

# Halbjahresbericht 2008



# Ausgewählte Kennzahlen

Gesellschaft	1. Semester 08	1. Semester 07	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	<b>8.74</b>	7.90	+ 10.5 %
Konzerngewinn vor Steuern	<b>5.61</b>	6.37	- 11.9 %
Konzerngewinn	<b>4.15</b>	5.45	- 24.0 %
Betrieblicher Ertrag	<b>12.10</b>	11.00	+ 9.9 %
Betrieblicher Aufwand <sup>1</sup>	<b>3.36</b>	3.11	+ 8.3 %
Bilanzsumme	<b>438.01</b>	372.72	+ 17.5 %
Fremdfinanzierungsgrad <sup>2</sup>	<b>56.46 %</b>	48.57 %	+ 16.2 %
Eigenkapital	<b>190.75</b>	191.67	- 2.6 %
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	<b>4.29 %</b>	5.64 %	- 23.9 %
Börsenkapitalisierung	<b>227.95</b>	237.60	- 4.1 %
im Verhältnis zum inneren Wert	<b>1.20</b>	1.24	
Personalbestand am 30.06.	<b>10</b>	9	+ 11.1 %

In Mio. CHF

Immobilien-Portfolio	1. Semester 08	1. Semester 07	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (Mio. CHF)	<b>431.20</b>	365.99	+ 17.8 %
Anzahl Liegenschaften	<b>43</b>	38	+ 13.2 %
Soll-Mieterträge (Mio. CHF)	<b>12.43</b>	11.35	+ 9.5 %
Ist-Mieterträge (Mio. CHF) <sup>4</sup>	<b>11.95</b>	10.99	+ 8.7 %
Leerstände in % der Sollmietzinsen <sup>5</sup>	<b>3.86 %</b>	3.19 %	+ 21.0 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche <sup>5</sup>	<b>5.05 %</b>	3.27 %	+ 54.4 %
Bruttorendite <sup>6</sup>	<b>6.30 %</b>	6.39 %	- 1.4 %
Nettorendite <sup>7</sup>	<b>5.25 %</b>	5.48 %	- 4.2 %
Performance <sup>8</sup>	<b>5.18 %</b>	5.45 %	- 4.9 %

<sup>1</sup>Inkl. Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften<sup>2</sup>Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme<sup>3</sup>Konzerngewinn annualisiert in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals<sup>4</sup>Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände und Debitorenverluste<sup>5</sup>Nur Renditeliegenschaften<sup>6</sup>Soll-Mietzinsen in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)<sup>7</sup>Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)<sup>8</sup>Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Titel	1. Semester 08	1. Semester 07	Veränderung
Kurs Namenaktie am 30.06.	<b>1 535</b>	1 600	- 4.1 %
Innerer Wert	<b>1 285</b>	1 291	- 0.5 %
Agio <sup>1</sup>	<b>+ 19.5 %</b>	+ 23.9 %	
Konzerngewinn pro Titel	<b>27.91</b>	36.73	- 24.0 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	<b>27.5</b>	21.8	
Performance seit 01.01. <sup>2</sup>	<b>+ 2.4 %</b>	+ 4.9 %	

<sup>1</sup>Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert<sup>2</sup>Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

In CHF

# Bericht des Verwaltungsrates

Im August 2008

## **Sehr geehrte Damen und Herren**

Es freut uns, Ihnen mit dem vorliegenden Zwischenabschluss über ein ereignisreiches erstes Halbjahr 2008 zu berichten. Durch den Zukauf von sieben Liegenschaften konnten die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr um 8.7 % gesteigert werden. Die Leerstandsquote blieb mit 3.9 % im Branchenvergleich weiterhin sehr tief. Das Portfolio erreichte zum Bilanzstichtag einen Wert von CHF 431.2 Mio., was gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 17.8 % bedeutet. Das operative Ergebnis (EBIT) konnte gegenüber der Vergleichsperiode um 10.5 % gesteigert werden. Aufgrund des gestiegenen Finanzaufwandes, höherer Rückstellungen für Steuern und dem Wegfall des letztjährigen Sondererfolgsbeitrages aus dem Verkauf von Liegenschaften fiel der Konzerngewinn allerdings mit CHF 4.15 Mio. um 24.0 % tiefer aus als im Vorjahr.

