

## Bericht der Warteck Invest AG über das 1. Halbjahr 2001

Sehr geehrte Damen und Herren

Im ersten Semester des laufenden Geschäftsjahres konnten die verschiedenen Gewinnzahlen markant gesteigert werden. Nebst den getätigten Zukäufen hat sich auch das Wohnbauprojekt «Stadtwohnen Alemannengasse» erstmals positiv auf den Geschäftsverlauf der Gesellschaft ausgewirkt. Obwohl sich die steuerliche Belastung angesichts der verbesserten Ertragslage mehr als verdoppelt hat, übertraf der Konzerngewinn mit CHF 4,8 Mio. das Vorjahresresultat um 21,1%.

Ebenso erfreulich ist die Tatsache, dass sich unsere Namenaktien und Partizipationsscheine trotz der schwierigen Lage an den Finanzmärkten gut gehalten haben. Unsere Titel verzeichneten die beste Performance im neu gebildeten Segment für Immobiliengesellschaften an der SWX Swiss Exchange.

### Kontrolliertes Wachstum zahlt sich aus

Das per 30. Juni auf einen Nettoverkehrswert von CHF 291 Mio. vergrösserte Portfolio hat die Mieterträge um 17,6% ansteigen lassen. Da gleichzeitig der Vermietungsgrad gesteigert werden konnte – die Leerstandsquote für die Berichtsperiode betrug bescheidene 1,7% – resultierten effektive Mieterträge von CHF 9,1 Mio. (+19,0%).

Der Immobilienaufwand stieg im Verhältnis zum erweiterten Bestand unterdurchschnittlich an

(+1,2%). Der sonstige Betriebsaufwand (–5,4%) wie auch der Personalaufwand (–10,6%) konnten gar gesenkt werden. Zur Jahresmitte hat unsere Gesellschaft zehn Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Der Finanzaufwand wird neu als Differenz zwischen Zinsaufwand und Finanzertrag ausgewiesen. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz auf Hypothekarschulden betrug 4,38% (Jahr 2000: 4,23%). Er dürfte im zweiten Semester wieder sinken, da einige Finanzierungen zu deutlich günstigeren Konditionen abgeschlossen werden konnten. Mit TCHF 297 (+2,4%) blieben die Finanzerträge auf Vorjahresniveau.

Der Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern lag mit CHF 4,8 Mio. um 24,5% über dem letztjährigen Wert; derjenige vor Zinsen und Steuern (CHF 7,5 Mio.) stieg gar um 50,8% an. Der Anteil der buchmässigen Aufwertungen am Konzerngewinn macht nur gerade 3,6% aus. Anders ausgedrückt betrug der Bewertungsgewinn in der Berichtsperiode TCHF 174 oder 0,06% des Verkehrswertes vor Auf- und Abwertungen.

### Absatzerfolg bei Neubauprojekt

Plangemäss wurden im März der Rückbau der bestehenden Gebäude und im Mai die eigentlichen Bauarbeiten auf dem ehemaligen Brauereiareal in Basel in Angriff genommen. Ende Juni waren rund zwei Drittel der 76 Objekte vertraglich reserviert. Der über den eigenen Erwartungen liegende Verkaufsstand

belegt das bestehende Bedürfnis nach qualitativ hochstehendem Wohneigentum auf eindruckliche Weise. Da zudem der überwiegende Teil aller Arbeiten vergeben ist, sehen wir dem weiteren Projektverlauf mit Zuversicht entgegen.

#### **Portfolioerweiterung und -bereinigung nach Plan**

Per 1. Februar gelang uns die Übernahme einer vollvermieteten Büroliegenschaft in der Stadt Zürich. Auf den Erfolg im zweiten Halbjahr wird sich zudem der Kauf einer Liegenschaft in Cham (ZG) per 1. Juli positiv auswirken. Von den zum Verkauf bestimmten Liegenschaften konnten – ebenfalls per 1. Juli – die Freizeitanlagen in Sion und Heimberg veräussert werden. Der Bestand an Tennis- und Squashcentern hat sich seit 1. Dezember des Vorjahres somit halbiert.

#### **Weitere Projekte**

Parallel zu den bereits erwähnten Tätigkeiten bilden die Evaluation des am besten geeigneten Bewertungssystems für unsere Immobilien sowie die Verbesserung des Informationsgehalts unseres Geschäftsberichtes und damit der Transparenz unserer Gesellschaft Schwerpunkte für die kommenden Monate.

#### **Ausblick**

In Anbetracht aller zum heutigen Zeitpunkt bekannten Parameter – auch einer gewissen konjunkturellen Abkühlung – gehen wir davon aus, dass für das gesamte Geschäftsjahr 2001 die Vorjahreswerte übertroffen werden sollten.

