



HALBJAHRESBERICHT 2013.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN.

Gesellschaft	1. Semester 2013	1. Semester 2012	Veränderung
Bilanzsumme	523,2	491,4	+ 6,5 %
Eigenkapital	204,8	203,9	+ 0,5 %
Börsenkaptalisierung am 30.06. im Verhältnis zum inneren Wert	252,2 1,23	280,2 1,37	- 10,0 %
Fremdfinanzierungsgrad ¹	60,9 %	58,5 %	+ 4,1 %
Eigenkapitalquote	39,1 %	41,5 %	- 5,8 %
Eigenkapitalrendite ²	5,1 %	5,4 %	- 5,6 %
Personalbestand am 30.06.	14	13	+ 7,7 %
Erfolg aus Vermietung	11,8	11,6	+ 1,7 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10,3	10,4	- 0,3 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	10,1	9,8	+ 3,4 %
Konzerngewinn vor Steuern	6,5	6,6	- 0,9 %
Konzerngewinn	5,3	5,5	- 4,8 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ³	5,1	5,1	+ 0,2 %

¹ Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

² Konzerngewinn annualisiert in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

³ Steuereffekte berücksichtigt

In Mio. CHF

Immobilien-Portfolio	1. Semester 2013	1. Semester 2012	Veränderung
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	516,3	483,5	+ 6,8 %
Anzahl Liegenschaften	41	39	+ 5,1 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	13,7	13,7	- 0,1 %
Leerstandsquote in % CHF ¹	2,0 %	2,5 %	- 19,0 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	2,5 %	3,2 %	- 24,4 %
Ertragsausfallquote ²	2,0 %	2,5 %	- 19,0 %
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	13,4	13,3	+ 0,4 %
Bruttorendite ⁴	5,4 %	5,7 %	- 4,4 %
Nettorendite ⁵	4,7 %	4,8 %	- 1,7 %
Performance ⁶	4,8 %	4,9 %	- 3,3 %

¹ Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

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

³ Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste

⁴ Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)

⁵ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)

⁶ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt/Instandsetzungen zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (Renditeliegenschaften)

Titel		1. Semester 2013	1. Semester 2012	Veränderung
Namenaktie	Kurs am 30.06.	1 698	1 887	- 10,0 %
	Innerer Wert	1 379	1 373	+ 0,4 %
	Agio ¹	+ 23,1 %	+ 37,5 %	
	Konzerngewinn pro Titel	35,4	37,2	- 4,8 %
	Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	24,0	25,4	
	Performance seit 01.01. ²	- 2,9 %	+ 5,7 %	

¹ Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert

² Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

In CHF

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES.

Im August 2013

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Bericht können wir Sie über ein solides erstes Halbjahr 2013 informieren. Das Konzernergebnis vor Steuern bewegt sich mit TCHF 6534 auf Vorjahresniveau (–0,9 %). Nach Steuern betrug der Konzerngewinn TCHF 5256 (–4,8 %). Der Marktwert des Immobilien-Portfolios erhöhte sich – bedingt durch zwei Liegenschaftskäufe, Investitionen in Projekte und ein positives Neubewertungsergebnis – gegenüber dem Jahresbeginn (TCHF 489 500) um 5,5 % auf TCHF 516 310.

Die in Ausführung oder Planung befindlichen Projekte sind im Berichtszeitraum weitgehend planmässig vorangekommen. Lediglich bei einem Projekt verzögert sich der Baubeginn wegen der komplexen Baustelleninstallation um einige Wochen. Der Kurs der Namenaktie, die sich während der Turbulenzen an den Finanzmärkten in den vergangenen Jahren als überdurchschnittlich solide erwiesen hat, verlor hingegen in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres 6,6 % und stand per 30. Juni 2013 bei CHF 1698. Dies entspricht einem Agio auf dem Net Asset Value (NAV) von 23,1 %. Zusammen mit der Dividende von CHF 68 pro Titel resultierte eine negative Performance von –2,9 % seit Jahresbeginn.

