

Halbjahresbericht 2010



Ausgewählte Kennzahlen

Gesellschaft	1. Semester 10	1. Semester 09	Veränderung
Betrieblicher Ertrag	13.35	13.38	- 0.3 %
Betrieblicher Aufwand ¹	3.85	2.74	+ 40.5 %
Bewertungsergebnis Liegenschaften	- 0.17	0.65	- 126.0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	9.50	10.64	- 10.8 %
Konzerngewinn vor Steuern	5.60	7.59	- 26.1 %
Konzerngewinn	4.39	6.70	- 34.6 %
Konzerngewinn exkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften	4.52	6.06	- 25.4 %
Bilanzsumme	482.02	469.76	+ 2.6 %
Fremdfinanzierungsgrad ²	59.47 %	58.46 %	+ 1.7 %
Eigenkapital	195.37	195.12	+ 0.1 %
Eigenkapitalrendite ³	4.43 %	6.83 %	- 35.1 %
Börsenkapitalisierung	274.73	227.95	+ 20.5 %
im Verhältnis zum inneren Wert	1.41	1.17	
Personalbestand am 30.06.	13	12	+ 8.3 %

In Mio. CHF

Immobilien-Portfolio	1. Semester 10	1. Semester 09	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (Mio. CHF)	474.50	453.85	+ 4.5 %
Anzahl Liegenschaften	43	43	+/- 0.0 %
Soll-Mieterträge (Mio. CHF)	13.74	13.75	- 0.1 %
Ist-Mieterträge (Mio. CHF) ⁴	13.32	13.29	+ 0.2 %
Leerstände in % der Soll-Mieterträge ⁵	3.04 %	3.28 %	- 7.3 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche ⁵	3.22 %	2.36 %	+ 36.4 %
Bruttorendite ⁶	6.06 %	6.29 %	- 3.7 %
Nettorendite ⁷	5.11 %	5.37 %	- 4.8 %
Performance ⁸	5.00 %	5.52 %	- 9.4 %

¹Inkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme³Annualisierter Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals⁴Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste⁵Nur Renditeliegenschaften⁶Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)⁷Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)⁸Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Titel	1. Semester 10	1. Semester 09	Veränderung
Namenaktie Kurs am 30.06.	1 850	1 535	+ 20.5 %
Innerer Wert	1 316	1 314	+ 0.2 %
Agio ¹	+ 40.6 %	+ 16.8 %	
Konzerngewinn pro Titel	29.53	45.14	- 34.6 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	31.3	17.0	
Performance seit 01.01. ²	+ 12.7 %	+ 8.3 %	

¹Agio = Premium oder Zuschlag zum Inneren Wert²Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

In CHF



Bericht des Verwaltungsrates

Im August 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir freuen uns, Sie mit dem vorliegenden Bericht über ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2010 informieren zu können. Zwar konnte das Vorjahresergebnis, welches das zweitbeste in der Firmengeschichte war, nicht erreicht werden. Dieses war denn auch geprägt von Gewinnen aus Liegenschaftsverkäufen. Mit CHF 4.4 Mio. fiel der Konzerngewinn im 1. Semester 2010 aber dennoch robust aus.

Im Berichtszeitraum wurden zwei Liegenschaften veräußert und eine Überbauung neu dazu gekauft. Das Portfolio erreichte einen Marktwert von CHF 474.5 Mio., was gegenüber dem Jahresbeginn einer Zunahme von 2.0% entspricht. Die Liegenschaften erfuhren netto eine leichte Abwertung von CHF 0.2 Mio. bzw. 0.04%. Die Mieteinnahmen konnten gegenüber der Vorjahresperiode leicht um 0.2% gesteigert werden auf CHF 13.3 Mio. Die Leerstandsquote lag bei lediglich 3.0%.

