

WERTE MIT SUBSTANZ

Kennzahlen im Überblick

GESELLSCHAFT	1. Sem. 2014	1. Sem. 2013	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	569,6	523,2	+8,9%
Eigenkapital	206,2	204,8	+0,7%
Börsenkapitalisierung am 30.6.	265,4	252,2	+5,2%
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,29	1,23	
Fremdfinanzierungsgrad ¹	63,8%	60,9%	+4,8%
Eigenkapitalquote	36,2%	39,1%	-7,4%
Eigenkapitalrendite ²	5,4%	5,1%	+5,3%
Personalbestand am 30.6.	14	14	+/-0,0%
In Stellenprozenten	1280	1250	+2,4%
Erfolg aus Vermietung	12,4	11,8	+5,2%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11,0	10,3	+6,6%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	10,5	10,1	+4,0%
Konzerngewinn vor Steuern	7,0	6,5	+6,5%
Konzerngewinn	5,6	5,3	+6,6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ³	5,2	5,1	+2,6%

- ¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
² Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
³ Steuereffekte berücksichtigt

IMMOBILIEN-PORTFOLIO

Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	562,2	516,3	+8,9%
Anzahl Liegenschaften	42	41	+2,4%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	14,6	13,7	+6,8%
Leerstandsquote in % ¹	2,1%	2,0%	+4,9%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	2,4%	2,5%	-0,4%
Ertragsausfallquote ²	2,1%	2,0%	+4,9%
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	14,3	13,4	+6,7%
Bruttorendite ⁴	5,3%	5,4%	-2,4%
Nettorendite ⁵	4,6%	4,7%	-2,1%
Performance ⁶	4,6%	4,8%	-2,5%

- ¹ Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
² Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
³ Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten
⁴ Soll-Mieterträge in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
⁵ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
⁶ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

NAMENAKTIE

in CHF			
Kurs am 30.6.	1787	1698	+5,2%
Innerer Wert (Net Asset Value)	1389	1379	+0,7%
Agio ¹	+28,7%	+23,1%	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	74,18	69,62	+6,6%
Konzerngewinn	37,72	35,40	+6,6%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	23,7	24,0	
Performance seit 1.1. ²	+8,4%	-2,9%	

- ¹ Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert
² Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Sehr geehrte Damen und Herren

Warteck Invest erzielte im 1. Halbjahr 2014 ein erfreuliches Ergebnis. Der EBIT wurde im Vergleich zum ersten Semester des Vorjahres um 6,6% auf TCHF 11 016 gesteigert. Der Konzerngewinn erhöhte sich ebenfalls um 6,6% auf TCHF 5601. Der Marktwert des Portfolios wurde durch eine Akquisition, durch Investitionen in den Bestand sowie dank einem positiven Bewertungsergebnis gegenüber dem Jahresbeginn um 3,1% auf TCHF 562 230 gesteigert.

Der Kurs der Namenaktie legte in der Berichtsperiode um 4,4% zu und schloss am Stichtag bei CHF 1787. Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende von CHF 68 je Aktie resultiert daraus eine Performance von +8,4% für das erste Halbjahr des laufenden Jahres.

Erfolg aus Vermietung, EBIT und Konzernergebnis gesteigert. Durch die Akquisitionen des letzten und des laufenden Jahres sowie aufgrund abgeschlossener Sanierungs- bzw. Neubauprojekte stiegen die Soll-Mieterträge im 1. Semester 2014 gegenüber der Vergleichsperiode um 6,8% auf TCHF 14 592. Dabei konnten bei einem weiterhin tiefen Leerstand von 2,1% (Vorjahr 2,0%) die Ist-Mieterträge auf TCHF 14 280 erhöht werden, was einem Plus von 6,7% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht.

Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften machten im Berichtszeitraum TCHF 1911 aus. Dies entspricht 13,1% (Vorjahr 11,9%) der Soll-Mieteinnahmen und stellt ein intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar. Der Erfolg aus Vermietung erhöhte sich folglich von TCHF 11 757 im Vorjahr um 5,2% auf TCHF 12 369.

Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge und der betrieblichen Aufwendungen resultierte ein EBIT in der Höhe von TCHF 11 016, was einer Erhöhung von 6,6% gegenüber dem Vergleichszeitraum entspricht (Vorjahr TCHF 10 338). Der EBIT entsprach damit 75,5% der Soll-Mieteinnahmen (EBIT-Marge, Vorjahr 75,7%).

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für die Finanzierungen reduzierte sich weiter von 2,83% im Gesamtjahr 2013 auf 2,65% im ersten Halbjahr 2014. Durch das akquisitionsbedingt höhere Kreditvolumen ist der Finanzaufwand insgesamt von TCHF 3804 um 6,7% auf TCHF 4059 angestiegen. Das Zinsänderungsrisiko ist weiterhin gut abgesichert. Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Zinssatz-Swaps bei 7 Jahren und 7 Monaten.