Konstante Mietzinseinnahmen und robustes Konzernergebnis

Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr leicht (um 0,4 %) gestiegen und lagen bei TCHF 13 385 (Vorjahr TCHF 13 336). Diese Zunahme war hauptsächlich bedingt durch neue Einnahmen aus Zukäufen. Der Mietertrag wurde allerdings durch den Wegfall von Erträgen bei laufenden Umbauprojekten geschmälert. Die Leerstände entwickelten sich weiterhin erfreulich und lagen bei TCHF 279, was einer Leerstandsquote von lediglich 2.0 % entspricht (Vorjahr TCHF 345 bzw. 2,5 %). 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 der Höhe von TCHF 1628, also 8,0 % weniger als im Vorjahr (TCHF 1770). Der Immobilienaufwand machte damit 11,9 % (Vorjahr 12,9 %) der Soll-Mietzinseinnahmen aus, was einem sehr guten Aufwand-Ertrag-Verhältnis entspricht. Der Erfolg aus der Vermietung betrug TCHF 11 757 (Vorjahr TCHF 11 566). Im Berichtszeitraum wurden zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wertvermehrende Investitionen in Höhe von TCHF 5824 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 2321). Die periodische Neubewertung der Liegenschaften per 30. Juni 2013 durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führte zu einer leichten Aufwertung von TCHF 214 bzw. 0,04 % (Vorjahr Aufwertung um TCHF 570). Die übrigen Erträge schlugen mit TCHF 147 zu Buche (Vorjahr

TCHF 97). Der Personalaufwand erhöhte sich – bedingt durch die Schaffung einer neuen Stelle sowie Anpassungen bei den Arbeitspensen einiger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – gegenüber der Vorperiode um 9,4 % auf TCHF 1272 (Vorjahr TCHF 1163). Am Bilanzstichtag waren 14 (13) Personen mit insgesamt 1250 (1130) Stellenprozenten bei der Warteck Invest beschäftigt. Der sonstige Betriebsaufwand belief sich auf TCHF 508 (Vorjahr TCHF 473).

Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr (TCHF 10364) um 0,3 % auf TCHF 10338. Dies entspricht einer EBIT-Marge von 75,7 % (Vorjahr 75,8 %) berechnet auf den Soll-Mietzinseinnahmen.

Durch die Restrukturierung der Finanzverbindlichkeiten und die frühzeitige Absicherung tiefer Hypothekarzinsen konnte der Finanzaufwand mit TCHF 3804 trotz akquisitionsbedingter Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten praktisch auf Vorjahresniveau gehalten werden (Vorjahr TCHF 3768). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz sank auf 2,9 % (3,0 %). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Laufzeit der Kredite betrug am Bilanzstichtag 2 Jahre und 4 Monate. Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssatz-Swaps bei 8 Jahren und 5 Monaten. Damit ist das Zinsänderungsrisiko längerfristig gut abgesichert.

Nach Steuern in Höhe von TCHF 1278 (Vorjahr TCHF 1073) resultierte schliesslich ein Konzerngewinn von TCHF 5256 (Vorjahr TCHF 5523).

Erweiterung des Portfolios

Das Portfolio konnte im Berichtszeitraum weiter ausgebaut und um zwei Liegenschaften erweitert werden. Per 1. Januar 2013 wurde eine attraktive Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Netstal im Kanton Glarus mit Baujahr 2009 übernommen. Die Liegenschaft befindet sich in guter Lage an der Hauptverkehrsachse des Kantons. Per 1. Juni 2013 wurde eine kleinere, im Jahr 2011 erstellte Wohnüberbauung mit 15 modernen Wohnungen in Bützberg (BE) akquiriert. Neben diesen Akquisitionen wurden im Rahmen der laufenden und in Planung befindlichen Sanierungs- und Neubauprojekte total TCHF 5824 investiert. Unter Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses belief sich der Marktwert des Portfolios damit am Stichtag auf TCHF 516310, was gegenüber dem Jahresbeginn (TCHF 489500) einem Wachstum von 5,5 % entspricht.

Die Renditen der Liegenschaften fielen zwar ansehnlich aus, folgten aber weiter 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 01.01.) auf den Renditeliegenschaften lag im 1. Semester 2013 bei 5,43 % (Vorjahr 5,68 %). Die Nettorendite (Soll-Mietzinsen abzüglich Leerstände/Debitorenverluste, Betriebskosten und Instandhaltung im Verhältnis zum Marktwert am 01.01.) erreichte 4,73 % (Vorjahr 4,81 %). Die Performance, die auch die Instandsetzungsausgaben sowie die Auf- und Abwertungen der Liegenschaften berücksichtigt, lag schliesslich bei 4,76 % (Vorjahr 4,92 %).

