



**Berichterstattung über das  
1. Halbjahr 2003**



## Ausgewählte Kennzahlen

Gesellschaft	1. Semester 03	1. Semester 02	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	7.65	9.23	-17.2 %
Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern	5.11	5.60	-8.8 %
Konzerngewinn	5.18	5.64	-8.2 %
Betrieblicher Ertrag	10.75	10.37	+3.7 %
Betrieblicher Aufwand	3.10	1.14	+172.3 %
Bilanzsumme	356.06	350.11	+1.7 %
Fremdfinanzierungsgrad <sup>1</sup>	48.72	48.87	-0.3 %
Eigenkapital	182.59	179.01	+2.0 %
Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>	5.62	6.25	-15.2 %
Marktwert Immobilienportfolio	326.50	342.53	-4.7 %
Vermietungsgrad <sup>3</sup>	98.11	98.46	-0.4 %
Bruttorendite <sup>4</sup>	6.65	6.77	-1.8 %
Nettorendite <sup>5</sup>	6.04	6.29	-4.0 %
Performance <sup>6</sup>	5.36	6.77	-20.8 %
Börsenkaptalisierung im Verhältnis zum inneren Wert	198.67 1.09	186.14 1.04	+6.7 %
Personalbestand am 30.06.	10	11	-9.1 %

In Millionen Schweizer Franken

<sup>1</sup>Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

<sup>2</sup>Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

<sup>3</sup>Ist-Mietzinsen (nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten) in Prozenten der Soll-Mietzinsen (nur Renditeliegenschaften)

<sup>4</sup>Soll-Mietzinsen in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

<sup>5</sup>Ist-Mietzinsen abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

<sup>6</sup>Ist-Mietzinsen abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung/Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Titel		1. Semester 03	1. Semester 02	Veränderung
<b>Namenaktie</b>	Kurs am 30.06.	1'376	1'288	+6.8 %
	Innerer Wert	1'230	1'205	+2.0 %
	Agio (+) / Disagio (-) <sup>1</sup>	+11.9 %	+6.9 %	
	Konzerngewinn pro Titel	34.85	37.96	-8.2 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	19.7	17.0	
	Performance seit 01.01. <sup>2</sup>	+12.1 %	+23.9 %	
<b>Partizipationsschein</b>	Kurs am 30.06.	1'250	1'174	+6.5 %
	Innerer Wert	1'230	1'205	+2.0 %
	Agio (+) / Disagio (-) <sup>1</sup>	+1.6 %	-2.6 %	
	Konzerngewinn pro Titel	34.85	37.96	-8.2 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	17.9	15.5	
	Performance seit 01.01. <sup>2</sup>	+9.8 %	+20.7 %	

In Schweizer Franken

<sup>1</sup>Agio = Premium oder Zuschlag zum Inneren Wert; Disagio = Discount oder Abschlag vom Inneren Wert

<sup>2</sup>Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

# Bericht des Verwaltungsrates

Im August 2003

Sehr geehrte Damen und Herren

Die gesamtwirtschaftliche Situation in der Schweiz hat sich gegenüber unserer letzten Berichterstattung noch nicht spürbar verbessert. Es freut uns daher, Ihnen einmal mehr einen positiven Zwischenbericht über das laufende Geschäftsjahr abgeben zu dürfen.

Das Konzernergebnis ist zwar aufgrund des Bewertungsergebnisses leicht zurückgegangen. Die Mieterträge konnten hingegen konstant und die Leerstände weiterhin tief gehalten werden, was eine gute Voraussetzung für die Erreichung der Jahresziele darstellt. Zudem konnte auch bei der Kursentwicklung der Namenaktien und Partizipationsscheine der Warteck Invest AG im ersten Halbjahr 2003 eine durchwegs erfreuliche Steigerung festgestellt werden.

