



## **Berichterstattung über das 1. Halbjahr 2004**



## Ausgewählte Kennzahlen

| Gesellschaft   | 1. Semester 04 | 1. Semester 03 | Veränderung |
|--|----------------|----------------|-------------|
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern                  | 11.45          | 7.65           | +49.7 %     |
| Konzerngewinn vor Steuern                              | 9.44           | 6.28           | +50.4 %     |
| Konzerngewinn  | 8.19           | 5.18           | +58.3 %     |
| Betrieblicher Ertrag                                   | 13.35          | 10.75          | +24.2 %     |
| Betrieblicher Aufwand                                  | 1.90           | 3.10           | -38.7 %     |
| Bilanzsumme  | 355.80         | 356.06         | -0.07 %     |
| Fremdfinanzierungsgrad <sup>1</sup>                    | 46.61          | 48.72          | -4.3 %      |
| Eigenkapital   | 189.97         | 182.59         | +4.0 %      |
| Eigenkapitalrendite <sup>2</sup>                       | 8.61           | 5.62           | +53.2 %     |
| Marktwert Immobilien-Portfolio                         | 341.53         | 326.50         | +4.6 %      |
| Vermietungsgrad <sup>3</sup>                           | 97.17          | 98.11          | -0.9 %      |
| Bruttorendite <sup>4</sup>                             | 6.51           | 6.65           | -2.1 %      |
| Nettorendite <sup>5</sup>                              | 5.86           | 6.04           | -3.0 %      |
| Performance <sup>6</sup>                               | 5.88           | 5.36           | +9.7 %      |
| Börsenkaptalisierung<br>im Verhältnis zum Inneren Wert | 230.27<br>1.21 | 198.67<br>1.09 | +15.9 %     |
| Personalbestand am 30.06.                              | 9              | 10             | -10.0 %     |

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 04 | 1. Semester 03 | Veränderung |
|-----------------------------|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| <b>Namenaktie</b>           | Kurs am 30.06.                       | 1'560          | 1'376          | +13.4 %     |
|                             | Innerer Wert                         | 1'279          | 1'230          | +4.0 %      |
|                             | Agio <sup>1</sup>                    | +22.0 %        | +11.9 %        |             |
|                             | Konzerngewinn pro Titel              | 55.17          | 34.85          | +58.3 %     |
|                             | Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)         | 14.1           | 19.7           |             |
|                             | Performance seit 01.01. <sup>2</sup> | +12.6 %        | +12.1 %        |             |
| <b>Partizipationsschein</b> | Kurs am 30.06.                       | 1'529          | 1'250          | +22.3 %     |
|                             | Innerer Wert                         | 1'279          | 1'230          | +4.0 %      |
|                             | Agio <sup>1</sup>                    | +19.5 %        | +1.6 %         |             |
|                             | Konzerngewinn pro Titel              | 55.17          | 34.85          | +58.3 %     |
|                             | Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)         | 13.9           | 17.9           |             |
|                             | Performance seit 01.01. <sup>2</sup> | +20.5 %        | +9.8 %         |             |

In Schweizer Franken

<sup>1</sup>Agio = Premium oder Zuschlag zum Inneren Wert

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

# Bericht des Verwaltungsrates

Im August 2004

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Ihnen im Rahmen dieses Zwischenabschlusses über das bisher beste Halbjahresergebnis der Warteck Invest berichten zu können. Das Konzernergebnis wurde gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 58 % auf rund CHF 8.2 Mio. gesteigert. Neben der Zunahme der Mieterträge und der Aufwertung zweier Liegenschaften führte vor allem der Gewinn aus dem Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» in Basel zu dieser deutlichen Ergebnisverbesserung. Die Leerstandsquote konnte weiterhin tief gehalten werden. Die Namenaktien und Partizipations-scheine erfuhren auch im ersten Halbjahr 2004 eine erfreuliche Kursentwicklung.

