bei 3,04 %, die durchschnittliche Zinsbindung bei über 8 Jahren.

SOLIDES FUNDAMENT UND ZUKUNFTSGERICHTETE STRATEGIE.

Die Warteck Invest AG ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie baut auf ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften, das sie in eigener Regie bewirtschaftet. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, den Liegenschaftsbestand gezielt weiterzuentwickeln, um die Erträge nachhaltig zu sichern und auszubauen und damit Mehrwert für die Aktionäre zu erzeugen.

Die Warteck Invest AG ist eine der ältesten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Fundament ist die ehemalige Brauerei zum Warteck, die 1856 in Basel gegründet wurde. Seit 1988 sind die Liegenschaften in der Warteck Invest AG verselbständigt. Als einzige kotierte Immobiliengesellschaft in der Schweiz hat sie einen derart langen, ungebrochenen Leistungsausweis.

Das Portfolio aus Wohn- und Geschäftsimmobilien umfasst zurzeit rund 40 Liegenschaften in acht Kantonen. Die geografischen Schwerpunkte bilden die attraktiven und dynamischen Wirtschaftsräume Basel und Zürich. Der Marktwert der Immobilien beläuft sich gegenwärtig auf rund CHF 498 Millionen.

Das erfahrene Portfolio- und Facility-Management-Team vereint alle Kompetenzen moderner Immobilienbewirtschaftung und -entwicklung. In aktiver Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat sichert es die hohe Wertschöpfung der Liegenschaften.

Die Warteck Invest AG zeichnet sich durch eine solide Eigenkapitalquote von derzeit 41 % aus. Unter Einbezug der erarbeiteten freien Mittel kann die Warteck Invest AG somit ihr Portfolio mittelfristig substanziell ausbauen.

Eine überdurchschnittliche Dividendenausschüttung ist auf lange Sicht gewährleistet. Zurzeit sind gegen 72 % der Namenaktien bei rund 1850 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Die übrigen Titel werden von der Familie Dr. Christoph M. Müller gehalten.

Bildlegende, von links nach rechts:
Prisca Häner, Daniel Breton, Iolanda Dalla Rosa, Dr. Marcel Rohner, Philippe Moulin, Ingrid Dietz, Astrid Mangold Lüthi, Patrick Christen, Claudia Aeberhardt, Salvatore Samà, Dr. Ulrich Vischer, Dr. Christoph M. Müller, Marco Screti, Ute Grün, Daniel Petitjean, Rainer Liechti

Verwaltungsrat:
Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. Marcel Rohner, Mitglied des Verwaltungsrates

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

Warteck Inv

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios erreichte am Bilanzstichtag CHF 498 430 000.

498 430 000

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES.

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Ihnen für das vergangene Geschäftsjahr 2011 erneut einen positiven Bericht vorlegen zu können. Der erwirtschaftete Konzerngewinn liegt mit CHF 13,0 Mio. nur 10,0 % unter dem Rekordergebnis des Vorjahres, welches allerdings geprägt war durch bedeutende Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen. Zwar wurde im Berichtsjahr keine Liegenschaft gekauft, doch das Immobilien-Portfolio wurde dennoch weiter bereinigt und optimiert. Die laufenden Projekte sind planmässig vorangekommen bzw. fertiggestellt worden. Die Baubewilligung für das in Planung befindliche Sanierungs- und Neubauprojekt in der Basler Innenstadt ist nach Abweisung der Rekurse rechtskräftig geworden, so dass 2013 mit dem Bau begonnen werden kann. Die Ertragslage präsentierte sich im Berichtsjahr wiederum robust und die Leerstandsziffer konnte trotz bereits tiefem Niveau weiter gesenkt werden. Die Aussichten für eine weiterhin prosperierende Entwicklung der Gesellschaft in der mittelfristigen Zukunft sind nach wie vor gut. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Erhöhung der Dividende.

Bereinigung und Optimierung des Portfolios, sehr gute Performance der Liegenschaften

Das Portfolio erfuhr im Berichtsjahr keine grösseren Veränderungen. Es wurde dennoch durch kleinere Verkäufe weiter bereinigt und durch Investitionen in den Bestand optimiert. Verkauft wurde die Liegenschaft Dorngasse 39 in Widen (AG). Dabei handelte es sich um ein Einfamilienhaus, welches 2008 zusammen mit einem Liegenschaftenpaket übernommen wurde und von Anfang an zum Wiederverkauf bestimmt war. Ebenfalls verkauft wurden zwei Einstellhallenplätze in Basel.

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft gekauft. Trotz intensiver Bemühungen und der Prüfung einer Vielzahl von Angeboten konnte kein Akquisitionsobjekt gefunden werden, welches unseren Anlagerichtlinien und den qualitativen Anforderungen entsprach. Das Portfolio wurde aber durch wertvermehrende Investitionen in Höhe von CHF 5,0 Mio. in den Liegenschaftsbestand weiter optimiert und ausgebaut.

Das Immobilien-Portfolio wies am Bilanzstichtag einen Marktwert von CHF 498,4 Mio. auf, was gegenüber dem Vorjahr einem Wachstum von CHF 5,8 Mio. bzw. 1,2 % entspricht. Dieses Wachstum setzte sich zusammen aus den wertvermehrenden Investitionen im Umfang von CHF 5,0 Mio., den Verkäufen in Höhe von CHF 1,3 Mio. und der Nettoaufwertung des Portfolios durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers um CHF 2,1 Mio.

Am Bilanzstichtag waren die Liegenschaften wie im Vorjahr auf acht Kantone in der Deutschschweiz verteilt. 46 % (Vorjahr 45 %) der Marktwerte lagen in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Auf die Kantone Zürich, Zug und Aargau entfielen 42 % (Vorjahr 42 %) der Marktwerte, die übrigen 12 % (Vorjahr 13 %) befanden sich in den Kantonen St. Gallen, Schaffhausen und Solothurn. Etwas verschoben durch die grösseren Veränderungen im Portfolio gegen Ende des Vorjahres hat sich hingegen die Struktur der Mieteinnahmen in Bezug auf die Nutzung. Der Anteil der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung ist leicht von 44 % auf 42 % zurückgegangen. Der Anteil der Büromieten hat sich von 23 % auf 28 % deutlich erhöht. Der Anteil der Einnahmen aus Verkaufsflächen hat sich von 12 % auf 11 % reduziert. Weiter abgenommen haben auch die Einnahmen aus Gastronomienutzung, deren Anteil im Berichtsjahr noch 4 % betrug (Vorjahr 5 %).

Die Gewichte der übrigen Nutzungen wie Parkplätze, Lager und Gewerberäume haben sich kaum verschoben. Der nach wie vor hohe Anteil der Wohnnutzung von 42 % an den Gesamterträgen bietet auch in Zukunft einen wirksamen Schutz gegen die Schwankungen der Konjunktur.

Die Leerstandsquote, welche im Vorjahr bereits auf einem sehr tiefen Niveau gelegen hatte, konnte im Berichtsjahr durch die professionelle Bewirtschaftung der Liegenschaften erneut auf 2,2 % reduziert werden (Vorjahr 2,8 %). Dies dürfte im Branchenvergleich einen der tiefsten Werte darstellen. Grössere Leerstände mussten in der Berichtsperiode in keiner einzigen Liegenschaft verzeichnet werden.

Die Liegenschaften haben im Berichtsjahr erneut gut rentiert. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinserträge im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2011) lag bei 5,9 % (Vorjahr 6,0 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinserträge abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.2011) betrug 5,1 % (Vorjahr 5,1 %). Die Performance des Immobilien-Portfolios, welche schliesslich auch das Bewertungsergebnis berücksichtigt, lag bei 5,5 % (Vorjahr 5,1 %), was im gegenwärtigen Anlageumfeld als attraktiv beurteilt werden kann.

Weitere Bewegungen im Portfolio nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag ist es zu einer weiteren Portfolio-Bereinigung gekommen. Per 1. Februar 2012 wurde die Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham (ZG) verkauft. Diese Gewerbeliegenschaft verursachte in den vergangenen Jahren stets einen überdurchschnittlichen Bewirtschaftungsaufwand und wies im Verhältnis zum übrigen Portfolio höhere Leerstände auf, welche teilweise nur mit spürbaren Investitionsausgaben behoben werden konnten. Aus diesen Gründen wurde entschieden, diese Liegenschaft zu verkaufen.

Erfolgreicher Abschluss von zwei Sanierungen, fortschreitende Planung von drei Projekten

Die erste Etappe der Sanierung der Überbauung Ahornweg 2–12 in Niederlenz (AG) mit Baujahr 1985 konnte im Berichtsjahr planmässig begonnen und abgeschlossen werden. Sowohl die Termine wie auch der geplante Kostenrahmen wurden eingehalten. Von April bis Oktober wurden die ersten 16 von 32 Wohnungen einer Totalsanierung unterzogen. Die Sanierung umfasste den Ersatz von Küchen und Bädern sowie der Bodenbeläge und der Haustechnik. Zum Zweck der energetischen Sanierung wurden zudem die Fassaden und Dächer nachisoliert und die Fenster ersetzt. Darüber hinaus wurden die Häuser mit Solaranlagen für die Aufbereitung des Warmwassers ausgerüstet. Die Wiedervermietung der sanierten Wohnungen verlief zufriedenstellend, bis auf zwei (vor allem grössere) Wohnungen konnten alle am Markt platziert werden.

Mit der Sanierung der restlichen 16 Wohnungen wurde im Februar 2012 begonnen. Diese zweite Etappe umfasst grundsätzlich die gleichen Sanierungsarbeiten wie die erste Etappe und wird im November des laufenden Jahres abgeschlossen sein.

Von Juni bis Dezember 2011 wurde die Liegenschaft Kleinhüningeranlage 2 / Hochbergerstrasse 118 in Basel mit 20 Wohnungen einer Sanierung unterzogen. Der Eingriff umfasste den Ersatz von Küchen und Bädern sowie eines Teils der Haustechnik. Diese Sanierung erfolgte in bewohntem Zustand, was für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung darstellte. Dennoch konnten die Arbeiten termingerecht und im Rahmen der veranschlagten Kosten durchgeführt und abgeschlossen werden.

Planmässig fortgeschritten ist im Berichtsjahr auch die Projektierung der Erneuerung der Liegenschaft Ettenhauserstrasse 29–33 in Wetzikon (ZH) mit Baujahr 1982. Das Projekt sieht vor, den grösseren Gebäudekörper mit 14 Wohnungen umfassend zu sanieren und das kleinere Gebäude mit heute 3 Wohnungen durch einen attraktiven Neubau mit 9 Wohnungen zu ersetzen. Die Baubewilligung liegt vor, der Beginn der Bauarbeiten ist im zweiten Quartal 2012 vorgesehen.

Ebenfalls weiter vorangekommen ist die Planung der Sanierung der Liegenschaft Chrischonastrasse 38 in Basel. Diese Liegenschaft umfasst 16 Wohnungen und 3 Büros und stammt aus dem Baujahr 1983. Der für das Jahr 2013 in bewohntem Zustand geplante Eingriff sieht vor, Küchen und Bäder sowie die Haustechnik zu erneuern.

Die Baubewilligung für die geplante Totalsanierung bzw. Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a in Basel ist nach Abweisung aller Rekurse im Berichtsjahr rechtskräftig geworden. Der ursprünglich geplante Baubeginn im April 2013 kann damit eingehalten werden. Im laufenden Jahr wird das Projekt zusammen mit dem Generalplaner weiter optimiert und es wird ein Generalunternehmer für die Realisierung bestimmt. Das Projekt sieht vor, die Liegenschaft Steinenvorstadt 1a durch ein neues, attraktives Geschäftshaus mit einer Wohnung im Attikageschoss zu ersetzen. Gleichzeitig werden die Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert. Dabei werden die Fassaden, welche Teil eines ganzen und erhaltenswerten Stadtpalais bilden, stehen gelassen und saniert bzw. wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt, während das dahinter liegende Gebäudevolumen vollständig erneuert wird. Durch diesen Eingriff entstehen zwei attraktive Wohn- und Geschäftshäuser mit Läden, Büros und Wohnungen an bester Innenstadtlage.