## Konstante Mieterträge, leicht tieferer Konzerngewinn

Das Immobilienportfolio wies am 30.6.2003 einen Marktwert von CHF 326.5 Mio. auf. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist zur Hauptsache in den Verkäufen der Wohneinheiten des Projektes Stadtwohnen Alemannengasse begründet. Daneben musste im Rahmen der halbjährlichen Überprüfung der Marktwerte des Portfolios bei einer Liegenschaft eine geringfügige Abwertung um CHF 291'000 hingenommen werden.

Die Mieterträge konnten gegenüber dem Vorjahr mit CHF 10.3 Mio. konstant gehalten werden. Dies ist, wie auch die weiterhin tiefe Leerstandsquote von nur 1.89 %, eine Folge der konsequenten und nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug im 1. Halbjahr 2003 CHF 7.6 Mio., was einem Rückgang um 17.2 % entspricht. Begründet liegt dieser Rückgang im Immobilienaufwand, der mit CHF 1.85 Mio. aufgrund des Bewertungsergebnisses deutlich höher ausfiel als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dagegen reduzierte sich der Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern wegen dem tieferen Finanz- und Steueraufwand im 1. Semester 2003 nur um 8.7 % und lag bei CHF 5.1 Mio. Der erwirtschaftete Konzerngewinn betrug schliesslich CHF 5.2 Mio. (-8.2 %).

Am 30.6.2003 beschäftigte die Warteck Invest AG insgesamt 10 Personen (Vorjahr 11 Personen). Darin eingeschlossen sind die Geschäftsleitung, die Buchhaltung, das Portfoliomanagement, die Administration und die für die Immobilienbewirtschaftung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, nicht jedoch die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen.

Per 7.5.2003 fand ausserdem ein Wechsel in der Geschäftsleitung statt. Guido Bättig, seit dem Jahr 2000 Geschäftsführer und Leiter Finanzen der Warteck Invest AG gab seine Funktionen auf das Datum der diesjährigen Generalversammlung an den neuen Geschäftsführer und Leiter Finanzen, Daniel Petitjean (1970), ab. Er verliess die Firma am 31.5.2003, um sich im Ausland weiterzubilden.

## Über 6 % Nettorendite auf den Liegenschaften

In Umsetzung unserer Anlagestrategie wurde im Berichtszeitraum das Freizeitcenter in Marin, NE, veräussert. Ausserdem gelang es, eine weitere, in unser Portfolio passende Liegenschaft in Aarburg, AG, zu akquirieren. Dabei handelt es sich um eine Überbauung an guter Lage mit insgesamt 35 Wohnungen, 3 Läden und 1 Büro. Diese zusätzlichen Mietzinseinnahmen werden erst im 2. Semester 2003 ertragswirksam.

Die auf den Liegenschaften berechnete Bruttorendite betrug 6.65 % (Vorjahr 6.77 %). Die Abnahme ist auf die Höherbewertung einiger Liegenschaften per 31.12.2002 zurückzuführen. Die Nettorendite erreichte 6.04 % (Vorjahr 6.29 %), die Performance unter Einbezug des Bewertungsergebnisses 5.36 % (Vorjahr 6.77 %). Mit 98.1 % (Vorjahr 98.5 %) blieb der Vermietungsgrad weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG ermittelte Abwertung um CHF 291'000 betrifft die Liegenschaft Flachsackerstrasse 15–19 in Lupfig, AG. Diese Liegenschaft wurde im Berichtszeitraum einer umfassenden Fassadenrenovation unterzogen. Es erfolgte dennoch eine geringfügige Abwertung, da hier in den nächsten Jahren noch die Renovation eines grossen Flachdaches ansteht. Ebenfalls einer Fassadenrenovation unterzogen wurde die

Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham, ZG.  
Diese umfasste die Reinigung und Imprägnierung sowie den teilweisen Ersatz der vorgehängten Metallelemente.

