

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN.

Gesellschaft	1. Semester 2012	1. Semester 2011	Veränderung
Bilanzsumme	491,4	504,2	- 2,5 %
Eigenkapital	203,9	201,5	+ 1,2 %
Börsenkapitalisierung am 30.06.	280,2	262,9	+ 6,6 %
im Verhältnis zum inneren Wert	1,37	1,30	
Fremdfinanzierungsgrad ¹	58,5 %	60,0 %	- 2,5 %
Eigenkapitalquote	41,5 %	40,0 %	+ 3,8 %
Eigenkapitalrendite ²	5,4 %	6,0 %	- 10,0 %
Personalbestand am 30.06.	13	13	+/- 0,0 %
Erfolg aus Vermietung	11,6	12,4	- 6,6 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10,4	11,6	- 10,3 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	9,8	10,9	- 10,1 %
Konzerngewinn vor Steuern	6,6	7,6	- 13,6 %
Konzerngewinn	5,5	6,1	- 9,1 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt³	5,1	5,6	- 7,1 %

³ Steuereffekte berücksichtigt

Immobilien-Portfolio	1. Semester 2012	1. Semester 2011	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	483,5	494,7	-2,2 %
Anzahl Liegenschaften	39	41	- 4,9 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	13,7	14,6	- 6,4 %
Leerstandsquote in % CHF1	2,5 %	2,0 %	+ 23,5 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,2 %	2,8 %	+ 16,5 %
Ertragsausfallquote ²	2,5 %	2,0 %	+ 23,5 %
Ist-Mieterträge³ (in Mio. CHF)	13,3	14,3	- 6,9 %
Bruttorendite ⁴	5,7 %	6,0 %	- 4,7 %
Nettorendite ⁵	4,8 %	5,1 %	-6,2 %
Performance ⁶	4,9 %	5,2 %	- 5,9 %

¹ Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste
 Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)
 Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)
 Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)

Titel		1. Semester 2012	1. Semester 2011	Veränderung
Namenaktie	Kurs am 30.06.	1887	1770	+ 6,6 %
	Innerer Wert	1 373	1 357	+ 1,2 %
	Agio 1	+ 37,5 %	+ 30,4 %	
	Konzerngewinn pro Titel	37,2	40,9	- 9,1 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	25,4	21,6	
	Performance seit 01.01. ²	+ 5,7 %	+ 2,6 %	

¹ Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert

In Mio. CHF

Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
 Konzerngewinn annualisiert in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

² Leerstände und Debitorenverluste in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

² Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES.

Im August 2012

Sehr geehrte Damen und Herren

Es freut uns, Sie mit dem vorliegenden Bericht über ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2012 zu informieren. Der Konzerngewinn lag zwar um 9,1 % unter dem Vorjahr (TCHF 6075), fiel aber mit TCHF 5523 dennoch robust aus. Der Marktwert des Immobilien-Portfolios reduzierte sich, bedingt durch den Verkauf einer grösseren Liegenschaft, gegenüber dem Jahresbeginn (TCHF 498 430) leicht um 3,0 % und lag nach Investitionen und der Neubewertung bei TCHF 483 510.

Die beiden in der Ausführung befindlichen sowie die zwei in der Planungsphase stehenden Projekte sind im Berichtszeitraum planmässig vorangekommen. Und schliesslich haben sich die Namenaktien der Warteck Invest AG im 1. Semester 2012 als weiterhin resistent gegen die Wirren an den Finanzmärkten erwiesen. Ihr Kurs stieg gegenüber dem Jahresbeginn um 2,0 % auf CHF 1887, was zusammen mit der Dividende von CHF 68 pro Titel zu einer attraktiven Gesamtrendite von 5,7 % in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres führte.

Verkaufsbedingter Rückgang der Mietzinseinnahmen, robustes Konzernergebnis

Die Mieterträge sind in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr um 6,9% tiefer ausgefallen und lagen bei TCHF 13336 (Vorjahr TCHF 14317). Die Ursachen für den Rückgang der Einnahmen liegen einerseits im Verkauf einer grösseren Liegenschaft in Cham (ZG) per 1. Februar 2012 und andererseits im Wegfall von Mietzinsen bei zwei in Sanierung befindlichen Liegenschaften. Darüber hinaus wurden entsprechend unserer Geschäfts- und Mietzinspolitik zwei Senkungen des Referenzzinssatzes an unsere Wohnungsmieter weitergegeben. Die Leerstände entwickelten sich weiterhin erfreulich und lagen bei TCHF 345, was einer Leerstandsquote von 2,5 %entspricht (Vorjahr TCHF 299 bzw. 2,0%). Dieser Wert zählt nach wie vor zu den tiefsten in der Branche. Debitorenverluste mussten im 1. Halbjahr keine hingenommen werden.