Das zurzeit laufende und die drei in Planung befindlichen Projekte entsprechen einem Investitionsvolumen (ohne Land) in Höhe von rund CHF 25 Mio. Damit kann auch auf dem bestehenden Portfolio Wachstum generiert werden.

Nachhaltigkeit im Energiebereich

Die Energieoptimierung bzw. die Reduktion des Energiebedarfes unserer Liegenschaften ist bei der Warteck Invest seit vielen Jahren ein wichtiger Bestandteil des Facility-Managaments. Zu diesem Zweck werden laufend Energiekennzahlen erfasst und ausgewertet. Auf Basis dieser Ergebnisse werden die entsprechenden Massnahmen geplant und umgesetzt. Dies bedeutet auch, dass bei jeder Sanierung und jedem Neubau einer Liegenschaft sämtliche Möglichkeiten zur Energieoptimierung und zur Nutzung alternativer Energiequellen geprüft und wenn möglich und sinnvoll umgesetzt werden. Neben der Erneuerung bzw. dem Ersatz der Heizungsanlage und der energetischen Optimierung der Gebäudehülle umfasst dies beispielsweise auch die Ausrüstung der Liegenschaft mit einer Solaranlage für die Aufbereitung von Brauchwarmwasser. Darüber

hinaus wurde das Portfolio einer Analyse unterzogen, um diejenigen Liegenschaften zu identifizieren, deren Dächer sich für die Installation einer Fotovoltaikanlage zur Produktion von Solar-Strom eignen. Die erste Anlage, die im Sinne eines Prototyps Erkenntnisse über die Machbarkeit, die Leistungsfähigkeit und die Eignung in der Praxis liefern soll, wird im laufenden Jahr in der Liegenschaft Brüglingerstrasse 9 in Basel installiert und in Betrieb genommen.

Gesteigerte Erträge, gutes operatives Ergebnis, robuster Konzerngewinn

Die Ertragslage entwickelte sich im Berichtsjahr erfreulich. Die Soll-Mietzinseinnahmen konnten durch die Zukäufe im Vorjahr und dank neuer Einnahmen aus fertiggestellten Projekten um 4,8 % auf CHF 29,0 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 27,7 Mio.). Unter Berücksichtigung der Leerstände und Debitorenverluste von total CHF 0,9 Mio. (Vorjahr CHF 0,8 Mio.) betrugen die Ist-Mieterträge CHF 28,2 Mio., was 4,8 % über dem Vorjahreswert (CHF 26,9 Mio.) liegt.

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten sowie den Aufwendungen für den Unterhalt, lag mit CHF 3,7 Mio. um 17,0 % unter dem Vorjahr (CHF 4,4 Mio.). Daneben wurden CHF 2,5 Mio. für Instandsetzungsarbeiten investiert und aktiviert (Vorjahr CHF 2,0 Mio.). Insgesamt wurden im Berichtsjahr somit 21,2 % (Vorjahr 23,4 %) der Soll-Mietzinseinnahmen ausgegeben für Betrieb, Unterhalt und Instandsetzungen der Liegenschaften. Unter Berücksichtigung der aktivierbaren Instandsetzungen entsprach der erfolgswirksame Immobilienaufwand 12,7 % der Einnahmen (Vorjahr 16,0 %). Damit hat das Portfolio in dieser Berichtsperiode erneut ein sehr gutes Verhältnis von Aufwand zu Ertrag aufgewiesen.

Aus den Mieterträgen von CHF 28,2 Mio. und den Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften in Höhe von CHF 3,7 Mio. resultierte schliesslich ein Erfolg aus Vermietung in Höhe von CHF 24,5 Mio., was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr (CHF 22,4 Mio.) von 9,1 % entspricht.

Die periodische Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG führte netto zu einer Aufwertung des Bestandes um CHF 2,1 Mio. bzw. 0,4 % des Portfoliowertes (Vorjahr CHF 0,7 Mio. bzw. 0,2 %). Der Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen, welcher im Vorjahr (CHF 6,0 Mio.) das Ergebnis spürbar beeinflusst hatte, fiel in der Berichtsperiode aufgrund der nur kleinen Transaktionen mit CHF 0,05 Mio. unbedeutend aus. Die übrigen Erträge schlugen mit CHF 0,2 Mio. zu Buche (Vorjahr CHF 0,1 Mio.). Der Personalaufwand lag mit CHF 2,3 Mio. im Rahmen des Vorjahres (CHF 2,2 Mio.). Am Bilanzstichtag betrug der Personalbestand (inkl. Geschäftsleitung, ohne Verwaltungsrat) 13 Mitarbeiter mit 1130 Stellenprozenten (Vorjahr 13 Mitarbeiter mit 1190 Stellenprozenten). Der sonstige Betriebsaufwand lag mit CHF 1,0 Mio. ebenfalls im Rahmen des Vorjahres (CHF 1,0 Mio.).

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) kam damit bei CHF 23,5 Mio. zu liegen, was einer EBIT-Marge von guten 81 % entspricht. Dass der EBIT dennoch 9,8 % unter dem Vorjahr (CHF 26,0 Mio.) liegt, hängt mit den bedeutenden Gewinnen aus den Liegenschaftsverkäufen im Vorjahr in Höhe von CHF 6,0 Mio. zusammen. Der Netto-Finanzaufwand stieg im Berichtsjahr um 7,0 % auf CHF 7,8 Mio. (Vorjahr CHF 7,3 Mio.), was mit dem höheren durchschnittlichen Kreditbestand zu tun hat. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für

das Fremdkapital konnte im attraktiven Zinsumfeld weiter reduziert werden und lag in der Berichtsperiode bei 3,04 % (Vorjahr 3,09 %). Gleichzeitig konnte mit Hilfe von Zinsabsicherungsinstrumenten die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung auf über 8 Jahre erhöht werden (Vorjahr 6 Jahre). Nach Steuern von CHF 2,7 Mio. (Vorjahr CHF 4,3 Mio.) betrug der Konzerngewinn im Berichtsjahr schliesslich gute CHF 13,0 Mio., was nur 10,0 % unter dem Rekordergebnis des Vorjahres liegt (CHF 14,4 Mio.).

Aktien der Warteck Invest weiterhin krisenresistent, Kursentwicklung besser als der Gesamtmarkt

Die Namenaktien der Warteck Invest haben sich im Berichtsjahr erneut als krisenresistent erwiesen. Der Kurs hat sich, von bereits hohem Niveau ausgehend, vergleichsweise besser entwickelt als schweizerische Immobilienanlagen (Aktien und Fonds) im Durchschnitt und auch als der Gesamtaktienmarkt. Der Titel schloss am 31.12.2011 bei CHF 1850, was einer Kurssteigerung von 3,4 % gegenüber dem Jahresbeginn entspricht. Im gleichen Zeitraum legte der schweizerische Immobilienmarkt (SXI Real Estate Index) um 2,0 % zu. Der Schweizer Aktienmarkt (SPI) verlor dagegen im vergangenen Jahr 11,3 %.

Zusammen mit der Dividende von CHF 67 erreichten die Aktien der Warteck Invest im Jahr 2011 eine attraktive Gesamtrendite von 7,1 %. Die Gesamtrendite des schweizerischen Immobilienmarktes (SXI Real Estate Index) lag im gleichen Zeitraum bei 5,4 %, diejenige des Gesamtaktienmarktes war negativ und lag bei –8,5 %. Die Dividendenrendite der Warteck-Titel, berechnet auf dem Jahresanfangskurs, lag im Berichtsjahr bei 3,7 %. Die Zahl der eingetragenen Aktionäre am Bilanzstichtag stieg gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % auf 1834.

Dividendenerhöhung

Das gute Konzernergebnis sowie die solide Eigenkapitalsituation veranlassen den Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 16. Mai 2012 die Erhöhung der Dividende von CHF 67 auf CHF 68 pro Aktie zu beantragen, was eine Dividendenrendite zum Jahresanfangskurs von 3,7 % ergibt. Diese Ausschüttung von total rund CHF 10,1 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 78 % des Konzerngewinnes.

Lage und Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Warteck Invest blicken weiterhin zuversichtlich in die Zukunft. Zwar steht die Schweiz und ihre Wirtschaft durch die grossen Probleme vieler ausländischer Volkswirtschaften vor grossen Herausforderungen. Die Voraussetzungen für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft sehen sie dennoch als gegeben.

Die finanzielle Verfassung der Gesellschaft ist ausgesprochen solide. Die Eigenkapitalquote liegt bei 41 %. Mit einer aktuellen hypothekarischen Belehnung von 51 % kann das Portfolio mit der gegebenen Kapitalstruktur substanziell um gut CHF 100 Mio. weiter ausgebaut werden, bis die in der Strategie festgelegte Fremdkapitalgrenze von 60 % erreicht ist. Auch die Ertragslage kann als robust und nachhaltig beurteilt werden. Die EBIT-Marge bewegt sich seit Jahren um die 80 %-Marke. Im vergangenen Jahr wurde mit einem Konzerngewinn von CHF 13,0 Mio. eine Eigenkapitalrendite von 6,3 % erwirtschaftet. Für die mittelfristige Zukunft beurteilen Verwaltungsrat und Management die Einnahmeseite als intakt. Die Leerstandsquote lag im Berichtsjahr mit 2,2 % auf äusserst tiefem Niveau. Das Risiko von Leerständen bleibt auch in Zukunft

durch eine gute Diversifikation des Portfolios hinsichtlich Geografie, Nutzung und Mieterschaft begrenzt. Die beiden wettbewerbsstärksten Wirtschaftsräume Basel-Nordwestschweiz und Zürich-Zug bilden nach wie vor die Investitionsschwerpunkte. Der Anteil der Einnahmen aus Wohnnutzung, welche tendenziell mit weniger Ausfallrisiken behaftet ist als andere Nutzungen, liegt bei hohen 42 %. Einen weiteren Schutz vor Leerständen bedeutet auch die Tatsache, dass rund 41 % der Mietzinseinnahmen aus Verträgen mit festen Laufzeiten stammen, von welchen zudem rund 43 % eine Laufzeit noch bis ins Jahr 2016 oder länger aufweisen. Schliesslich ist auch das Risiko von Debitorenverlusten beschränkt, es bestehen keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den Gesamteinnahmen macht zusammen 17,6 %, derjenige des grössten Mieters 4,6 % aus.

Auch die Kostenseite ist unter Kontrolle. Dank einer schlanken Organisation konnten die Kosten für Personal und Betriebsaufwand im Verhältnis zu den Einnahmen in den letzten Jahren auf tiefem Niveau konstant gehalten werden. Einen bedeutenden Ergebnistreiber auf der Kostenseite stellt der Immobilienaufwand dar, welcher aus den Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften besteht. Indem die Liegenschaften im Rahmen des Portfolio- und Facility-Managements von einem professionellen Bewirtschaftungsteam laufend unterhalten werden, kann das Risiko von Überraschungen in Form unvorhergesehener Reparatur- und Instandsetzungsausgaben begrenzt werden. Den bedeutendsten Kostenblock stellt jedoch der Aufwand für Fremdkapitalzinsen dar. Aus diesem Grund kommt dem Management des Zinsänderungsrisikos grösste Bedeutung zu. Der durchschnittliche, kapitalgewichtete Zinssatz für Fremdkapital konnte im Berichtsjahr weiter auf 3,04 % reduziert werden. Durch den Einsatz von Zinssatz-Swaps konnte die durchschnittliche Zinsbindung zudem erhöht werden auf über 8 Jahre. Der Zinsdeckungsfaktor, der im Sinn der Tragbarkeit aussagt, wie oft der betriebliche Cash Flow (vor Zinsen) den Zinsaufwand deckt, lag im Berichtsjahr bei einem gesunden Wert von 2,2.