### **Stadtwohnen Alemannengasse**

Das Projekt Stadtwohnen Alemannengasse mit insgesamt 76 Wohneinheiten neigt sich dem Abschluss zu. Per 30.6.2003 waren 72 der 76 Einheiten verkauft, was einem Verkaufserfolg von 92.4 % entspricht. Wir sind zuversichtlich, auch die verbleibenden 4 Einheiten im 2. Semester dieses Jahres verkaufen zu können.

Detaillierte Informationen zum Projekt können der Internet-Homepage [www.stadtwohnen.ch](http://www.stadtwohnen.ch) entnommen werden.

In finanzieller Hinsicht kann der Erfolg dieses Entwicklungsprojektes zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilt werden. Einerseits ist ein Grossteil der Schlussabrechnungen der am Bau beteiligten Unternehmer noch ausstehend. Andererseits bestehen in einigen Arbeitsgattungen Probleme mit der Zuordnung von entstandenen Mehrkosten. Aus Gründen der Vorsicht und im Wissen, dass ein Immobilienprojekt immer erst nach Vorliegen der Schlussabrechnung definitiv beurteilt werden kann, haben sich der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung entschieden, im Ergebnis des 1. Halbjahres 2003 lediglich einen anteiligen Projektgewinn von CHF 403'000 auszuweisen. Bis zum Jahresende sollte das Projekt jedoch fertig abgerechnet werden können, so dass im nächsten Geschäftsbericht ausführlich über dessen Ergebnis berichtet werden kann.

### **Weiterhin gute Performance der Titel**

Die Namenaktie der Warteck Invest AG legte im 1. Semester 2003 um 7.7 % zu. Der Kurs des Partizipationsscheins stieg im selben Zeitraum um 5 %. Zusammen mit der im Mai dieses Jahres ausgeschütteten Dividende von CHF 57 pro Titel ergibt dies eine Performance von 12.1 % für die Namenaktie und eine solche von 9.8 % für den Partizipationsschein (Basis Jahresendkurse).

Mit dieser Performance und Dividendenrenditen von 4.5 % (Namenaktie) bzw. 4.8 % (PS) konnte der Swiss Performance Index im Betrachtungszeitraum wiederum deutlich übertroffen werden. Dieser erreichte lediglich eine Performance von 5.92 % und eine Dividendenrendite von 1.64 %. Auch innerhalb des Immobiliensegmentes zählten die Valoren der Warteck Invest AG mit diesen Werten zu den attraktivsten Papieren.

### **Ausblick weiterhin gedämpft optimistisch**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Warteck Invest AG sind sich bewusst, dass die nach wie vor schlechte Wirtschaftslage mit hoher Arbeitslosigkeit und tiefen Zinsen auch zu tieferen Mieten und vereinzelt höheren Leerständen führen könnte. Die Warteck Invest AG wird ihre konsequent auf Ertrag und Cash Flow ausgerichtete Anlagestrategie weiterverfolgen. Auf der Kostenseite wird ein positiver Einfluss vor allem vom anhaltend tiefen Zinsniveau erwartet, welches eine weitere Reduktion der Finanzierungskosten ermöglicht. Wir sind zuversichtlich, dass die bisherige, hohe Dividendenausschüttung mittelfristig aufrechterhalten werden kann.