Der Betrieb und der Unterhalt der Liegenschaften erforderten im ersten Semester Aufwendungen in Höhe von TCHF 1770, was 8,2 % weniger war als im Vorjahr (TCHF 1929). Der Immobilienaufwand machte damit 12,9 % (Vorjahr 13,2 %) der Soll-Mietzinseinnahmen aus, was einem sehr guten Aufwand-Ertragsverhältnis entspricht. Der Erfolg aus der Vermietung kam damit bei TCHF 11 566 zu liegen (Vorjahr TCHF 12 388). Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in Höhe von TCHF 2321 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 1401). Die periodische Neubewertung der Liegenschaften per 30.6.2012 durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führte zu einer leichten Aufwertung von TCHF 570, was 0,1 % des Marktwertes vor Neubewertung entspricht (Vorjahr Aufwertung um TCHF 649). Der Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen von TCHF –233 (Vorjahr TCHF 0) entspricht im Wesentlichen den Kosten (Makler, Gebühren etc.) aus dem Verkauf der Liegenschaft in Cham. Die übrigen Erträge lagen mit TCHF 97 im Rahmen des Vorjahres (TCHF 96). Sie bestanden zur Hauptsache aus Honoraren für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber der Vorperiode um 4,5 % auf TCHF 1163 (Vorjahr TCHF 1113). Am Bilanzstichtag waren wie im Vorjahr 13 Personen mit insgesamt 1130 Stellenprozenten bei der Warteck Invest AG beschäftigt. Der sonstige Betriebsaufwand machte TCHF 473 aus und lag damit fast exakt auf Vorjahresniveau (TCHF 472).

Als Folge der tieferen Mietzinseinnahmen und des Aufwandes aus Liegenschaftsverkäufen reduzierte sich trotz tieferem Immobilienaufwand das operative Ergebnis bzw. der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) um 10,3 % auf TCHF 10364 (Vorjahr TCHF 11 548). Die EBIT-Marge lag dennoch bei guten 75,8 % (Vorjahr 79,0 %). Der Finanzaufwand kam infolge des geringeren durchschnittlichen Kreditbestandes und des attraktiven Zinsumfeldes mit TCHF 3768 um 3,8 % unter dem Vorjahreswert zu liegen (TCHF 3915). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital lag im Berichtszeitraum bei 3,03 % (Vorjahr 3,10 %). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit der Kredite betrug am Bilanzstichtag drei Jahre und zwei Monate. Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssatz-Swaps bei zehn Jahren und drei Monaten. Damit ist das Zinsänderungsrisiko längerfristig gut abgesichert. Nach den Steuern in Höhe von TCHF 1073 (Vorjahr TCHF 1558) resultierte schliesslich ein robuster Konzerngewinn von TCHF 5523 (Vorjahr TCHF 6075).

Bereinigung des Portfolios

Per 1. Februar 2012 wurde die Liegenschaft Hinterbergstrasse 15/17 in Cham veräussert. Diese Gewerbeliegenschaft verursachte in den vergangenen Jahren stets einen überdurchschnittlichen Bewirtschaftungsaufwand und wies im Verhältnis zum übrigen Portfolio einen zu hohen Leerstand auf, welcher zum Teil nur mit spürbaren Investitionen behoben werden konnte. Neben dieser Liegenschaft wurden im Berichtszeitraum ein Parkplatz und ein Hobbyraum in der Überbauung Stadtwohnen in Basel verkauft.

Trotz intensiven Bemühungen konnte im ersten Semester keine Liegenschaft erworben werden, da keines der geprüften Objekte unsere Qualitäts- und Renditeanforderungen erfüllte. Dafür wurden im Rahmen der beiden laufenden Sanierungsprojekte in Niederlenz und Wetzikon sowie bei weiteren Instandsetzungen total TCHF 2321 investiert und aktiviert. Unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses kam der Marktwert des Portfolios damit am Stichtag bei TCHF 483 510 zu liegen (Vorjahr TCHF 498 430).