## Zunahme der Mieterträge, bisher höchster Semestergewinn

Die Mieterträge stiegen gegenüber dem Vorjahr mit CHF 10.5 Mio. um 1.3 %. Die Leerstandsquote konnte dank einer konsequenten und kundenorientierten Bewirtschaftung des Immobilien-Portfolios mit 2.83 % weiterhin auf tiefem Niveau gehalten werden, obwohl sich die Situation am Markt für Geschäftsflächen auch im 1. Semester 2004 nicht verbessert hat.

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) fiel im 1. Halbjahr 2004 mit CHF 11.4 Mio. um 50 % höher aus als im Vorjahreszeitraum. Zu diesem Ergebnis trug das abgeschlossene Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» in Basel mit einem anteiligen Gewinn von CHF 2.9 Mio. und das Bewertungsergebnis mit TCHF 497 bei. Zudem reduzierte sich der Immobilienaufwand gegenüber dem Vorjahr um 21 % auf CHF 1.2 Mio. und der sonstige Betriebsaufwand wurde dank konsequentem Kostenmanagement um 9 % auf TCHF 421 gesenkt. Der Konzerngewinn vor Steuern nahm gegenüber dem 1. Semester 2003 um 50 % auf CHF 9.4 Mio. und der Konzerngewinn gar um 58 % auf CHF 8.2 Mio. zu.

Am 30. Juni 2004 beschäftigte die Warteck Invest insgesamt 9 Personen (Vorjahr 10 Personen) mit 870 Stellenprozenten. 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.

## Konsequente Anlagepolitik, gesteigerte Performance auf den Liegenschaften

Das Immobilienportfolio wies am 30.6.2004 einen Marktwert von CHF 341.5 Mio. auf. Die Steigerung gegenüber dem 31.12.2003 (CHF 336.1 Mio.) ergibt sich aus dem Kauf einer Überbauung einerseits und dem Verkauf zweier kleinerer Liegenschaften sowie der letzten «Stadtwohnen»-Einheiten andererseits. Entsprechend unserer auf Nachhaltigkeit und Effizienz ausgelegten Anlagestrategie wurden im Berichtszeitraum mit der Hünigerstrasse 2 und der Strassburgerallee 102 in Basel zwei Liegenschaften veräussert, die diesen Anforderungen nicht mehr entsprechen konnten. Dafür gelang es, mit der Überbauung in Hausen (AG), welche 49 Wohnungen umfasst, eine Liegenschaft mit gutem langfristigen Potenzial zu erwerben.

Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio reduzierte sich im 1. Semester 2004 leicht auf 6.51 % (Vorjahr 6.65 %), was auf die Höherbewertung einiger Liegenschaften per 31.12.2003 zurückzuführen ist. Die Nettorendite erreichte mit 5.86 % wiederum einen sehr guten Wert (Vorjahr 6.04 %). Die Performance der Liegenschaften, welche unter Einbezug des Bewertungsergebnisses berechnet wird, stieg dagegen auf 5.88 % (Vorjahr 5.36 %).

Die durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG ermittelten Aufwertungen um TCHF 497 betreffen die Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham (ZG) und die neu erworbene Überbauung in Hausen (AG). Die Aufwertung der Liegenschaft in Cham steht im Zusammenhang mit baulichen Verbesserungen. Diejenige der Liegenschaft in Hausen ist eine Folge der guten Konditionen, zu welchen die Liegenschaft übernommen werden konnte.

## Stadtwohnen Alemannengasse

Das Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» mit insgesamt 76 Wohneinheiten wurde erfolgreich abgeschlossen. Sämtliche 76 Häuser und Wohnungen sind verkauft und von den neuen Eigentümern bezogen. Im Eigentum der Warteck Invest verbleiben 65 Einstellhallenplätze sowie einige Hobby- und Nebenräume. Letztere stehen zum Verkauf, während die Parkplätze als Anlageobjekte behalten und vermietet werden.

Neben der Tatsache, dass alle Wohnobjekte verkauft werden konnten, ist auch der finanzielle Erfolg des Projektes

zufriedenstellend. Bei Verkaufserlösen von insgesamt CHF 63.3 Mio. und Investitionskosten (inkl. Land) von CHF 58.2 Mio. resultiert ein Gewinn vor Steuern von CHF 5.1 Mio. aus dem Projekt. Davon wurden bereits CHF 0.7 Mio. im 2002 und CHF 1.5 Mio. im 2003 als anteiliger Gewinn ausgewiesen. Die restlichen CHF 2.9 Mio. sind in die Rechnung per 30.6.2004 eingeflossen. Eine Rückstellung für allfällige Garantieleistungen, die nicht an Unternehmer weiterbelastet werden können, wurde vom Projektgewinn abgezogen.