Abgeschlossene und laufende Projekte

Die im Vorjahr begonnene Totalsanierung an der Ettenhauserstrasse 31–33 und der Neubau an der Ettenhauserstrasse 29 in Wetzikon (ZH) sind weiter planmässig vorangekommen. Die sanierten Wohnungen konnten bereits im März den Mietern übergeben werden. Die Wohnungen im Neubau sind seit Anfang August bezugsbereit. Total wurden hier 14 Wohnungen saniert und 9 Wohnungen neu erstellt.

Im April hat die Totalsanierung der 17 Wohnungen und 3 Büros in der Liegenschaft an der Chrischonastrasse 38 in Basel begonnen. Die Baumassnahmen wurden wie geplant durchgeführt, so dass die Arbeiten bis Ende August abgeschlossen werden konnten. Dieses Sanierungsprojekt beinhaltet die komplette Erneuerung der Küchen, Bäder, der Haustechnik sowie des äusseren Erscheinungsbildes der Liegenschaft. Zudem wurden aus energetischen Gründen die Fenster ersetzt.

Die Planung der Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in Basel konnte weiter vorangetrieben werden. Für die Ausführung wurde ein Generalunternehmer unter Vertrag genommen. Das Projekt umfasst den Ersatz der über hundertjährigen Liegenschaft Steinenvorstadt 1A durch ein attraktives neues Geschäftshaus mit einer Wohnung im Attikageschoss. Gleichzeitig werden die ebenfalls über hundert Jahre alten Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert. Dafür werden die Liegenschaften bis auf die schützenswerte Vorderfassade abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt. Der ursprüng-

lich für Juni 2013 geplante Baubeginn verzögert sich aufgrund der komplexen Baustelleninstallation um einige Wochen. Die Fertigstellung ist für Frühjahr/Sommer 2015 geplant.

Die beschriebenen Projekte entsprechen einem Investitionsvolumen von rund CHF 24 Mio. (Baukosten ohne Land) und stellen ein entsprechendes Ertragspotenzial dar.

Wartec Invest-Aktien solide im Vergleich zum Immobilien-Gesamtmarkt

Die Namenaktien der Wartec Invest haben im Berichtszeitraum um 6,6 % nachgegeben. Die Titel notierten am 30. Juni 2013 bei CHF 1698, was einer Prämie von 23,1 % zum Net Asset Value (NAV) entspricht. Unter Berücksichtigung der im Juni ausgeschütteten Dividende von CHF 68 (Vorjahr: CHF 68) resultiert im Berichtszeitraum eine leicht negative Gesamttrendite von –2,9 %. Die Gesamttrendite des Schweizer Immobilienmarktes entwickelte sich im gleichen Zeitraum ebenfalls rückläufig mit –4,6 % (SXI Real Estate Total Return Index). Der Schweizer Aktienmarkt, gemessen am SPI, rentierte in der gleichen Periode mit +15,2 %.

Ausblick

Die wirtschaftliche Lage im EU-Raum ist nach wie vor schwierig. Die Schweiz schlägt sich im Vergleich zum Ausland allerdings gut und weist sowohl ein konstantes Wirtschaftswachstum wie auch eine tiefe Arbeitslosigkeit auf. Für den Immobilienbereich gehen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung trotz der anhaltenden medialen Diskussion nur von lokalen Übertreibungen und nicht von einer flächen-

deckenden Preisblase aus. Der Druck auf die Renditen der Bestandesliegenschaften dürfte anhalten und es bleibt schwierig, geeignete und gut rentierende Liegenschaften für das Portfolio der Warteck Invest zu finden. Dennoch werden weiterhin mit Nachdruck potenzielle Objekte und Projekte identifiziert und geprüft, um die gesteckten Wachstumsziele zu erreichen.