Die Renditen der Liegenschaften folgten dem generellen Trend am Markt zur «Renditekompression», welche eine Konsequenz der Preis- und Wertsteigerungen der letzten Jahre darstellt. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) auf den Renditeliegenschaften lag im 1. Semester 2012 bei 5,68 % (Vorjahr 5,96 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände/Debitorenverluste, Betriebskosten und Instandhaltung im Verhältnis zum Marktwert am 1.1.) erreichte 4,81 % (Vorjahr 5,13%). Die Performance, welche auch die Instandsetzungsausgaben sowie die Auf- und Ab-

wertungen der Liegenschaften berücksichtigt, lag schliesslich bei 4,92% (Vorjahr 5,23%).

Planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte

Die beiden Projekte, die zurzeit in der Ausführung sind, sowie die beiden in der Planungsphase befindlichen Projekte sind im ersten Halbjahr wie geplant vorangekommen.

Im Februar wurde mit der zweiten Etappe der Totalsanierung der Überbauung Ahornweg 2–12 in Niederlenz (AG) begonnen. Die Sanierung umfasst den Ersatz von Küchen und Bädern sowie der Bodenbeläge und der Haustechnik. Die Liegenschaft wird zudem energetisch saniert, indem Dächer und Fassaden nachisoliert und die Fenster ersetzt werden. Ausserdem wird auf dem Dach eine Solaranlage für die Aufbereitung von Warmwasser installiert. Von den insgesamt 16 Wohnungen konnten per 1. Juni sechs an die Mieter übergeben werden. Die restlichen zehn Wohnungen sind per 1. Oktober bezugsbereit.

Im April wurden wie geplant die Abbruch- und Rückbauarbeiten an der Liegenschaft Ettenhauserstrasse 29–33 in Wetzikon (ZH) aufgenommen. Hier wird der grössere Gebäudekörper mit insgesamt 14 Wohnungen bis auf den Rohbau zurückgebaut und umfassend erneuert. Der kleinere Gebäudekörper mit drei Wohnungen wird abgebrochen und durch einen Neubau mit neun Wohnungen ersetzt, wodurch die vorhandene Nutzungsreserve aktiviert werden kann.

Weiter fortgeschritten ist auch die Planung der Sanierung und Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenvorstadt 1A und Steinenberg 21/23 in Basel. Das Projekt sieht vor, die Liegenschaft Steinenvor-

stadt 1A durch ein attraktives neues Geschäftshaus mit Wohnnutzung im Attikageschoss zu ersetzen. Gleichzeitig werden die über hundertjährigen Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert. Dabei werden die Fassaden, welche Teil eines ganzen und erhaltenswerten Stadtpalais bilden, stehen gelassen bzw. saniert und wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt. Das dahinter liegende Gebäudevolumen wird abgebrochen und vollständig erneuert. Durch diesen Eingriff entstehen an bester innerstädtischer Lage in Basel zwei attraktive Wohnund Geschäftshäuser mit Läden und Gastronomiebetrieben im Erdgeschoss.

Schliesslich ist auch die Planung der Sanierung der Liegenschaft Chrischonastrasse 38 in Basel weiter vorangekommen. Hier soll im Jahr 2013 damit begonnen werden, das aus dem Jahr 1983 stammende Haus mit 16 Wohnungen und drei Büros im bewohnten Zustand umfassend zu sanieren. Im Wesentlichen ist geplant, die Küchen und Bäder sowie Bodenbeläge und die Haustechnik zu erneuern.

Diese vier beschriebenen Projekte stellen ein Investitionsvolumen (ohne Land) in Höhe von rund CHF 25 Mio. dar.

Warteck-Aktien mit attraktiver Gesamtrendite

Die Namenaktien der Warteck Invest AG haben sich auch im 1. Semester 2012 als resistent gegen die Krise an den Finanzmärkten erwiesen. Die Titel notierten am 30.6.2012 bei CHF 1887, was gegenüber dem Jahresanfangskurs (CHF 1850) einer Kurssteigerung von 2,0 % entspricht. Die Prämie auf den Inneren Wert (NAV) betrug am Stichtag 37,5 %. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten und gegenüber dem Vorjahr erhöhten Dividende von CHF 68 pro

Aktie erreichte der Titel im ersten Halbjahr eine attraktive Gesamtrendite von 5,7 %. Die Performance des Schweizerischen Immobilienmarktes betrug im gleichen Zeitraum 6,6 % (SXI Real Estate Index) und diejenige des gesamten schweizerischen Aktienmarktes 3,3 % (SPI).

