Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

HALBJAHRESBERICHT 2011.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN.

Gesellschaft	1. Semester 2011	1. Semester 2010	Veränderung
Betrieblicher Ertrag	14,41	13,35	+ 8,0 %
Betrieblicher Aufwand [1]	2,87	3,85	– 25,6 %
Bewertungsergebnis Liegenschaften	0,65	– 0,17	+ 486,3 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	11,55	9,50	+ 21,6 %
Konzerngewinn vor Steuern	7,63	5,60	+ 36,1 %
Konzerngewinn	6,08	4,39	+ 38,5 %
Konzerngewinn exkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften	5,57	4,52	+ 23,2 %
Bilanzsumme	504,21	482,02	+ 4,6 %
Fremdfinanzierungsgrad [2]	60,03 %	59,47 %	+ 0,9 %
Eigenkapital	201,53	195,37	+ 3,2 %
Eigenkapitalrendite [3]	5,97 %	4,43 %	+ 34,8 %
Börsenkapitalisierung	262,85	274,73	– 4,3 %
im Verhältnis zum inneren Wert	1,30	1,41	
Personalbestand am 30.06.	13	13	+/– 0,0 %

[1] Inkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften
[2] Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[3] Annualisierter Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

In Mio. CHF

Immobilien-Portfolio	1. Semester 2011	1. Semester 2010	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (Mio. CHF)	494,70	474,50	+ 4,3 %
Anzahl Liegenschaften	41	43	– 4,7 %
Soll-Mieterträge (Mio. CHF)	14,62	13,74	+ 6,4 %
Ist-Mieterträge (Mio. CHF) [4]	14,32	13,32	+ 7,5 %
Leerstände in % der Sollmietzinsen [5]	2,04 %	3,04 %	– 32,9 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche [5]	2,78 %	3,22 %	– 13,7 %
Bruttorendite [6]	5,96 %	6,06 %	– 1,6 %
Nettorendite [7]	5,13 %	5,11 %	+ 0,4 %
Performance [8]	5,23 %	5,00 %	+ 4,6 %

[4] Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände und Debitorenverluste
[5] Nur Renditeliegenschaften
[6] Soll-Mietzinsen in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[7] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)
[8] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Titel		1. Semester 2011	1. Semester 2010	Veränderung
Namenaktie	Kurs am 30.06.	1 770	1 850	– 4,3 %
	Innerer Wert	1 357	1 316	+ 3,1 %
	Agio [9]	+ 30,4 %	+ 40,6 %	
	Konzerngewinn pro Titel	40,90	29,53	+ 38,5 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	21,6	31,3	
	Performance seit 01.01. [10]	+ 2,6 %	+ 12,7 %	

[9] Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert
[10] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

In CHF

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES.

Im August 2011

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Sie mit dem vorliegenden Halbjahresbericht über ein erfolgreiches erstes Semester 2011 zu informieren. Die Erträge konnten gegenüber dem Vorjahr weiter gesteigert werden bei gleichzeitiger Reduktion des Aufwandes. Der Konzerngewinn betrug CHF 6,1 Mio. und lag damit 38,5 % über dem Vorjahresergebnis.

Im Berichtszeitraum wurden weder Liegenschaften veräussert noch neu dazugekauft, so dass sich der Liegenschaftenbestand am Stichtag gegenüber dem Jahresanfang unverändert präsentierte. Das Portfolio erreichte per 30.6.2011 einen Marktwert von CHF 494,7 Mio., was gegenüber dem Jahresbeginn einer Zunahme von CHF 2,1 Mio. bzw. 0,4 % entspricht. Diese Zunahme stammt zum einen aus den wertvermehrenden Investitionen und zum anderen aus der periodischen Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten. Die Mieteinnahmen konnten gegenüber der Vorjahresperiode um 7,5 % gesteigert werden auf CHF 14,3 Mio. Die Leerstandsquote erreichte den sehr tiefen Wert von 2,0 %.

Die laufenden Projekte sind mit einer Ausnahme planmässig vorangekommen. Anfang Jahr konnte die im Vorjahr begonnene zweite Etappe der Totalsanierung der Überbauung in Hausen (AG) erfolgreich abgeschlossen werden. Im April wurde mit der Totalsanierung der Überbauung Ahornweg in Niederlenz (AG) begonnen. Die Sanierung der Liegenschaft Kleinhüningeranlage 2 / Hochbergerstrasse 118 in Basel wurde im Juni gestartet. Für die im Jahr 2012 geplante Erneuerung der Liegenschaft Ettenhauserstrasse 29 – 33 in Wetzikon (ZH) wurde die Baubewilligung erteilt. Lediglich bei der Projektierung der für das Jahr 2013 vorgesehenen Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in Basel kam es zu einer Verzögerung, da der Rekurs des Mieterverbandes gegen die erteilte Baubewilligung in erster Instanz gutgeheissen wurde.