Die finanzielle Verfassung der Warteck Invest ist weiterhin sehr solide. Die Eigenkapitalquote liegt bei 39 %. Die hypothekarische Belehnung der Liegenschaften beträgt nur 53 %. Die selbst definierte Obergrenze von 60 % erlaubt weitere Akquisitionen im Umfang von rund CHF 100 Mio. Die Zinsrisiken werden mittels Festhypotheken und Zinssatz-Swaps bewirtschaftet. Das Zinsänderungsrisiko ist mit der gegebenen Fremdkapitalstruktur längerfristig abgesichert.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken vorsichtig optimistisch auf das zweite Semester des laufenden Jahres und die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft. Die beiden Projekte in Wetzikon und an der Chrischonastrasse 38 in Basel sind bereits oder werden in Kürze fertiggestellt, so dass sie wieder Mieteinnahmen generieren. Auch von den beiden im Berichtszeitraum akquirierten Liegenschaften fließen neue Einnahmen. Die Ertragsausfallrisiken werden vom Management als gering eingestuft. Der Anteil der weniger konjunkturabhängigen Wohnnutzung an den Einnahmen beträgt 44 %. Ausserdem stammen weitere rund 39 % der Erträge aus Mietverträgen mit festen Laufzeiten. Das Portfolio ist hinsichtlich Geografie und Nutzung breit diversifiziert und in der

Mieterschaft bestehen keine Klumpenrisiken. Die Kostenseite befindet sich ebenfalls unter Kontrolle. Die Organisation ist schlank und effizient. Durch ein professionelles Facility-Management und eine vorausschauende Unterhaltsplanung wird auch der Immobilienaufwand laufend optimiert.

Aus den dargelegten Gründen erwarten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung eine stabile Entwicklung des Geschäftsganges und sind überzeugt, dass die bisherige Ausschüttungspolitik 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 gilt der Dank für ihren Einsatz für die Erreichung der gesteckten Ziele.

Mit freundlichen Grüssen

Warteck Invest AG



Dr. Christoph M. Müller
Präsident
des Verwaltungsrates



Daniel Petitjean
Geschäftsführer

KONZERN-BILANZ.

	30.06.13	31.12.12
Flüssige Mittel	1 404	1 843
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	229	161
Andere kurzfristige Forderungen	218	114
Forderungen	447	275
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 443	4 492
Umlaufvermögen	6 294	6 610
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	380	380
Darlehen	96	122
Finanzanlagen	476	502
Mobile Sachanlagen	114	97
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209 260	193 990
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 190	71 920
Wohnliegenschaften	232 750	220 480
Entwicklungsliegenschaften	3 110	3 110
Immobilie Sachanlagen	516 310	489 500
Anlagevermögen	516 900	490 099
Aktiven	523 194	496 709
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 695	1 165
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3 839	303
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	60 000	45 000
Passive Rechnungsabgrenzung	7 108	7 847
Kurzfristiges Fremdkapital	72 642	54 315
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	211 800	199 800
Andere langfristige Verbindlichkeiten	105	94
Rückstellung für latente Steuern	33 850	32 861
Langfristiges Fremdkapital	245 755	232 755
Fremdkapital	318 397	287 070
Aktienkapital	1 485	1 485
Nominales Eigenkapital	1 485	1 485
Gewinnreserve	203 312	208 154
Eigenkapital	204 797	209 639
Passiven	523 194	496 709

In Tausend CHF

KONZERN-ERFOLGSRECHNUNG.

	1. Semester 2013	1. Semester 2012	Veränderung
Mieterträge	13 385	13 336	+ 0,4 %
Betriebskosten Liegenschaften	- 491	- 550	- 10,7 %
Unterhalt Liegenschaften	- 1 137	- 1 220	- 6,9 %
Erfolg aus Vermietung	11 757	11 566	+ 1,7 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	214	570	- 62,5 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	0	- 233	- 100,0 %
Übrige Erträge	147	97	+ 51,5 %
Personalaufwand	- 1 272	- 1 163	+ 9,4 %
Sonstiger Betriebsaufwand	- 508	- 473	+ 7,4 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10 338	10 364	- 0,3 %
Finanzergebnis	- 3 804	- 3 768	+ 1,0 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	6 534	6 596	- 0,9 %
Steuern	- 1 278	- 1 073	+ 19,1 %
Konzerngewinn	5 256	5 523	- 4,8 %

In Tausend CHF

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG.

(verkürzt)

	1. Semester 2013	1. Semester 2012
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	5 748	5 249
Geldfluss Investitionstätigkeit	- 26 623	15 621
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	20 436	- 21 398
Total Geldfluss	- 439	- 528
+ Flüssige Mittel am 01.01.	1 843	1 892
= Flüssige Mittel am 30.06.	1 404	1 364

+ = 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 2012 unverändert.