### **Erneut sehr erfreuliche Titelperformance**

Die Beteiligungspapiere der Warteck Invest setzten ihren guten Kursverlauf auch im 1. Semester 2004 fort. Die Namenaktie legte um 8.4 % zu. Der Kurs des Partizipationsscheins stieg gar um 15.9 %. Zusammen mit der im Mai dieses Jahres ausgeschütteten Dividende von CHF 60 pro Titel ergibt dies eine erfreuliche Performance von 12.6 % für die Namenaktie und eine solche von 20.5 % für den Partizipationsschein (Basis Jahresendkurse 2003).

Mit dieser Kursentwicklung und Dividendenrenditen von 4.2 % (Namenaktie) bzw. 4.5 % (PS) (Basis Jahresanfangskurse) konnte der Swiss Performance Index im Betrachtungszeitraum erneut übertroffen werden. Dieser stieg lediglich um 3.41 % und erreichte eine Dividendenrendite von 1.63 %.

### **Ausblick**

Der Gewinn aus dem nun abgeschlossenen Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» ist als Sonderfaktor zu betrachten, da zur Zeit keine ähnlichen Projekte in Bearbeitung sind. Mittelfristig wird die Neugestaltung der fünf Liegenschaften Riehenring 63–71 am Messeplatz in Basel geplant.

Die Akquisition von weiteren Anlageobjekten ist äusserst schwierig, wenn sie den bisherigen Anforderungen der Warteck Invest genügen sollen. An der bisher verfolgten Anlagestrategie, welche sich bewährt hat, wird jedoch festgehalten.

Die grösste Herausforderung stellt zur Zeit die Vermeidung von Leerständen dar. Insbesondere auf dem Büroflächenmarkt werden in Zukunft vermehrt innovative und kundenfokussierte Angebote gefragt sein. Die Fälligkeitsstruktur der langfristigen Mietverträge der Warteck Invest ist aber nach wie vor günstig. Der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital konnte erneut gesenkt werden, so dass sich die Finanzierungskosten in Zukunft weiter reduzieren werden. Auch mehren sich die Signale einer Konjunkturerholung in der Schweiz. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Warteck Invest blicken daher optimistisch in die Zukunft und sind überzeugt, dass die bisherige Dividendenpolitik mit hohen Ausschüttungen mittelfristig aufrecht erhalten werden kann.