Die laufenden Projekte kommen planmässig voran. Der Neubau Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel konnte Mitte Jahr termingerecht an die Mieter übergeben werden. Die Arbeiten am Neubau Falknerstrasse 35 in Basel und an der Totalsanierung Bächlerstrasse 36 in Kilchberg sind in vollem Gang und die Vermietung läuft erfolgreich. Auch die seit längerem leerstehenden Gewerberäume an der Hinterbergstrasse 15/17 in Cham konnten wieder langfristig vermietet werden. Und schliesslich wurde im Verfahren um die Denkmalswürdigkeit der Liegenschaften Riehenring 63–71 nahe der Messe in Basel ein Erfolg erzielt, indem das Basler Appellationsgericht die Unterschutzstellung der Häuser abgelehnt hat.

Die Warteck-Namenaktie wies im ersten Halbjahr 2008 eine Gesamtrendite von 2.4 % aus und übertraf damit sowohl den schweizerischen Immobilienaktien- wie auch den Gesamtaktienmarkt.

## **Steigerung der operativen Ertragskraft, höherer Finanzaufwand**

Die Soll-Mieterträge konnten durch die Zukäufe von insgesamt sieben neuen Liegenschaften im 1. Halbjahr 2008 um 9.5 % gegenüber dem Vorjahr

gesteigert werden und betragen TCHF 12 428. Die Leerstände konnten im Berichtszeitraum weiterhin tief gehalten werden. Sie betragen TCHF 478 (Vorjahr TCHF 358), was einer Leerstandsquote von 3.86 % entspricht. Debitorenverluste mussten keine hingenommen werden. Entsprechend erhöhten sich die Ist-Mieterträge gegenüber der Vergleichsperiode um 8.7 % auf TCHF 11 950 (Vorjahr TCHF 10 992).

Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Immobilien betrug TCHF 1 951 und lag damit um 4.5 % unter Vorjahresniveau (TCHF 2 044). Zusätzlich zum ausgewiesenen Aufwand für die Instandhaltung wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in Höhe von TCHF 5 616 in die Liegenschaften getätigt und aktiviert. Davon entfielen TCHF 3 159 auf den Neubau Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel, TCHF 1 228 auf den Neubau Falknerstrasse 35 in Basel und TCHF 1 148 auf die laufende Totalsanierung Bächlerstrasse 36 in Kilchberg. Die Neubewertungen der Liegenschaften per 30. Juni 2008 durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG führten netto zu einer leichten Abwertung des Portfolios um TCHF 76 bzw. 0.02 % des Marktwertes (Vorjahr Aufwertung um TCHF 205). Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum mit TCHF 984 um 21.6 % über dem Vorjahr (TCHF 809). Der sonstige Betriebsaufwand reduzierte sich dagegen um 22.7 % auf TCHF 353 (Vorjahr TCHF 457).

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnte folglich gegenüber dem Vorjahr um 10.5 % gesteigert werden und betrug TCHF 8 736 (Vorjahr TCHF 7 903). Eine deutliche Zunahme war beim Finanzaufwand zu verzeichnen. Durch die Aufnahme von neuen Hypotheken zur Finanzierung der Zukäufe sowie der laufenden Projekte stieg der Aufwand für Fremdkapitalzinsen netto um 49.3 % auf TCHF 3 019 (Vorjahr TCHF 2 022). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum bei 2.94 % (Vorjahr 2.75 %). Die Duration der Kredite (kapitalgewichtete Laufzeit) betrug am Bilanzstichtag komfortable 5 Jahre und 9 Monate. Während das «Übrige Ergebnis» im Vorjahr

einen Gewinnbeitrag von TCHF 485 aus dem Verkauf von Liegenschaften beisteuerte, fiel hier in der Berichtsperiode ein Aufwand von TCHF 106 an. Die Steuerbelastung lag im 1. Semester 2008 mit TCHF 1 466 um 60.7 % über dem Vorjahr, was vor allem mit der Bildung von Rückstellungen für die latenten Steuern zu tun hatte. Der Konzerngewinn fiel daher trotz des gestiegenen Betriebsergebnisses mit TCHF 4 145 um 24.0 % tiefer aus als im Vorjahr (TCHF 5 454).

Am 30. Juni 2008 beschäftigte die Warteck Invest 10 Personen mit 1 000 Stellenprozenten (Vorjahr 9 Personen mit 880 Stellenprozenten). In diesem Personalbestand eingeschlossen sind die Geschäftsleitung, die Buchhaltung, das Portfolio Management, die Administration, die für die kaufmännische und technische Immobilienbewirtschaftung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine Praktikumsstelle, nicht jedoch die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen.