Mit freundlichen Grüssen

Warteck Invest AG

Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean  
Geschäftsführer

## Konzern-Bilanz

	30.06.03 (TCHF)	31.12.02 (TCHF)
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>24'076</b>	<b>6'912</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	754	609
Andere kurzfristige Forderungen	126	38
<b>Forderungen</b>	<b>879</b>	<b>647</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>2'334</b>	<b>931</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>27'290</b>	<b>8'490</b>
Wertschriften und Beteiligungen	931	931
Darlehen	1'209	2'151
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2'140</b>	<b>3'082</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>129</b>	<b>126</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	158'030	159'130
Gemischt genutzte Liegenschaften	81'937	82'228
Wohnliegenschaften	74'221	74'221
Entwicklungsliegenschaften	12'310	23'294
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>326'499</b>	<b>338'873</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>328'767</b>	<b>342'081</b>
<b>Aktiven</b>	<b>356'058</b>	<b>350'571</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14'021	2'772
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	98	124
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	224	299
Passive Rechnungsabgrenzung	6'125	2'713
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>20'467</b>	<b>5'908</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	127'250	127'250
Andere langfristige Verbindlichkeiten	349	6'446
Rückstellungen	2'947	2'947
Rückstellung für latente Steuern	22'457	22'144
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>153'003</b>	<b>158'787</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>173'470</b>	<b>164'695</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 Partizipationsscheine</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aufwertungsreserve immobile Sachanlagen	111'523	108'023
Aufwertungsreserve Finanzanlagen	771	771
Sonstige Aufwertungsreserven	17'745	17'744
Korrektur für latente Steuern	-22'457	-22'144
<b>Aufwertungsreserve</b>	<b>107'582</b>	<b>104'394</b>
<b>Andere Reserven</b>	<b>67'602</b>	<b>66'748</b>
<b>Konzerngewinn</b>	<b>5'176</b>	<b>12'506</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>182'588</b>	<b>185'876</b>
<b>Passiven</b>	<b>356'058</b>	<b>350'571</b>

## Konzern-Erfolgsrechnung

	1. Semester 03 (TCHF)	1. Semester 02 (TCHF)	Veränderung %
Mieterträge Soll	10'515	10'496	+0.2
Leerstände/Debitorenverluste	-198	-162	+22.5
<b>Mieterträge</b>	<b>10'316</b>	<b>10'334</b>	-0.2
<b>Übrige Erträge</b>	<b>436</b>	<b>36</b>	+1'110.9
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>10'752</b>	<b>10'370</b>	+3.7
Betriebskosten	290	263	-10.3
Instandhaltung	477	322	+48.1
Instandsetzung	791	2'871	-72.4
Bewertungsergebnis	291	-3'615	-108.0
<b>Immobilienaufwand</b>	<b>1'850</b>	<b>-159</b>	+1'063.5
<b>Personalaufwand</b>	<b>794</b>	<b>767</b>	+3.6
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>462</b>	<b>533</b>	-13.3
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>3'106</b>	<b>1'141</b>	+172.2
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>7'646</b>	<b>9'229</b>	-17.2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1'432</b>	<b>2'277</b>	-37.1
<b>Steueraufwand</b>	<b>1'100</b>	<b>1'349</b>	-18.5
<b>Betriebsgewinn nach Zinsen und Steuern</b>	<b>5'114</b>	<b>5'603</b>	-8.7
<b>Ausserordentlicher und betriebsfremder Gewinn</b>	<b>62</b>	<b>34</b>	+83.8
<b>Konzerngewinn</b>	<b>5'176</b>	<b>5'637</b>	-8.2

## Konzern-Geldflussrechnung

	1. Semester 03 (TCHF)	1. Semester 02 (TCHF)
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	5'397	6'835
Geldfluss Investitionstätigkeit	20'232	-7'122
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-8'465	-3'018
<b>Total Geldfluss</b>	<b>17'164</b>	<b>-3'305</b>
Flüssige Mittel am 01.01.	6'912	4'288
<b>Flüssige Mittel am 30.06.</b>	<b>24'076</b>	<b>983</b>

# Anhang zur Konzernrechnung

## Grundlagen

Für den vorliegenden Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2003 wurden wie bereits beim Jahresabschluss 2002 die folgenden Vorschriften und Standards berücksichtigt:

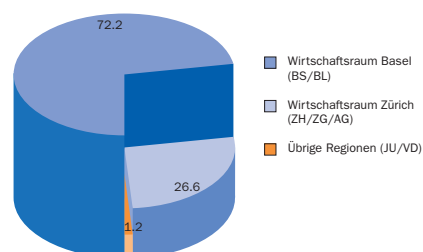
- Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP/FER
- Kotierungsreglement und Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2002 unverändert.