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken trotz der nach wie vor unsicheren und angespannten Situation der globalen Wirtschaft vorsichtig optimistisch auf das zweite Semester des laufenden Jahres. Die finanzielle Verfassung des Unternehmens ist nach wie vor sehr solide. Die Eigenkapitalquote liegt bei 41.5 %. Die aktuelle hypothekarische Belastung der Liegenschaften beträgt 50.5 % und erlaubt aufgrund der in der Strategie festgelegten Grenze von 60 % einen weiteren substanziellen Ausbau des Portfolios um rund CHF 120 Mio. Die Ertragslage kann trotz temporären Einnahmereduktionen wegen laufender Sanierungsprojekte als nachhaltig beurteilt werden. Der Anteil der weniger konjunkturabhängigen Wohnnutzung an den Einnahmen beträgt fast 44 %. Weitere rund 40 % der Erträge stammen aus Mietverträgen mit festen Laufzeiten von noch 5 und mehr Jahren. Das Portfolio ist hinsichtlich Geografie und Nutzung breit diversifiziert und auch in der Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Die Kosten sind ebenfalls im Griff. Die Organisation ist schlank und kosteneffizient. Der Finanzaufwand als grösster Kostenblock wird durch eine aktive, aber konservative Finanzierungspolitik und mittels moderner Zinsabsicherungsinstrumente unter Kontrolle gehalten. Mit einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung von über 10 Jahren bei einem durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital von aktuell 3,03 % ist das Zinsänderungsrisiko auf längere Sicht gut abgesichert. Durch ein professionelles Facility-Management und eine vorausschauende Unterhaltsplanung werden auch beim Immobilien-Aufwand Überraschungen in Form von unvorhergesehenen Instandsetzungsausgaben vermieden.

Aus den dargelegten Gründen erwarten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung eine positive Entwicklung des Geschäftsganges und sind überzeugt, 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

Charloph I Silles

des Verwaltungsrates

Daniel Petitjean Geschäftsführer

KONZERN-BILANZ.

	30.06.12	31.12.11
Flüssige Mittel	1364	1892
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	132	204
Andere kurzfristige Forderungen	154	34
Forderungen	286	238
Aktive Rechnungsabgrenzung	5523	5367
Umlaufvermögen	7 173	7 4 9 7
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	378	378
Darlehen	147	277
Finanzanlagen	525	655
Mobile Sachanlagen	151	206
Kommerziell genutzte Liegenschaften	194 110	211 180
Gemischt genutzte Liegenschaften	81 320	81 240
Wohnliegenschaften	205 070	203 000
Entwicklungsliegenschaften	3 0 1 0	3010
Immobile Sachanlagen	483510	498430
Anlagevermögen	484 186	499291
Aktiven	491 359	506788
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	631	732
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	307	385
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	24 500	27800
Passive Rechnungsabgrenzung	10 183	9 4 3 9
Kurzfristiges Fremdkapital	35621	38356
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	219800	227800
Andere langfristige Verbindlichkeiten	88	99
Rückstellung für latente Steuern	31 989	32 097
Langfristiges Fremdkapital	251 877	259996
Fremdkapital	287498	298352
Aktienkapital	1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	1 485	1 485
Gewinnreserve	202376	206951
Eigenkapital	203861	208436
Passiven	491 359	506788

In Tausend CHF

KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG.

	1. Semester 2012	1. Semester 2011	Veränderung
Mieterträge	13336	14317	- 6,9 %
Betriebskosten Liegenschaften	- 550	- 604	- 8,9 %
Unterhalt Liegenschaften	- 1220	- 1 325	- 7,9 %
Erfolg aus Vermietung	11 566	12388	- 6,6 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	570	649	- 12,2 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	- 233	0	
Übrige Erträge	97	96	+ 1,0 %
Personalaufwand	- 1 163	- 1 113	+ 4,5 %
Sonstiger Betriebsaufwand	- 473	- 472	+ 0,2 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10364	11 548	- 10,3 %
Finanzergebnis	- 3768	- 3915	- 3,8 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	6596	7633	- 13,6 %
Steuern	- 1073	- 1558	- 31,1 %
Konzerngewinn	5523	6075	- 9,1 %

In Tausend CHF

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG.