### **Ausbau des Portfolios, gute Nettorendite und Performance auf den Liegenschaften**

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 431.2 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von 17.8%. Im ersten Semester wurden insgesamt sieben Liegenschaften erworben, vier davon im Kanton Zürich und drei im Kanton Aargau. Bei einer Liegenschaft handelt es sich um ein Geschäftshaus, die anderen Objekte sind Wohnliegenschaften. Verkauft wurden dagegen zwei Liegenschaften mit unterdurchschnittlichem Potenzial in Basel sowie einige Parkplätze in der Überbauung «Stadtwohnen Alemannengasse» in Basel. Aus diesen Zukäufen und unter Berücksichtigung der Verkäufe resultieren zusätzliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 2.6 Mio. pro Jahr.

Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) auf dem Gesamtportfolio lag im 1. Semester 2008 bei 6.30% (Vorjahr 6.39%). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leer-

stände/Debitorenverluste, Betriebskosten und Instandhaltung im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) erreichte gute 5.25% (Vorjahr 5.48%). Die Performance, welche auch die Auf- und Abwertungen der Liegenschaften berücksichtigt, lag schliesslich bei 5.18% (Vorjahr 5.45%).

### **Neubauten und Projekte**

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses an der Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 in Basel konnte wie vorgesehen Mitte des Jahres fertiggestellt werden. 18 von 19 Wohnungen sowie die Geschäftsräume sind bereits vermietet. Aufgrund der attraktiven Lage am Eingang zum Dreispitzgebiet konnte sich der Neubau im Publikum bereits unter dem Namen «Tor zum Dreispitz» etablieren.

Die Arbeiten am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses an der Falknerstrasse 35 in Basel kommen nach einigen Verzögerungen beim Aushub nun ebenfalls planmässig voran. Die Fertigstellung ist für den Sommer 2009 geplant. Bereits konnte mit dem Hauptmieter, der im 1. Untergeschoss, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein Ladengeschäft einer international bekannten Marke betreiben wird, ein Mietvertrag mit einer festen Dauer von 10 Jahren unterzeichnet werden. Mit der Vermietung der drei Bürogeschosse und der beiden exklusiven Stadtwohnungen im 5. und 6. Obergeschoss wurde ebenfalls bereits begonnen.

Auch die Totalsanierung der Liegenschaft Bächlerstrasse 36 in Kilchberg ist auf Kurs. Bereits 10 der 13 im kommenden Dezember bezugsbereiten attraktiven Wohnungen konnten vermietet werden. Der Mietvertrag für die Büro- und Geschäftsflächen im Erdgeschoss steht ebenfalls kurz vor der Unterzeichnung.

Der fertiggestellte Neubau am Dreispitz in Basel sowie die beiden noch laufenden Projekte in Basel und Kilchberg führen in Zukunft zu zusätzlichen Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.1 Mio. pro Jahr.



Ein Erfolg erzielt wurde auch im Verfahren um die Denkmalwürdigkeit und die Unterschutzstellung der Liegenschaften Riehenring 63–71 in unmittelbarer Nähe zur Messe in Basel. Das Basler Appellationsgericht lehnte, wie bereits zuvor die Basler Regierung, die Unterschutzstellung der bestehenden Häuser ab. Das Gericht folgte der Argumentation der Basler Regierung sowie der unseren als Eigentümerin und wies die beiden Rekurse der Freiwilligen Basler Denkmalpflege und des Basler Heimatschutzes gegen den Entscheid des Regierungsrats vollumfänglich ab. Sobald das Urteil rechtskräftig ist, d.h. wenn die schriftliche Begründung vorliegt und kein Weiterzug der Rekurrenten ans Bundesgericht erfolgt, kann die weitere Planung des Neubauvorhabens in Angriff genommen werden. Als nächster Schritt wird zusammen mit den Behörden ein Bebauungsplan erarbeitet, welcher anschliessend durch das Kantonsparlament zu genehmigen ist. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor 2010 zu rechnen.