## Konzern-Bilanz

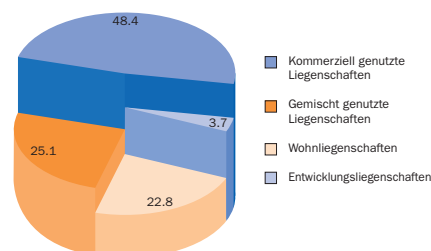
### Marktwerte nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	235.5	72.2 %
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	86.9	26.6 %
Übrige Regionen (JU/VD)	3.9	1.2 %
<b>Total</b>	<b>326.3</b>	<b>100.0 %</b>



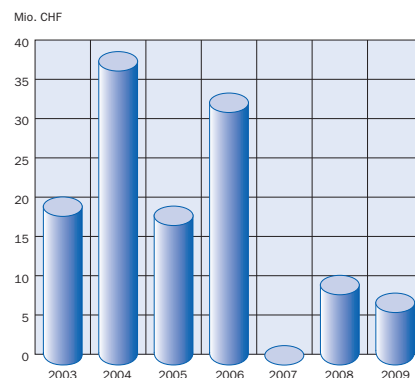
### Marktwerte nach Anlagekategorie

	Mio. CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	158.0	48.4 %
Gemischt genutzte Liegenschaften	81.9	25.1 %
Wohnliegenschaften	74.3	22.8 %
Entwicklungsliegenschaften	12.1	3.7 %
<b>Total</b>	<b>326.3</b>	<b>100.0 %</b>



### Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten

	Mio. CHF	%
2003	20.0	15.7 %
2004	38.1	29.9 %
2005	18.5	14.5 %
2006	33.2	26.1 %
2007	0	0 %
2008	10.0	7.9 %
2009	7.5	5.9 %
<b>Total</b>	<b>127.3</b>	<b>100.0 %</b>



Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz betrug im 1. Semester 2003 3.36 %. Es bestehen keine regelmässigen Amortisationsverpflichtungen.

### Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

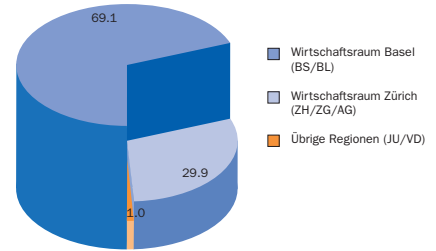
Eigenkapital am 31.12.02	TCHF	185'876
Dividendenzahlung (148'500 Titel à CHF 57.-)	TCHF	-8'464
Konzerngewinn 1. Semester 2003	TCHF	5'176
<b>Eigenkapital am 30.06.03</b>	<b>TCHF</b>	<b>182'588</b>



## Konzern-Erfolgsrechnung

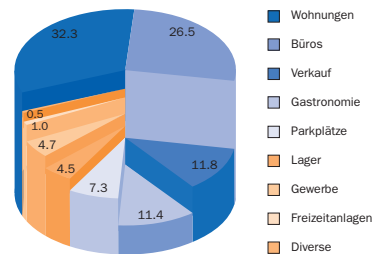
### Sollmietzinsen nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	7.3	69.1
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	3.1	29.9
Übrige Regionen (JU/VD)	0.1	1.0
<b>Total</b>	<b>10.5</b>	<b>100.0</b>