Mit freundlichen Grüssen

Warteck Invest AG

Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean  
Geschäftsführer

## Konzern-Bilanz

|  | 30.06.04<br>(TCHF) | 31.12.03<br>(TCHF) |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Flüssige Mittel</b>                                     | <b>9'320</b>       | <b>12'493</b>      |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                 | 1'185              | 1'314              |
| Andere kurzfristige Forderungen                            | 169                | 49                 |
| <b>Forderungen</b>   | <b>1'354</b>       | <b>1'363</b>       |
| <b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>                          | <b>2'256</b>       | <b>1'224</b>       |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                      | <b>12'930</b>      | <b>15'080</b>      |
| Wertschriften und Beteiligungen                            | 381                | 381                |
| Darlehen   | 852                | 860                |
| <b>Finanzanlagen</b>                                       | <b>1'233</b>       | <b>1'241</b>       |
| <b>Mobile Sachanlagen</b>                                  | <b>108</b>         | <b>148</b>         |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften                        | 162'190            | 162'020            |
| Gemischt genutzte Liegenschaften                           | 78'730             | 81'753             |
| Wohnliegenschaften   | 94'600             | 84'240             |
| Entwicklungsliegenschaften                                 | 6'010              | 8'090              |
| <b>Immobilie Sachanlagen</b>                               | <b>341'530</b>     | <b>336'103</b>     |
| <b>Anlagevermögen</b>                                      | <b>342'871</b>     | <b>337'492</b>     |
| <b>Aktiven</b>   | <b>355'801</b>     | <b>352'572</b>     |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen           | 1'358              | 9'085              |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                       | 59                 | 58                 |
| Andere kurzfristige Verbindlichkeiten                      | 131                | 210                |
| Passive Rechnungsabgrenzung                                | 8'115              | 4'275              |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                          | <b>9'663</b>       | <b>13'628</b>      |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten                       | 130'200            | 122'250            |
| Andere langfristige Verbindlichkeiten                      | 460                | 458                |
| Rückstellungen   | 2'666              | 2'466              |
| Rückstellung für latente Steuern                           | 22'840             | 23'080             |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                          | <b>156'166</b>     | <b>148'254</b>     |
| <b>Fremdkapital</b>  | <b>165'829</b>     | <b>161'882</b>     |
| <b>Nominelles Eigenkapital</b>                             | <b>1'485</b>       | <b>1'485</b>       |
| <b>Reserve für eigene Aktien und Partizipationsscheine</b> | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Gewinnreserve</b>                                       | <b>188'487</b>     | <b>189'205</b>     |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>189'972</b>     | <b>190'690</b>     |
| <b>Passiven</b>  | <b>355'801</b>     | <b>352'572</b>     |

## Konzern-Erfolgsrechnung

|  | 1. Semester 04<br>(TCHF) | 1. Semester 03<br>(TCHF) | Veränderung<br>% |
|--|--------------------------|--------------------------|------------------|
| Mieterträge  | 10'450                   | 10'316                   | +1.3             |
| Debitorenverluste  | 0                        | 0                        |                  |
| <b>Mieterträge</b>                                       | <b>10'450</b>            | <b>10'316</b>            | +1.3             |
| <b>Übrige Erträge</b>                                    | <b>2'903</b>             | <b>436</b>               | +565.8           |
| <b>Betrieblicher Ertrag</b>                              | <b>13'353</b>            | <b>10'752</b>            | +24.2            |
| Betriebskosten   | -324                     | -290                     | +11.7            |
| Instandhaltung/Instandsetzung                            | -903                     | -1'268                   | -28.8            |
| <b>Immobilienaufwand</b>                                 | <b>-1'227</b>            | <b>-1'558</b>            | -21.3            |
| <b>Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften</b> | <b>497</b>               | <b>-291</b>              |                  |
| <b>Personalaufwand</b>                                   | <b>-757</b>              | <b>-794</b>              | -4.7             |
| <b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>                         | <b>-421</b>              | <b>-462</b>              | -8.9             |
| <b>Betrieblicher Aufwand</b>                             | <b>-1'908</b>            | <b>-3'105</b>            | -38.7            |
| <b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>             | <b>11'445</b>            | <b>7'647</b>             | +49.7            |
| <b>Finanzergebnis</b>                                    | <b>-1'936</b>            | <b>-1'432</b>            | +35.2            |
| <b>Übriges Ergebnis</b>                                  | <b>-72</b>               | <b>62</b>                |                  |
| <b>Konzerngewinn vor Steuern</b>                         | <b>9'437</b>             | <b>6'277</b>             | +50.4            |
| <b>Steuern</b>   | <b>-1'245</b>            | <b>-1'100</b>            | +13.2            |
| <b>Konzerngewinn</b>                                     | <b>8'192</b>             | <b>5'177</b>             | +58.3            |

## Konzern-Geldflussrechnung

|                                  | 1. Semester 04<br>(TCHF) | 1. Semester 03<br>(TCHF) |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Geldfluss betriebliche Tätigkeit | 8'511                    | 5'397                    |
| Geldfluss Investitionstätigkeit  | -10'724                  | 20'232                   |
| Geldfluss Finanzierungstätigkeit | -960                     | -8'465                   |
| <b>Total Geldfluss</b>           | <b>-3'173</b>            | <b>17'164</b>            |
| Flüssige Mittel am 01.01.        | 12'493                   | 6'912                    |
| <b>Flüssige Mittel am 30.06.</b> | <b>9'320</b>             | <b>24'076</b>            |