Die Namenaktien der Warteck Invest haben sich auch im ersten Semester 2011 als krisenresistent erwiesen. Der Kurs ist gegenüber Jahresbeginn lediglich um 1,1 % auf CHF 1770 zurückgegangen. Zusammen mit der Dividendenausschüttung von CHF 67 führte dies zu einer Gesamtrendite von 2,6 % in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres.

Deutliche Steigerung der Mietzinseinnahmen, erfreuliches Ergebnis

Die Mieteinnahmen konnten im ersten Semester gegenüber der Vorjahresperiode deutlich gesteigert werden, und zwar um 7,5 % auf TCHF 14 317 (Vorjahr TCHF 13 319). Diese Zunahme ist vor allem eine Folge des kontinuierlichen quantitativen und qualitativen Ausbaus des Portfolios. Die Leerstände konnten weiter reduziert werden auf TCHF 299 (Vorjahr TCHF 420), so dass die Leerstandsquote den im Branchenvergleich ausgesprochen tiefen Wert von 2,0 % erreichte (Vorjahr 3,0 %). Debitorenverluste mussten im ersten Halbjahr keine hingenommen werden.

Der Betrieb und der Unterhalt der Liegenschaften erforderte im ersten Semester Aufwendungen in Höhe von TCHF 1929, also 6,7 % weniger im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (TCHF 2068). Das Verhältnis des Immobilienaufwandes zu den Soll-Mietzinseinnahmen betrug damit 13,2 % (Vorjahr 15,1 %),

was einem sehr guten Aufwand-Ertrags-Verhältnis entspricht. Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in Höhe von TCHF 1401 getätigt und aktiviert. Die periodische Neubewertung der Liegenschaften per 30.6.2011 durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führte zu einer leichten Aufwertung von TCHF 649, was 0,1 % des Marktwertes vor Neubewertung entspricht (Vorjahr Abwertung um TCHF 168). Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber der Vorperiode um 1,5 % auf TCHF 1113 (Vorjahr TCHF 1097). Am Bilanzstichtag waren 13 Personen mit insgesamt 1130 Stellenprozenten bei der Warteck Invest beschäftigt (Vorjahr 13 Personen). Der sonstige Betriebsaufwand betrug TCHF 472 und lag damit um 8,7 % unter dem Vorjahr (TCHF 517).

Als Folge der Mehreinnahmen und des insgesamt tieferen betrieblichen Aufwands stieg das operative Ergebnis bzw. der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 21,6 % auf TCHF 11 547 (Vorjahr TCHF 9495). Der Finanzaufwand kam infolge des höheren durchschnittlichen Kreditbestandes mit TCHF 3915 um 8,5 % über der Vergleichsperiode zu liegen (Vorjahr TCHF 3608). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum bei 3,10 % (Vorjahr 3,17 %). Die Duration der Kredite, d.h. die kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit, betrug am Bilanzstichtag komfortable fünf Jahre und vier Monate. Durch diese Fremdkapitalstruktur sowie die abgeschlossenen Zinssatz-Swaps ist das Zinsänderungsrisiko längerfristig gut abgesichert. Das übrige Ergebnis, welches den Erfolg aus dem Verkauf von Anlagevermögen darstellt, lieferte in der Berichtsperiode keinen nennenswerten Ergebnisbeitrag (Vorjahr TCHF – 280).

Die Steuern fielen mit TCHF 1558 um 27,5 % höher aus als in der Vorjahresperiode, was im höheren Gewinn vor Steuern begründet ist. Der Konzerngewinn fiel schliesslich mit TCHF 6075 um 38,5 % höher aus als im ersten Semester des Vorjahres (TCHF 4385).