Mit freundlichen Grüßen

Warteck Invest AG



Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des Verwaltungsrates



Guido Bättig  
Geschäftsführer

---

#### **Wichtige Termine**

Mittwoch, 20.03.2002, 10.00 Uhr

Medien-/Finanzanalystenkonferenz  
Club Baur au Lac, Zürich

Mittwoch, 15.05.2002, 17.30 Uhr

112. ordentliche Generalversammlung  
Restaurant zum Alten Warteck, Basel

---

## Konzern-Bilanz zu Verkehrswerten

	31.12.00 (TCHF)	30.06.01 (TCHF)
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>4 052</b>	<b>2 013</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	232	194
Andere kurzfristige Forderungen	339	222
<b>Forderungen</b>	<b>571</b>	<b>416</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>2 077</b>	<b>3 503</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>6 700</b>	<b>5 932</b>
Wertschriften und Beteiligungen	7 869	6 687
Darlehen	1 418	1 352
<b>Finanzanlagen</b>	<b>9 287</b>	<b>8 039</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>235</b>	<b>206</b>
Wohn- und Geschäftsliegenschaften	258 388	277 205
Freizeitanlagen	7 611	7 611
Unbebaute Grundstücke	13 295	16 424
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>279 294</b>	<b>301 240</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>288 816</b>	<b>309 485</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>295 516</b>	<b>315 417</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 726	1 434
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	197	88
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	259	122
Passive Rechnungsabgrenzung	2 609	5 330
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>4 791</b>	<b>6 974</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	79 750	99 050
Andere langfristige Verbindlichkeiten	230	566
Rückstellungen	13 848	13 737
Rückstellung für latente Steuern	19 765	20 249
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>113 593</b>	<b>133 602</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>	<b>118 384</b>	<b>140 576</b>
<b>Nominelles Eigenkapital</b>	<b>1 485</b>	<b>1 485</b>
<b>Kapitalreserve</b>	<b>743</b>	<b>743</b>
<b>Reserve für eigene Aktien und PS</b>	<b>7 020</b>	<b>5 764</b>
Aufwertungsreserve immobilie Sachanlagen	111 694	114 424
Aufwertungsreserve Finanzanlagen	1 248	1 303
Korrektur für latente Steuern	-19 765	-20 249
<b>Aufwertungsreserve</b>	<b>93 177</b>	<b>95 478</b>
<b>Andere Reserven</b>	<b>65 968</b>	<b>66 552</b>
<b>Konzerngewinn</b>	<b>8 739</b>	<b>4 819</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>	<b>177 132</b>	<b>174 841</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>295 516</b>	<b>315 417</b>

## Konzern-Erfolgsrechnung

	Abschluss 1. Semester 00 (TCHF)	Abschluss 1. Semester 01 (TCHF)	Abweichung zum Vorjahr %
Mieterträge Soll	7 897	9 289	17,6
Leerstände/Debitorenverluste	-222	-156	-29,7
<b>Mieterträge</b>	<b>7 675</b>	<b>9 133</b>	<b>19,0</b>
Übrige Erträge	56	1 034	1 746,4
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>	<b>7 731</b>	<b>10 167</b>	<b>31,5</b>
Betrieb/Unterhalt/Vermietung/Versicherungen	2 667	1 724	-35,4
Veränderung Rückstellungen	-804	-100	-87,6
Bewertungsergebnis	-430	-174	-59,5
<b>Immobilienaufwand</b>	<b>1 433</b>	<b>1 450</b>	<b>1,2</b>
Personalaufwand	803	718	-10,6
Sonstiger Betriebsaufwand	515	487	-5,4
<b>BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>2 751</b>	<b>2 655</b>	<b>-3,5</b>
<b>BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>4 980</b>	<b>7 512</b>	<b>50,8</b>
Finanzaufwand	768	1 683	119,1
Steueraufwand	375	1 051	180,3
<b>BETRIEBSGEWINN NACH ZINSEN UND STEUERN</b>	<b>3 837</b>	<b>4 778</b>	<b>24,5</b>
Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn	141	41	-70,9
<b>KONZERNGEWINN</b>	<b>3 978</b>	<b>4 819</b>	<b>21,1</b>

## Konzern-Mittelflussrechnung

	30.06.01 (TCHF)
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	6 513
Geldfluss Investitionstätigkeit	-20 742
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	12 190
<b>Total Geldfluss</b>	<b>-2 039</b>
Flüssige Mittel am 01.01.01	4 052
<b>Flüssige Mittel am 30.06.01</b>	<b>2 013</b>

Weitere Informationen zum 1. Semester 2001 finden Sie auch auf unserer homepage unter [www.wartec-invest.ch](http://www.wartec-invest.ch)