Konzern-Bilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

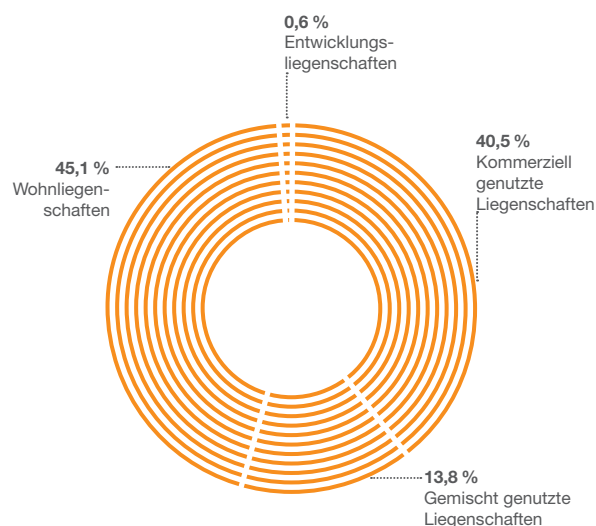
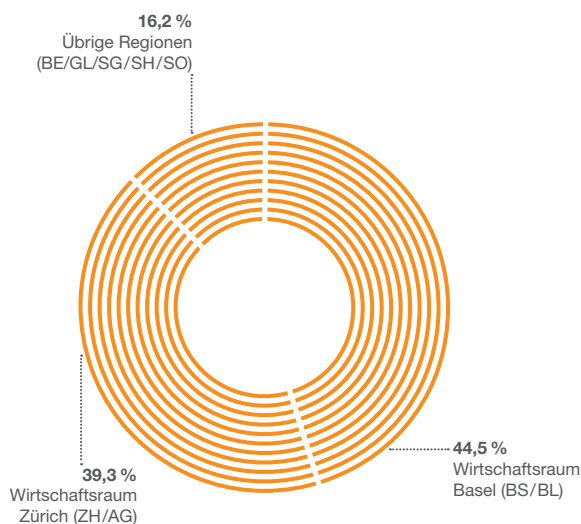
Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2013 gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach 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 zehn Jahren prognostiziert (Bruttomietträge 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 (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 5,24 % und bleibt im Vergleich zum Jahresabschluss 2012 unverändert. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2012 ist der Diskontierungszinssatz um 0,02 % gesunken (5,26 %).

Entwicklungsliegenschaften

Dabei handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1377 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle soll im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt werden. Zurzeit ist sie im Sinne einer Zwischennutzung als Parkplatz vermietet.



Marktwerte der Immobilien nach Geografie

	30.06.13	31.12.12
Wirtschaftsräum Basel (BS/BL)	44,5	46,5
Wirtschaftsräum Zürich (ZH/AG)	39,3	40,8
Übrige Regionen (BE/GL/SG/SH/SO)	16,2	12,7
Total	100,0	100,0

In Prozenten

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie

	30.06.13	31.12.12
Kommerziell genutzte Liegenschaften	40,5	39,6
Gemischt genutzte Liegenschaften	13,8	14,7
Wohnliegenschaften	45,1	45,1
Entwicklungsliegenschaften	0,6	0,6
Total	100,0	100,0

In Prozenten

Veränderungen des Immobilienbestandes

Immobilie Sachanlagen	31.12.11	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.06.12
Kommerziell genutzte Liegenschaften	211 180	0	442	- 17 750	320	- 82	194 110
Gemischt genutzte Liegenschaften	81 240	0	90	0	380	- 390	81 320
Wohnliegenschaften	203 000	0	1 789	- 61	431	- 89	205 070
Entwicklungsliegenschaften	3 010	0	0	0	0	0	3 010
Total Portfolio (zu Marktwerten)	498 430	0	2 321	- 17 811	1 131	- 561	483 510

In Tausend CHF

Immobilie Sachanlagen	31.12.12	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.06.13
Kommerziell genutzte Liegenschaften	193 990	0	14 961	0	500	- 191	209 260
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 920	0	0	0	0	- 730	71 190
Wohnliegenschaften	220 480	0	11 635	0	905	- 270	232 750
Entwicklungsliegenschaften	3 110	0	0	0	0	0	3 110
Total Portfolio (zu Marktwerten)	489 500	0	26 596	0	1 405	- 1 191	516 310