Stabiles Portfolio, gute Renditen auf den Liegenschaften

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios betrug am Bilanzstichtag CHF 494,7 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Jahresbeginn einer Steigerung von TCHF 2050 bzw. 0,4 %. Diese Wertsteigerung stammt aus den wertvermehrenden Investitionen in Höhe von TCHF 1401 sowie der Aufwertung des Bestandes durch die unabhängigen Schätzer um TCHF 649. Trotz intensiven Bemühungen und der Abgabe mehrerer Kaufofferten konnten im ersten Semester keine Liegenschaften erworben werden. Entweder wiesen die geprüften Objekte nicht die in der Anlagepolitik festgelegten Qualitätsmerkmale auf oder die verlangten Kaufpreise führten zu unattraktiven Renditen.

Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) auf den Renditeliegenschaften lag im ersten Semester 2011 bei 5,96 % (Vorjahr 6,06 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände / Debitorenverluste, Betriebskosten und Instandhaltung im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) erreichte gute 5,13 % (Vorjahr 5,11%). Die Performance, welche auch die Instandsetzungsausgaben sowie die Auf- und Abwertungen der Liegenschaften berücksichtigt, lag schliesslich bei vergleichsweise attraktiven 5,23% (Vorjahr 5,00 %).

Planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte
Die zweite Etappe der Totalsanierung der Überbauung in Hausen (AG) konnte im ersten Quartal erfolgreich abgeschlossen werden. Alle 35 sanierten Wohnungen konnten neu vermietet und termingerecht an die neue Mieterschaft übergeben werden.

Im April wurde mit den Arbeiten in der Überbauung Ahornweg in Niederlenz (AG) begonnen. Diese Liegenschaft aus dem Baujahr 1985 wird ebenfalls in zwei Etappen einer Totalsanierung unterzogen. Ähnlich wie in Hausen werden auch hier in allen 32 Wohnungen Küchen, Bäder, Bodenbeläge und Haustechnik erneuert. Zudem wird die Liegenschaft energetisch saniert, indem die Fassaden und Dächer nachisoliert und die Fenster ersetzt werden. Die Fertigstellung der ersten Etappe ist für Oktober 2011 vorgesehen. Die zweite Etappe wird von April bis Dezember 2012 umgesetzt. Aus Rücksicht auf die Mieterschaft erfolgt dieser Eingriff grundsätzlich in bewohntem Zustand.

Mit der Sanierung der Liegenschaft Kleinhüningeranlage 2/Hochbergerstrasse 118 in Basel wurde im Juni begonnen. Hier werden bis Ende 2011 in allen 20 Wohnungen die Küchen und Bäder sowie die Haustechnik ersetzt. Auch dieser Eingriff wird ohne Kündigung der Mietverhältnisse durchgeführt.

Für die ab 2012 geplante Erneuerung der aus dem Baujahr 1982 stammenden Liegenschaft Ettenhauserstrasse 29–33 in Wetzikon (ZH) wurde im Juni die Baubewilligung erteilt. Das Projekt sieht vor, den grösseren Gebäudekörper mit 14 Wohnungen umfassend zu sanieren. Das kleinere Gebäude mit heute 3 Wohnungen wird durch einen attraktiven Neubau mit 9 Wohnungen ersetzt.

Beim Projekt zur Totalsanierung bzw. Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in Basel ist es zu einer Verzögerung gekommen. Gegen die im März 2010 erteilte Baubewilligung haben sowohl der Heimatschutz wie auch der Mieterverband Rekurs eingelegt. Die Einsprache des Heimatschutzes wurde in erster Instanz abgewiesen, diejenige des Mieterverbandes hingegen gutgeheissen. Die dadurch gegebenenfalls notwendigen Anpassungen am Projekt und die Erarbeitung einer neuen Baubewilligung erfordern zwar einen voraussichtlichen Zeitbedarf von sechs bis neun Monaten, der geplante Baubeginn im Jahr 2013 erscheint jedoch nach wie vor möglich. Es ist vorgesehen, die Liegenschaft Steinenvorstadt 1A durch ein neues, attraktives Geschäftshaus mit einer Wohnung im Attikageschoss zu ersetzen. Gleichzeitig sollen die Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert werden. Dabei sollen die Fassaden, welche Teil eines erhaltenswerten Stadtpalais bilden, stehen gelassen und saniert bzw. wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden, während das dahinter liegende Gebäudevolumen vollständig erneuert werden soll. Dadurch entstehen zwei ansprechende Wohn- und Geschäftshäuser mit Läden, Büros und Wohnungen an bester Innenstadtlage.

Diese vier beschriebenen Projekte entsprechen einem Investitionsvolumen (ohne Land) in Höhe von rund CHF 22 Mio.

