

## Bericht der Warteck Invest AG über das 1. Halbjahr 2000

An unsere Aktionärinnen, Aktionäre,  
PS-Inhaberinnen und -Inhaber

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass die Warteck Invest AG eine anhaltende Steigerung des Betriebsgewinns verzeichnet und dass die Weiterführung der Neubauprojekte «Stadtwohnen Alemannengasse» und «Business Point St. Jakob» planmässig verläuft.

### Mit kontrolliertem Wachstum zum Erfolg

Die auf kontrolliertes Wachstum und Wertschöpfung ausgerichtete Strategie wird auch dieses Jahr zu einer Steigerung des Betriebsgewinnes nach Zinsen und Steuern führen. Dieser beträgt im ersten Halbjahr 2000 Fr. 3,84 Mio. (Vorjahr: Fr. 3,64 Mio.).



Durch den Zukauf einer Liegenschaft in Kilchberg ZH erhöhte sich der Immobilienbestand seit 1. Januar 2000 um 3,5% auf Fr. 255 Mio. Der Erwerb eines Wohn- und Geschäftszentrums in Birr-Lupfig AG per 1. Juli 2000 vergrösserte das Immobilienvermögen um weitere Fr. 24 Mio. auf Fr. 279 Mio. Ausserdem konnte der Vermietungsgrad (97,2%) gegenüber dem Vorjahr (96,5%) leicht verbessert werden.

### Neubauprojekt «Stadtwohnen Alemannengasse»

Im Mai 2000 erfolgte die Baueingabe für das Wohneigentumsprojekt «Stadtwohnen Alemannengasse» in Basel. In Kooperation mit dem Architektenteam der Basler Burckhardt + Partner AG soll in nächster Nähe zum Rhein eine attraktive und vielseitige Überbauung entstehen. Die 74 Wohneinheiten umfassen sowohl Stadt- und Atriumhäuser, Maisonette- und Geschosswohnungen sowie Wohnateliers. Zusätzlich wird ein grosszügiges Parking erstellt, von dem auch die übrigen Quartierbewohner profitieren können. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den Behörden der Stadt Basel rechnen wir damit, bis Ende September 2000 die Baubewilligung zu erhalten.

Der Planungsstand ist so weit fortgeschritten, dass wir im Oktober 2000 die ersten Verkaufsgespräche mit Interessenten führen können.

---

## Geschäftshaus «Business Point St. Jakob»

Unter dem Namen «Business Point St. Jakob» haben wir die Erstellung eines Geschäftshauses mit einer Nutzfläche von 3600 m<sup>2</sup> an der St. Jakobsstrasse 168 in Muttenz geplant, für welches nun seit Mai 2000 die Baubewilligung



vorliegt. Das Objekt zeichnet sich sowohl durch die optimale Verkehrslage aus als auch durch die unmittelbare Nähe zum entstehenden St. Jakob-Park, welcher ab Frühjahr 2001 zu einem bedeutenden Treffpunkt der Nordwestschweiz wird. Ab Ende August 2000 erfolgt die Vermietung.

Mit freundlichen Grüßen  
Warteck Invest AG

Dr. Peter Gloor  
Präsident des Verwaltungsrates

Hans Göldi  
Vorsitzender der Geschäftsleitung

## Änderungen im Aktionariat

Die Aktien der Warteck Invest AG sind bei rund 700 privaten und institutionellen Investoren breit gestreut. Nachdem die Maag Holding AG ihren Anteil von 5,1% verkauft hat, halten lediglich noch zwei Aktionärsgruppen Stimmenanteile von mehr als 5%. Es sind dies die Pensionskasse der Siemens-Gesellschaften in der Schweiz (17,7%) und die Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (13,1%).

---

## Wichtige Termine

Medien-/ Finanzanalystenkonferenz:

Mittwoch, 21. März 2001, 10.00 Uhr  
Club Baur au Lac, Zürich

Nächste Generalversammlung:

Mittwoch, 9. Mai 2001, 17.30 Uhr  
Kongresszentrum Messe Basel, Saal Montreal

---

# Konzern-Bilanz zu Verkehrswerten

31.12.99  
(TCHF)

30.6.00  
(TCHF)

<b>Flüssige Mittel</b>	<b>896</b>	<b>4 267</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	203	308
Andere kurzfristige Forderungen	1 211	1 045
<b>Forderungen</b>	<b>1 414</b>	<b>1 353</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>1 457</b>	<b>3 147</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>3 767</b>	<b>8 767</b>