# Anhang zur Konzernrechnung

## Grundlagen

Für den vorliegenden Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2004 wurden wie bereits beim Jahresabschluss 2003 die folgenden Vorschriften und Standards berücksichtigt:

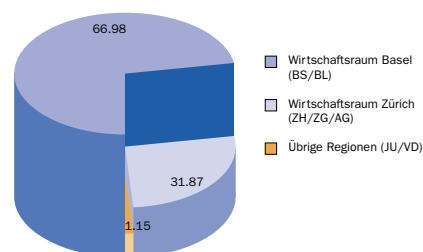
- Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP FER 12 (Zwischenberichterstattung)
- Kotierungsreglement und Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SWX Swiss Exchange

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2003 unverändert.

## Konzern-Bilanz

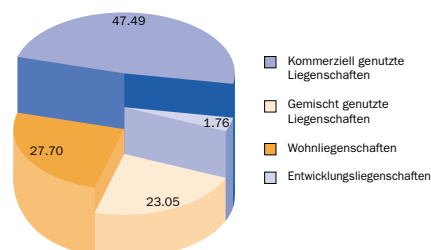
### Marktwerte nach Geografie

|                                   | Mio. CHF      | %               |
|-----------------------------------|---------------|-----------------|
| Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)     | 228.73        | 66.98 %         |
| Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG) | 108.86        | 31.87 %         |
| Übrige Regionen (JU/VD)           | 3.94          | 1.15 %          |
| <b>Total</b>                      | <b>341.53</b> | <b>100.00 %</b> |



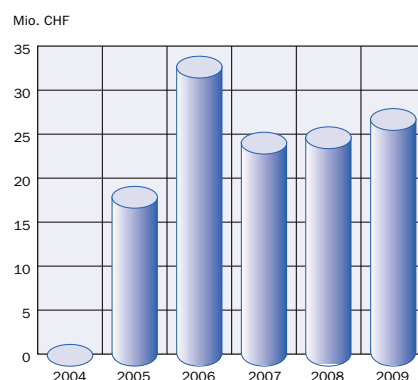
### Marktwerte nach Anlagekategorie

|                                     | Mio. CHF      | %               |
|-------------------------------------|---------------|-----------------|
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 162.19        | 47.49 %         |
| Gemischt genutzte Liegenschaften    | 78.73         | 23.05 %         |
| Wohnliegenschaften                  | 94.60         | 27.70 %         |
| Entwicklungsliegenschaften          | 6.01          | 1.76 %          |
| <b>Total</b>                        | <b>341.53</b> | <b>100.00 %</b> |



### Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten

|              | Mio. CHF      | %               |
|--------------|---------------|-----------------|
| 2004         | 0             | 0.00 %          |
| 2005         | 18.50         | 14.21 %         |
| 2006         | 33.20         | 25.50 %         |
| 2007         | 25.00         | 19.20 %         |
| 2008         | 26.00         | 19.97 %         |
| 2009         | 27.50         | 21.12 %         |
| <b>Total</b> | <b>130.20</b> | <b>100.00 %</b> |



Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im 1. Semester 2004 3.16 %. Es bestehen keine regelmässigen Amortisationsverpflichtungen.

### Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

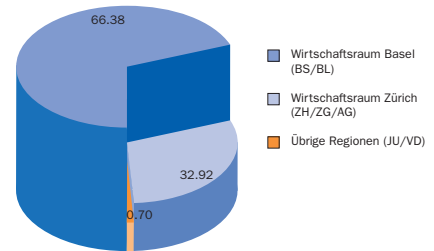
|  |             |                |
|--|-------------|----------------|
| Eigenkapital am 31.12.03                   | TCHF        | 190'690        |
| Dividendenzahlung (148'500 Titel à CHF 60) | TCHF        | -8'910         |
| Konzerngewinn 1. Semester 2004             | TCHF        | 8'192          |
| <b>Eigenkapital am 30.06.04</b>            | <b>TCHF</b> | <b>189'972</b> |