(verkürzt)

	1. Semester 2012	1. Semester 2011
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	5249	2192
Geldfluss Investitionstätigkeit	15621	- 1412
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	- 21398	- 2850
Total Geldfluss	- 528	- 2070
+ Flüssige Mittel am 01.01.	1892	3 3 9 3
= Flüssige Mittel am 30.06.	1364	1323

+ = Zufluss / - = Abfluss In Tausend CHF

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG.

Rechnungslegungsgrundsätze

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 2011 unverändert. Gegenüber dem Halbjahresabschluss per 30.6.2011 wurde jedoch wie folgt von der Stetigkeit abgewichen:

Um die Aussagekraft der Erfolgsrechnung zu verbessern und den Vergleich mit anderen Immobiliengesellschaften zu vereinfachen, die nicht nach Swiss GAAP FER Rechnung legen, wurde die Gliederung der Erfolgsrechnung überarbeitet. Die neue Gliederung beinhaltet auch die folgenden beiden Sachverhalte, deren Darstellung im Vorjahr nicht mit Swiss GAAP FER übereinstimmte:

 Der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften wurde im Vorjahr als «Übriges Ergebnis» (TCHF 1) und damit nicht als Teil des betrieblichen Ergebnisses ausgewiesen. Neu bildet diese Position Teil des betrieblichen Ergebnisses (vor Zinsen und Steuern). Die Darstellung der Erfolgsrechnung des Vorjahres wurde entsprechend angepasst, was zu einer Erhöhung des Betriebsgewinns im 1. Semester 2011 (vor Zinsen und Steuern) um TCHF 1 auf insgesamt TCHF 11548 führt (Halbjahresbericht 2011: TCHF11547). Die Nettoveränderung der Marktwerte der Liegenschaften war im Vorjahr im betrieblichen Aufwand enthalten, obschon es sich um eine Aufwertung bzw. einen Ertrag gehandelt hat (TCHF 649). Die Gliederung der Erfolgsrechnung wurde entsprechend angepasst und die Marktwertveränderungen werden als «Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften» separat ausgewiesen.

Um die Aussagekraft der Bilanz weiter zu erhöhen, wird zur Beurteilung der Fristigkeit von im Rahmen von langfristigen Gesamtkreditlimiten gewährten Hypotheken und festen Vorschüssen auf die feste Kapitalzusage der Kreditgeber abgestützt. Kredite, deren vertragliche Restlaufzeit am Bilanzstichtag mindestens 12 Monate beträgt oder für die eine entsprechende Kapitalzusage vorliegt, werden als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert. Kredite mit Restlaufzeiten per Bilanzstichtag von weniger als 12 Monaten oder solche, für die keine entsprechende feste Kapitalzusage vorliegt, werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Diese Anpassung erfolgte bereits per 31.12.2011.

Konzern-Bilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

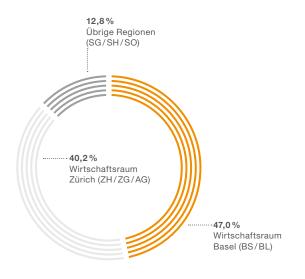
Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2012 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach 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 sog. Free Cash Flows, sprich 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.

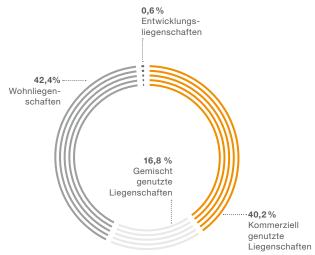
Der verwendete Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze beläuft sich wie im Vorjahr auf 5,00 %, entsprechend einem erwarteten langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligationen) und einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko (Kapital-Illiquidität). Angepasst wird dieser Basiszinssatz um weitere, objekt-abhängige 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 5,26 % und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2011 um 0,01 % gesunken (5,27 %). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2011 ist der Diskontierungszinssatz um 0,06 % gesunken (5,32 %).

Entwicklungsliegenschaften

Die Baulandparzelle mit einer Fläche von 1377 m² an der St. Jakobs-Strasse 168 in Muttenz ist zurzeit vermietet, steht aber zum Verkauf.