Der Konzerngewinn stieg schliesslich um 6,6% von TCHF 5256 im Vorjahr auf TCHF 5601 im Berichtszeitraum. Dies entspricht einer Eigenkapitalrendite von 5,4% (Vorjahr 5,1%).

Weiterer Ausbau des Portfolios Der Marktwert des Portfolios konnte seit Ende des letzten Jahres von TCHF 545 480 um TCHF 16 750 auf TCHF 562 230 ausgebaut werden (+3,1%). Diese Steigerung resultierte aus der Akquisition einer Liegenschaft, aus Investitionen in Sanierungs- bzw. Neubauprojekte sowie aus dem positiven Resultat der Neubewertungen. Per 1. Januar 2014 wurde eine Liegenschaft in Weinfelden TG erworben, welche langfristig an eine Betreiberin von Alters- und Pflegeheimen vermietet ist. In die laufenden Neubau- bzw. Sanierungsprojekte wurden TCHF 3181 (Vorjahr TCHF 5824) investiert. Verkauft wurden im Berichtszeitraum einige Lager- und Hobbyräume in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse in Basel. Die Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC führten zu einer leichten Aufwertung des Portfolios um TCHF 485 (Vorjahr TCHF 214).

Die geografische Verteilung des Portfolios auf 10 Kantone wie auch der Nutzungsmix der Mietobjekte führten zu einer angemessenen Diversifikation und Risikobegrenzung. Bei der Aufteilung der Mietzinseinnahmen nach Objektnutzung dominierten nach wie vor die Anteile der Einnahmen aus Wohnungen mit 42,4% (Vorjahr 43,6%) und Büros mit 30,3% (Vorjahr 29,2%). Aus den Verkaufsflächen stammten 10,5% (Vorjahr 11,1%) der Einnahmen und aus gewerblicher Nutzung 4,0% (Vorjahr 2,0%). Die restlichen rund 13% der Einnahmen flossen aus Gastronomieflächen, Parkplätzen und Lagerflächen.

Trotz anhaltendem Renditedruck im Immobilienmarkt konnten die Renditen des Liegenschaften-Portfolios auf ansprechendem Niveau gehalten werden. Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) lag im Berichtszeitraum mit 5,3% praktisch auf Vorjahresniveau (Vorjahr 5,4%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte ebenfalls knapp auf Vorjahresniveau gehalten werden und lag bei 4,6% (Vorjahr 4,7%). Die Performance (Nettorendite zuzüglich Neubewertungsergebnis) erreichte 4,6% und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von 4,8%.

Fortschritt der laufenden Projekte, Akquisition eines Entwicklungsprojekts

Im Januar 2014 begannen die Abbrucharbeiten beim Projekt Steinenberg in Basel. Die Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a wurden zwischenzeitlich komplett zurückgebaut. Zurzeit werden die neuen Fundamente erstellt. Die Arbeiten im Baugrund erweisen sich, insbesondere im Bereich des historischen Gewölbes des Birsigbachs, der durch das Grundstück fliesst, als schwierig, was zu gewissen Verzögerungen gegenüber dem geplanten Bauprogramm geführt hat. Das Projekt am Steinenberg mit einem Baukostenvolumen von rund TCHF 13 000 umfasst den Ersatz der über 100-jährigen

Liegenschaften Steinenvorstadt 1a und Steinenberg 21/23 durch ein attraktives neues Wohn- und Geschäftshaus an bester Lage in der Basler Innenstadt. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Herbst 2015 geplant.

Die Innensanierung der Überbauung Warteckhof am Fischerweg 6/8/10 und an der Alemannengasse 33/35/37 in Basel hat im Mai dieses Jahres begonnen. In den 81 Wohnungen und 12 Ateliers werden die Bäder und die Küchen erneuert. Die Arbeiten im Umfang von rund TCHF 3200 kommen planmässig voran und sollen im kommenden Oktober abgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Baulandparzelle in Muttenz BL wurden vom beauftragten Planungsbüro und den beteiligten Grundeigentümern die Grundlagen für eine Quartierplanung erarbeitet. Das Quartierplanverfahren wurde daraufhin von der Gemeinde formal beschlossen und gestartet.

Neben den beschriebenen Projekten konnte im Berichtsjahr ein neues Entwicklungsprojekt akquiriert werden. Dabei handelt es sich um den Neubau von 79 Wohnungen in Wil SG. Das geplante Bauvolumen beträgt rund TCHF 28500. Zurzeit wird das Projekt zusammen mit dem Entwickler fertig geplant und für die Einreichung des Baubewilligungsgesuchs vorbereitet. Die Realisierung ist für den Zeitraum 2016–2018 vorgesehen.