Die laufenden Projekte sind planmässig vorangekommen. Die zweite Etappe der Totalsanierung einer Überbauung in Hausen im Kanton Aargau verläuft sowohl hinsichtlich Kosten wie auch Terminen im Rahmen der Vorgaben. 25 von 35 sanierten Wohnungen konnten bereits ab Plan wieder vermietet werden. Für die im Jahr 2013 geplante Sanierung bzw. Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in der Basler Innerstadt wurde im März die Baubewilligung erteilt. Erwartungsgemäss läuft gegen diese Bewilligung zur Zeit ein Rekursverfahren aus Heimatschutz- und Mieterschutzkreisen. Und schliesslich konnten die Liegenschaften am Riehenring in Basel mit dem von uns initiierten Hochhausprojekt per 1. Oktober dieses Jahres an den UBS Immobilienfonds Sima verkauft werden.

Die Namenaktien der Warteck Invest haben sich auch im ersten Semester 2010 als werthaltige Anlage erwiesen. Der Kurs ist gegenüber Jahresbeginn um 8.9% auf CHF 1850 gestiegen. Zusammen mit der Dividendenausschüttung von CHF 65 entsprach dies einer Gesamtrendite von 12.7% in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres.

Leicht höhere Mietzinseinnahmen und Immobilienaufwand, robustes Ergebnis

Der Wegfall von Mieteinnahmen aufgrund von Liegenschaftsverkäufen im Vorjahr und im ersten Semester des laufenden Jahres konnte durch die Zukäufe von Liegenschaften und neue Erträge aus fertig gestellten Projekten kompensiert werden. Dadurch kamen die Soll-Mietzinseinnahmen im 1. Halbjahr 2010 mit TCHF 13 739 fast genau auf der Höhe des Vorjahres (TCHF 13 747) zu liegen. Gleichzeitig konnten die Leerstände um 8.7% reduziert werden auf TCHF 420 (Vorjahr TCHF 460), so dass die Ist-Mietzinseinnahmen mit TCHF 13 319 leicht um 0.2% über dem Vorjahr (TCHF 13 287) ausfielen. Die Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr äusserst tiefe 3.04% (Vorjahr 3.28%). Debitorenverluste mussten keine hingenommen werden.

Für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften wurden im ersten Semester TCHF 2 068 aufgewendet, was 12.0% mehr war als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (TCHF 1 846). Das Verhältnis des Immobilienaufwandes zu den Soll-Mietzinseinnahmen betrug damit 15.1% (Vorjahr 13.4%), was einem intakten Aufwand-Ertragsverhältnis für ein Immobilien-Portfolio entspricht. Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum TCHF 2 696 wertvermehrend in die Liegenschaften investiert und aktiviert. Die periodische Neubewertungen der Liegenschaften per 30.6.2010 durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führten zu Aufwertungen von TCHF 503 und Abwertungen von TCHF 671, netto folglich zu einer leichten Abwertung des Portfolios um TCHF 168 bzw. 0.04% (Vorjahr Aufwertung um TCHF 646). Der Personalaufwand blieb gegenüber der Vorperiode nahezu unverändert bei TCHF 1 097 (Vorjahr TCHF 1 089). Am Bilanzstichtag waren 13 Personen mit insgesamt 1 190 Stellenprozenten bei der Warteck Invest beschäftigt (Vorjahr 12 Personen). Der sonstige Betriebsaufwand betrug TCHF 517 und lag damit um 14.4% über dem Vorjahr (TCHF 452).

Das operative Ergebnis bzw. der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) fiel als Folge des höheren Immobilien-



aufwandes und des Bewertungsergebnisses zwar um 10.8 % tiefer aus als im Vorjahr (TCHF 10640), betrug aber immer noch robuste TCHF 9495. Der Finanzaufwand veränderte sich gegenüber der Vergleichsperiode kaum und machte TCHF 3608 aus (Vorjahr TCHF 3593). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum bei 3.17% (Vorjahr 3.18%). Die Duration der Kredite, d.h. die kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit, betrug am Bilanzstichtag komfortable fünf Jahre und einen Monat. Das Zinsänderungsrisiko ist damit gut abgesichert. Das übrige Ergebnis in Höhe von TCHF –280 (Vorjahr TCHF 542) besteht zur Hauptsache aus dem Verlust aus dem Verkauf einer Liegenschaft. Zwar konnte diese nahezu zum Marktwert veräussert werden, die Transaktionskosten mussten aber der Erfolgsrechnung belastet werden. Die Steuern fielen mit TCHF 1222 um 37.9% höher aus als in der Vorjahresperiode, in welcher durch die Verrechnung von Grundstückgewinnen mit Grundstückverlusten aus früheren Perioden die Steuerbelastung markant reduziert werden konnte. Der Konzerngewinn fiel schliesslich gegenüber dem 1. Semester des Vorjahres (TCHF 6703) um 34.6% tiefer aus, betrug aber immer noch gute TCHF 4385.