Marktwerte der Immobilien nach Geografie

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie

Total	100,0	100,0
Übrige Regionen (SG/SH/SO)	12,8	12,3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	40,2	42,2
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,0	45,5
	30.06.12	31.12.11

In	Prozenten	

	30.06.12	31.12.11
Kommerziell genutzte Liegenschaften	40,2	42,4
Gemischt genutzte Liegenschaften	16,8	16,3
Wohnliegenschaften	42,4	40,7
Entwicklungsliegenschaften	0,6	0,6
Total	100,0	100,0

In Prozenten

Veränderungen des Immobilienbestandes

Immobile Sachanlagen	31.12.10	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertuna	Ab- wertung	30.06.11
Kommerziell genutzte			gg	9 9 -			
Liegenschaften	209890	0	100	0	690	0	210680
Gemischt genutzte							
Liegenschaften	77 460	0	456	0	0	- 66	77850
Wohnliegenschaften	200790	0	885	- 40	345	- 320	201660
Entwicklungsliegenschaften	4510	0	0	0	0	0	4510
Total Portfolio							
(zu Marktwerten)	492650	0	1 4 4 1	- 40	1035	- 386	494700

In Tausend CHF

		Umglie-			Auf-	Ab-	
Immobile Sachanlagen	31.12.11	derungen	Zugänge	Abgänge	wertung	wertung	30.06.12
Kommerziell genutzte							
Liegenschaften	211 180	0	442	- 17750	320	- 82	194 110
Gemischt genutzte							
Liegenschaften	81 240	0	90	0	380	- 390	81 320
Wohnliegenschaften	203000	0	1 789	- 61	431	- 89	205 070
Entwicklungsliegenschaften	3 0 1 0	0	0	0	0	0	3010
Total Portfolio							
(zu Marktwerten)	498430	0	2321	- 17811	1 131	- 561	483510

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten

	Kreditfällig- keit	feste Zinsbindung
		0
2012	16 500	6500
2013	58000	
2014	31 000	
2015	25 000	15000
2016	34500	19500
2017	43300	13300
2018	20000	20000
2019	16000	16000
2020		16000
2021		
2022		
2023		
2024		28000
2025		30000
2026		10000
2027		25 000
2028		45 000
Total	244 300	244 300

In Tausend CHF

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 3,03 % (1. Semester 2011: 3,10 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 3 Jahre und 2 Monate. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag bei 10 Jahren und 3 Monaten. Es bestehen zurzeit keine Amortisationsverpflichtungen.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bestehen derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps)

mit einem negativen Wiederbeschaffungswert per 30.6.2012 von TCHF 16297 (31.12.2011: TCHF 11523).

Konzern-Eigenkapitalnachweis

Eigenkapital am 31.12.10	205 408
Dividendenzahlung (148500 Titel à CHF 67)	- 9950
Konzerngewinn 1. Semester 2011	6075
Eigenkapital am 30.06.11	201 533

In Tausend CHF

Eigenkapital am 31.12.11	208436
Dividendenzahlung (148500 Titel à CHF 68)	- 10098
Konzerngewinn 1. Semester 2012	5523
Eigenkapital am 30.06.12	203861

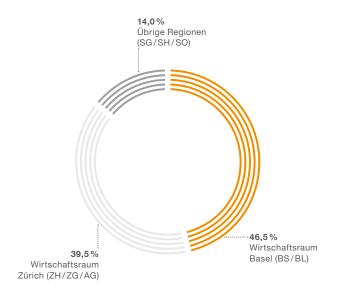
In Tausend CHF

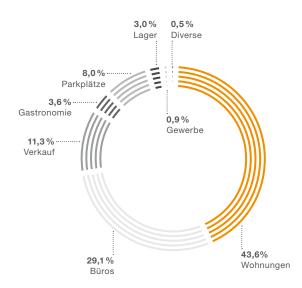
Konzern-Erfolgsrechnung

Sollmietzinsen nach Geografie

	1. Sem. 12	1. Sem. 11
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	46,5	44,6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/ZG/AG)	39,5	42,3
Übrige Regionen (SG/SH/SO)	14,0	13,1
Total	100,0	100,0

In Prozenten





Sollmietzinsen nach Objektart

	1. Sem. 12	1. Sem. 11
Wohnungen	43,6	42,4
Büros	29,1	28,0
Verkauf	11,3	11,0
Gastronomie	3,6	3,6
Parkplätze	8,0	8,1
Lager	3,0	3,0
Gewerbe	0,9	3,4
Diverse	0,5	0,5
Total	100,0	100,0