Warteck Invest-Aktien besser als der Markt Die Namenaktien der Warteck Invest haben im ersten Halbjahr 2014 um 4,4% zugelegt. Die Titel notierten am 30. Juni 2014 bei CHF 1787, was einem Agio von 28,7% auf dem inneren Wert (NAV) entspricht. Unter Berücksichtigung der im Mai ausgeschütteten Dividende von CHF 68 pro Aktie (Vorjahr CHF 68) resultiert eine erfreuliche Performance von +8,4%. Mit dieser Rendite schlugen die Titel der Warteck Invest im ersten Halbjahr 2014 sowohl die Gesamttrendite des Schweizer Immobilienmarkts von +6,5 % (gemessen am SXI Real Estate® Total Return Index) wie auch diejenige des Schweizer Aktienmarkts von +7,9% (gemessen am SPI® Total Return Index).

Ausblick Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken zuversichtlich ins zweite Halbjahr 2014 und gehen davon aus, dass die positive Entwicklung von Warteck Invest weiter fortgeführt werden kann. Die neuen Erträge aus den akquirierten Liegenschaften und den abgeschlossenen Sanierungs- und Neubauprojekten sowie der voraussichtlich weiterhin tiefe Leerstand begründen diese Zuversicht. Des Weiteren zeigt sich auch die Gesamtwirtschaft der Schweiz nach wie vor solide mit einer tiefen Arbeitslosigkeit, einer stabilen Konjunktur und anhaltend tiefen Zinsen.

Die Preisentwicklungen im Immobilienmarkt haben sich im vergangenen Semester leicht beruhigt, wenn auch auf hohem Niveau und entsprechend tieferen Renditen. Bei den Büroflächen werden zunehmend Überkapazitäten sichtbar, was sich in längeren Absorptionszeiten und örtlich leicht rückläufigen Preisen von Büroflächen widerspiegelt. Bei den Wohnimmobilien ist vorerst lediglich im hochpreisigen Eigentumssegment ein gewisser Preisdruck ersichtlich. In diesem Segment ist Wardeck Invest allerdings nicht tätig. Eine branchen- und ortsübergreifende Korrektur der Immobilienpreise ist zurzeit nicht zu erwarten. Auch die Annahme der «Masseneinwanderungsinitiative» lässt noch keinen direkten Einfluss auf die Immobilienpreise erkennen. Die Akquisition geeigneter Objekte mit ansprechender Rendite bleibt demzufolge weiterhin schwierig. Inneres Wachstum durch die Pflege des Bestands sowie in vorsichtigem Masse auch neue Entwicklungsprojekte stehen deshalb mittelfristig im Vordergrund.

Auf der Ertragsseite wird Wardeck Invest weiterhin auf eine gute geografische Diversifikation mit einem hohen Wohnanteil achten und zudem Klumpenrisiken vermeiden. Beim Unterhalt der Liegenschaften werden auch künftig durch regelmässige Zustandsanalysen und eine vorausschauende Planung Überraschungen vermieden. Auf der Finanzierungsseite, die den grössten Kostenblock darstellt, ist weiterhin mit tiefen Zinsen zu rechnen. Wardeck Invest konnte bisher vom tiefen Zinsniveau profitieren und mittels Zinssatz-Swaps oder dem Abschluss von Festhypotheken tiefe Zinsen längerfristig sichern.

Mit einer Eigenkapitalquote von 36,2% ist Wardeck Invest solide mit Eigenmitteln ausgestattet. Das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten zum Marktwert des Immobilienportfolios liegt bei 56,6%. Damit sind zusätzliche Akquisitionen in Höhe von rund CHF 50 Mio. möglich, bevor die selbst definierte Obergrenze von 60% erreicht würde.

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 zur Erreichung der gesteckten Ziele.