Weiterer Ausbau des Portfolios, gute Renditen auf den Liegenschaften

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 474.5 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Jahresbeginn einer Steigerung von 2.0%. Im ersten Semester 2010 wurde eine Liegenschaft gekauft und zwei wurden verkauft. Gekauft wurde per 30.6.2010 eine Wohnüberbauung mit Baujahr 1986 in Rickenbach im Kanton Solothurn. Die Überbauung mit insgesamt 60 Wohnungen befindet sich an ruhiger aber verkehrstechnisch gut erschlossener Lage auf einer grosszügigen Parzelle mit einer Fläche von 11010 m². Verkauft wurde per 1.1.2010 die Entwicklungsliegenschaft «Zelgli» in Neftenbach im Kanton Zürich. Diese Liegenschaft, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus und einer bedeutenden Baulandreserve, wurde im Jahr 2008 in einem Paket zusammen mit fünf anderen Liegenschaften erworben und war von Anfang an zum Wiederverkauf bestimmt. Bei der zweiten Liegenschaft, die per 1.2.2010 verkauft wurde, handelt es sich um die Liegenschaft Rheinstrasse 4 in Liestal. Diese Liegenschaft war aufgrund ihrer

geringen Grösse sowie dem unterdurchschnittlichen Potenzial im Verhältnis zum Instandsetzungsbedarf nicht mehr strategiekonform.

Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) auf den Renditeliegenschaften lag im 1. Semester 2010 bei 6.06% (Vorjahr 6.29%). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände/Debitorenverluste, Betriebskosten und Instandhaltung im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) erreichte gute 5.11% (Vorjahr 5.37%). Die Performance, welche auch die Instandsetzungsausgaben sowie die Auf- und Abwertungen der Liegenschaften berücksichtigt, lag schliesslich bei im Vergleich zu anderen Anlagen immer noch attraktiven 5.00% (Vorjahr 5.52%).

Laufende Projekte

Nach der erfolgreichen Umsetzung der ersten Sanierungsetappe der Überbauung in Hausen (AG) im letzten Jahr wurde im März des laufenden Jahres mit der zweiten Etappe begonnen. Dabei werden die restlichen 35 von 49 Wohnungen der Überbauung totalsaniert. Sämtliche Küchen und Bäder so wie auch die Böden und die gesamte Haustechnik werden erneuert. Gleichzeitig erfolgt eine Optimierung der Wohnungsgrundrisse und darüber hinaus wird die Liegenschaft energetisch saniert und mit einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung ausgestattet. Die Bauarbeiten kommen planmässig voran und können voraussichtlich noch in diesem Jahr abgeschlossen werden. Die Neuvermietung der sanierten Wohnungen läuft ebenfalls erfolgreich. Bis dato konnten 25 von 35 Wohnungen ab Plan wieder neu vermietet werden.

Das Projekt zur Totalsanierung bzw. Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in Basel ist im ersten Halbjahr ebenfalls planmässig vorangekommen. Im März wurde die Bewilligung für das beantragte Bauprojekt erteilt. Die über hundert Jahre alten Liegenschaften an prominenter Lage in der Basler Innenstadt weisen bedeutende Strukturmängel sowie statische Probleme auf. Es ist vorgesehen, ab dem Jahr 2013 mit dem Abbruch und Neubau der Liegenschaft Steinenvorstadt 1A zu beginnen. Hier soll ein neues Geschäftshaus mit einer Wohnung im Attikageschoss entstehen. Gleichzeitig sollen die Lie-

genschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert werden. Dabei sollen die Fassaden, welche Teil eines ganzen und erhaltenswerten Stadtpalais bilden, stehen gelassen und saniert bzw. wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden, während das dahinterliegende Gebäudevolumen vollständig erneuert wird. Dadurch entstehen zwei ansprechende Wohn- und Geschäftshäuser mit Läden, Büros und Wohnungen an bester Innenstadtlage. Gegen das bewilligte Projekt ist erwartungsgemäss von Kreisen des privaten Heimatschutzes sowie vom Mieterverband Rekurs eingelegt worden. Dieser ist zur Zeit in erster Instanz bei der Bau-rekurskommission zur Beurteilung hängig.

Diese beiden Bauprojekte stellen ein Investitionsvolumen (ohne Land) in Höhe von rund CHF 15 Mio. dar.

Die erneuerungsbedürftigen Liegenschaften am Riehenring in Basel, für welche im Rahmen eines Architekturwettbewerbes ein Hochhausprojekt entwickelt worden ist, wurden zusammen mit dem Projekt verkauft. Im März wurde mit dem UBS Immobilienfonds Sima ein Kaufvertrag unterzeichnet, in welchem die Eigentumsübertragung für den 1. Oktober 2010 vereinbart wurde. Die neue Eigentümerschaft beabsichtigt, das Hochhausprojekt weiter zu entwickeln und zu realisieren. Durch diese Transaktion werden sowohl finanzielle Mittel wie auch Managementkapazitäten freigesetzt, welche für die Weiterentwicklung der Gesellschaft eingesetzt werden können.

Warteck-Aktien erweisen sich als werthaltige Anlage, überdurchschnittliche Gesamrendite

Die Namenaktien haben sich auch im 1. Semester 2010 als werthaltige Anlage erwiesen. Die Titel notierten am 30.6.2010 bei CHF 1 850, was einer Steigerung von 8.9% gegenüber dem Jahresanfangskurs von CHF 1 699 entspricht. Die Prämie auf den Inneren Wert (NAV) betrug am Stichtag 40.6%. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten und gegenüber dem Vorjahr erhöhten Dividende von CHF 65 pro Aktie erreichte der Titel im ersten Halbjahr eine überdurchschnittliche Gesamrendite von 12.7%. Die Performance des Schweizerischen Immobilienmarktes betrug im gleichen Zeitraum 8.6% (SXI Real Estate Shares Index) und diejenige des gesamten schweizerischen Aktienmarktes -5.2% (SPI).

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken zuversichtlich auf das 2. Semester des laufenden Jahres und die weitere Zukunft der Gesellschaft. Die finanzielle Verfassung der Gesellschaft ist äusserst solide, die Eigenkapitalquote liegt bei 41%. Die Ertragssituation ist robust und kann durch Zukäufe weiter verbessert werden. Die Leerstands- und Debitorenausfallrisiken bleiben durch die gute geografische und nutzungsspezifische Diversifikation des Portfolios und die vorhandene Mieter- und Vertragsfälligkeitsstruktur begrenzt. Der Wohnanteil von 43% an den Einnahmen sorgt für eine entsprechende Konjunkturresistenz. Und schliesslich ist die Kostenseite im Griff. Die Organisation ist schlank und kosteneffizient. Der Finanzaufwand als grösster Kostenblock wird durch eine aktive aber konservative Finanzierungspolitik unter Kontrolle gehalten. Mit einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Laufzeit von über fünf Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital von 3.17% ist das Zinsänderungsrisiko gut abgesichert. Beim Immobilien-Aufwand werden Überraschungen vermieden durch ein professionelles Facility-Management und eine vorausschauende Unterhaltsplanung für die Liegenschaften.

Aus den genannten Gründen erwarten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung eine positive Entwicklung des Geschäftsganges und sind überzeugt, dass die bisherige Ausschüttungspolitik mit einer hohen Dividende mittelfristig aufrecht erhalten werden kann.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gebührt der Dank für ihren Einsatz zur Umsetzung der Strategie und die Erreichung der gesteckten Ziele.