In Prozenten

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

2012	0,8
2013	19,5
2014	9,4
2015	24,0
2016	20,8
2017 und später	25,5
Total	100,0

In Prozenten

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter gemessen an den Soll-Mietzinsen waren im 1. Semester 2012 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den gesamten Soll- Mietzinserträgen entfielen:	1. Sem. 12	1. Sem. 11
auf den grössten Mieter	4,9	4,6
auf die drei grössten Mieter	11,9	11,8
auf die fünf grössten Mieter	18,0	17,5
auf die zehn grössten Mieter	28,4	27,4

In Prozenten

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 2321 (Vorjahr TCHF 1401) 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 30.06.12 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		
Gossau, Industriestrasse 149		
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
Schlieren, Zürcherstr. 111		
Zürich, Rotbuchstr. 46		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	194110	5837
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	81 320	2294
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. Laurentiusstrasse 6-20/Wendelinweg 1-3		
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44-48		
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29-33		
Zofingen, Am Naglerbach 1-7		
Wohnliegenschaften	205 070	5522
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
Entwicklungsliegenschaften	3010	28
Total Portfolio	483510	13681

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers,

Real Estate Advisory Services

Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
 Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.12

⁽Renditeliegenschaften)

Grundstückfläch	Letzte Renovation	Baujahr	Eigentums- verhältnis ⁶	Versicherungs- wert ⁵	Leerstand ⁴	Leerstand ³
n				TCHF	%	%
43	_	1995	AE	13 203		0,00
1 57	2001	1932	AE	7344		0,15
219	-	1996	AE	38 978		0,99
122	-	1993	AE	13 152		2,35
13	1996	1914	AE	3546		0,00
51	1982	1908	AE	10393		1,38
36	-	2009	AE	6919		6,84
670	2011	1994	AE	13276		0,00
4 17	_	1991	AE	18 161		5,62
270	_	1991	AE	13 114		0,00
290	2005	1992	AE	29 243		0,00
1 17	2004	1929	AE/SE ⁷	13 506		0,00
2412				180835	2,66	1,81
230	_	1983	AE	9 5 9 5		3,27
27	1995	1900	AE	5 5 9 4		0,35
60	2007	1935	AE	7 127		0,00
61	2011	1933	AE	6301		14,60
45	1992	1900/1992	AE	5285		0,00
194	-	2008	AE	12804		1,02
839	2003	1993	AE	26707		4,69
1 12		1989	AE	10210		10,95
1569				83623	6,40	4,36
898	2002	1965	AE	29 074		1,03
69	2010	1995	AE	4 173		0,41
474	-	1996	AE	32 664		0,32
34		1996	AE	3977		0,91
	_	2004	SE/ME ⁹	2648		3,37
1 13		1979	AE	9426		0,00
336	2006	1991	AE	14388		
	2000					0,77
5 13	2000/2010	1991	AE /ME8	8 8 8 2		6,74
543	2009/2010	1984	AE/ME ⁸	11 648		0,67
350	2008	1971/2006	AE	10 209		0,79
531	-	1986	AE	6504		4,51
663	2011	1985	AE AE	9148		26,57
393	-	1980	AE/ME ⁸	8625		4,31
233	2007	1975	AE	7331		4,17
11 01	_	1986	AE	17 574		2,12
470	-	1987	AE	7958		5,09
432	-	1982	AE	7769		0,00
631		2001	AE	16636		1,28
7789				208634	2,53	2,20
1 37		n/a_	AE	n/a		n/a
137				0	n/a	n/a
11909				473 092	3,24	2,52

Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.12
 AE=Alleineigentum / SE=Stockwerkeigentum / ME=Miteigentum
 Büroräume = AE / Parkplätze = SE

Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
 Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
 Nur Autoparkplätze

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT.