Die nachhaltige Entwicklung des Immobilien-Portfolios steht auch in Zukunft im Fokus von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Durch ein professionelles Bewirtschaftungsteam sollen die Erträge weiter optimiert werden, indem die Leerstände tief gehalten und neue Ertragspotenziale erschlossen werden. Letzteres kann sowohl durch die Akquisition neuer Liegenschaften wie auch durch entsprechende Investitionen in den Bestand geschehen. Es hat sich in der Vergangenheit gelohnt, bei den Akquisitionen zurückhaltend und vorsichtig zu sein und den Fokus auf die Nachhaltigkeit der Anlageobjekte zu legen. Diese Anlagepolitik soll weiterhin konsequent verfolgt werden. Darüber hinaus wurde in den vergangenen Jahren eine Kompetenz aufgebaut in der Erschliessung von neuen Erträgen durch die Sanierung ganzer Überbauungen. Auch diese Strategie soll in Zukunft weitergeführt werden.

Aufgrund der dargelegten Ausgangslage blicken der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung vorsichtig optimistisch in die Zukunft der Gesellschaft und sind überzeugt, dass das bisherige hohe Dividendenniveau mittelfristig aufrechterhalten werden kann.

Der Verwaltungsrat dankt allen Aktionärinnen und Aktionären für das Vertrauen, welches sie der Gesellschaft und deren Führung entgegenbringen. Er dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren erfolgreichen Einsatz zur Erreichung der gesteckten Ziele. Schliesslich gilt der Dank auch allen Kunden und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident
des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Basel, April 2012

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES.

Der Verwaltungsrat beantragt der 122. ordentlichen Generalversammlung vom 16. Mai 2012, den Bilanzgewinn 2011 wie folgt zu verwenden:

Gewinnvortrag 2010	11 747 048
Jahresgewinn 2011	1 182 239
Bilanzgewinn 2011	**12 929 287**
Auflösung freier Reserven	0
Zur Verfügung der Generalversammlung	**12 929 287**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 68 pro dividendenberechtigte Namenaktie (148 500 Stück)	**10 098 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**2 831 287**

In CHF

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, April 2012

Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 44,20 pro Titel, welche am 24. Mai 2012 erfolgt. Die Dividende wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.

UNTERNEHMENS-STRATEGIE.

Sicheres Investment
Die Warteck Invest will ihren Investoren eine sichere, werterhaltende Kapitalanlage gewährleisten Dem Anleger wird die Möglichkeit geboten, von der kapitalmarktmässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftenmarktes zu profitieren. Die Aktien sind – dem Charakter von Immobilienanlagen entsprechend – keine ausgesprochenen Wachstumswerte. Die weitgehend abschätzbaren Einkünfte ermöglichen die Ausrichtung einer nachhaltigen Dividende. Die vorhandene Substanz verkörpert Realwerte und bildet einen Schutz gegen die Geldentwertung. Die Namenaktien der Warteck Invest sollen für den Anleger mehr Potenzial aufweisen als erstklassige Obligationen.

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

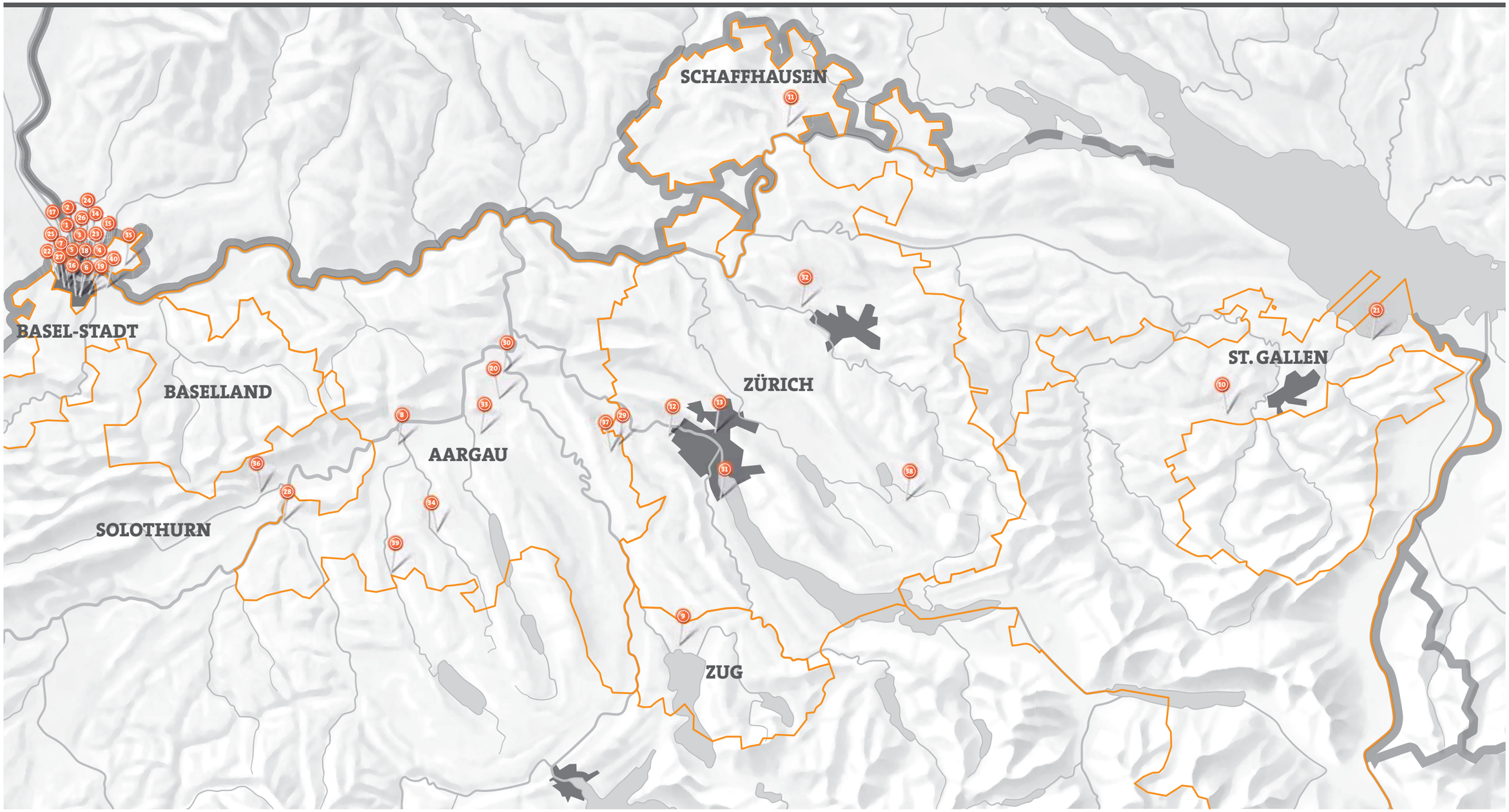
Kontrolliertes Wachstum
Wie bisher streben wir auch in Zukunft ein kontrolliertes Wachstum an. Zu diesem Zweck akquirieren wir gezielt im Markt und entwickeln eigene Projekte. Bei der Auswahl der Immobilien konzentrieren wir uns auf erstklassige Renditeobjekte in wichtigen Wirtschaftszentren der Schweiz. Unsere Investitionen sollen über die ganze Nutzungsdauer einen nachhaltigen Ertrag abwerfen und sich sowohl im Unterhalt als auch im Betrieb durch eine gesunde Wirtschaftlichkeit auszeichnen.

Solide Finanzierung
Die hohe Eigenkapitalquote erlaubt uns eine substanzielle Erweiterung des Liegenschaftenbestandes. Um die Rendite auf den Eigenmitteln zu optimieren, wird das Portfolio-Wachstum mittelfristig fremdfinanziert. Die hypothekarische Belastung soll 60 % 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.

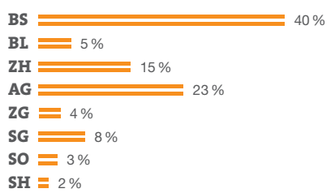
Kundennahe Immobilienbewirtschaftung
Unsere Mieter sind unsere Kunden. Zusammen mit den Kapitalgebern stehen sie für uns im Mittelpunkt. Wir bewirtschaften unsere Liegenschaften in eigener Regie, um auf Qualität und Wirtschaftlichkeit den grösstmöglichen Einfluss nehmen zu können.

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.



Liegenschaftsstandorte

① **Weitere Informationen**
Weitere Informationen zu den Einzelobjekten befinden sich detailliert in den Tabellen, Seite 86–89, und in der Portfolioübersicht, Seite 40–43.



ANLAGEPOLITIK.

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele

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

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

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

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

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

Standorte

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

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

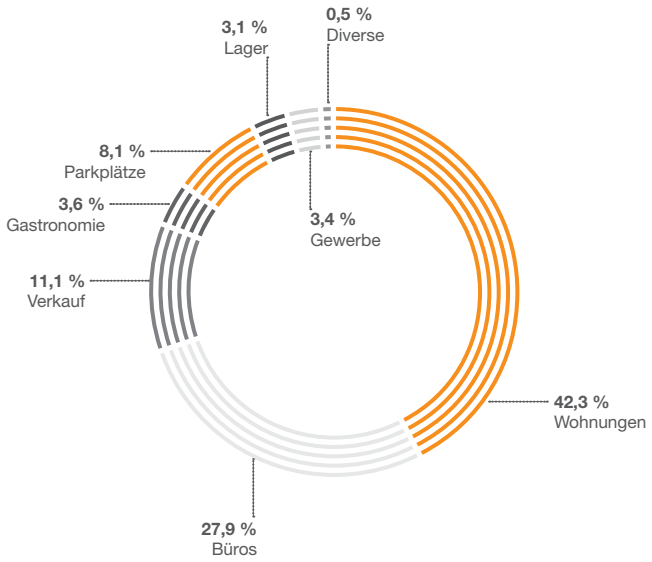
Akquisitionen
Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte zugekauft. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und 30 Mio. liegen. Investitionen in Immobilien im Projektstadium werden nur in besonders erfolgversprechenden Ausnahmefällen näher geprüft.

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.

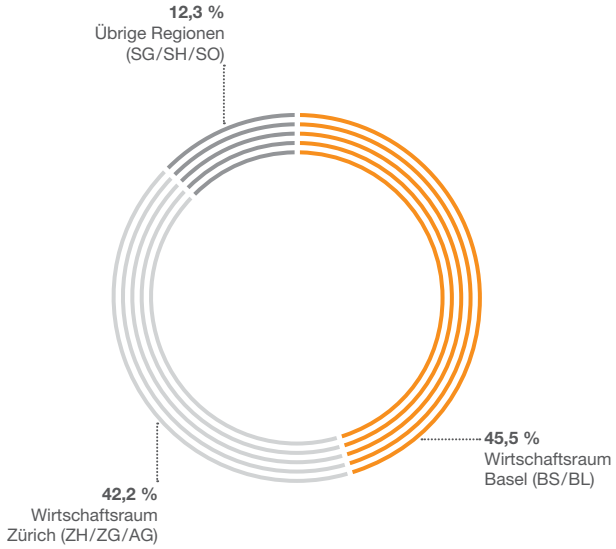
Als vordringliche Strategie wird ein klassisches Immobilien-Picking betrieben. Grundsätzlich ist aber auch der Erwerb von bestehenden Portfolios nicht ausgeschlossen. Die Übernahme von Gesellschaften wird nur in Betracht gezogen, wenn sich deren Geschäftstätigkeit auf den Betrieb und Erhalt der eigenen Immobilien beschränkt.