Mit freundlichen Grüssen
Warteck Invest AG



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates



Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Konzern-Bilanz

	30.6.10	31.12.09
Flüssige Mittel	1 151	1 128
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	140	108
Andere kurzfristige Forderungen	156	43
Forderungen	296	151
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 688	3 358
Umlaufvermögen	6 135	4 637
Wertschriften und Beteiligungen	324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	370	370
Darlehen	383	456
Finanzanlagen	1 077	1 150
Mobile Sachanlagen	304	164
Kommerziell genutzte Liegenschaften	182 340	182 780
Gemischt genutzte Liegenschaften	91 490	91 080
Wohnliegenschaften	196 160	178 740
Entwicklungsliegenschaften	4 510	12 450
Immobilien Sachanlagen	474 500	465 050
Anlagevermögen	475 881	466 364
AKTIVEN	482 016	471 001
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	936	1 178
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	15 660	159
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	117	386
Passive Rechnungsabgrenzung	7 363	6 744
Kurzfristiges Fremdkapital	24 076	8 467
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	230 650	230 850
Andere langfristige Verbindlichkeiten	83	85
Rückstellung für latente Steuern	31 840	30 965
Langfristiges Fremdkapital	262 573	261 900
Fremdkapital	286 649	270 367
Aktienkapital	1 485	1 485
Nominales Eigenkapital	1 485	1 485
Gewinnreserve	193 882	199 149
Eigenkapital	195 367	200 634
PASSIVEN	482 016	471 001

In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

	1. Semester 10	1. Semester 09	Veränderung
Mieterträge	13 319	13 287	0.24
Debitorenverluste	0	0	–
Mieterträge	13 319	13 287	0.24
Übrige Erträge	26	94	– 72.34
Betrieblicher Ertrag	13 345	13 381	– 0.27
Betriebskosten	– 572	– 447	27.96
Instandhaltung/-setzung	– 1 496	– 1 399	6.93
Immobilienaufwand	– 2 068	– 1 846	12.03
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	– 168	646	– 126.01
Personalaufwand	– 1 097	– 1 089	0.73
Sonstiger Betriebsaufwand	– 517	– 452	14.38
Betrieblicher Aufwand	– 3 850	– 2 741	40.46
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	9 495	10 640	– 10.76
Finanzergebnis	– 3 608	– 3 593	0.42
Übriges Ergebnis	– 280	542	– 151.66
Konzerngewinn vor Steuern	5 607	7 589	– 26.12
Steuern	– 1 222	– 886	37.92
Konzerngewinn	4 385	6 703	– 34.58

In Tausend CHF



Konzern-Geldflussrechnung

(verkürzt)

	1. Semester 10	1. Semester 09
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	4 391	4 336
Geldfluss Investitionstätigkeit	5 484	– 10 851
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	– 9 852	14 593
Total Geldfluss	23	8 078
+ Flüssige Mittel am 01.01.	1 128	2 202
= Flüssige Mittel am 30.06.	1 151	10 280

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

Zugänge von Liegenschaften im Umfang von CHF 15,52 Mio. wurden bei den Investitionen und bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten in der Geldflussrechnung nicht berücksichtigt, da sie im Abschluss per 30. Juni 2010 nicht liquiditätswirksam waren.

Anhang zur Konzernrechnung

Grundlagen

Für den vorliegenden, von der Revisionsstelle nicht geprüften Zwischenbericht für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2010 wurden wie bereits beim Jahresabschluss 2009 die folgenden Vorschriften und Standards eingehalten:

- Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP FER (insbesondere FER 12 Zwischenberichterstattung)
- Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange (bis zum 31. Dezember 2009: Kotierungsreglement und Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange)

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2009 unverändert.