#### **Wartec-Aktien schlagen den Aktienmarkt, überdurchschnittliche Dividendenrendite**

Der Kurs der Namenaktie gab im 1. Semester 2008 zwar leicht um 1.6% nach. Die Aktie notierte am Bilanzstichtag bei CHF 1 535, was einem Zuschlag zum inneren Wert von 19.5% entsprach. Zusammen mit der im Mai dieses Jahres ausgeschütteten Dividende von CHF 62 pro Aktie erreichte der Titel eine Gesamtrendite von 2.4% (Basis Jahresanfangskurs). Damit konnte sowohl der schweizerische Immobilienaktienmarkt mit einer Gesamtrendite von 1.5% (SWX Real Estate Index), sowie auch der gesamte Aktienmarkt mit einer Performance von minus 15.5% (SPI) geschlagen werden. Die Dividendenrendite (zum Jahresanfangskurs) lag mit 4.0% erneut deutlich über dem Gesamtmarkt mit 2.2% (SPI).

#### **Ausblick**

Trotz der globalen Finanzkrise und den möglichen Auswirkungen auf die Realwirtschaft blicken der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung zuversichtlich auf das zweite Semester 2008 und die

weitere Zukunft der Wartec Invest. Das Portfolio weist eine hohe Qualität auf und ist hinsichtlich Geografie und Objektnutzung gut diversifiziert. Nicht zuletzt durch die Vermietung der restlichen leerstehenden Gewerberäume in Cham per September 2008 bzw. Januar 2009 sollte die Leerstandsquote auch weiterhin tief gehalten werden können. Die Fälligkeitsstruktur der langfristigen Mietverträge ist intakt, knapp 54% der Mietverträge mit fester Laufzeit laufen bis ins Jahr 2012 oder länger. Die laufenden Projekte entwickeln sich planmässig. Zusammen mit den neu erworbenen Liegenschaften resultieren nach ihrer Fertigstellung mittelfristig zusätzliche Soll-Mieteinnahmen von total CHF 4.7 Mio. Schliesslich verfügt die Gesellschaft über eine solide Eigenfinanzierung von 44%.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind aus diesen Gründen überzeugt, dass die bisherige Ausschüttungspolitik und die hohen Dividenden mittelfristig aufrecht erhalten werden können.

Mit freundlichen Grüssen

Wartec Invest AG



**Dr. Christoph M. Müller**  
Präsident des  
Verwaltungsrates



**Daniel Petitjean**  
Sekretär des  
Verwaltungsrates

## Konzern-Bilanz

	30.6.08	31.12.07
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>1 112</b>	<b>1 386</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	413	259
Andere kurzfristige Forderungen	212	180
<b>Forderungen</b>	<b>625</b>	<b>439</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>3 695</b>	<b>3 294</b>
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5 432</b>	<b>5 119</b>
Wertschriften und Beteiligungen	324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	359	359
Darlehen	617	451
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1 300</b>	<b>1 134</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	<b>159</b>	<b>148</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	168 820	159 990
Gemischt genutzte Liegenschaften	68 090	74 300
Wohnliegenschaften	159 945	127 180
Entwicklungsliegenschaften	34 342	19 940
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	<b>431 197</b>	<b>381 410</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>432 656</b>	<b>382 692</b>
<b>AKTIVEN</b>	<b>438 088</b>	<b>387 811</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	297	813
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614	1 613
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	74	29
Passive Rechnungsabgrenzung	6 900	7 445
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>7 885</b>	<b>9 900</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	211 250	153 950
Andere langfristige Verbindlichkeiten	85	59
Rückstellungen	520	520
Rückstellung für latente Steuern	27 600	27 572
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>239 455</b>	<b>182 101</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>247 340</b>	<b>192 001</b>
Aktienkapital	1 485	1 485
<b>Nominales Eigenkapital</b>	<b>1 485</b>	<b>1 485</b>
<b>Gewinnreserve</b>	<b>189 263</b>	<b>194 325</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>190 748</b>	<b>195 810</b>
<b>PASSIVEN</b>	<b>438 088</b>	<b>387 811</b>