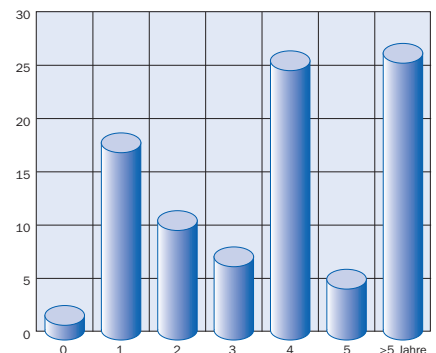
### Sollmietzinsen nach Objektart

	Mio. CHF	%
Wohnungen	3.4	32.3
Büros	2.8	26.5
Verkauf	1.2	11.8
Gastronomie	1.2	11.4
Parkplätze	0.8	7.3
Lager	0.4	4.5
Gewerbe	0.5	4.7
Freizeitanlagen	0.1	1.0
Diverse	0.1	0.5
<b>Total</b>	<b>10.5</b>	<b>100.0</b>



### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

	%
0 Jahre	2.5
1 Jahr	18.7
2 Jahre	11.4
3 Jahre	8.0
4 Jahre	26.4
5 Jahre	5.9
mehr als 5 Jahre	27.1
<b>Total</b>	<b>100.0</b>



### Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Kunden gemessen an den Sollmietzinsen im 1. Semester 2003 waren (in alphabetischer Reihenfolge):  
 Alters- und Pflegeheim Casa Vita Wettstein, Bain & Company Switzerland Inc., Basler Versicherungs-Gesellschaft, Interaxia AG und die MIGROS.  
 Vom gesamten Mietertrag entfielen:

auf den grössten Mieter	4.9 %
auf die drei grössten Mieter	12.9 %
auf die fünf grössten Mieter	18.4 %
auf die zehn grössten Mieter	27.9 %

# Inventar der Immobilien

Ort, Adresse	Marktwert <sup>1</sup> am 30.6.03 TCHF	Mietertrag <sup>2</sup> TCHF	Leerstand <sup>3</sup> %	Leerstand <sup>4</sup> %
Basel, Clarastr. 57			0.11	
Basel, Falknerstr. 35			0.00	
Basel, Greifengasse 23			0.00	
Basel, Grenzacherstr. 79			1.41	
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15)			0.16	
Basel, Münchensteinerstr. 127			0.07	
Basel, Schneidergasse 11			0.00	
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a			0.48	
Basel, Steinenvorstadt 13			0.00	
Cham, Hinterbergstr. 15/17			0.00	
Crissier, Chemin Gottrause 12			0.00	
Liestal, Rheinstr. 4			0.00	
Schlieren, Zürcherstr. 111			13.74	
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.08	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>158'030</b>	<b>5'332</b>	<b>2.10</b>	<b>3.21</b>
Basel, Binningerstr. 15			0.00	
Basel, Chrischonastr. 38			0.89	
Basel, Elsässerstr. 49			0.00	
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00	
Basel, Hünigerstr. 2			0.00	
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			1.44	
Basel, Kleinhünigeranlage 2, Hochbergerstr. 118			1.23	
Basel, Marktgasse 11			0.00	
Basel, Maulbeerstr. 106			0.00	
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			0.66	
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183			1.93	
Basel, St. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0.00	
Basel, Strassburgerallee 102			1.60	
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			3.89	
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>81'937</b>	<b>2'877</b>	<b>1.65</b>	<b>1.06</b>
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.02	
Basel, Alemannengasse 62/64			0.60	
Basel, Drahtzugstr. 60			0.00	
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0.77	
Basel, Landskronstr. 1			0.00	
Basel, Walkeweg 6			0.00	
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			11.60	
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>74'221</b>	<b>2'289</b>	<b>1.70</b>	<b>3.53</b>
Basel, Areal B («Stadtwohnen Alemannengasse»)			n/a	
Porrentruy, Route de Courgenay 18/20			n/a	
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a	
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>12'310</b>	<b>17</b>	<b>n/a</b>	
<b>Total Portfolio</b>	<b>326'499</b>	<b>10'515</b>	<b>1.89</b>	<b>2.65</b>