Soll-Mietzins 2011 nach Objektnutzung

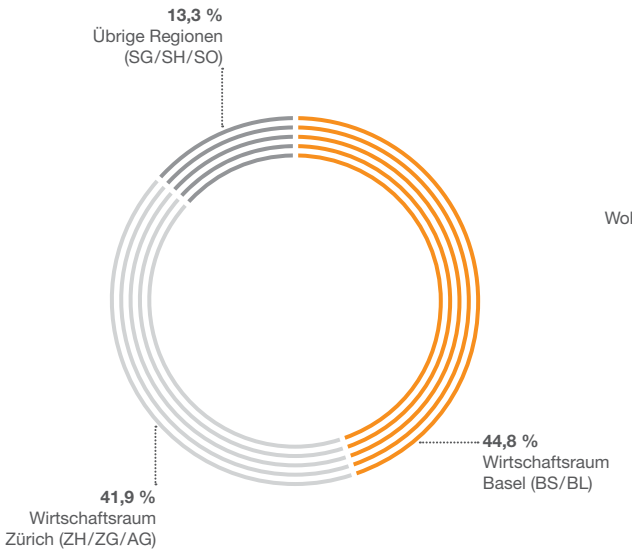


Marktwerte nach Geografie

(Stichtag 31.12.2011)

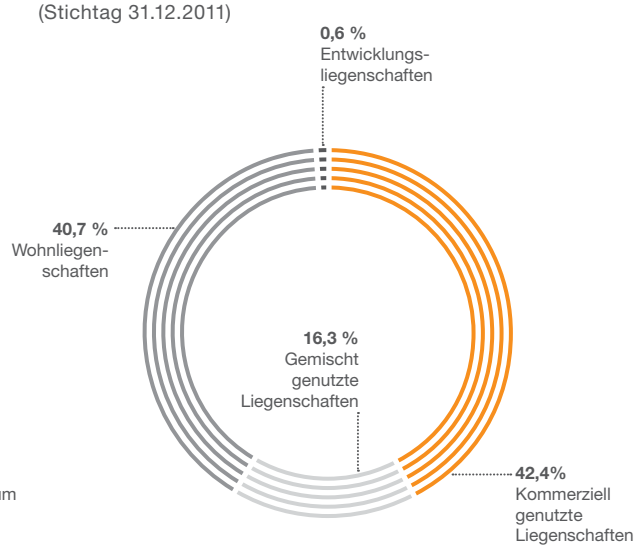


Soll-Mietzins 2011 nach Geografie



Marktwerte nach Anlagekategorie

(Stichtag 31.12.2011)



Am 31.12.2011 umfasste das Immobilien-Portfolio 3015 einzelne Mietobjekte.

3015

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. Allfälligüberflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen 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 %igen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel (vgl. dazu «Konsolidierungskreis», Seite 50).

Warteck Invest AG
Die Warteck Invest AG ist eine Immobilien-Aktiengesellschaft, welche zurzeit elf festangestellte Personen, eine temporär angestellte Person und eine Praktikantin beschäftigt. Gemeinsam mit dem grundsätzlich nicht in der operativen Geschäftsführung tätigen Verwaltungsrat werden nebst den allgemeinen Tätigkeiten wie der Führung des Rechnungswesens oder des Aktienregisters sämtliche Kernaufgaben wie die Immobilienbewirtschaftung, das Immobilienportfolio-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 AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31.12.2011 CHF 274,7 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol WARN, Valor 261 948, ISIN-Nummer CH0002619481) ausgegeben.

Warteck Sport Holding AG, Basel
Die Warteck Sport Holding AG, Basel, mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 1,0 Mio., ist nicht kotiert und übt zurzeit keine Geschäftstätigkeit aus.

Bedeutende Aktionäre (Ziffer 1.2 RLCG)
Der Gesellschaft waren zum 31.12.2011 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (27,94 %)

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Offenlegungsmeldungen nach Art. 20 BEHG publiziert.

Streuung der Aktien per 31.12.2011

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 50 Aktien	1 486	81,03	25 010	16,84
51 bis 100 Aktien	174	9,49	14 024	9,44
101 bis 250 Aktien	119	6,49	19 935	13,42
251 bis 500 Aktien	33	1,80	11 143	7,5
über 500 Aktien	22	1,20	56 339	37,94
Total eingetragen	**1 834**	**100,00**	**126 451**	**85,15**
Dispobestand			22 049	14,85
Total ausgegeben			**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

	2011	2010	2009
Aktienkapital	1 485	1 485	1 485
Reserven	58 490	58 490	59 042
Bilanzgewinn	12 929	21 697	9 101
Total Eigenkapital	**72 904**	**81 672**	**69 628**

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

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

Präsident (seit 2010) bzw. Mitglied (seit 2007) des Verwaltungsrates der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen, u.a. der Citibank (Switzerland), Zürich

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrates seit 1998,
Präsident des Verwaltungsrates seit 2001,
gewählt bis zur GV 2013

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 zur GV 2013

Marcel Rohner

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrates

Personalien
Dr. oec. publ., geboren 1964, wohnhaft in Aarau, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz
Gründer und Präsident des Verwaltungsrates der Löwenfeld AG, Beteiligungen und Immobilienentwicklung, Aarau (seit 2010)

Mitglied des Verwaltungsrates der UBP (Union Bancaire Privée), Genf (seit 2010)

Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte in Industrie- und Beteiligungsgesellschaften

Bis 2009 langjährige Tätigkeit in verschiedenen Funktionen bei der UBS AG, u.a. Mitglied der Konzernleitung (2002 – 2009), CEO (2007 – 2009)

Vizepräsident der Schweizerischen Bankiervereinigung (2002 – 2009)

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrates seit 2011, gewählt bis zur GV 2014

Im Berichtsjahr ausgeschieden aus dem Verwaltungsrat ist Dr. Reto Cina (1946), der dem Gremium seit 1993 angehört hatte.

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 Sinn 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 zurzeit darauf, Ausschüsse wie z.B. ein Audit Committee zu bilden. Der Verwaltungsrat trifft sich zu vier bis sechs ordentlichen, in der Regel halbtägigen Sitzungen pro Jahr, 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 wurde ein Zirkularbeschluss gefasst. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrates regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Verwaltungsrates sind im Organisationsreglement sowie in der Kompetenzordnung geregelt. Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er beschliesst auf der Basis einer Mehrjahresplanung die Zielsetzungen für die Gesellschaft, formuliert die notwendi-

gen 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 befindlichen Liegenschaften in Form von Kennzahlen, welche mit Hilfe eines Management-Informations-Systems (MIS) generiert werden. Betreffend Risikomanagement-System wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 52 verwiesen. 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, Diplom 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

Ausbildung zum Immobilienverwalter mit eidg. Fachausweis 1993 – 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. Mai 2002, seit 1. Januar 2009 Mitglied der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder anderen relevanten Tätigkeiten gem. Ziffer 4.2 RLCG aus. Sonstige Interessenbindungen sind der Gesellschaft ebenfalls keine bekannt.

Es bestehen keine Managementverträge im Sinn 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, die in bar ausgerichtet werden, wird vom Gesamtverwaltungsrat jährlich nach freiem Ermessen festgelegt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen ein fixes Grundsalär in bar und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bar-Bonus erhalten. Die Höhe des Grundsalärs wird vom Gesamtverwaltungsrat jährlich für das kommende Geschäftsjahr festgelegt und richtet sich nach den Marktverhältnissen. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dem Verwaltungsrat dabei die Salarierungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie von anderen schweizerischen Unternehmungen, welche sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen.

Die Höhe des variablen Bonus bewegt sich zwischen 0 % und 20 % des Grundsalärs. Sie ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt, gemessen an Wachstums- und Gewinnvorgaben, sowie vom Einsatz und von der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitgliedes zur Erreichung dieser Vorgaben. Den Mitgliedern der Geschäftsleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf.

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

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind gemäss Art. 663b^{bis} OR, die von den Organmitgliedern gehaltenen Beteiligungen gemäss Art. 663c OR im Anhang zur Jahresrechnung der Warteck Invest AG (Seiten 77–79) und im Anhang zur Konzernrechnung (Seiten 60 und 65) 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 in 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 zu beantragen.

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 muss.

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 Sinn von Ziffer 7.2 RLCG.

Revisionsstelle
(Ziffer 8 RLCG)

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die KPMG AG, Basel, amtiert seit über 20 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 2011 wurden von der KPMG AG TCHF 61 für Revisionshonorare in Rechnung gestellt. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 29 wurden für die Steuerberatung bzw. -administration 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. Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegen 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 und Vergleichsofferten anderer Revisionsgesellschaften 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 Website 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, über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft oder direkt auf der Website www.warteck-invest.ch unter dem Link «Ad-hoc-Publizität, E-Mail-Verteiler» zum Eintrag anmelden.

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

ÜBERSICHT IMMOBILIEN-PORTFOLIO.

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN.

① **Basel,** Greifengasse 23
Baujahr 1995

② **Basel,** Grenzacherstrasse 79
Baujahr 1932

③ **Basel,** Grenzacherstrasse 62,
Fischerweg 2/4
Baujahr 1996

④ **Basel,** Münchensteinerstrasse 127
Baujahr 1993

⑤ **Basel,** Schneidergasse 11
Baujahr 1914

⑥ **Basel,** Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a
Baujahr 1908

⑦ **Basel,** Falknerstrasse 35
Baujahr 2009

⑧ **Buchs,** Weierweg 6, Webereiweg 3
Baujahr 1994

⑨ **Cham,** Hinterbergstrasse 15/17
Baujahr 1989
(verkauft per 1.2.2012)

⑩ **Gossau,** Industriestrasse 149
Baujahr 1991

⑪ **Schaffhausen,** Stauffacherstrasse 36
Baujahr 1991

⑫ **Schlieren ZH,** Zürcherstrasse 111
Baujahr 1992

⑬ **Zürich,** Rotbuchstrasse 46
Baujahr 1929

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN.

(14) **Basel,** Chrischonastrasse 38
Baujahr 1983

(15) **Basel,** Grenzacherstr. 60, Burgweg 3
Baujahr 1900

(16) **Basel,** Innere Margarethenstr. 26/28
Baujahr 1935

(17) **Basel,** Kleinhüningeranlage 2,
Hochbergerstrasse 118
Baujahr 1933

(18) **Basel,** St. Alban-Rheinweg 188,
Ramsteinerstrasse 4
Baujahr 1900/1992

(19) **Basel,** Brüglingerstrasse 9,
Walkeweg 6
Baujahr 2008

(20) **Lupfig,** Flachsacherstrasse 15–19,
Ahornwegli 2
Baujahr 1993

(21) **Rorschach,** Hauptstrasse 30
Baujahr 1989

WOHNLIEGENSCHAFTEN.

(22) **Allschwil,** Binningerstrasse 152–156,
Weiherweg 1/1a/3
Baujahr 1965

(23) **Basel,** Alemannengasse 62/64
Baujahr 1995

(24) **Basel,** Fischerweg 6–10,
Alemannengasse 33–37
Baujahr 1996

(25) **Basel,** Landskronstrasse 1
Baujahr 1996

(26) **Basel,** Parking Überbauung
Stadtwohnen Alemannengasse
Baujahr 2004

(27) **Basel,** Schützenmattstrasse 26/28
Baujahr 1979

(28) **Aarburg,** Pilatusstrasse 9–13,
Sägestrasse 26–32
Baujahr 1991

(29) **Bergdietikon,** Honerethof 5–7
Baujahr 1991

(30) **Hausen,** Hauptstrasse 4/6/12/14,
Unterdorfstrasse 11–15
Baujahr 1984

(31) **Kilchberg,** Bächlerstrasse 34/36
Baujahr 1971/2006

(32) **Neftenbach,** Zürichstrasse 36–40
Baujahr 1986

(33) **Niederlenz,** Ahornweg 2–12
Baujahr 1985

(34) **Oberkulm,** Rotkornstrasse 4/6
Baujahr 1980

(35) **Riehen,** Im finsteren Boden 15/17
Baujahr 1975

(36) **Rickenbach,** St. Laurentiusstrasse 6–20,
Wendelinweg 1–3
Baujahr 1986

(37) **Rudolfstetten,** Hofackerstr. 44– 48
Baujahr 1987

(38) **Wetzikon,** Ettenhauserstrasse 29–33
Baujahr 1982

(39) **Zofingen,** Am Naglerbach 1–7
Baujahr 2001

ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN.

(40) **Muttenz BL,** St. Jakobs-Strasse 168

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1374 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle ist zurzeit vermietet, steht aber zum Verkauf.

Weitere Informationen
Weitere Informationen zu den Einzelobjekten befinden sich detailliert in den Tabellen, Seite 86–89, und auf der Übersichtskarte, Seite 20–21.

KONZERN-BILANZ.