Wertschriften und Beteiligungen	8 086	7 611
Darlehen	1 482	1 246
<b>Finanzanlagen</b>	<b>9 568</b>	<b>8 857</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>210</b>	<b>268</b>
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	225 948	234 007
Freizeitanlagen	8 930	8 930
Unbebaute Grundstücke	11 948	12 606
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>246 826</b>	<b>255 543</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>256 604</b>	<b>264 668</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>260 371</b>	<b>273 435</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 845	2 522
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	417	141
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	436	7 024
Passive Rechnungsabgrenzung	2 058	3 398
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4 756</b>	<b>13 085</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	47 500	56 000
Andere langfristige Verbindlichkeiten	147	156
Rückstellungen	12 976	12 172
Rückstellung für latente Steuern	23 533	23 267
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>84 156</b>	<b>91 595</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>88 912</b>	<b>104 680</b>

<b>Nominelles Eigenkapital</b>	<b>8 168</b>	<b>1 485</b>
<b>Kapitalreserve</b>	<b>4 084</b>	<b>743</b>
<b>Reserve für eigene Aktien und PS</b>	<b>6 954</b>	<b>7 017</b>
Aufwertungsreserve immobilie Sachanlagen	107 973	107 162
Aufwertungsreserve Finanzanlagen	943	660
Korrektur für latente Steuern	-23 533	-23 267
<b>Aufwertungsreserve</b>	<b>85 383</b>	<b>84 555</b>
<b>Andere Reserven</b>	<b>58 217</b>	<b>70 977</b>
<b>Konzerngewinn</b>	<b>8 653</b>	<b>3 978</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>171 459</b>	<b>168 755</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>260 371</b>	<b>273 435</b>

## Konzern-Erfolgsrechnung

	Abschluss 1. Semester 99 (TCHF)	Abschluss 1. Semester 00 (TCHF)	Abweichung zum Vorjahr %
Mieterträge Soll	6 622	7 297	10,2
Leerstände/Debitorenverluste	-250	-222	-11,2
<b>Mieterträge Wohn- und Geschäftsliegenschaften</b>	<b>6 372</b>	<b>7 075</b>	<b>11,0</b>
Mieterträge Soll	456	600	31,6
Leerstände/Debitorenverluste	0	0	-
<b>Mieterträge Freizeitanlagen</b>	<b>456</b>	<b>600</b>	<b>31,6</b>
<b>Mieterträge</b>	<b>6 828</b>	<b>7 675</b>	<b>12,4</b>
<b>Finanzerträge</b>	<b>322</b>	<b>290</b>	<b>-9,9</b>
<b>Übrige Erträge</b>	<b>83</b>	<b>56</b>	<b>-32,5</b>
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>	<b>7 233</b>	<b>8 021</b>	<b>10,9</b>
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen	1 194	1 962	64,3
Auflösung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen	-500	-706	41,2
<b>Betriebskosten Wohn- und Geschäftsliegenschaften</b>	<b>694</b>	<b>1 256</b>	<b>81,0</b>
Bildung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen	250	287	14,8
Aufwertung Immobilien	0	-430	-
Abwertung Immobilien	0	0	-
<b>Bewertungsergebnis Wohn- und Geschäftsliegenschaften</b>	<b>250</b>	<b>-143</b>	<b>-157,2</b>
<b>Immobilienaufwand Wohn- und Geschäftsliegenschaften</b>	<b>944</b>	<b>1 113</b>	<b>17,9</b>
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen	174	705	305,2
Auflösung Rückstellung Unterhalt und Reparaturen	0	-385	-
<b>Betriebskosten/Immobilienaufwand Freizeitanlagen</b>	<b>174</b>	<b>320</b>	<b>83,9</b>
<b>Immobilienaufwand Freizeitanlagen</b>	<b>174</b>	<b>320</b>	<b>83,9</b>
<b>Immobilienaufwand</b>	<b>1 118</b>	<b>1 433</b>	<b>28,2</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>739</b>	<b>803</b>	<b>8,7</b>
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>646</b>	<b>515</b>	<b>-20,3</b>
<b>BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>2 503</b>	<b>2 751</b>	<b>9,9</b>
<b>BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>4 730</b>	<b>5 270</b>	<b>11,4</b>
Finanzaufwand	716	1 058	47,8
Steueraufwand	375	375	0,0
<b>BETRIEBSGEWINN NACH ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>3 639</b>	<b>3 837</b>	<b>5,4</b>
Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn	13	141	984,6
<b>KONZERNGEWINN</b>	<b>3 652</b>	<b>3 978</b>	<b>8,9</b>

## Konzern-Mittelflussrechnung

	30.6.00 (TCHF)
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	9 681
Geldfluss Investitionstätigkeit	-8 127
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	1 817
<b>Total Geldfluss</b>	<b>3 371</b>
Flüssige Mittel am 1.1.00	896
<b>Flüssige Mittel am 30.6.00</b>	<b>4 267</b>