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

<sup>2</sup> Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

<sup>3</sup> Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge

<sup>4</sup> Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.03

Versicherungswert <sup>5</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>6</sup>	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstücksfläche	Nutzflächenübersicht:
					Wohnen
TCHF				m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
14'913	AE	1982	1999	1'225	457
6'142	AE	1905	1996	368	900
11'232	AE	1995	-	430	403
6'392	AE	1932	2001	1'578	0
33'997	AE	1997	-	2'195	0
10'133	AE	1993	-	1'229	342
2'776	AE	1914	1996	138	231
9'102	AE	1908	1982	517	200
4'770	AE	1932	2000	225	304
16'887	AE	1989	2003	5'512	0
4'707	AE	1980	-	10'809	n/a
1'973	AE	1900	1994	462	86
25'029	AE	1992	-	2'904	0
10'935	AE/SE <sup>7</sup>	1929	1987	1'176	0
<b>158'988</b>				<b>28'768</b>	<b>2'923</b>
4'178	AE	1902	1986	635	740
8'403	AE	1983	-	2'300	1'898
2'952	AE	1931	1979	384	585
4'310	AE	1900	1995	270	449
3'186	AE	1903	1985	877	540
6'154	AE	1935	2000	602	923
5'519	AE	1933	2000	611	1'282
3'347	AE	1911	2002	180	437
2'718	AE	1913	1966	210	587
11'136	AE	1862	1984	1'005	2'306
9'555	AE	1913	1995	1'016	1'492
4'628	AE	1992/1900	1992	455	731
2'123	AE	1904	1979	325	499
23'353	AE	1993	2003	8'398	2'930
<b>91'562</b>				<b>17'268</b>	<b>15'399</b>
27'220	AE	1965	2002	8'989	5'671
3'609	AE	1995	-	693	873
4'993	AE	1985	1999	772	1'357
28'254	AE	1994	-	4'743	6'566
3'483	AE	1996	-	343	879
1'599	AE	1931	1994	373	480
7'659	AE	1971	-	3'502	2'088
<b>76'817</b>				<b>19'415</b>	<b>17'914</b>
n/a	AE	n/a	n/a	5'602	n/a
3'644	AE	1884	-	5'698	n/a
n/a	AE	n/a	n/a	1'377	n/a
<b>3'644</b>				<b>12'677</b>	<b>0</b>
<b>331'011</b>				<b>78'128</b>	<b>36'236</b>

<sup>5</sup> Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.03

<sup>7</sup> Büroräume = AE/Parkplätze = SE

<sup>6</sup> AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/BR = Baurecht

# Inventar der Immobilien

Ort, Adresse	Nutzflächenübersicht (Fortsetzung):			
	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Gastronomie m <sup>2</sup>	Gewerbe m <sup>2</sup>
Basel, Clarastr. 57	1'355	351	0	0
Basel, Falknerstr. 35	0	0	462	0
Basel, Greifengasse 23	860	1'063	0	0
Basel, Grenzacherstr. 79	1'097	0	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15)	5'464	1'161	0	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	2'066	630	0	0
Basel, Schneidergasse 11	0	0	228	0
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	1'033	82	691	0
Basel, Steinenvorstadt 13	476	86	166	0
Cham, Hinterbergstr. 15/17	1'924	0	0	6'296
Crissier, Chemin Gottrause 12	n/a	n/a	n/a	n/a
Liestal, Rheinstr. 4	0	0	334	0
Schlieren, Zürcherstr. 111	3'632	432	0	0
Zürich, Rotbuchstr. 46	2'936	0	0	0
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>20'843</b>	<b>3'805</b>	<b>1'881</b>	<b>6'296</b>
Basel, Binningerstr. 15	130	0	201	0
Basel, Chrischonastr. 38	391	0	0	0
Basel, Elsässerstr. 49	0	0	302	0
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	68	0	342	0
Basel, Hünigerstr. 2	0	0	130	160
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	239	0	349	0
Basel, Kleinhünigeranlage 2, Hochbergerstr. 118	0	12	463	0
Basel, Marktgasse 11	0	0	190	0
Basel, Maulbeerstr. 106	0	0	167	0
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71	0	62	1'312	0
Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183	293	51	561	0
Basel, St. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	95	0	178	0
Basel, Strassburgerallee 102	0	0	187	0
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	0	2'857	0	0
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>1'216</b>	<b>2'982</b>	<b>4'382</b>	<b>160</b>
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	108	662	0	0
Basel, Alemannengasse 62/64	61	0	0	0
Basel, Drahtzugstr. 60	0	165	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	543	0	0	0
Basel, Landskronstr. 1	0	0	141	0
Basel, Walkeweg 6	0	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	103	317	0	0
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>815</b>	<b>1'144</b>	<b>141</b>	<b>0</b>
Basel, Areal B («Stadtwohnen Alemannengasse»)	n/a	n/a	n/a	n/a
Porrentruy, Route de Courgenay 18/20	n/a	n/a	n/a	n/a
MuttENZ, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>22'874</b>	<b>7'931</b>	<b>6'404</b>	<b>6'456</b>