	Anmerkung im Anhang	31.12.11	31.12.10
Flüssige Mittel		**1 892**	**3 393**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		204	358
Andere kurzfristige Forderungen		34	34
Forderungen	1)	**238**	**392**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2)	**5 367**	**5 903**
Umlaufvermögen		**7 497**	**9 688**
Wertschriften und Beteiligungen		0	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3) 16)	378	374
Darlehen	4)	277	363
Finanzanlagen		**655**	**1 061**
Mobile Sachanlagen		**206**	**255**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		211 180	209 890
Gemischt genutzte Liegenschaften		81 240	77 460
Wohnliegenschaften		203 000	200 790
Entwicklungsliegenschaften		3 010	4 510
Immobile Sachanlagen	5)	**498 430**	**492 650**
Anlagevermögen		**499 291**	**493 966**
AKTIVEN		**506 788**	**503 654**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		732	1 789
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		385	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6)	27 800	7 950
Passive Rechnungsabgrenzung	7)	9439	13 064
Kurzfristiges Fremdkapital		**38 356**	**23 173**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8)	227 800	245 000
Andere langfristige Verbindlichkeiten		99	87
Rückstellungen für latente Steuern	9)	32 097	29 986
Langfristiges Fremdkapital		**259 996**	**275 073**
Fremdkapital		**298 352**	**298 246**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	10)	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	11)	**206 951**	**203 923**
Eigenkapital		**208 436**	**205 408**
PASSIVEN		**506 788**	**503 654**

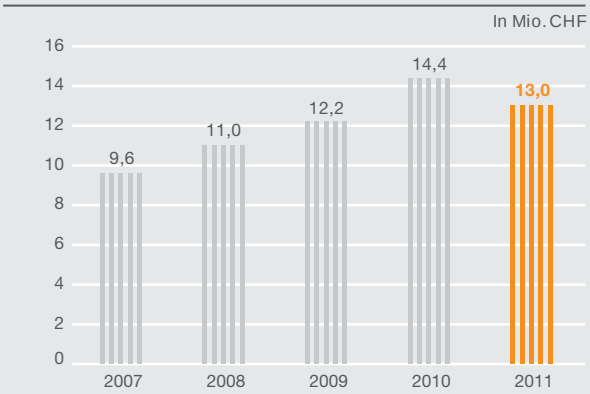
In Tausend CHF

KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG.

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2011	Abschluss 2010	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge	12)	**28 157**	**26 864**	+ 4,8 %
Betriebskosten Liegenschaften	13)	– 974	– 1 017	– 4,2 %
Unterhalt Liegenschaften	13)	– 2 706	– 3 417	– 20,8 %
Erfolg aus Vermietung		**24 477**	**22 430**	+ 9,1 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	14)	**2 058**	**731**	+ 181,5 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	15)	**– 46**	**6 014**	– 100,8 %
Übrige Erträge		**247**	**78**	+ 216,7 %
Personalaufwand	16)	**– 2 254**	**– 2 197**	+ 2,6 %
Sonstiger Betriebsaufwand	17)	**– 1 005**	**– 1 042**	– 3,6 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**23 477**	**26 014**	– 9,8 %
Finanzergebnis	18)	**– 7 796**	**– 7 286**	+ 7,0 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		**15 681**	**18 728**	– 16,3 %
Steuern	19)	**– 2 703**	**– 4 302**	– 37,2 %
Konzerngewinn		**12 978**	**14 426**	– 10,0 %

In Tausend CHF

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG.

		2011	2010
Geldfluss Geschäftstätigkeit			
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung		12 978	14 426
+	Abschreibungen	140	148
+/–	Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	536	– 2 545
+/–	Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	– 3 625	6 320
+/–	Veränderung Debitoren/andere Forderungen	154	– 241
+/–	Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	– 1 042	436
+/–	Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	12	2
+/–	Veränderung Rückstellungen	2 111	– 979
+/–	Bewertungsergebnis	– 2 058	– 731
+/–	Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	40	– 6 046
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit		**9 246**	**10 790**
Geldfluss Investitionstätigkeit			
Finanzanlagen		0	0
Mobile Sachanlagen		– 98	– 239
Immobile Sachanlagen		– 5 200	– 75 196
Total Investitionen		**– 5 298**	**– 75 435**
Finanzanlagen		406	89
Mobile Sachanlagen		6	33
Immobile Sachanlagen		1 439	54 341
Total Devestitionen		**1 851**	**54 463**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit		**– 3 447**	**– 20 972**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
+	Aufnahme von Hypotheken	7 000	30 000
–	Rückzahlung von Hypotheken	– 4 350	– 7 900
–	Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung	– 9 950	– 9 653
+	Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit		**– 7 300**	**12 447**
Zusammenfassung			
Geldfluss betriebliche Tätigkeit		9 246	10 790
Geldfluss Investitionstätigkeit		– 3 447	– 20 972
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		– 7 300	12 447
Total Geldfluss		**– 1 501**	**2 265**
+	Flüssige Mittel am 1.1.	3 393	1 128
= Flüssige Mittel am 31.12.		**1 892**	**3 393**

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

KONZERN-EIGENKAPITALNACHWEIS.

	Aktienkapital	Gewinnreserven	Total
Eigenkapital am 1.1.2010	**1 485**	**199 149**	**200 634**
Jahresgewinn 2010		14 426	14 426
Dividende Geschäftsjahr 2009		– 9 652	– 9 652
Eigenkapital am 31.12.2010	**1 485**	**203 923**	**205 408**
Jahresgewinn 2011		12 978	12 978
Dividende Geschäftsjahr 2010		– 9 950	– 9 950
Eigenkapital am 31.12.2011	**1 485**	**206 951**	**208 436**

In Tausend CHF

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

Die gesamte vermietbare Nutzfläche aller 40 Liegenschaften betrug am Ende des Berichtsjahres 131 714 m².
Dazu kamen 1870 Parkplätze.

131 714

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, sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange entsprechend erstellt.

Abweichungen von der Stetigkeit

Um die Aussagekraft der **Erfolgsrechnung** zu verbessern und den Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften zu vereinfachen, die nicht nach Swiss GAAP FER Rechnung legen, wurde die Gliederung der Erfolgsrechnung überarbeitet.

Die neue Gliederung beinhaltet auch die folgenden beiden Sachverhalte, deren Darstellung im Vorjahr nicht mit Swiss GAAP FER übereinstimmten:

- Der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften wurde im Vorjahr als «Übriges Ergebnis» (TCHF 6050) und damit nicht als Teil des betrieblichen Ergebnisses ausgewiesen. Neu bildet diese Position Teil des betrieblichen Ergebnisses (vor Zinsen und Steuern). Die Darstellung der Erfolgsrechnung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst, was zu einer Erhöhung des Betriebsgewinns 2010 (vor Zinsen und Steuern) um TCHF 6050 auf insgesamt TCHF 26 014 führte (Geschäftsbericht 2010: TCHF 19 964).

- Die Nettoveränderung der Marktwerte der Liegenschaften war im Vorjahr im betrieblichen Aufwand enthalten, obschon es sich um eine Aufwertung bzw. einen Ertrag gehandelt hat (TCHF 731). Die Gliederung der Erfolgsrechnung wurde entsprechend angepasst und die Marktwertveränderungen werden als «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» separat ausgewiesen.

Um die Aussagekraft der **Bilanz** weiter zu erhöhen, wird zur Beurteilung der Fristigkeit von im Rahmen von langfristigen Gesamtkreditlimiten gewährten Hypotheken und festen Vorschüssen auf die feste Kapitalzusage der Kreditgeber abgestützt. Kredite, deren vertragliche Restlaufzeit am Bilanzstichtag mindestens 12 Monate beträgt oder für die eine entsprechende Kapitalzusage vorliegt, werden als langfristige Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Kredite mit Restlaufzeiten per Bilanzstichtag von weniger als 12 Monaten oder solche, für die keine entsprechende feste Kapitalzusage vorliegt, werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Diese Präzisierung führt zu einer Anpassung der Positionen «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» 2010 auf TCHF 245 000 (Geschäftsbericht 2010: TCHF 252 950) und «Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» 2010 auf TCHF 7950 (Geschäftsbericht 2010: TCHF 177).

Um in der **Geldflussrechnung** eine konsistente Darstellung mit der Bilanz zu erreichen, wird auf den separaten Ausweis der Position «Veränderung Kredite mit unterjähriger Laufzeit» (Geschäftsbericht 2010: TCHF 7500) verzichtet. Die Darstellung der Geldflussrechnung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst, was zu einer Veränderung der Position «Rückzahlung von Hypotheken» auf TCHF 7900 (Geschäftsbericht 2010: TCHF 400) führt.

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 Nennwerten 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. Es ist nicht beabsichtigt, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen. Arbeitgeberbeitragsreserven werden gemäss Swiss GAAP FER 16 als Aktivum erfasst.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden nach den gleichen Grundsätzen bewertet wie das abgesicherte Grundgeschäft.

Mobile Sachanlagen

Die mobilen Sachanlagen werden 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 84–85 hervor.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken bilanziert, welche eine Restlaufzeit oder eine vertraglich zugesicherte Verfügbarkeit per Bilanzstichtag

von mindestens 12 Monaten aufweisen. Hypotheken und feste Vorschüsse mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit von weniger als 12 Monaten werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalbetrag. Die unterjährigen Aufnahmen und Rückzahlungen von Hypotheken und festen Vorschüssen werden in der Geldflussrechnung netto dargestellt.

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 (sofern vorhanden) 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
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).

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.11	31.12.10
Diverse	68	127
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	5 299	5 776
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**5 367**	**5 903**

In Tausend CHF

3) Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven
Bei der Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 378 (Vorjahr TCHF 374) 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 zweite Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 16) Personalaufwand).

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

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 1/3.
- 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.

Die Zugänge im Jahr 2011 in Höhe von TCHF 5200 stellen Investitionen im Rahmen von zwei Sanierungsprojekten sowie weitere aktivierte Instandsetzungsausgaben für die Bestandesliegenschaften dar. Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Homepage www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Die Abgänge in Höhe von TCHF 1478 entsprechen im Wesentlichen dem Verkauf der Liegenschaft EFH Dorngasse 39 in Widen (AG) sowie dem Verkauf von Einstellhallenplätzen in der Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse in Basel.

Immobile Sachanlagen	31.12.09	Umgliede-rungen	Zugänge	Abgänge	Auf-wertung	Ab-wertung	31.12.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	182 780	0	45 675	– 20 950	3 665	– 1 280	209 890
Gemischt genutzte Liegenschaften	91 080	0	66	– 14 000	974	– 660	77 460
Wohnliegenschaften	178 740	0	29 141	– 5 123	2 212	– 4 180	200 790
Entwicklungs-liegenschaften	12 450	0	0	– 7 940	0	0	4 510
Total Portfolio (zu Marktwerten)	465 050	0	74 882	48 013	6 851	– 6 120	**492 650**

In Tausend CHF

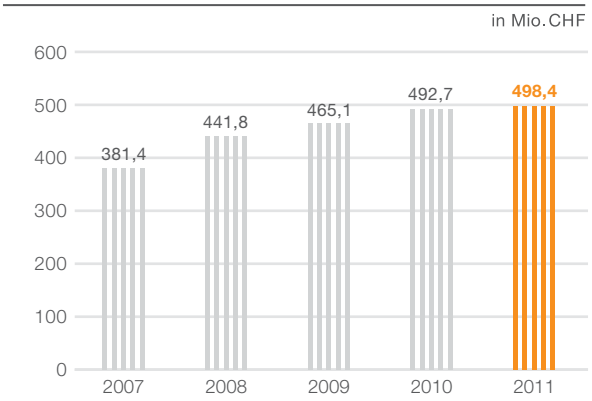
Immobile Sachanlagen	31.12.10	Umgliede-rungen	Zugänge	Abgänge	Auf-wertung	Ab-wertung	31.12.11
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209 890	0	505	0	3 259	– 2 474	211 180
Gemischt genutzte Liegenschaften	77 460	0	2 008	0	2 008	– 236	81 240
Wohnliegenschaften	200 790	0	2 687	– 268	1 736	– 1 945	203 000
Entwicklungs-liegenschaften	4 510	0	0	– 1 210	0	– 290	3 010
Total Portfolio (zu Marktwerten)	492 650	0	5 200	– 1 478	7 003	– 4 945	**498 430**

In Tausend CHF

Entwicklungsliegenschaften

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz
Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1374 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle ist zurzeit vermietet, steht aber zum Verkauf.