In Tausend CHF

# Konzern-Erfolgsrechnung

	1. Semester 08	1. Semester 07	Veränderung
Mieterträge	11 950	10 992	8.72 %
Debitorenverluste	0	0	–
<b>Mieterträge</b>	<b>11 950</b>	<b>10 992</b>	<b>8.72 %</b>
<b>Übrige Erträge</b>	<b>150</b>	<b>16</b>	<b>837.50 %</b>
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>12 100</b>	<b>11 008</b>	<b>9.92 %</b>
Betriebskosten	– 421	– 345	22.03 %
Instandhaltung/-setzung	– 1 530	– 1 699	– 9.95 %
<b>Immobilienaufwand</b>	<b>– 1 951</b>	<b>– 2 044</b>	<b>– 4.55 %</b>
<b>Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften</b>	<b>– 76</b>	<b>205</b>	<b>–</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>– 984</b>	<b>– 809</b>	<b>21.63 %</b>
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>– 353</b>	<b>– 457</b>	<b>– 22.76 %</b>
<b>Betrieblicher Aufwand</b>	<b>– 3 364</b>	<b>– 3 105</b>	<b>8.34 %</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern</b>	<b>8 736</b>	<b>7 903</b>	<b>10.54 %</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 3 019</b>	<b>– 2 022</b>	<b>49.31 %</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>	<b>– 106</b>	<b>485</b>	<b>– 121.86 %</b>
<b>Konzerngewinn vor Steuern</b>	<b>5 611</b>	<b>6 366</b>	<b>– 11.86 %</b>
<b>Steuern</b>	<b>– 1 466</b>	<b>– 912</b>	<b>– 60.75 %</b>
<b>Konzerngewinn</b>	<b>4 145</b>	<b>5 454</b>	<b>– 24.00 %</b>

In Tausend CHF



# Konzern-Geldflussrechnung

	1. Semester 08	1. Semester 07
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	2 804	3 775
Geldfluss Investitionstätigkeit	– 50 171	5 755
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	47 093	– 9 207
<b>Total Geldfluss</b>	<b>– 274</b>	<b>323</b>
+ Flüssige Mittel am 01.01.	1 386	1 799
<b>= Flüssige Mittel am 30.06.</b>	<b>1 112</b>	<b>2 122</b>

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

# Anhang zur Konzernrechnung

## Grundlagen

Für den vorliegenden Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2008 wurden wie bereits beim Jahresabschluss 2007 die folgenden Vorschriften und Standards berücksichtigt:

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

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2007 unverändert.

## Konzern-Bilanz

### Marktwerte nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	235.5	54.6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	195.7	45.4
<b>Total</b>	<b>431.2</b>	<b>100.0</b>



- Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)
- Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)

### Marktwerte nach Anlagekategorie

	Mio. CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	168.8	39.1
Gemischt genutzte Liegenschaften	68.1	15.8
Wohnliegenschaften	159.9	37.1
Entwicklungsliegenschaften	34.4	8.0
<b>Total</b>	<b>431.2</b>	<b>100.0</b>

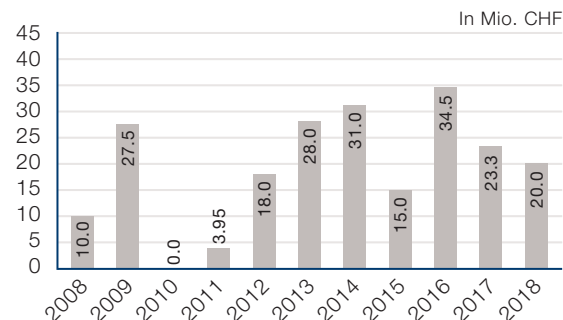


- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Wohnliegenschaften
- Gemischt genutzte Liegenschaften
- Entwicklungsliegenschaften

## Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten

	Mio. CHF	%
2008	10.00	4.7
2009	27.50	13.0
2010	0	0
2011	3.95	1.9
2012	18.00	8.5
2013	28.00	13.3
2014	31.00	14.7
2015	15.00	7.1
2016	34.50	16.3
2017	23.30	11.0
2018	20.00	9.5
<b>Total</b>	<b>211.25</b>	<b>100.0</b>

## Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten



Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 2.94 % (1. Semester 2007: 2.75 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite (Duration) am Stichtag betrug 5 Jahre und 9 Monate. Es bestehen regelmässige Amortisationsverpflichtungen in Höhe von TCHF 400 p.a.

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	TCHF
Eigenkapital am 31.12.07	195 810
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 62)	- 9 207
Konzerngewinn 1. Semester 2008	4 145
<b>Eigenkapital am 30.06.08</b>	<b>190 748</b>