Freizeitanlage	Lager	Diverse	PP innen	PP aussen	Total	Total
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl	Anzahl	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Parkplätze Anzahl
0	811	0	86	0	2'974	86
0	445	0	0	0	1'807	0
0	446	0	0	0	2'772	0
0	200	0	41	0	1'297	41
0	1'623	4	49	0	8'252	49
0	91	0	44	0	3'129	44
0	156	0	0	0	615	0
0	374	0	0	0	2'380	0
0	211	0	0	0	1'243	0
0	0	199	79	37	8'419	116
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
0	194	0	0	0	614	0
0	521	0	92	7	4'585	99
0	528	0	62	0	3'464	62
<b>0</b>	<b>5'600</b>	<b>203</b>	<b>453</b>	<b>44</b>	<b>42'845</b>	<b>497</b>
0	393	0	0	4	1'464	4
0	95	0	45	0	2'384	45
0	90	0	0	0	977	0
0	217	0	0	0	1'076	0
0	0	0	0	0	830	0
0	133	0	0	5	1'644	5
0	212	0	0	0	1'969	0
0	166	0	0	0	793	0
0	50	0	0	0	804	0
0	898	0	0	0	4'578	0
0	207	0	0	0	2'604	0
0	108	0	0	0	1'112	0
0	56	0	0	0	742	0
0	243	30	51	2	6'060	53
<b>0</b>	<b>2'868</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>11</b>	<b>27'037</b>	<b>107</b>
0	527	0	75	5	6'968	80
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1'671	0
0	262	0	129	0	7'371	129
0	44	0	0	0	1'064	0
0	0	0	3	0	480	3
0	444	0	20	7	2'952	27
<b>0</b>	<b>1'488</b>	<b>0</b>	<b>227</b>	<b>12</b>	<b>21'502</b>	<b>239</b>
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>0</b>	<b>9'956</b>	<b>233</b>	<b>776</b>	<b>67</b>	<b>90'090</b>	<b>843</b>



## Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz:  
114. ordentliche Generalversammlung:

März 2004, Zürich  
Mittwoch, 19. Mai 2004, Basel

## Valoren

Die Titel der Warteck Invest werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SWX gehandelt.

	Namenaktie	Partizipationsschein
Symbol Telekurs	WARN	WARP
Symbol Reuters	WARZnb	WARZpb
Valorennummer	261'948	261'944
ISIN-Nummer	CH0002619481	CH0002619440

Für weitere Informationen:  
Telefon +41-61-690 92 20

**[www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)**  
Telefax +41-61-690 92 30



## **Warteck Invest**

**Warteck Invest AG**

**Grenzacherstrasse 79**

**4058 Basel**

**Tel. +41-61-690 92 20**

**Fax +41-61-690 92 30**

**E-Mail [info@warteck-invest.ch](mailto:info@warteck-invest.ch)**

**Internet [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)**