Warteck-Aktien mit stabilem Kurs, positive Gesamtrendite

Die Namenaktien der Warteck Invest haben sich auch im ersten Semester 2011 als krisenresistente und werthaltige Anlage erwiesen. Die Titel notierten am 30.6.2011 auf dem stabil hohen Niveau von CHF 1770, was gegenüber dem Jahresanfangskurs (CHF 1790) lediglich einem leichten Rückgang von 1,1 % entspricht. Die Prämie auf den inneren Wert (NAV) betrug am Stichtag 30,4 %. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten und gegenüber dem Vorjahr erhöhten Dividende von CHF 67 pro Aktie erreichte der Titel im ersten Halbjahr eine positive Gesamtrendite von 2,6 %. Die Performance des schweizer Immobilienmarktes betrug im gleichen Zeitraum 4,2 % (SXI Real Estate Index) und diejenige des gesamten schweizer Aktienmarktes –2,7 % (SPI).

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken trotz den Unsicherheiten an den Finanzmärkten und der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation vorsichtig optimistisch auf das zweite Semester des laufenden Jahres und die weitere Zukunft der Gesellschaft. Deren finanzielle Verfassung ist nach wie vor sehr solide. Die Eigenkapitalquote liegt bei 40 % und die Ertragslage kann als nachhaltig beurteilt werden. Der Anteil der weniger konjunkturabhängigen Wohnnutzung an den Einnahmen beträgt 42 %. Weitere 40 % der Erträge stammen aus Mietverträgen mit festen Laufzeiten von fünf und mehr Jahren. Das Portfolio ist hinsichtlich Geografie und Nutzung breit diversifiziert und auch in der Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Die Kosten sind ebenfalls unter Kontrolle. 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 bei einem durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital von 3,10 % sowie dem Einsatz von Zinssatz-Swaps ist das Zinsänderungsrisiko auf längere Sicht gut abgesichert. Durch ein professionelles Facility-Management und eine vorausschauende Unterhaltsplanung werden auch beim Immobilienaufwand Überraschungen in Form von unvorhergesehenen Instandsetzungsausgaben vermieden.

Aus den dargelegten Gründen erwarten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung eine weiterhin positive Entwicklung des Geschäftsganges und gehen davon aus, dass die bisherige Ausschüttungspolitik mit einer hohen Dividende mittelfristig aufrechterhalten 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 bei der Umsetzung der Strategie und für die Erreichung der angestrebten Ziele.

Mit freundlichen Grüssen

Warteck Invest AG

Dr. Christoph M. Müller
Präsident
des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean
Geschäftsführer

KONZERN-BILANZ.

	30.06.11	31.12.10
Flüssige Mittel	**1 323**	**3 393**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	421	358
Andere kurzfristige Forderungen	276	34
Forderungen	**697**	**392**
Aktive Rechnungsabgrenzung	**6 232**	**5 903**
Umlaufvermögen	**8 252**	**9 688**
Wertschriften und Beteiligungen	324	324
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	374	374
Darlehen	303	363
Finanzanlagen	**1 001**	**1 061**
Mobile Sachanlagen	**259**	**255**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	210 680	209 890
Gemischt genutzte Liegenschaften	77 850	77 460
Wohnliegenschaften	201 660	200 790
Entwicklungsliegenschaften	4 510	4 510
Immobile Sachanlagen	**494 700**	**492 650**
Anlagevermögen	**495 960**	**493 966**
Aktiven	**504 212**	**503 654**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	685	1 789
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	151	177
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	185	193
Passive Rechnungsabgrenzung	10 417	13 064
Kurzfristiges Fremdkapital	**11 438**	**15 223**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	260 050	252 950
Andere langfristige Verbindlichkeiten	89	87
Rückstellung für latente Steuern	31 102	29 986
Langfristiges Fremdkapital	**291 241**	**283 023**
Fremdkapital	**302 679**	**298 246**
Aktienkapital	1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	**200 048**	**203 923**
Eigenkapital	**201 533**	**205 408**
Passiven	**504 212**	**503 654**

In Tausend CHF

KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG.