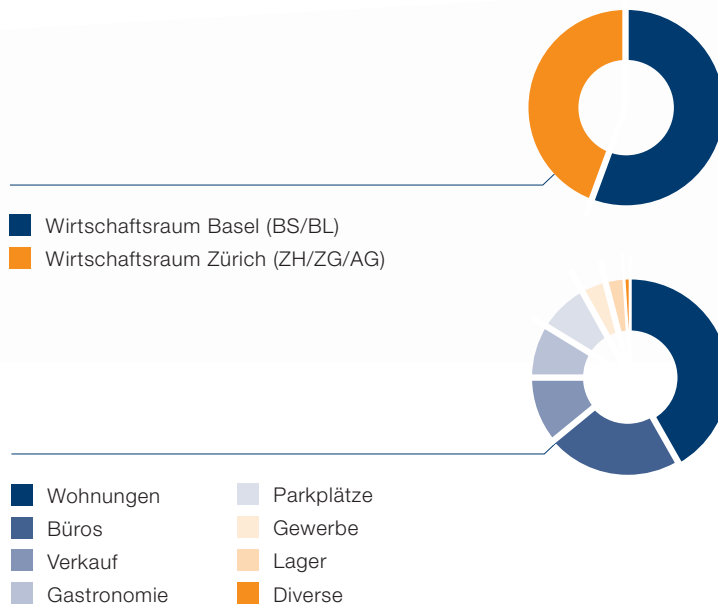
## Konzern-Erfolgsrechnung

### Sollmietzinsen nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	6.93	55.8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	5.50	44.2
<b>Total</b>	<b>12.43</b>	100.0

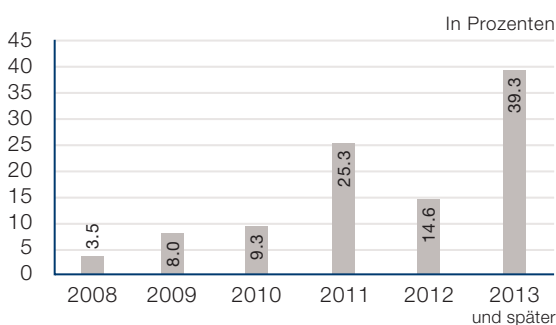
### Sollmietzinsen nach Objektart

	Mio. CHF	%
Wohnungen	5.19	41.8
Büros	2.77	22.3
Verkauf	1.38	11.1
Gastronomie	1.10	8.8
Parkplätze	0.99	8.0
Lager	0.46	3.7
Gewerbe	0.51	4.1
Diverse	0.03	0.2
<b>Total</b>	<b>12.43</b>	100.0



### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

	%
2008	3.5
2009	8.0
2010	9.3
2011	25.3
2012	14.6
2013 und später	39.3
<b>Total</b>	<b>100.0</b>



### Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Kunden gemessen an den Soll-Mietzinsen im 1. Semester 2008 waren (in alphabetischer Reihenfolge):

- Alters- und Pflegeheim Casa Vita Wettstein
- Bain & Company Switzerland Inc.
- FIAT-Konzern
- Migros
- Roche

Vom gesamten Mietertrag entfielen:	%
auf den grössten Mieter	4.04
auf die drei grössten Mieter	10.80
auf die fünf grössten Mieter	15.12
auf die zehn grössten Mieter	23.79

### Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in Immobilien in Höhe von TCHF 5 616 getätigt und aktiviert.

# Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert <sup>1</sup> am 30.06.08	Mietertrag <sup>2</sup>	Leerstand <sup>3</sup>
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			22.99
Basel, Greifengasse 23			1.22
Basel, Grenzacherstr. 79			0.00
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.12
Basel, Münchensteinerstr. 127			0.96
Basel, Schneidergasse 11			1.24
Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a			0.00
Basel, Steinvorstadt 13			0.00
Cham, Hinterbergstr. 15/17			22.54
Liestal, Rheinstr. 4			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			0.00
Zürich, Franklinstrasse 27			0.00
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.00
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>168 820</b>	<b>5 166</b>	<b>4.65</b>
Basel, Chrischonastr. 38			4.42
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			0.00
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0.00
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.00
Basel, Marktgasse 11			0.00
Basel, Riehering 63/65/67/69/71			0.00
Basel, Riehering 75/Drahtzugstrasse 62			1.27
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			4.60
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			2.27
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>68 090</b>	<b>2 483</b>	<b>1.67</b>
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.63
Basel, Alemannengasse 62/64			1.94
Basel, Drahtzugstr. 60			4.62
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			2.33
Basel, Landskronstr. 1			0.00
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			15.84
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			13.61
Bergdietikon, Honerethof 5–7			6.38
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			5.68
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			0.41
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40			5.83
Niederlenz, Ahornweg 2–12			3.05
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6			2.42
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48			7.31
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33			0.00
Zofingen, Am Naglerbach 1–7			5.19
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>159 945</b>	<b>4 534</b>	<b>4.18</b>
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Neftenbach, Zelgli 1,2,4,6,8			n/a
Widen, Dorngasse 39			n/a
Basel, Falknerstr. 35			n/a
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkweg 6			n/a
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>34 342</b>	<b>246</b>	<b>n/a</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>431 197</b>	<b>12 429</b>	<b>3.86</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 (Renditeliegenschaften)<sup>4</sup> Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.08<sup>5</sup> Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.08