Mehrjahresvergleich Immobilien-Portfolio



Marktwert nach Geografie

	31.12.11	31.12.10
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	45,5	44,9
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	42,2	42,5
Übrige Regionen (SG/SH/SO)	12,3	12,6
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten

Marktwert nach Anlagekategorie

	31.12.11	31.12.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	42,4	42,6
Gemischt genutzte Liegenschaften	16,3	15,7
Wohnliegenschaften	40,7	40,8
Entwicklungsliegenschaften	0,6	0,9
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 493,9 Mio. (Vorjahr CHF 483,0 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 40–43 (Portfolioübersicht) sowie den Seiten 86–89 (Tabelle) zu entnehmen.

6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 27 800 (Vorjahr TCHF 7950) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit und/oder einer festen Kapitalzusage per Bilanzstichtag von weniger als 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

7) Passive Rechnungsabgrenzung

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.11	31.12.10
Diverse	4 439	7 664
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	5 000	5 400
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**9 439**	**13 064**

In Tausend CHF

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1488, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1412, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 1039 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 langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 227 800 (Vorjahr TCHF 245 000) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit (Kapitalzusage) per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

Angaben zu den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31.12.2011 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 255 600 (Vorjahr TCHF 252 950) sind allesamt entweder fest verzinslich abgeschlossen oder mit einem Zinssatz-Swap abgesichert. Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, welche nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt (vgl. dazu Punkt 21) Derivative Finanzinstrumente). Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 30 000 (Vorjahr TCHF 30 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 124 000 (Vorjahr TCHF 69 000). Per Stichtag waren auf den Krediten Amortisationen in Höhe von TCHF 400 p.a. vereinbart.

Die vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Kredite sowie die Zinsbindungen unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen gestalteten sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	Kredit-fälligkeit	feste Zinsbindung
2012	27 800	17 800
2013	58 000	0
2014	31 000	0
2015	25 000	15 000
2016	34 500	19 500
2017	43 300	13 300
2018	20 000	20 000
2019	16 000	16 000
2020	0	16 000
2021	0	25 000
2022	0	30 000
2023	0	25 000
2024	0	28 000
2025	0	30 000
Total	**255 600**	**255 600**

In Tausend CHF

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 42 Monaten bzw. 3 Jahren und 6 Monaten. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen bei 103 Monaten bzw. 8 Jahren und 7 Monaten. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 3,04 % (Vorjahr 3,09 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2011 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 415,5 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 428,9 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 325,6 Mio. (Vorjahr CHF 339,6 Mio.). Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Kapitalaufwand können Punkt 18) Finanzergebnis entnommen werden.

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 die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (vor Steuern) von durchschnittlich 19,5 % (Vorjahr 19,0 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit einem Steuersatz (vor Steuern) von 17,5 % berechnet (siehe auch 19) Steueraufwand).

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2009	**30 965**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	– 3 686
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 707
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2010	**29 986**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	– 38
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 149
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2011	**32 097**

In Tausend CHF

Im 2011 stammten 42 % der Mieteinnahmen aus Wohnnutzung, 28 % aus Büronutzung, 11 % aus Verkaufsflächen und 4 % aus Gastronomienutzung. Die restlichen 15 % stammten aus der Vermietung von Parkplätzen und aus übrigen Nutzungen.

42/28/11/4

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 26–39).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2011

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 27,94 % (Vorjahr 25,38 %)

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

Name	Funktion	Anzahl Aktien 31.12.2011	Anzahl Aktien 31.12.2010
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	41 497	37 688
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrates	5	5
Dr. Marcel Rohner[1]	Mitglied des Verwaltungsrates	0	0
Dr. Reto Cina[2]	Mitglied des Verwaltungsrates	0	100
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Leiter Finanzen	1	1
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	18	18
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**41 522**	**37 813**

[1] Eintritt in den Verwaltungsrat per 18.5.2011
[2] Austritt aus dem Verwaltungsrat per 18.5.2011

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

11) Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.11	31.12.10
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
Immobile Sachanlagen	**166 595**	**152 543**
Finanzanlagen	**378**	**538**
Latente Steuern	**– 32 097**	**– 29 986**
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	**743**	**743**
Übrige	**71 332**	**80 085**
Gewinnreserve	**206 951**	**203 923**

In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

12) Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, d.h. Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste dar. Die Leerstände betrugen im 2011 TCHF 639, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 2,19 % (Vorjahr TCHF 778 bzw. 2,79 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,30 % leer (Vorjahr 2,99 %). Die Debitorenverluste betrugen im Jahr 2011 TCHF 221 (Vorjahr TCHF 36). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 2,92 % (Vorjahr 2,92 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 5,08 % (Vorjahr 5,06 %). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwertes zum Jahresanfang) erreichte 5,53 % (Vorjahr 5,09 %).

Soll-Mietzinsen nach Geografie

	2011	2010
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,8	51,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	41,9	44,2
Übrige Regionen (SG/SH/SO)	13,3	4,3
Total	**100,0**	**100,0**

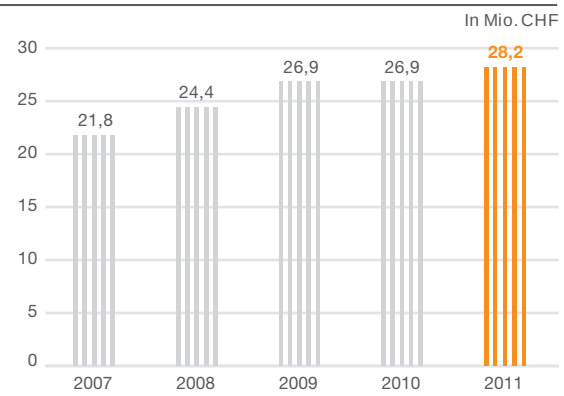
In Prozenten

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung

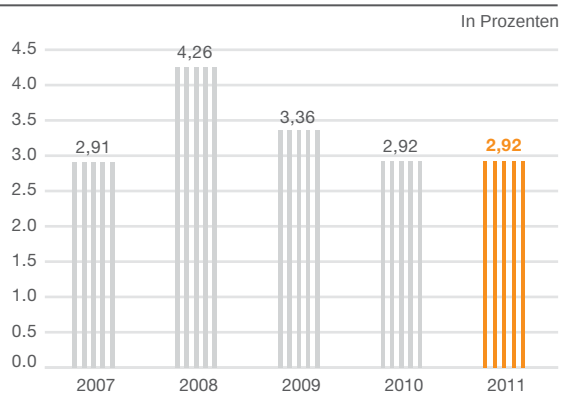
	2011	2010
Wohnungen	42,3	43,9
Büros	27,9	22,9
Verkauf	11,1	12,4
Gastronomie	3,6	5,3
Parkplätze	8,1	7,8
Lager	3,1	3,4
Gewerbe	3,4	3,8
Diverses	0,5	0,5
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten

Mehrjahresvergleich Mieterträge



Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote

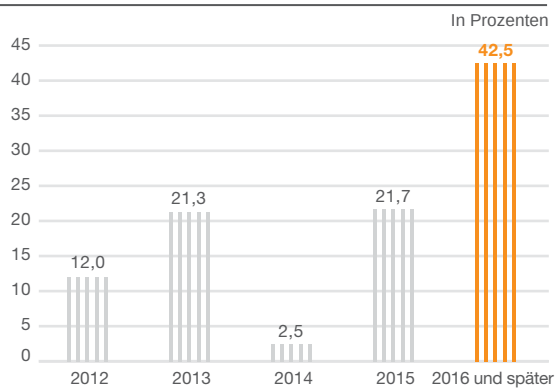


Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2011)

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 in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge



Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Soll-Mietzinserträgen waren folgende Firmen und Institutionen die fünf grössten Mieter im Jahr 2011 (in alphabetischer Reihenfolge):

- Bain & Company Switzerland Inc.
- Fiat SpA
- Genossenschaft Migros
- Sanitas Troesch AG
- Swisslog AG

Von den Soll-Mietzinserträgen entfielen:

	2011	2010
auf den grössten Mieter	4,6	4,0
auf die drei grössten Mieter	11,9	10,8
auf die fünf grössten Mieter	17,6	16,4

In Prozenten

13) Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	2011	2010
Betriebskosten Liegenschaften	974	1 017
Unterhalt Liegenschaften	2 706	3 417
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	**3 680**	**4 434**

In Tausend CHF

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften in Höhe von TCHF 5034 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 5899).

14) Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 7003 und Abwertungen von total TCHF 4945 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 2058 entspricht 0,41 % des Marktwertes vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 731 bzw. 0,15 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5) Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 84 und 85 entnommen werden.

15) Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	2011	2010
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Kommerziell genutzte Liegenschaften)	–	2 886
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Gemischt genutzte Liegenschaften)	–	2 526
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	–	915
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen	**0**	**6 327**
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Kommerziell genutzte Liegenschaften)	– 7	– 5
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Entwicklungsliegenschaften)	– 39	– 308
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen	**– 46**	**– 313**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**– 46**	**6 014**

In Tausend CHF

16) Personalaufwand

Am 31.12.2011 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte und eine temporär angestellte Personen mit total 1130 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1190 Stellenprozenten). 100 Stellenprozente entfallen auf eine Praktikumsstelle. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden. Allfällige von der Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften 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. Sie sind für den Invaliditäts- und den 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 Jahr 2011 TCHF 129 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 137).

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

Personalaufwand	2011	2010
Lohnaufwand	1 649	1 595
Sozialversicherungsaufwand	262	267
Übriger Personalaufwand	344	336
Total Personalaufwand	**2 254**	**2 197**

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	VR-Honorar		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dr. Christoph M. Müller, Präsident	96	96	7	7	103	103
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied	56	56	4	4	60	60
Dr. Marcel Rohner[1], Mitglied	33	0	2	0	35	0
Dr. Reto Cina[2], Mitglied	24	56	2	4	26	60
Total	**209**	208	**15**	15	**224**	223

[1] Eintritt in den Verwaltungsrat per 18.5.2011
[2] Austritt aus dem Verwaltungsrat per 18.5.2011

In Tausend CHF

Geschäftsleitung

	2011	2010	2011	2010
	Total GL	Total GL	Höchste Einzelentschädigung[1]	Höchste Einzelentschädigung[1]
Saläre (fix und variabel)	759	735	343	341
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	142	135	56	55
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	13	13	6	6
Total	**914**	**883**	**405**	**402**

[1] 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 Sinn 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 Sinn der Swiss-GAAP FER-Richtlinie 15 statt.

Vorsorgeeinrichtungen

Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen Arbeitnehmer und die Rentner der Firma sowie für ihre 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.