In Tausend CHF

Übersicht über Fälligkeit und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten

	Kreditfälligkeit	festes Zinsbindung
2013	44 000	34 000
2014	69 000	
2015	45 000	15 000
2016	34 500	19 500
2017	43 300	13 300
2018	20 000	20 000
2019	16 000	16 000
2020		16 000
2021		
2022		
2023		
2024		28 000
2025		30 000
2026		10 000
2027		25 000
2028		45 000
Total	271 800	271 800

In Tausend CHF

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 2,91 % (1. Semester 2012: 3,03 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 2 Jahre und 4 Monate. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag bei 8 Jahren und 5 Monaten. Es bestehen zurzeit keine Amortisationsverpflichtungen.

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

mit einem negativen Wiederbeschaffungswert per 30.06.2013 von TCHF 7299 (31.12.2012: TCHF 17 408).

Konzern-Eigenkapitalnachweis

Eigenkapital am 31.12.11	208 436
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 68)	- 10 098
Konzerngewinn 1. Semester 2012	5 523
Eigenkapital am 30.06.12	203 861

In Tausend CHF

Eigenkapital am 31.12.12	209 639
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 68)	- 10 098
Konzerngewinn 1. Semester 2013	5 256
Eigenkapital am 30.06.13	204 797

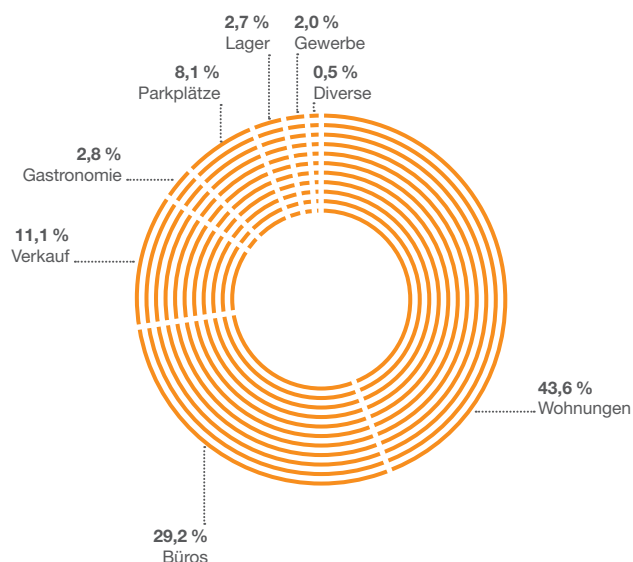
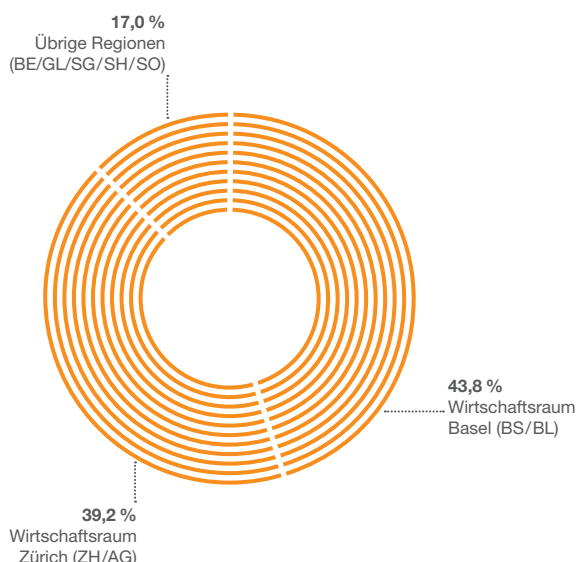
In Tausend CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

Soll-Mietzinsen nach Geografie

	1. Sem. 13	1. Sem. 12
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,8	46,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	39,2	39,5
Übrige Regionen (BE/GL/SG/SH/SO)	17,0	14,0
Total	100,0	100,0