Leerstand <sup>4</sup>	Versicherungswert <sup>5</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>6</sup>	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m <sup>2</sup>
	15 862	AE	1982	1999	1 225
	12 299	AE	1995	–	430
	6 798	AE	1932	2001	1 578
	36 158	AE	1997	–	2 195
	12 250	AE	1993	–	1 229
	2 993	AE	1914	1996	138
	9 681	AE	1908	1982	517
	5 073	AE	1932	2004	225
	19 979	AE	1989	2007	5 512
	1 973	AE	1900	1994	462
	27 674	AE	1992	2005	2 904
	8 892	SE	1968	2000	2 868
	11 977	AE/SE <sup>7</sup>	1929	2004	1 176
<b>8.61</b>	<b>171 609</b>				<b>20 459</b>
	8 937	AE	1983	–	2 300
	4 572	AE	1900	1995	270
	6 567	AE	1935	2007	602
	5 870	AE	1933	2005	611
	3 560	AE	1911	2002	180
	11 844	AE	1862	1984	1 005
	10 106	AE	1870/1954	1997	752
	4 923	AE	1900/1992	1992	455
	24 883	AE	1993	2003	8 398
<b>1.84</b>	<b>81 262</b>				<b>14 573</b>
	27 285	AE	1965	2002	8 989
	3 838	AE	1995	–	693
	5 311	AE	1985	1999	772
	30 427	AE	1994	–	4 743
	3 705	AE	1996	–	343
	2 663	SE/ME <sup>9</sup>	2004	–	n/a
	13 406	AE	1991	2006	3 364
	8 276	AE	1991	–	5 134
	10 853	AE/ME <sup>8</sup>	1984	–	5 433
	6 240	AE	1971/2006	–	3 502
	6 155	AE	1986	–	5 310
	8 712	AE	1985	–	6 634
	7 959	AE/ME <sup>8</sup>	1980	–	3 939
	7 057	AE	1987	–	4 704
	7 352	AE	1982	–	4 320
	15 507	AE	2001	–	6 325
<b>3.46</b>	<b>164 746</b>				<b>64 205</b>
	n/a	AE	n/a	–	1 377
	6 684	AE	div.	1997	10 181
	1 381	AE	1955/1979	–	1 691
	n/a	AE	2009	–	368
	8 788	AE	2008	–	1 941
<b>n/a</b>	<b>16 853</b>				<b>15 558</b>
<b>5.05</b>	<b>434 470</b>				<b>114 795</b>

<sup>6</sup>AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum<sup>9</sup>Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME<sup>7</sup>Bürräume = AE / Parkplätze = SE<sup>10</sup>Nur Autoparkplätze<sup>8</sup>Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

**Nutzflächenübersicht**

Ort, Adresse	Wohnen m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Verkauf m <sup>2</sup>	Gastronomie m <sup>2</sup>
Basel, Clarastr. 57	457	1 355	351	0
Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1 097	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4	0	5 463	1 161	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	342	2 066	630	0
Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	195
Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a	549	684	82	669
Basel, Steinvorstadt 13	294	281	0	166
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	2 530	1 619	0
Liestal, Rheinstr. 4	86	0	0	334
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3 632	432	0
Zürich, Franklinstrasse 27	0	340	425	420
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2 921	0	0
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>2 362</b>	<b>21 229</b>	<b>5 763</b>	<b>1 784</b>
Basel, Chrischonastr. 38	1 898	391	0	0
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3	517	14	0	343
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	351
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118	1 282	0	12	378
Basel, Marktgasse 11	338	0	0	190
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71	2 268	0	62	1 270
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62	828	0	17	1 410
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	181
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 633	0
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>11 715</b>	<b>739</b>	<b>2 724</b>	<b>4 123</b>
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108	662	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
Basel, Drahtzugstr. 60	1 357	0	165	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6 566	543	0	0
Basel, Landskronstr. 1	893	0	0	141
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	n/a	n/a	n/a	n/a
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3 056	54	314	0
Bergdietikon, Honerethof 5–7	2 226	316	0	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3 958	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2 228	0	337	0
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1 980	0	0	0
Niederlenz, Ahornweg 2–12	2 906	0	0	0
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6	2 599	0	0	0
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2 444	0	0	0
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2 209	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4 479	0	0	0
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>43 445</b>	<b>1 082</b>	<b>1 478</b>	<b>141</b>
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
Neftenbach, Zelgli 1,2,4,6,8	1 781	0	0	0
Widen, Dornegasse 39	180	0	0	0
Basel, Falknerstr. 35	n/a	n/a	n/a	n/a
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>1 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>59 483</b>	<b>23 050</b>	<b>9 965</b>	<b>6 048</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 (Renditeliegenschaften)<sup>4</sup>Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.08<sup>5</sup>Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.08