Konzern-Bilanz

Marktwerte nach Geografie

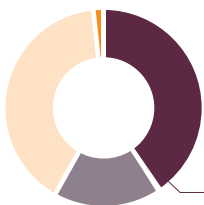
	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	243.5	51.3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	199.2	42.0
Übrige Regionen (SH/SG/SO)	31.8	6.7
Total	474.5	100.0



- Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)
- Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)
- Übrige Regionen (SH/SG/SO)

Marktwerte nach Anlagekategorie

	Mio. CHF	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	182.3	38.4
Gemischt genutzte Liegenschaften	91.5	19.3
Wohnliegenschaften	196.2	41.3
Entwicklungsliegenschaften	4.5	1.0
Total	474.5	100.0



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

Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten

	Mio. CHF	%
2010	11.50	5.0
2011	3.95	1.7
2012	17.40	7.6
2013	28.00	12.1
2014	31.00	13.4
2015	25.00	10.8
2016	34.50	15.0
2017	43.30	18.8
2018	20.00	8.7
2019	16.00	6.9
Total	230.65	100.0

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 3.17 % (1. Semester 2009: 3.18 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite (Duration) am Stichtag betrug 5 Jahre und 1 Monat. Es bestehen regelmässige Amortisationsverpflichtungen in Höhe von TCHF 400 p.a.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	TCHF
Eigenkapital am 31.12.09	200 634
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 65)	– 9 652
Konzerngewinn 1. Semester 2010	4 385
Eigenkapital am 30.06.10	195 367

Konzern-Erfolgsrechnung

Sollmietzinsen nach Geografie

	Mio. CHF	%
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	7.39	53.8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	5.82	42.4
Übrige Regionen (SH/SG/SO)	0.53	3.8
Total	13.74	100.0

Sollmietzinsen nach Objektart

	Mio. CHF	%
Wohnungen	5.89	42.9
Büros	3.11	22.7
Verkauf	1.74	12.7
Parkplätze	1.06	7.7
Gastronomie	0.86	6.3
Gewerbe	0.52	3.8
Lager	0.48	3.4
Diverse	0.07	0.5
Total	13.73	100.0

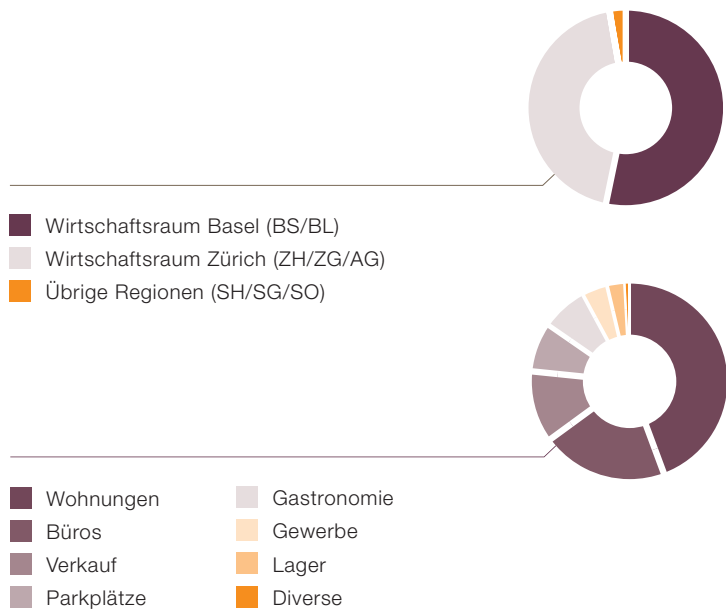
Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

	%
2011	14.7
2012	24.5
2013	16.8
2014	3.9
2015 und später	40.1
Total	100.0

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Kunden gemessen an den Soll-Mietzinsen im 1. Semester 2010 waren (in alphabetischer Reihenfolge):

Bain & Company Switzerland Inc.
 FIAT SpA
 F. Hoffmann-La Roche AG
 Genossenschaft Migros
 Sanitas Troesch AG



Vom gesamten Mietertrag entfallen:	%
auf den grössten Mieter	3.9
auf die drei grössten Mieter	10.8
auf die fünf grössten Mieter	16.3
auf die zehn grössten Mieter	26.7

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in Immobilien in Höhe von TCHF 2696 getätigt und aktiviert. Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht des Verwaltungsrates.