In Prozenten



Soll-Mietzinsen nach Objektart

	1. Sem. 13	1. Sem. 12
Wohnungen	43,6	43,6
Büros	29,2	29,1
Verkauf	11,1	11,3
Gastronomie	2,8	3,6
Parkplätze	8,1	8,0
Lager	2,7	3,0
Gewerbe	2,0	0,9
Diverse	0,5	0,5
Total	100,0	100,0

In Prozenten

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Soll-Mietzinsen, waren im 1. Semester 2013 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den gesamten Soll-Mietzinserträgen entfielen:	1. Sem. 13	1. Sem. 12
auf den grössten Mieter	4,9	4,9
auf die drei grössten Mieter	11,7	11,9
auf die fünf grössten Mieter	17,7	18,0
auf die zehn grössten Mieter	28,0	28,4

In Prozenten

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge

2013	4,5
2014	20,5
2015	23,6
2016	20,7
2017	8,3
2018 und später	22,4
Total	100,0

In Prozenten

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 5824 (Vorjahr TCHF 2321) 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 30.06.13 TCHF	Mietertrag ² TCHF
Basel, Greifengasse 23		
Basel, Grenzacherstrasse 79		
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		
Basel, Münchensteinerstrasse 127		
Basel, Schneidergasse 11		
Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a		
Basel, Falknerstrasse 35		
Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3		
Gossau, Industriestrasse 149		
Netstal, Centro 6		
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
Schlieren, Zürcherstrasse 111		
Zürich, Rotbuchstrasse 46		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209 260	5 976
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
Basel, Kleinhünningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118		
Basel, St. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2		
Rorschach, Hauptstrasse 30		
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 190	1 887
Allschwil, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3		
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32		
Basel, Alemannengasse 62/64		
Basel, Chrischonastrasse 38		
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37		
Basel, Landskronstrasse 1		
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse		
Basel, Schützenmattstrasse 26/28		
Bergdietikon, Honerethof 5–7		
Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13		
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15		
Kilchberg, Bächlerstrasse 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	232 750	5 775
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
Entwicklungsliegenschaften	3 110	26
Total Portfolio	516 310	13 664

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.13 (Renditeliegenschaften)

Leerstand ³	Leerstand ⁴	Versicherungswert ⁵	Eigentumsverhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	%	TCHF				m ²
0,00		13298	AE	1995	–	430
0,10		7396	AE	1932	2001	1578
0,49		39256	AE	1996	–	2195
0,61		13245	AE	1993	–	1229
0,00		3570	AE	1914	1996	138
0,00		10467	AE	1908	1982	517
0,16		6968	AE	2009	–	368
0,00		13276	AE	1994	2011	6702
2,59		18161	AE	1991	–	4174
0,23		16148	AE	2009	–	6172
0,00		13114	AE	1991	–	2709
0,00		29243	AE	1992	2005	2904
0,30		13506	AE/SE ⁷	1929	2004	1176
0,58	0,89	197648				30247
0,29		5632	AE	1900	1995	270
0,00		7178	AE	1935	2007	602
0,00		6606	AE	1933	2011	611
0,50		5323	AE	1900/1992	1992	455
0,00		12896	AE	2008	–	1941
2,41		26707	AE	1993	2003	8398
0,00		10099	AE	1989	–	1122
1,01	2,81	74441				13399
0,40		30640	AE	1965	2002	8989
1,12		14388	AE	1991	2006	3364
0,00		4203	AE	1995	2010	693
1,78		9663	AE	1983	–	2300
0,64		32899	AE	1996	–	4743
0,00		4005	AE	1996	–	343
6,75		2359	SE/ME ⁹	2004	–	0
3,07		9493	AE	1979	–	1137
3,88		8882	AE	1991	–	5134
0,77		5050	AE	2011	–	2933
0,35		11648	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5433
4,11		10209	AE	1971/2006	2008	3502
2,95		6504	AE	1986	–	5310
13,60		9148	AE	1985	2011/2012	6634
3,89		8625	AE/ME ⁸	1980	–	3939
1,64		7384	AE	1975	2007	2331
1,51		18229	AE	1986	–	11010
2,06		7958	AE	1987	–	4704
81,45		7769	AE	1982	–	4320
2,83		16636	AE	2001	–	6313
3,90	3,67	225692				83132
n/a		n/a	AE	n/a	–	1374
n/a	n/a	0				1374
2,04	2,45	497781				128152

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 01.01.13⁶ AE=Alleineigentum / SE=Stockwerkeigentum / ME=Miteigentum⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME¹⁰ Nur Autoparkplätze

NUTZFLÄCHENÜBERSICHT.