## Konzern-Erfolgsrechnung

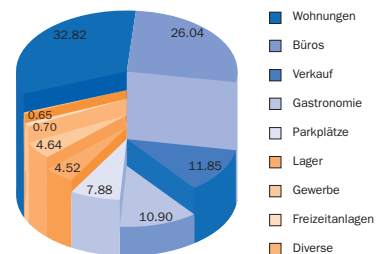
### Sollmietzinsen nach Geografie

|                                   | Mio. CHF     | %             |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)     | 7.14         | 66.38         |
| Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG) | 3.54         | 32.92         |
| Übrige Regionen (JU/VD)           | 0.07         | 0.70          |
| <b>Total</b>                      | <b>10.75</b> | <b>100.00</b> |



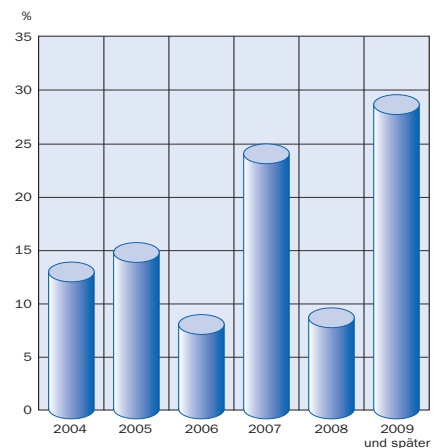
### Sollmietzinsen nach Objektart

|                 | Mio. CHF     | %             |
|-----------------|--------------|---------------|
| Wohnungen       | 3.53         | 32.82         |
| Büros           | 2.80         | 26.04         |
| Verkauf         | 1.27         | 11.85         |
| Gastronomie     | 1.17         | 10.90         |
| Parkplätze      | 0.85         | 7.88          |
| Lager           | 0.49         | 4.52          |
| Gewerbe         | 0.50         | 4.64          |
| Freizeitanlagen | 0.08         | 0.70          |
| Diverse         | 0.07         | 0.65          |
| <b>Total</b>    | <b>10.75</b> | <b>100.00</b> |



### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

|                 | %             |
|-----------------|---------------|
| 2004            | 12.71         |
| 2005            | 15.79         |
| 2006            | 7.94          |
| 2007            | 24.98         |
| 2008            | 9.37          |
| 2009 und später | 29.21         |
| <b>Total</b>    | <b>100.00</b> |



### Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Kunden gemessen an den Sollmietzinsen im 1. Semester 2004 waren (in alphabetischer Reihenfolge):  
 Alters- und Pflegeheim Casa Vita Wettstein, Bain & Company Switzerland Inc., Basler Versicherungs-Gesellschaft, Interaxia AG, MIGROS.  
 Vom gesamten Mietertrag entfielen:

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| auf den grössten Mieter      | 4.79 %  |
| auf die drei grössten Mieter | 12.75 % |
| auf die fünf grössten Mieter | 18.19 % |
| auf die zehn grössten Mieter | 28.44 % |