Zusätzliche Informationen zum Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 30.6.10	Mietertrag ²	Leerstand ³
	TCHF	TCHF	%
Basel, Clarastr. 57			7.28
Basel, Greifengasse 23			0.14
Basel, Grenzacherstr. 79			6.78
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4			0.00
Basel, Münchensteinerstr. 127			3.74
Basel, Schneidergasse 11			0.00
Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a			0.00
Basel, Falknerstr. 35			36.15
Cham, Hinterbergstr. 15/17			5.31
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36			0.00
Schlieren, Zürcherstr. 111			0.00
Zürich, Franklinstrasse 27			7.99
Zürich, Rotbuchstr. 46			0.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	182 340	5 660	4.07
Basel, Chrischonastr. 38			1.05
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3			3.17
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0.26
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118			0.00
Basel, Riehenring 63/65/67/69/71			1.82
Basel, Riehenring 75/Drahtzugstrasse 62			0.00
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4			0.00
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6			2.15
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2			4.25
Rorschach, Hauptstrasse 30			2.74
Gemischt genutzte Liegenschaften	91 490	2 865	2.20
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0.62
Basel, Alemannengasse 62/64			0.00
Basel, Drahtzugstr. 60			6.08
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0.44
Basel, Landskronstr. 1			0.00
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse			11.16
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0.00
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			2.45
Bergdietikon, Honerethof 5–7			9.71
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			3.75
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36			1.44
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40			1.28
Niederlenz, Ahornweg 2–12			1.68
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6			5.55
Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20/Wendelinweg 1–3			0.00
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48			11.95
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33			0.06
Zofingen, Am Naglerbach 1–7			0.05
Wohnliegenschaften	196 160	5 148	2.37
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168			n/a
Widen, Dornegasse 39			n/a
Entwicklungsliegenschaften	4 510	66	n/a
Total Portfolio	474 500	13 739	3.04

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services² Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)³ Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.10 (Renditeliegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.10

Leerstand ⁴	Versicherungswert ⁵	Eigentumsverhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	TCHF				m ²
	16 554	AE	1982	1999	1 225
	12 836	AE	1995	–	430
	7 139	AE	1932	2001	1 578
	37 893	AE	1996	–	2 195
	12 785	AE	1993	–	1 229
	3 117	AE	1914	1996	138
	10 104	AE	1908	1982	517
	6 547	AE	2009	–	368
	20 491	AE	1989	2007	5 512
	12 275	AE	1991	–	2 709
	29 243	AE	1992	2005	2 904
	9 396	SE	1968	2000	2 868
	12 656	AE/SE ⁷	1929	2004	1 176
5.64	191 036				22 849
	9 328	AE	1983	–	2 300
	5 444	AE	1900	1995	270
	6 929	AE	1935	2007	602
	6 126	AE	1933	2005	611
	12 361	AE	1862	1984	1 005
	10 546	AE	1870/1954	1997	752
	5 137	AE	1900/1992	1992	455
	12 448	AE	2008	–	1 941
	25 849	AE	1993	2003	8 398
	10 210	AE	1989	–	1 122
2.13	104 378				17 456
	29 074	AE	1965	2002	8 989
	4 057	AE	1995	2010	693
	5 542	AE	1985	1999	772
	31 755	AE	1996	–	4 743
	3 866	AE	1996	–	343
	2 679	SE/ME ⁹	2004	–	n/a
	9 164	AE	1979	–	1 137
	13 926	AE	1991	2006	3 364
	8 597	AE	1991	–	5 134
	11 274	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5 433
	10 209	AE	1971/2006	–	3 502
	6 504	AE	1986	–	5 310
	8 854	AE	1985	–	6 634
	7 213	AE/ME ⁸	1980	–	3 939
	16 928	AE	1986	–	11 010
	7 329	AE	1987	–	4 704
	7 769	AE	1982	–	4 320
	16 104	AE	2001	–	6 325
1.73	200 844				76 352
	n/a	AE	n/a	–	1 377
	1 435	AE	1955/1979	–	1 691
n/a	1 435				3 068
3.22	497 693				119 725