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)	Nominalwert 31.12.11	Verwendungsverzicht 31.12.11	Andere Wertberichtigungen 31.12.11	Diskont 31.12.11	Bilanz 31.12.11	Bilanz 31.12.10	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis 2011	20 10
Basler Versicherungen	378	–	–	–	378	374	4	4
Total	**378**	**–**	**–**	**–**	**378**	**374**	**4**	**4**

In Tausend CHF

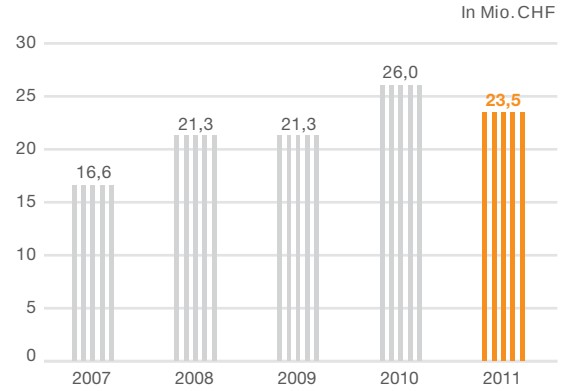
Wirtschaftl. Nutzen/ Wirtschaftl. Verpflichtung und Vorsorgeaufwand	Überdeckung 31.12.11	Überdeckung 31.12.10	Wirtschaftl. Anteil der Organisation 31.12.11	Wirtschaftl. Anteil der Organisation 31.12.10	Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand 2011	2010
Basler Versicherungen	161	160	0	0	0	0	129	137
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 245	1 249	0	0	0	0	0	0
Total	**1 406**	**1 409**	**0**	**0**	**0**	**0**	**129**	**137**

In Tausend CHF

17) Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 140 (Vorjahr TCHF 148) enthalten.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)



18) Finanzergebnis

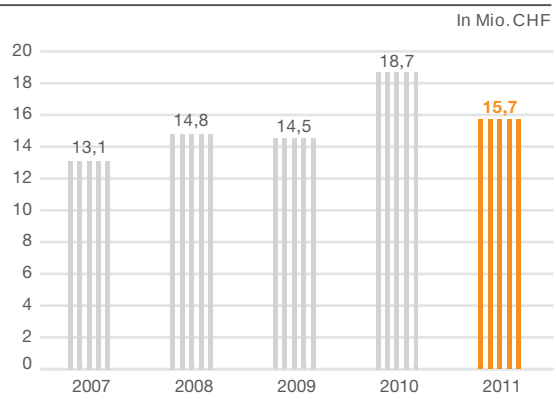
Finanzergebnis	2011	2010
Hypothekarzinsen	7 805	7 212
Zinsaufwand	**7 805**	**7 212**
Ertrag aus Finanzanlagen	– 33	– 45
Aufwand aus Finanzanlagen	24	119
Erfolg aus Finanzanlagen	**– 9**	**74**
Total Finanzergebnis (Aufwand)	**7 796**	**7 286**

In Tausend CHF

Der durchschnittlich für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 3,04 % (Vorjahr 3,09 %). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,48 % und 3,89 %. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 42 Monaten bzw. 3 Jahren und 6 Monaten. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen bei 103 Monaten bzw. 8 Jahren und 7 Monaten.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Steuern (EBT)



19) Steueraufwand

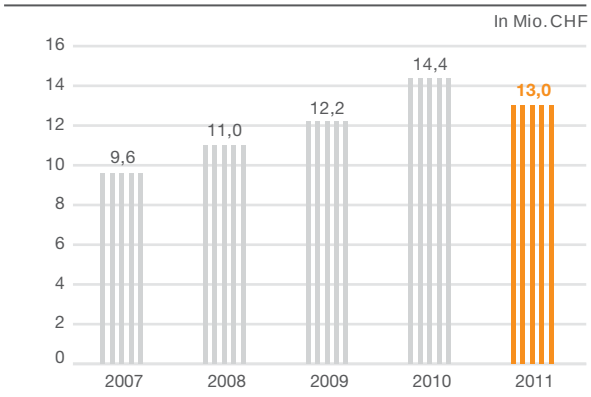
Steueraufwand	2011	2010
Laufender Steueraufwand	592	5 280
Latenter Steueraufwand	2 111	– 979
Total Steueraufwand	**2 703**	**4 302**

In Tausend CHF

Die grosse Differenz beim laufenden Steueraufwand zum Vorjahr ist vor allem bedingt durch die Steuern auf den Gewinnen aus den im Vorjahr erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen des Liegenschaftenbestandes in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 2111 gebildet werden (vgl. dazu 9) Rückstellungen für latente Steuern).

Mehrjahresvergleich Konzerngewinn



20) 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. Der Vertrag dauert bis ins Jahr 2028.

21) Derivative Finanzinstrumente

	31.12.2011			31.12.2010			
	Kontrakt-wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontrakt-wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
Zinsen	154 000	0	11 523	99 000	1 992	0	Absicherung
Total	**154 000**	**0**	**11 523**	**99 000**	**1 992**	**0**	

In Tausend CHF

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, welche nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt (vgl. dazu Punkte 6) Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und 8) Langfristige Finanzverbindlichkeiten). Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 30 000 (Vorjahr TCHF 30 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 124 000 (Vorjahr TCHF 69 000).

22) Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2011 und dem 16. März 2012 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2011 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Mit dem aus 40 Liegenschaften bestehenden Immobilien-Portfolio wurden im 2011 Mieteinnahmen von CHF 28 156 907 erwirtschaftet.

28 156 907

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG.

KPMG

KPMG AG
Wirtschaftsprüfung
Viaduktstrasse 42
CH-4002 Basel

Postfach
CH-4002 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 44 bis 69 und 86 bis 89) für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange 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 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

Mitglied der Treuhand-Kammer

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 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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 16. März 2012

BILANZ.

	Anmerkung im Anhang	31.12.11	31.12.10
Flüssige Mittel	1)	**1 891**	**3 392**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		204	358
Andere kurzfristige Forderungen		34	34
Forderungen		**238**	**392**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**5 367**	**5 903**
Umlaufvermögen		**7 496**	**9 687**
Wertschriften und Beteiligungen		0	160
Darlehen		277	363
Finanzanlagen		**277**	**523**
Mobile Sachanlagen		**206**	**255**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		124 160	128 502
Gemischt genutzte Liegenschaften		43 526	44 804
Wohnliegenschaften		164 100	165 575
Entwicklungsliegenschaften		49	1 226
Immobile Sachanlagen	2)	**331 835**	**340 107**
Anlagevermögen		**332 318**	**340 885**
AKTIVEN		**339 814**	**350 572**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		732	1 789
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3)	1 040	1 016
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	27 800	7 950
Passive Rechnungsabgrenzung		9 439	13 058
Kurzfristiges Fremdkapital		**39 011**	**23 813**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4)	227 800	245 000
Andere langfristige Verbindlichkeiten		99	87
Langfristiges Fremdkapital		**227 899**	**245 087**
Fremdkapital		**266 910**	**268 900**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**57 747**	**57 747**
Reserven		**58 490**	**58 490**
Gewinnvortrag		11 747	0
Jahresgewinn		1 182	21 697
Bilanzgewinn		**12 929**	**21 697**
Eigenkapital		**72 904**	**81 672**
PASSIVEN		**339 814**	**350 572**

In Tausend CHF

ERFOLGSRECHNUNG.

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2011	Abschluss 2010	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge		28 157	26 864	+ 4,8 %
Betriebskosten Liegenschaften		– 974	– 1 017	– 4,2 %
Unterhalt Liegenschaften		– 2 608	– 3128	– 16,6 %
Instandsetzung Liegenschaften		– 2 557	– 2 322	+ 10,1 %
Erfolg aus Vermietung		**22 018**	**20 397**	+ 7,9 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	5)	**– 10**	**28 085**	– 100,0 %
Übrige Erträge	6)	**411**	**79**	+ 420,3 %
Personalaufwand	7)	**– 2 254**	**– 2197**	+ 2,6 %
Abschreibungen	8)	**– 9711**	**– 11 184**	– 13,2 %
Sonstiger Betriebsaufwand		**– 862**	**– 892**	– 3,4 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**9 592**	**34 288**	– 72,0 %
Finanzergebnis		**– 7 828**	**– 7318**	+ 7,0 %
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		**1 764**	**26 970**	– 93,5 %
Steuern		**– 582**	**– 5273**	– 89,0 %
Jahresgewinn		**1 182**	**21 697**	– 94,6 %

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.

Um die Aussagekraft der Jahresrechnung zu verbessern, wurde die Gliederung von Bilanz und Erfolgsrechnung überarbeitet. Die Zahlen des Vorjahres sind daher nicht mehr direkt mit der Jahresrechnung im letztjährigen Geschäftsbericht vergleichbar.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

Umlaufvermögen

Die Positionen sind zu Nominalwerten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen eingesetzt.

Wertschriften

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

Darlehen

Die Darlehen sind zum Nominalwert abzüglich notwendiger Wertberichtigungen aufgeführt.

Beteiligungen

Der Buchwert der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, beträgt 1 CHF. Die Warteck Sport Holding AG mit Sitz in Basel verfügt über ein nominelles Eigenkapital von CHF 1,0 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen.

Sachanlagen

Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen wurden nach aktienrechtlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Es wurden keine Aufwertungen vorgenommen. Weitere Wertberichtigungen in der Jahresrechnung der Warteck Invest AG wurden vorgenommen, sofern die für den Konzernabschluss ermittelten Marktwerte unter den Buchwerten in der Jahresrechnung der Warteck Invest AG lagen.

Bilanz der Warteck Invest AG

1) Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel zum Jahresende setzen sich aus Bank-, Postcheck- und Barguthaben zusammen. Verfügbare flüssige Mittel wurden während des gesamten Geschäftsjahres ausschliesslich auf Kontokorrentkonten oder als Festgelder bei erstklassigen schweizerischen Banken angelegt.

2) Immobile Sachanlagen

Der Brandversicherungswert der immobilen Sachanlagen beträgt CHF 493,9 Mio. (Vorjahr CHF 483,0 Mio.)

3) Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 657 (Vorjahr TCHF 647).

4) Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2011 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 280,2 Mio. (Vorjahr CHF 299,3 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 325,6 Mio. (Vorjahr CHF 339,6 Mio.).

Zur Zinsabsicherung von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen sowie von Festhypotheken, die in Zukunft fällig werden, bestanden am Bilanzstichtag derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) mit einem Kontraktwert von TCHF 154 000 (Vorjahr TCHF 99 000) und einem negativen Wiederbeschaffungswert von TCHF 11 523 (Vorjahr positiver Wiederbeschaffungswert von TCHF 1992).

Erfolgsrechnung der Warteck Invest AG

5) Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

Der ausgewiesene Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften stellt Buchgewinne bzw. -verluste nach Transaktionskosten, aber vor Steuern dar. Die auf den Transaktionen fälligen Steuern sind im Steueraufwand enthalten.

6) Übrige Erträge

In den Übrigen Erträgen ist der Buchgewinn aus dem Verkauf eines 1 %-Miteigentumsanteils an einer Liegenschaft in Höhe von TCHF 161 enthalten.

7) Personalaufwand

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	VR-Honorar		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Dr. Christoph M. Müller, Präsident	96	96	7	7	103	103
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied	56	56	4	4	60	60
Dr. Marcel Rohner[1], Mitglied	33	0	2	0	35	0
Dr. Reto Cina[2], Mitglied	24	56	2	4	26	60
Total	**209**	208	**15**	15	**224**	223

[1] Eintritt in den Verwaltungsrat per 18.5.2011
[2] Austritt aus dem Verwaltungsrat per 18.5.2011

In Tausend CHF

Geschäftsleitung

	2011	2010	2011	2010
	Total GL	Total GL	Höchste Einzel-entschädigung [1]	Höchste Einzel-entschädigung [1]
Saläre (fix und variabel)	759	735	343	341
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	142	135	56	55
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	13	13	6	6
Total	**914**	**883**	**405**	**402**

[1] 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 Sinn 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.

8) Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfielen TCHF 9571 (Vorjahr TCHF 11 036) auf das immobile Anlagevermögen und TCHF 140 (Vorjahr TCHF 148) auf die mobilen Sachanlagen. Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit wie möglich ausgeschöpft.

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 Eintretenswahr-

scheinlichkeit 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 (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

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

Angaben gemäss Art. 663c OR

Bedeutende Aktionäre per 31.12.2011
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 27,94 % (Vorjahr 25,38 %)

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

Name	Funktion	Anzahl Aktien 31.12.2011	Anzahl Aktien 31.12.2010
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrates	41 497	37 688
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrates	5	5
Dr. Marcel Rohner[1]	Mitglied des Verwaltungsrates	0	0
Dr. Reto Cina[2]	Mitglied des Verwaltungsrates	0	100
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Leiter Finanzen	1	1
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	18	18
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**41 522**	**37 813**

[1] Eintritt in den Verwaltungsrat per 18.5.2011
[2] Austritt aus dem Verwaltungsrat per 18.5.2011

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrates zur Verwendung des Bilanzgewinnes befindet sich auf Seite 17 weiter vorne in diesem Geschäftsbericht.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG.