Ort, Adresse	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie
	m ²	m ²	m ²	m ²
Basel, Greifengasse 23	403	860	1 063	0
Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1 078	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4	0	5 463	1 163	0
Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2 066	630	0
Basel, Schneidergasse 11	231	0	0	195
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684	82	669
Basel, Falknerstrasse 35	342	736	737	0
Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3 683	0	0
Gossau, Industriestrasse 149	0	8 816	528	0
Netstal, Centro 6	550	446	1 096	348
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2 041	0	0
Schlieren, Zürcherstrasse 111	0	3 632	432	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2 921	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	2 417	32 426	5 731	1 212
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14	0	343
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239	0	351
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118	1 277	0	12	378
Basel, St. Albanrheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	731	95	0	181
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6	1 738	167	1 287	0
Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0	2 693	0
Rorschach, Hauptstrasse 30	1 804	593	163	250
Gemischt genutzte Liegenschaften	9 920	1 108	4 155	1 503
Allschwil, Binnigerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108	662	0
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3 056	54	314	0
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61	0	0
Basel, Chrischonastrasse 38	1 898	391	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6 566	543	0	0
Basel, Landskronstrasse 1	893	0	0	141
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	0	0	0	0
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2 559	0	0	0
Bergdietikon, Honerethof 5–7	2 226	316	0	0
Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13	1 448	0	0	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3 958	0	0	0
Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36	2 228	0	234	0
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1 980	0	0	0
Niederlenz, Ahornweg 2–12	2 836	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. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3	5 220	0	0	0
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2 362	0	0	0
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2 209	0	0	0
Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4 479	0	0	0
Wohnliegenschaften	54 382	1 473	1 210	141
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0	0	0
Entwicklungsliegenschaften	0	0	0	0
Total Portfolio	66 719	35 007	11 096	2 856

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.13 (Renditeliegenschaften)

Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutzfläche	PP innen ¹⁰	PP aussen ¹⁰	Total Parkplätze ¹⁰
m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
0	446	0	2772	0	0	0
0	202	0	1280	0	41	41
0	1581	0	8207	47	0	47
0	298	0	3336	43	0	43
0	111	0	537	0	0	0
0	263	0	2247	0	0	0
0	16	0	1831	0	0	0
0	296	0	3979	24	93	117
580	773	0	10697	119	42	161
1837	301	0	4578	65	60	125
0	979	0	3020	0	59	59
0	617	0	4681	87	6	93
0	524	0	3445	58	0	58
2417	6407	0	50610	443	301	744
0	206	0	1080	0	0	0
0	131	0	1644	0	5	5
0	212	0	1879	0	0	0
0	132	0	1139	0	0	0
0	248	0	3440	35	11	46
0	588	97	6308	121	44	165
0	345	8	3163	29	0	29
0	1862	105	18653	185	60	245
0	527	0	6968	62	32	94
50	180	16	3670	65	2	67
0	62	0	996	0	0	0
0	95	0	2384	45	0	45
0	92	233	7434	120	0	120
0	44	0	1078	0	0	0
0	0	210	210	48	0	48
0	75	0	2634	0	0	0
0	74	0	2616	42	8	50
0	0	0	1448	0	22	22
0	0	210	4168	46	3	49
0	221	55	2738	22	18	40
0	140	0	2120	30	22	52
0	0	295	3131	32	15	47
69	0	0	2668	34	2	36
0	0	216	1537	18	0	18
0	0	20	5240	70	4	74
0	134	0	2496	29	7	36
0	0	164	2373	30	4	34
0	0	0	4479	50	4	54
119	1644	1419	60388	743	143	886
0	0	0	0	0	51	51
0	0	0	0	0	51	51
2536	9913	1524	129651	1371	555	1926

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 01.01.13

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: März 2014, Zürich

124. ordentliche Generalversammlung: Mittwoch, 21. Mai 2014, Basel

Herausgeberin:

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
CH-4058 Basel

Konzeption, Gestaltung:

BSSM Werbeagentur AG, Basel

Foto Titelseite:

Daniel Infanger, Basel

Litho und 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