# Inventar der Immobilien

| Ort, Adresse  | Marktwert <sup>1</sup><br>am 30.6.04<br>TCHF | Mietertrag <sup>2</sup><br>TCHF | Leerstand <sup>3</sup><br>% | Leerstand <sup>4</sup><br>% |
|---|--|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Basel, Clarastr. 57                                     |  |                                 | 1.31                        |                             |
| Basel, Falknerstr. 35                                   |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Greifengasse 23                                  |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Grenzacherstr. 79                                |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4 (Burgweg 7/15) |  |                                 | 0.59                        |                             |
| Basel, Münchensteinerstr. 127                           |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Schneidergasse 11                                |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a            |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Steinenvorstadt 13                               |  |                                 | 3.54                        |                             |
| Cham, Hinterbergstr. 15/17                              |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Crissier, Chemin Gottrause 12                           |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Liestal, Rheinstr. 4                                    |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Schlieren, Zürcherstr. 111                              |  |                                 | 25.81                       |                             |
| Zürich, Rotbuchstr. 46                                  |  |                                 | 0.25                        |                             |
| <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>              | <b>162'190</b>                               | <b>5'359</b>                    | <b>4.04</b>                 | <b>3.33</b>                 |
| Basel, Binningerstr. 15                                 |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Chrischonastr. 38                                |  |                                 | 2.03                        |                             |
| Basel, Elsässerstr. 49                                  |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3                     |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28                  |  |                                 | 1.67                        |                             |
| Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118        |  |                                 | 0.44                        |                             |
| Basel, Marktgasse 11                                    |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Maulbeerstr. 106                                 |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Riehenring 63/65/67/69/71                        |  |                                 | 1.06                        |                             |
| Basel, Rosentalstr. 71, Schwarzwaldallee 183            |  |                                 | 0.79                        |                             |
| Basel, St. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4          |  |                                 | 0.94                        |                             |
| Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2          |  |                                 | 1.72                        |                             |
| <b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>                 | <b>78'730</b>                                | <b>2'713</b>                    | <b>1.14</b>                 | <b>0.50</b>                 |
| Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3  |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Alemannengasse 62/64                             |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Drahtzugstr. 60                                  |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37       |  |                                 | 1.19                        |                             |
| Basel, Landskronstr. 1                                  |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Basel, Walkeweg 6                                       |  |                                 | 0.00                        |                             |
| Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32         |  |                                 | 4.11                        |                             |
| Kilchberg, Bächlerstr. 34/36                            |  |                                 | 12.74                       |                             |
| Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15  |  |                                 | 0.61                        |                             |
| <b>Wohnliegenschaften</b>                               | <b>94'600</b>                                | <b>2'618</b>                    | <b>2.10</b>                 | <b>2.11</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>6'010</b>                                 | <b>62</b>                       | <b>n/a</b>                  | <b>n/a</b>                  |
| <b>Total Portfolio</b>                                  | <b>341'530</b>                               | <b>10'753</b>                   | <b>2.83</b>                 | <b>2.20</b>                 |

<sup>1</sup> DCF-Wert 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 30.6.04

| Versicherungswert <sup>5</sup> | Eigentumsverhältnis <sup>6</sup> | Baujahr   | Letzte Renovation | Grundstücksfläche | Nutzflächenübersicht: |                |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|-----------------------|----------------|
|                                |                                  |           |                   |                   | Grundstücksfläche     | Wohnen         |
|                                |                                  |           |                   | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup>        | m <sup>2</sup> |
| TCHF                           |                                  |           |                   |                   |                       |                |
| 14'439                         | AE                               | 1982      | 1999              | 1'225             |                       | 457            |
| 5'947                          | AE                               | 1905      | 2003              | 368               |                       | 900            |
| 10'875                         | AE                               | 1995      | -                 | 430               |                       | 403            |
| 6'189                          | AE                               | 1932      | 2001              | 1'578             |                       | 0              |
| 32'916                         | AE                               | 1997      | -                 | 2'195             |                       | 0              |
| 9'811                          | AE                               | 1993      | -                 | 1'229             |                       | 342            |
| 2'693                          | AE                               | 1914      | 1996              | 138               |                       | 231            |
| 8'813                          | AE                               | 1908      | 1982              | 517               |                       | 200            |
| 4'618                          | AE                               | 1932      | 2000              | 225               |                       | 304            |
| 18'000                         | AE                               | 1989      | 2003/04           | 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>156'945</b>                 |                                  |           |                   | <b>28'768</b>     |                       | <b>2'923</b>   |
| 4'046                          | AE                               | 1902      | 1986              | 635               |                       | 740            |
| 8'136                          | AE                               | 1983      | -                 | 2'300             |                       | 1'898          |
| 2'858                          | AE                               | 1931      | 1979              | 384               |                       | 585            |
| 4'180                          | AE                               | 1900      | 1995              | 270               |                       | 449            |
| 5'979                          | AE                               | 1935      | 2000              | 602               |                       | 923            |
| 5'343                          | AE                               | 1933      | 2000              | 611               |                       | 1'282          |
| 3'240                          | AE                               | 1911      | 2002              | 180               |                       | 437            |
| 2'631                          | AE                               | 1913      | 1966              | 210               |                       | 587            |
| 10'781                         | AE                               | 1862      | 1984              | 1'005             |                       | 2'306          |
| 9'251                          | AE                               | 1913      | 1995              | 1'016             |                       | 1'492          |
| 4'482                          | AE                               | 1900/1992 | 1992              | 455               |                       | 731            |
| 22'631                         | AE                               | 1993      | 2003              | 8'398             |                       | 2'930          |
| <b>83'558</b>                  |                                  |           |                   | <b>16'066</b>     |                       | <b>14'360</b>  |
| 27'220                         | AE                               | 1965      | 2002              | 8'989             |                       | 5'671          |
| 3'494                          | AE                               | 1995      | -                 | 693               |                       | 873            |
| 4'834                          | AE                               | 1985      | 1999              | 772               |                       | 1'357          |
| 27'356                         | AE                               | 1994      | -                 | 4'743             |                       | 6'566          |
| 3'372                          | AE                               | 1996      | -                 | 343               |                       | 879            |
| 1'548                          | AE                               | 1931      | 1994              | 373               |                       | 480            |
| 12'191                         | AE                               | 1991      | 2002              | 3'364             |                       | 3'056          |
| 7'659                          | AE                               | 1971      | -                 | 3'502             |                       | 2'088          |
| 9'767                          | AE/ME <sup>8</sup>               | 1984      | -                 | 5'433             |                       | 3'958          |
| <b>97'441</b>                  |                                  |           |                   | <b>28'212</b>     |                       | <b>24'928</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               | 1'337             |                       | n/a            |
| <b>3'644</b>                   |                                  |           |                   | <b>12'637</b>     |                       | <b>0</b>       |
| <b>341'588</b>                 |                                  |           |                   | <b>85'683</b>     |                       | <b>42'211</b>  |