	1. Semester 2011	1. Semester 2010	Veränderung
Mieterträge	14 317	13 319	+ 7,49 %
Debitorenverluste	0	0	–
Mieterträge	**14 317**	**13 319**	+ 7,49 %
Übrige Erträge	**95**	**26**	+ 265,38 %
Betrieblicher Ertrag	**14 412**	**13 345**	+ 8,00 %
Betriebskosten	– 604	– 572	+ 5,59 %
Instandhaltung / -setzung	– 1 325	– 1 496	– 11,43 %
Immobilienaufwand	**– 1 929**	**– 2 068**	– 6,72 %
Nettoveränderung Marktwerte Renditeliegenschaften	**649**	**– 168**	– 486,31 %
Personalaufwand	**– 1 113**	**– 1 097**	+ 1,46 %
Sonstiger Betriebsaufwand	**– 472**	**– 517**	– 8,70 %
Betrieblicher Aufwand	**– 2 865**	**– 3 850**	– 25,58 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	**11 547**	**9 495**	+ 21,61 %
Finanzergebnis	**– 3 915**	**– 3 608**	+ 8,51 %
Übriges Ergebnis	**1**	**– 280**	+ 100,36 %
Konzerngewinn vor Steuern	**7 633**	**5 607**	+ 36,13 %
Steuern	**– 1 558**	**– 1 222**	+ 27,50 %
Konzerngewinn	**6 075**	**4 385**	+ 38,54 %

In Tausend CHF

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG.

(verkürzt)

	1. Semester 2011	1. Semester 2010
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**2 192**	**4 391**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**– 1 412**	**5 484**
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**– 2 850**	**– 9 852**
Total Geldfluss	**– 2 070**	**23**
+ Flüssige Mittel am 01.01.	3 393	1 128
= Flüssige Mittel am 30.06.	**1 323**	**1 151**

+ = Zufluss / – = Abfluss

In Tausend CHF

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG.

Grundlagen

Der vorliegende, von der Revisionsstelle nicht geprüfte Halbjahresbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 12 (Zwischenberichterstattung) sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2010 unverändert.

Konzern-Bilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

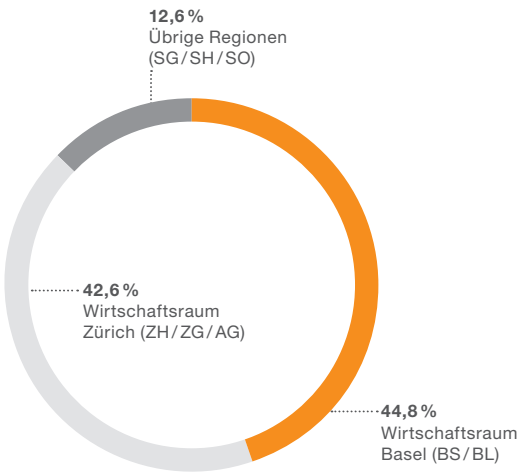
Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2011 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Bruttomieterträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannten Free Cash Flows, also die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

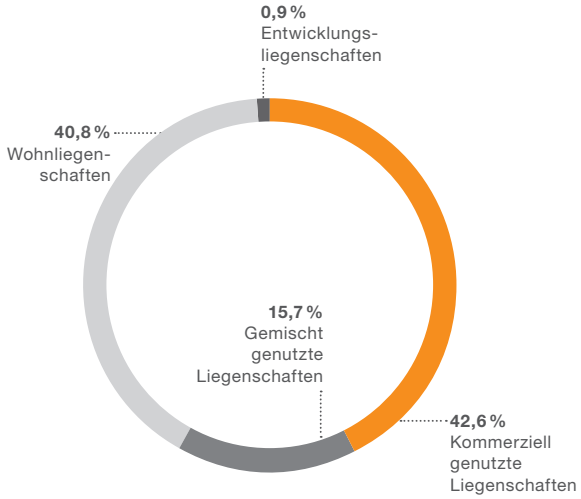
Der verwendete Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze beläuft sich wie im Vorjahr auf 5,00 %, entsprechend einem erwarteten, langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligation) und einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko (Kapital-Illiquidität). Angepasst wird dieser Basiszinssatz um weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Nutzung, Lage und übrige Risiken.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 5,32 % und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2010 unverändert geblieben. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2010 (5,35 %) ist der Diskontierungszinssatz leicht gesunken.

Entwicklungsliegenschaften

Die Baulandparzelle mit einem Umfang von 1377 m^2 an der St. Jakobs-Strasse 168 in Muttenz und das Einfamilienhaus an der Dorngasse 39 in Widen stehen zum Verkauf.