Gewerbe	Lager	Diverse	PP innen <sup>10</sup>	PP aussen <sup>10</sup>	Total Nutzfläche	Total Parkplätze <sup>10</sup>
m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Anzahl	Anzahl	m <sup>2</sup>	Anzahl
0	811	0	82	0	2 974	82
0	446	0	0	0	2 772	0
0	185	0	0	41	1 282	41
0	1 741	0	47	0	8 365	47
0	298	0	43	0	3 336	43
0	111	0	0	0	537	0
0	263	0	0	0	2 247	0
257	142	31	0	0	1 171	0
3 556	276	0	66	25	7 981	91
0	194	0	0	0	614	0
0	617	0	87	6	4 681	93
500	444	0	0	0	2 129	0
0	524	0	58	0	3 445	58
<b>4 313</b>	<b>6 052</b>	<b>31</b>	<b>383</b>	<b>72</b>	<b>41 534</b>	<b>455</b>
0	95	0	45	0	2 384	45
0	180	0	0	0	1 054	0
0	131	0	0	5	1 644	5
0	212	0	0	0	1 884	0
0	166	0	0	0	694	0
0	852	0	0	0	4 452	0
0	303	0	0	0	2 558	0
0	132	0	0	0	1 139	0
0	588	97	121	44	6 248	165
<b>0</b>	<b>2 659</b>	<b>97</b>	<b>166</b>	<b>49</b>	<b>22 057</b>	<b>215</b>
0	527	0	62	32	6 968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1 671	0
0	92	233	120	0	7 434	120
0	44	0	0	0	1 078	0
n/a	n/a	247	50	0	247	50
50	180	16	65	2	3 670	67
0	74	0	42	8	2 616	50
0	0	210	46	3	4 168	49
0	55	55	22	16	2 675	38
0	140	0	30	22	2 120	52
0	0	148	32	15	3 054	47
69	0	0	34	2	2 668	36
0	134	0	29	7	2 578	36
0	0	164	30	4	2 373	34
0	0	0	50	4	4 479	54
<b>119</b>	<b>1 457</b>	<b>1 073</b>	<b>612</b>	<b>115</b>	<b>48 795</b>	<b>727</b>
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
144	6	0	14	8	1 931	22
500	0	0	n/a	n/a	680	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>644</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>2 611</b>	<b>22</b>
<b>5 076</b>	<b>10 174</b>	<b>1 201</b>	<b>1 175</b>	<b>244</b>	<b>114 997</b>	<b>1 419</b>

<sup>6</sup>AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum<sup>9</sup>Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME<sup>7</sup>Bürräume = AE / Parkplätze = SE<sup>10</sup>Nur Autoparkplätze<sup>8</sup>Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME



# Agenda

**Medien- und Finanzanalystenkonferenz:** März 2009, Zürich

**119. ordentliche Generalversammlung:** Mittwoch, 20. Mai 2009



**Herausgeberin:**

Warteck Invest AG  
Grenzacherstrasse 79  
4058 Basel  
[www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)

**Konzeption und Gestaltung:**

wendepunkt GmbH, Basel

**Foto:**

Tobias Sutter, Basel

**Satz und Druck:**

Linsenmann Gissler AG, Allschwil

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

Namenaktie

Symbol Telekurs . . . . . WARN  
Reuters . . . . . WARZnb  
Valorennummer . . . . . 261 948  
ISIN-Nummer . . . . . CH0002619481

**Für weitere Informationen:**

Warteck Invest AG  
Grenzacherstrasse 79  
4058 Basel  
Telefon +41 61 690 92 20  
Telefax +41 61 690 92 30  
info@warteck-invest.ch  
www.warteck-invest.ch