⁶AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum⁹Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME⁷Bürräume = AE / Parkplätze = SE¹⁰Nur Autoparkplätze⁸Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

Nutzflächenübersicht

Ort, Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m ²	m ²	m ²	m ²
Basel, Clarastr. 57	457	1 355	351	0
Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1 078	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, Steinenvorstadt 1a	549	684	82	669
Basel, Falknerstr. 35	342	736	737	0
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	2 530	1 619	0
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2 041	0	0
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3 632	432	0
Zürich, Franklinstrasse 27	0	340	425	420
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 324	23 706	6 500	1 284
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, 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
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	1 738	167	1 287	0
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 633	0
Rorschach, Hauptstrasse 30	1 804	593	163	250
Gemischt genutzte Liegenschaften	14 919	1 499	4 174	4 183
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
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2 559	0	0	0
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	234	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
Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20/Wendelinweg 1–3	5 220	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
Wohnliegenschaften	51 224	1 082	1 375	141
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	n/a	n/a	n/a	n/a
Widen, Dornegasse 39	180	0	0	0
Entwicklungsliegenschaften	180	0	0	0
Total Portfolio	68 647	26 287	12 049	5 608

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services² Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)³ Leerstand in Prozenten der Sollmieterträge (Renditeliegenschaften)⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.10 (Renditeliegenschaften)⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.10

Gewerbe	Lager	Diverse	PP innen ¹⁰	PP aussen ¹⁰	Total Nutzfläche	Total Parkplätze ¹⁰
m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	m ²	Anzahl
0	811	0	82	0	2974	82
0	446	0	0	0	2772	0
0	202	0	0	41	1280	41
0	1741	0	47	0	8365	47
0	298	0	43	0	3336	43
0	111	0	0	0	537	0
0	263	0	0	0	2247	0
0	0	0	0	0	1815	0
3556	276	0	66	25	7981	91
0	979	0	0	59	3020	59
0	617	0	87	6	4681	93
500	444	0	0	0	2129	0
0	524	0	58	0	3445	58
4056	6712	0	383	131	44582	514
0	95	0	45	0	2384	45
0	180	0	0	0	1054	0
0	131	0	0	5	1644	5
0	212	0	0	0	1884	0
0	852	0	0	0	4452	0
0	303	0	0	0	2558	0
0	132	0	0	0	1139	0
0	248	0	35	11	3440	46
0	588	97	121	44	6248	165
0	366	8	29	0	3184	29
0	3107	105	230	60	27987	290
0	527	0	62	32	6968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	149	0	0	0	1671	0
0	92	233	120	0	7434	120
0	44	0	0	0	1078	0
n/a	n/a	247	50	0	247	50
0	75	0	0	0	2634	0
50	180	16	65	2	3670	67
0	74	0	42	8	2616	50
0	0	210	46	3	4168	49
0	221	55	22	18	2738	40
0	140	0	30	22	2120	52
0	0	148	32	15	3054	47
69	0	0	34	2	2668	36
0	0	20	70	4	5240	74
0	134	0	29	7	2578	36
0	0	164	30	4	2373	34
0	0	0	50	4	4479	54
119	1698	1093	682	121	56732	803
n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
500	0	0	n/a	n/a	680	n/a
500	0	0	0	0	680	0
4675	11517	1198	1295	312	129981	1607

⁶AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum⁷Bürräume = AE / Parkplätze = SE⁸Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME⁹Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME¹⁰Nur Autoparkplätze

Agenda

Medien- und Finanzanalystenkonferenz: März 2011, Zürich

121. ordentliche Generalversammlung: Mittwoch, 18. Mai 2011, Basel



Herausgeberin:

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel
www.warteck-invest.ch

Konzeption und Gestaltung:

wendepunkt GmbH, Basel

Foto Titelseite:

Tobias Sutter, Basel

Satz und Druck:

Linsenmann Gissler AG, Allschwil

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

Namenaktie

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

Für weitere Informationen:

www.warteck-invest.ch
E-Mail: info@warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20
Telefax +41 61 690 92 30