Marktwerte der Immobilien nach Geografie

	30.06.11	31.12.10
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,8	44,9
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	42,6	42,5
Übrige Regionen (SG/SH/SO)	12,6	12,6
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie

	30.06.11	31.12.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	42,6	42,6
Gemischt genutzte Liegenschaften	15,7	15,7
Wohnliegenschaften	40,8	40,8
Entwicklungsliegenschaften	0,9	0,9
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten

Veränderungen des Immobilienbestandes

Immobile Sachanlagen	31.12.09	Umglie-derungen	Zugänge	Abgänge	Auf-wertung	Ab-wertung	30.06.10
Kommerziell genutzte Liegenschaften	182 780	0	300	– 1 243	503	0	182 340
Gemischt genutzte Liegenschaften	91 080	0	438	0	0	– 28	91 490
Wohnliegenschaften	178 740	0	18 096	– 33	0	– 643	196 160
Entwicklungsliegenschaften	12 450	0	0	– 7 940	0	0	4 510
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**465 050**	**0**	**18 834**	**– 9 216**	**503**	**– 671**	**474 500**

In Tausend CHF

Immobile Sachanlagen	31.12.10	Umglie-derungen	Zugänge	Abgänge	Auf-wertung	Ab-wertung	30.06.11
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209 890	0	100	0	690	0	210 680
Gemischt genutzte Liegenschaften	77 460	0	456	0	0	– 66	77 850
Wohnliegenschaften	200 790	0	885	– 40	345	– 320	201 660
Entwicklungsliegenschaften	4 510	0	0	0	0	0	4 510
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**492 650**	**0**	**1 441**	**– 40**	**1 035**	**– 386**	**494 700**

In Tausend CHF

Fälligkeitsübersicht langfristige Finanzverbindlichkeiten

	Mio. CHF	%
2011	15,25	5,9
2012	17,00	6,5
2013	28,00	10,8
2014	31,00	11,9
2015	25,00	9,6
2016	34,50	13,3
2017	43,30	16,7
2018	20,00	7,7
2019	16,00	6,1
2025	30,00	11,5
Total	**260,05**	**100,0**

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 3,10 % (1. Semester 2010: 3,17 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite (Duration) am Stichtag betrug 5 Jahre und 4 Monate. Es bestehen regelmässige Amortisationsverpflichtungen in Höhe von TCHF 400 p.a.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bestehen derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) mit einem positiven Wiederbeschaffungswert per 30.6.2011 von TCHF 1216 (31.12.2010: TCHF 1992).

Konzern-Eigenkapitalnachweis

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**

In Tausend CHF

Eigenkapital am 31.12.10	205 408
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 67)	– 9 950
Konzerngewinn 1. Semester 2011	6 075
Eigenkapital am 30.06.11	**201 533**

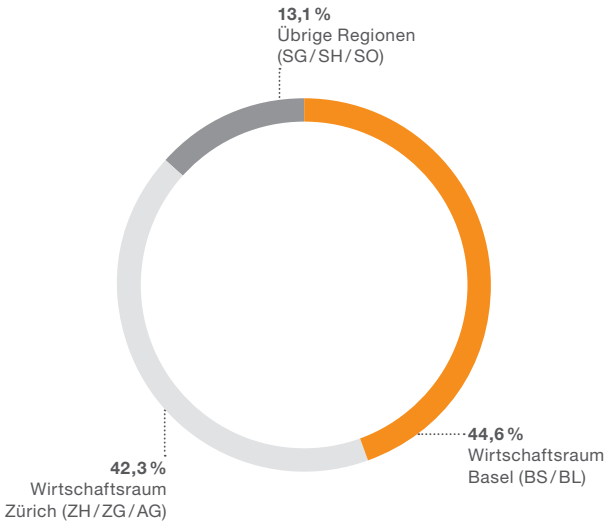
In Tausend CHF

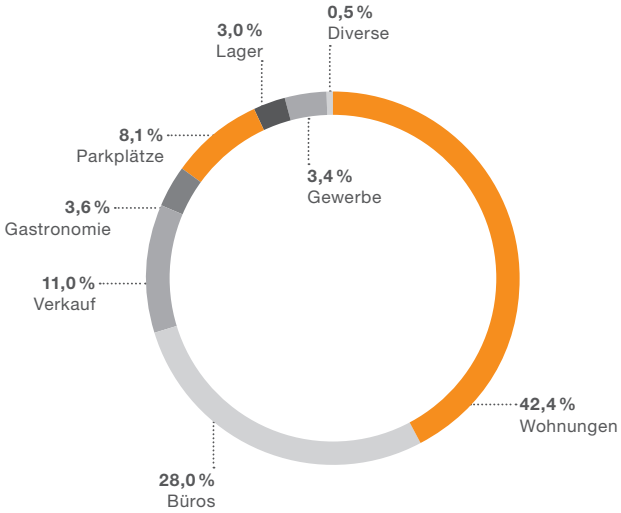
Konzern-Erfolgsrechnung

Sollmietzinsen nach Geografie

	1. Sem. 11	1. Sem. 10
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,6	53,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	42,3	42,4
Übrige Regionen (SG/SH/SO)	13,1	3,8
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten





Sollmietzinsen nach Objektart

	1. Sem. 11	1. Sem. 10
Wohnungen	42,4	42,9
Büros	28,0	22,7
Verkauf	11,0	12,7
Gastronomie	3,6	7,7
Parkplätze	8,1	6,3
Lager	3,0	3,8
Gewerbe	3,4	3,4
Diverse	0,5	0,5
Total	**100,0**	**100,0**

In Prozenten

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

2011	0,3
2012	18,0
2013	17,4
2014	2,3
2015	21,6
2016 und später	40,4
Total	**100,0**

In Prozenten

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter gemessen an den Soll-Mietzinsen im 1. Semester 2011 waren (in alphabetischer Reihenfolge):

Bain & Company Switzerland Inc.
Fiat SpA
Genossenschaft Migros
Sanitas Troesch AG
Swisslog AG

Von den gesamten Soll-Mietzinserträgen entfielen:	1. Sem. 11	1. Sem. 10
auf den grössten Mieter	4,6	3,9
auf die drei grössten Mieter	11,8	10,8
auf die fünf grössten Mieter	17,5	16,3
auf die zehn grössten Mieter	27,4	26,7

In Prozenten

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 1401 (Vorjahr TCHF 2696) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht des Verwaltungsrates.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUM IMMOBILIEN-PORTFOLIO.

Ort, Adresse	**Marktwert[1] am 30.06.11** TCHF	**Mietertrag[2]** TCHF
Basel, Greifengasse 23		
Basel, Grenzacherstr. 79		
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4		
Basel, Münchensteinerstr. 127		
Basel, Schneidergasse 11		
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a		
Basel, Falknerstr. 35		
Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3		
Cham, Hinterbergstr. 15/17		
Gossau, Industriestrasse 149		
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
Schlieren, Zürcherstr. 111		
Zürich, Rotbuchstr. 46		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**210 680**	**6 482**
Basel, Chrischonastr. 38		
Basel, Grenzacherstr. 60, Burgweg 3		
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstr. 118		
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4		
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2		
Rorschach, Hauptstrasse 30		
Gemischt genutzte Liegenschaften	**77 850**	**2 323**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3		
Basel, Alemannengasse 62/64		
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37		
Basel, Landskronstr. 1		
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse		
Basel, Schützenmattstrasse 26/28		
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32		
Bergdietikon, Honerethof 5–7		
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15		
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36		
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40		
Niederlenz, Ahornweg 2–12		
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6		
Riehen, Im Finsteren Boden 15/17		
Rickenbach, St. Laurentiusstr. 6–20, Wendelinweg 1–3		
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48		
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33		
Zofingen, Am Naglerbach 1–7		
Wohnliegenschaften	**201 660**	**5 746**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
Widen, Dorngasse 39		
Entwicklungsliegenschaften	**4 510**	**65**
Total Portfolio	**494 700**	**14 616**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.11 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 01.01.11