Ort, Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m^2	m²	m²	m²
Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
Basel, Grenzacherstr. 79	0	1078	0	0
Basel, Grenzacherstr. 62, Fischerweg 2/4	0	5 463	1 164	0
Basel, Münchensteinerstr. 127	342	2066	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	3683	0	0
Gossau, Industriestrasse 149	0	8824	528	0
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2 041	0	0
Schlieren, Zürcherstr. 111	0	3632	432	0
Zürich, Rotbuchstr. 46	0	2921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1867	31988	4636	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	1277	0	12	378
Basel, St.Albanrheinweg 188, Ramsteinerstr. 4	731	95	0	181
Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6	1738	167	1 287	0
Lupfig, Flachsacherstr. 15/17/19, Ahornwegli 2	2930	0	2633	0
Rorschach, Hauptstrasse 30	1804	593	163	250
Gemischt genutzte Liegenschaften	11 818	1499	4095	1503
Allschwil, Binningerstr. 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5671	108	662	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6566	543	0	0
Basel, Landskronstr. 1	893	0	0	141
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	0	0	0	0
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2559	0	0	0
Aarburg, Pilatusstrasse 9-13, Sägestrasse 26-32	3056	54	314	0
				0
Bergdietikon, Honerethof 5-7	2226	316	0	
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15	3958	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstr. 34/36	2 228	0	234	0
Neftenbach, Zürichstrasse 36-40	1980	0	0	0
Niederlenz, Ahornweg 2-12	2906	0	0	0
Oberkulm, Rotkornstrasse 4/6	2599	0	0	0
Riehen, Im Finsteren Boden 15/17	1 321	0	0	0
Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6-20/Wendelinweg 1-3	5220	0	0	0
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44-48	2 4 4 4	0	0	0
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29-33	2209	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1-7	4 479	0	0 _	0
Wohnliegenschaften	51 188	1082	1210	141
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0	0	0
Entwicklungsliegenschaften	0	0	0	0
Total Portfolio	64873	34569	9941	2508

Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers,
 Real Estate Advisory Services
 Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
 Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.12 (Renditeliegenschaften)

Parkplätze	Nutzfläche	PP aussen ¹⁰	PP innen ¹⁰	Diverse	Lager	Gewerbe
Anzal	m²	Anzahl	Anzahl	m²	m²	m²
	2772	0	0	0	446	0
4	1280	41	0	0	202	0
4	8344	0	47	115	1602	0
4:	3336	0	43	0	298	0
	537	0	0	0	111	0
	2 247	0	0	0	263	0
	1 815	0	0	0	0	0
11	3979	93	24	0	296	0
16	10685	42	119	0	753	580
5	3020	59	0	0	979	0
9:	4681	6	87	0	617	0
5	3445	0	58	0	524	0
61	46141	241	378	115	6091	
4:	2384	0	45	0	95	0
7.	1080	0	0	0	206	0
	1644	5	0	0	131	0
	1879	0	0	0	212	0
	1 139	0	0	0	132	0
4	3440	11	35	0	248	0
16:				97	588	0
2	6248 3163	0	121	8	345	0
29	20977	60	230	105	1957	
9.	6968	32	62	0	527	0
10	996	0	0	0	62	0
12	7 434	0	120	233	92	0
4	1 078	0	0	0	44	0
4	238	0	48	238	0	0
0	2634	0	0	0	75	0
6	3670	2	65	16	180	50
5	2616	8	42	0	74	0
4	4 168	3	46	210	0	0
4	2738	18	22	55	221	0
5	2 120	22	30	0	140	0
4	3054	15	32	148	0	0
3	2668	2	34	0	0	69
1	1 537	0	18	216	0	0
7-	5 2 4 0	4	70	20	0	0
3	2578	7	29	0	134	0
3-	2373	4	30	164	0	0
5-	4 479	4	50	0	0	0
81	56589	121	698	1300	1549	119
5	0	51	0	0	0	0
5	0	51	0	0	0	0
177	123707	473	1306	1520	9597	699

Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.12
 AE=Alleineigentum / SE=Stockwerkeigentum / ME=Miteigentum
 Büroräume = AE / Parkplätze = SE

Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
 Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
 Nur Autoparkplätze

AGENDA.

Medien- und Finanzanalystenkonferenz: März 2013, Zürich

123. ordentliche Generalversammlung: Mittwoch, 29. Mai 2013, Basel

Herausgeberin:

Warteck Invest AG Grenzacherstrasse 79 CH-4058 Basel

Konzeption, Gestaltung:

BSSM Werbeagentur AG, Basel

Foto Titelbild:

Daniel Infanger, Basel

Satz:

IDs4u AG, Oberwil

Druck:

Borer Druck, Laufen

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

Namenaktie

Symbol Telekurs WARN
Symbol 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