KPMG AG
Wirtschaftsprüfung
Viaduktstrasse 42
CH-4002 Basel

Postfach
CH-4002 Basel

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Warteck Invest AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 74 bis 79), für das am 31. Dezember 2011 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 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

Mitglied der Treuhandkammer

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 17) 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, 16. März 2012

Die Leerstandsquote (Leerstände in % der Mietzinseinnahmen bei Vollvermietung) der Renditeliegenschaften betrug im 2011 lediglich 2,2 %.

2,2

BERICHT DER SCHÄTZUNGSEXPERTEN.

PricewaterhouseCoopers AG
St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
4002 Basel
Telefon: +41 58 792 51 00
Telefax: +41 58 792 51 10
www.pwc.ch

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

31. Januar 2012

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2011
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 2011 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt und die Bewertung erfolgt 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 2011 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.

Der verwendete Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze beläuft sich wie im Vorjahr auf 5.0%, entsprechend einem erwarteten, langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligation) und einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko (Kapital-

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.

Illiquidität). Angepasst wird dieser Basiszinssatz um weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Nutzung, Lage und übrige Risiken.

Bewertungsresultat
Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011 wurde im Zuge einer laufenden Portfolio-Optimierung eine Liegenschaft veräussert. Insgesamt befinden sich per Jahresende 40 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 5.27% und ist im Vergleich zum Vorjahr um 0.05% gesunken (2010: 5.32%, 2009: 5.35%, 2008: 5.37%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lage der Liegenschaften am tiefsten (5.23%).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungszinssatz
Basel (BS / BL)	21	226'630'000	5.23%
Zürich (ZH / ZG / AG)	15	210'360'000	5.30%
Übrige Regionen (SG / SH / SO)	4	61'440'000	5.35%
Total Portfolio	**40**	**498'430'000**	**5.27%**

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2011** auf **CHF 498'430'000** (2010: CHF 492'650'000, 2009: CHF 465'050'000, 2008: CHF 441'780'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.17% gestiegen. Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2010 im Portfolio) ist um 1.42% (CHF 6'990'000) gestiegen, wobei diese Veränderung vorwiegend auf die im Berichtsjahr erfolgten Investitionen und die leichte Senkung der Diskontierungszinssätze bei ausgewählten Liegenschaften zurückzuführen ist.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Warteck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen vom Jahresabschluss 2011. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Kurt Ritz MRICS

Partner

Marie Seiler, CFA

Manager

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM IMMOBILIEN-PORTFOLIO.

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.11 TCHF	Mietertrag[2] TCHF
1 Basel, Greifengasse 23		
2 Basel, Grenzacherstrasse 79		
3 Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4		
4 Basel, Münchensteinerstrasse 127		
5 Basel, Schneidergasse 11		
6 Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a		
7 Basel, Falknerstrasse 35		
8 Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3		
9 Cham, Hinterbergstrasse 15/17		
10 Gossau, Industriestrasse 149		
11 Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
12 Schlieren, Zürcherstrasse 111		
13 Zürich, Rotbuchstrasse 46		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**211 180**	**12 898**
14 Basel, Chrischonastrasse 38		
15 Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
16 Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
17 Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118		
18 Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
19 Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
20 Lupfig, Flachsacherstrasse 15–19, Ahornwegli 2		
21 Rorschach, Hauptstrasse 30		
Gemischt genutzte Liegenschaften	**81 240**	**4 640**
22 Allschwil, Binningerstrasse 152–156, Weiherweg 1/1a/3		
23 Basel, Alemannengasse 62/64		
24 Basel, Fischerweg 6–10, Alemannengasse 33–37		
25 Basel, Landskronstrasse 1		
26 Basel, Parking Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse		
27 Basel, Schützenmattstrasse 26/28		
28 Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32		
29 Bergdietikon, Honerethof 5–7		
30 Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15		
31 Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36		
32 Neftenbach, Zürichstrasse 36–40		
33 Niederlenz, Ahornweg 2–12		
34 Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6		
35 Riehen, Im finsteren Boden 15/17		
36 Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3		
37 Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48		
38 Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33		
39 Zofingen, Am Naglerbach 1–7		
Wohnliegenschaften	**203 000**	**11 371**
40 Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
Entwicklungsliegenschaften	**3010**	**108**
Total Portfolio	**498 430**	**29 017**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.11 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.12

Leerstand[3] %	Leerstand[4] %	Versicherungswert[5] TCHF	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche m²
0,14		13 203	AE	1995	–	430
0,09		7 344	AE	1932	2001	1 578
0		38 978	AE	1996	–	2 195
5,11		13 152	AE	1993	–	1 229
0		3 546	AE	1914	1996	138
1,30		10 393	AE	1908	1982	517
6,29		6 919	AE	2009	–	368
0		13 276	AE	1994	2011	6 702
6,07		20 857	AE	1989	2007	5 512
5,12		18 161	AE	1991	–	4 174
0		13 114	AE	1991	–	2 709
0		29 243	AE	1992	2005	2 904
0,26		13 506	AE/SE[7]	1929	2004	1 176
2,08	**4,28**	**201 692**				**29 632**
0,40		9 595	AE	1983	–	2 300
0		5 594	AE	1900	1995	270
0,54		7 127	AE	1935	2007	602
0		6 301	AE	1933	2011	611
0,19		5 285	AE	1900/1992	1992	455
2,07		12 804	AE	2008	–	1 941
3,73		26 707	AE	1993	2003	8 398
7,26		10 210	AE	1989	–	1 122
2,49	**3,58**	**83 623**				**15 699**
0,19		29 074	AE	1965	2002	8 989
0,68		4 173	AE	1995	2010	693
0,85		32 664	AE	1996	–	4 743
0,67		3 977	AE	1996	–	343
7,33		2 648	SE/ME[9]	2004	–	0
0,60		9 426	AE	1979		1 137
3,25		14 388	AE	1991	2006	3 364
5,78		8 882	AE	1991	–	5 134
4,59		11 648	AE/ME[8]	1984	2009/2010	5 433
0,93		10 209	AE	1971/2006	2008	3 502
2,58		6 504	AE	1986	–	5 310
7,96		9 148	AE	1985	2011	6 634
3,36		8 625	AE/ME[8]	1980	–	3 939
3,84		7 331	AE	1975	2007	2 331
2,80		17 574	AE	1986	–	11 010
1,71		7 958	AE	1987	–	4 704
0,37		7 769	AE	1982	–	4 320
2,19		16 636	AE	2001	–	6 313
2,20	**2,27**	**208 634**				**77 899**
n/a		n/a	AE	n/a	–	1374
n/a	**n/a**	**0**				**1374**
2,19	**3,30**	**493 949**				**124 604**

[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
1 Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
2 Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1 078	0	0
3 Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4	0	5 463	1 161	0
4 Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2 066	630	0
5 Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	195
6 Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684	82	669
7 Basel, Falknerstrasse 35	342	736	737	0
8 Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3 683	0	0
9 Cham, Hinterbergstrasse 15/17	0	2 530	1 619	0
10 Gossau, Industriestrasse 149	0	8 824	528	0
11 Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2 041	0	0
12 Schlieren, Zürcherstrasse 111	0	3 632	432	0
13 Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1 867**	**34 518**	**6 252**	**864**
14 Basel, Chrischonastrasse 38	1 898	391	0	0
15 Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14	0	343
16 Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	351
17 Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118	1 282	0	12	378
18 Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	731	95	0	181
19 Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6	1 738	167	1 287	0
20 Lupfig, Flachsacherstrasse 15–19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 633	0
21 Rorschach, Hauptstrasse 30	1 804	593	163	250
Gemischt genutzte Liegenschaften	**11 823**	**1 499**	**4 095**	**1 503**
22 Allschwil, Binningerstrasse 152–156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108	662	0
23 Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
24 Basel, Fischerweg 6–10, Alemannengasse 33–37	6 566	543	0	0
25 Basel, Landskronstrasse 1	893	0	0	141
26 Basel, Parking Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	0	0	0	0
27 Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2 559	0	0	0
28 Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3 056	54	314	0
29 Bergdietikon, Honerethof 5–7	2 226	316	0	0
30 Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3 958	0	0	0
31 Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36	2 228	0	234	0
32 Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1 980	0	0	0
33 Niederlenz, Ahornweg 2–12	2 906	0	0	0
34 Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6	2 599	0	0	0
35 Riehen, Im finsteren Boden 15/17	1 321	0	0	0
36 Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3	5 220	0	0	0
37 Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2 444	0	0	0
38 Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2 209	0	0	0
39 Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4 479	0	0	0
Wohnliegenschaften	**51 188**	**1 082**	**1 210**	**141**
40 Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0	0	0
Entwicklungsliegenschaften	**0**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**64 878**	**37 099**	**11 557**	**2 508**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.11 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.12

Gewerbe	Lager	Diverse	PP innen [10]	PP aussen [10]	Nutzfläche	Parkplätze [10]
m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	m²	Anzahl
0	446	0	0	0	2 772	0
0	202	0	0	41	1 280	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
0	296	0	24	93	3 979	117
3 556	276	0	66	25	7 981	91
580	753	0	119	42	10 685	161
0	979	0	0	59	3 020	59
0	617	0	87	6	4 681	93
0	524	0	58	0	3 445	58
4 136	**6 506**	**0**	**444**	**266**	**54 143**	**710**
0	95	0	45	0	2 384	45
0	206	0	0	0	1 080	0
0	131	0	0	5	1 644	5
0	212	0	0	0	1 884	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	345	8	29	0	3 163	29
0	**1 957**	**105**	**230**	**60**	**20 982**	**290**
0	527	0	62	32	6 968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	92	233	120	0	7 434	120
0	44	0	0	0	1 078	0
0	0	238	48	0	238	48
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	221	55	22	18	2 738	40
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	0	216	18	0	1 537	18
0	0	20	70	4	5 240	74
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	**1 549**	**1 300**	**698**	**121**	**56 589**	**819**
0	0	0	0	51	0	51
0	**0**	**0**	**0**	**51**	**0**	**51**
4 255	**10 012**	**1 405**	**1 372**	**498**	**131 714**	**1 870**

[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	2011	2010	2009	2008	2007
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	23,48	26,01	21,28	21,25	16,62
Konzerngewinn vor Steuern	15,68	18,73	14,53	14,75	13,06
Konzerngewinn	12,98	14,43	12,22	11,02	9,59
Eigenkapital	208,44	205,41	200,63	197,62	195,81
Bilanzsumme	506,79	503,65	471	448,94	387,81
Marktwert Immobilien-Portfolio	498,43	492,65	465,05	441,78	381,41
Börsenkapitalisierung	274,73	265,82	252,30	219,04	231,66
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,32	1,29	1,26	1,11	1,18

In Mio. CHF

Titel	2011	2010	2009	2008	2007
Kurs Namenaktie am 31.12.	1 850	1 790	1 699	1 475	1 560
Namenaktie Höchst	1 900	1 875	1 770	1 620	1 679
Namenaktie Tiefst	1 706	1 655	1 300	1 330	1 550
Innerer Wert	1 404	1 383	1 351	1 330	1 319
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie [1]	7,1 %	9,2 %	19,4 %	– 1,5 %	2,3 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	21	18	21	20	24
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	158,10	175,20	143,30	143,13	111,94
Konzerngewinn vor Steuern	105,60	126,10	97,85	99,35	87,92
Konzerngewinn	87,40	97,15	82,30	74,20	64,6
Ausschüttung	68 [2]	67	65	62	62

[1] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswertes am 1.1.
[2] Antrag des Verwaltungsrates

In CHF

Statistische Angaben	2011	2010	2009	2008	2007
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.	1 834	1 792	1 738	1 687	1 676

AGENDA.

Generalversammlung 2012:	16. Mai 2012
Publikation Semesterbericht 2012:	August 2012
Medien- und Finanzanalystenkonferenz 2013:	März 2013
Generalversammlung 2013:	29. Mai 2013

Herausgeberin
Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
CH-4058 Basel

Konzeption, Gestaltung
BSSM Werbeagentur AG, Basel

Fotos
Daniel Infanger, Basel

Litho und Satz
IDs4u AG, Oberwil

Druck
Borer Druck, Laufen