<sup>5</sup> Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.04

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

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

<sup>8</sup> Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME

# Inventar der Immobilien

| Ort, Adresse  | Nutzflächenübersicht (Fortsetzung): |                           |                               |                           |
|---|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
|   | Büro<br>m <sup>2</sup>              | Verkauf<br>m <sup>2</sup> | Gastronomie<br>m <sup>2</sup> | Gewerbe<br>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, 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                         |
| 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>4'065</b>                  | <b>0</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                         |
| Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32         | 54                                  | 314                       | 0                             | 50                        |
| Kilchberg, Bächlerstr. 34/36                            | 103                                 | 317                       | 0                             | 0                         |
| Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15  | 0                                   | 0                         | 0                             | 0                         |
| <b>Wohnliegenschaften</b>                               | <b>869</b>                          | <b>1'458</b>              | <b>141</b>                    | <b>50</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>22'928</b>                       | <b>8'245</b>              | <b>6'087</b>                  | <b>6'346</b>              |

| Freizeitanlage | Lager          | Diverse        | PP innen   | PP aussen  | <b>Total</b>   | <b>Total</b> |
|----------------|----------------|----------------|------------|------------|----------------|--------------|
|                |                |                |            |            | Nutzfläche     | Parkplätze   |
| m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | Anzahl     | Anzahl     | m <sup>2</sup> | 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              | 0          | 41         | 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>412</b> | <b>85</b>  | <b>41'551</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              | 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              | 243            | 30             | 51         | 2          | 6'060          | 53           |
| <b>0</b>       | <b>2'812</b>   | <b>30</b>      | <b>96</b>  | <b>11</b>  | <b>25'465</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              | 180            | 16             | 53         | 2          | 3'670          | 55           |
| 0              | 444            | 0              | 20         | 7          | 2'952          | 27           |
| 0              | 210            | 0              | 46         | 3          | 4'168          | 49           |
| <b>0</b>       | <b>1'878</b>   | <b>16</b>      | <b>326</b> | <b>17</b>  | <b>29'340</b>  | <b>343</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>10'290</b>  | <b>249</b>     | <b>834</b> | <b>113</b> | <b>96'356</b>  | <b>947</b>   |



## Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz:  
115. ordentliche Generalversammlung:

März 2005, Zürich  
Mittwoch, 18. Mai 2005, 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         |

## Kontakt

Für weitere Informationen:

**[www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)**  
[info@warteck-invest.ch](mailto:info@warteck-invest.ch)

Telefon +41 61 690 92 20  
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)**