Leerstand[3] %	Leerstand[4] %	Versicherungswert[5] TCHF	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche m²
0,00		12 987	AE	1995	–	430
0,16		7 222	AE	1932	2001	1 578
0,00		38 338	AE	1996	–	2 195
4,50		12 936	AE	1993	–	1 229
0,00		3 152	AE	1914	1996	138
0,00		10 222	AE	1908	1982	517
9,20		6 805	AE	2009	–	368
0,00		12 849	AE	1994	–	6 702
5,30		18 162	AE	1989	2007	5 512
4,72		18 161	AE	1991	–	4 174
0,00		12 709	AE	1991	–	2 709
0,00		29 243	AE	1992	2005	2 904
0,52		12 656	AE/SE[7]	1929	2004	1 176
2,03	**3,95**	**195 442**				**29 632**
0,47		9 437	AE	1983	–	2 300
0,00		5 505	AE	1900	1995	270
1,09		7 010	AE	1935	2007	602
0,00		6 198	AE	1933	2011	611
0,38		5 198	AE	1900/1992	1992	455
1,56		12 594	AE	2008	–	1 941
3,85		25 849	AE	1993	2003	8 398
4,93		10 210	AE	1989	–	1 122
2,26	**2,73**	**82 001**				**15 699**
0,17		29 074	AE	1965	2002	8 989
0,00		4 105	AE	1995	2010	693
0,27		32 127	AE	1996	–	4 743
0,74		3 912	AE	1996	–	343
7,56		2 648	SE/ME[9]	2004	–	0
0,77		9 271	AE	1979	–	1 137
2,64		13 926	AE	1991	2006	3 364
4,65		8 597	AE	1991	–	5 134
7,64		11 274	AE/ME[8]	1984	2009/2010	5 433
0,62		10 209	AE	1971/2006	–	3 502
1,12		6 504	AE	1986	–	5 310
0,62		8 854	AE	1985	2011	6 634
3,62		7 213	AE/ME[8]	1980	–	3 939
5,60		7 211	AE	1975	2007	2 331
2,46		17 573	AE	1986	–	11 010
1,87		7 703	AE	1987	–	4 704
0,07		7 769	AE	1982	–	4 320
1,05		16 104	AE	2001	–	6 325
1,97	**1,67**	**204 074**				**77 911**
n/a		n/a	AE	n/a	–	1 377
n/a		1 435	AE	1955/1979	–	1 691
n/a	**n/a**	**1 435**				**3 068**
2,04	**2,78**	**482 952**				**126 310**

[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT.

Ort, Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m²	m²	m²	m²
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
Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3 683	0	0
Cham, Hinterbergstr. 15/17	0	2 530	1 619	0
Gossau, Industriestrasse 149	0	8 824	528	0
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2 041	0	0
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3 632	432	0
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1 867**	**34 518**	**6 252**	**864**
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, 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	**11 823**	**1 499**	**4 095**	**1 503**
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108	662	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	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	0	0	0	0
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, Unterdorfstr. 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
Riehen, Im Finsteren Boden 15/17	1 321	0	0	0
Rickenbach, St. Laurentiusstr. 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	**51 188**	**1 082**	**1 210**	**141**
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0	0	0
Widen, Dorngasse 39	180	0	0	0
Entwicklungsliegenschaften	**180**	**0**	**0**	**0**
Total Portfolio	**65 058**	**37 099**	**11 557**	**2 508**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Mieterträge Soll (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.11 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 01.01.11

Gewerbe	Lager	Diverse	PP innen[10]	PP aussen[10]	Nutzfläche	Parkplätze[10]
m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	m²	Anzahl
0	446	0	0	0	2 772	0
0	202	0	0	41	1 280	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
0	0	0	0	0	1 815	0
0	296	0	24	93	4 096	117
3 556	276	0	66	25	7 981	91
580	753	0	119	42	10 685	161
0	979	0	0	59	3 020	59
0	617	0	87	6	4 681	93
0	524	0	58	0	3 445	58
4 136	**6 506**	**0**	**444**	**266**	**54 260**	**710**
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	132	0	0	0	1 139	0
0	248	0	35	11	3 440	46
0	588	97	121	44	6 248	165
0	345	8	29	0	3 163	29
0	**1 931**	**105**	**230**	**60**	**20 956**	**290**
0	527	0	62	32	6 968	94
0	62	0	0	0	996	0
0	92	233	120	0	7 434	120
0	44	0	0	0	1 078	0
0	0	247	49	0	247	49
0	75	0	0	0	2 634	0
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	221	55	22	18	2 738	40
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	0	216	18	0	1 537	18
0	0	20	70	4	5 240	74
0	134	0	29	7	2 578	36
0	0	164	30	4	2 373	34
0	0	0	50	4	4 479	54
119	**1 549**	**1 309**	**699**	**121**	**56 598**	**820**
0	0	0	0	51	0	51
500	0	0	n/a	n/a	680	0
500	**0**	**0**	**0**	**51**	**680**	**51**
4 755	**9 986**	**1 414**	**1 373**	**498**	**132 494**	**1 871**

[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

AGENDA.

Medien- und Finanzanalystenkonferenz:	Freitag, 23. März 2012, Zürich, Hotel Baur au Lac
122. ordentliche Generalversammlung:	Mittwoch, 16. Mai 2012, Basel

Herausgeberin:
Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
CH-4058 Basel

Konzeption, Gestaltung und Satz:
BSSM Werbeagentur AG, Basel

Foto Titelbild:
Daniel Infanger, Basel

Litho 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