Mit freundlichen Grüssen
Wardeck Invest AG



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Petitjean
Geschäftsführer

Konzern Bilanz

	30.6.14	31.12.13
in Tausend CHF		
Flüssige Mittel	2 139	2 203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	390	349
Andere kurzfristige Forderungen	182	1 353
Forderungen	572	1 702
Aktive Rechnungsabgrenzung	4 089	3 466
Umlaufvermögen	6 800	7 371
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	381	381
Darlehen	71	96
Finanzanlagen	452	477
Mobile Sachanlagen	74	96
Kommerziell genutzte Liegenschaften	246 440	232 870
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 450	70 760
Wohnliegenschaften	233 670	232 800
Entwicklungsliegenschaften	10 670	9 050
Immobilien Sachanlagen	562 230	545 480
Anlagevermögen	562 756	546 053
Aktiven	569 556	553 424
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 420	1 021
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	259	199
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	98 432	73 000
Passive Rechnungsabgrenzung	6 821	6 954
Kurzfristiges Fremdkapital	106 932	81 174
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	219 650	225 800
Andere langfristige Verbindlichkeiten	102	107
Rückstellungen für latente Steuern	36 634	35 608
Langfristiges Fremdkapital	256 386	261 515
Fremdkapital	363 318	342 689
Aktienkapital	1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	1 485	1 485
Gewinnreserve	204 753	209 250
Eigenkapital	206 238	210 735
Passiven	569 556	553 424

Konzern Erfolgsrechnung

	1. Sem. 2014	1. Sem. 2013	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF			
Mieterträge	14 280	13 385	+6,7
Betriebskosten Liegenschaften	-415	-491	-15,5
Unterhalt Liegenschaften	-1 496	-1 137	+31,6
Erfolg aus Vermietung	12 369	11 757	+5,2
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	485	214	+126,6
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	-5	0	-
Übrige Erträge	130	147	-11,6
Personalaufwand	-1 379	-1 272	+8,4
Sonstiger Betriebsaufwand	-584	-508	+15,0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11 016	10 338	+6,6
Finanzergebnis	-4 059	-3 804	+6,7
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	6 957	6 534	+6,5
Steuern	-1 356	-1 278	+6,1
Konzerngewinn	5 601	5 256	+6,6

Konzern Geldflussrechnung (verkürzt)

	1. Sem. 2014	1. Sem. 2013
in Tausend CHF		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	6 995	5 748
Geldfluss Investitionstätigkeit	-16 243	-26 623
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	9 184	20 436
Total Geldfluss	-64	-439
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2 203	1 843
= Flüssige Mittel am 30.6.	2 139	1 404

+ = Zufluss/ - = Abfluss

Konzern

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 2013 unverändert.

Konzern-Bilanz

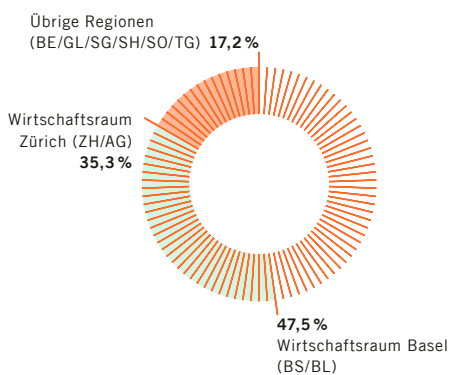
Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2014 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 (Bruttomietserträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen usw.). 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, das heisst 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.

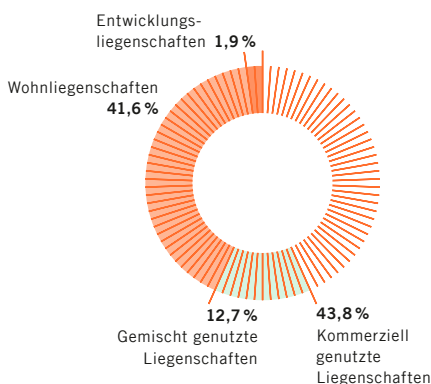
Der verwendete Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze beläuft sich wie im Vorjahr auf 5,00 %, entsprechend einem erwarteten, langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligation) und einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko (Kapitalilliquidität). Angepasst 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 5,22 % und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2013 um 0,01 % gesunken. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2013 ist der Diskontierungszinssatz um 0,02 % gesunken (5,24 %).

MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH GEOGRAFIE



MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH ANLAGEKATEGORIE



MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH GEOGRAFIE	30.6.14	31.12.13
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,5	48,3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	35,3	36,3
Übrige Regionen (BE/GL/SG/SH/SO/TG)	17,2	15,4
Total	100,0	100,0

MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH ANLAGEKATEGORIE	30.6.14	31.12.13
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	43,8	42,7
Gemischt genutzte Liegenschaften	12,7	13,0
Wohnliegenschaften	41,6	42,7
Entwicklungliegenschaften	1,9	1,6
Total	100,0	100,0

Veränderungen des Immobilienbestandes

IMMOBILE SACHANLAGEN

	31.12.12	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.13
in Tausend CHF							
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
Entwicklungliegenschaften	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

IMMOBILE SACHANLAGEN

	31.12.13	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	30.6.14
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	232 870	0	13 254	0	1 063	-747	246 440
Gemischt genutzte Liegenschaften	70 760	0	1 031	0	40	-381	71 450
Wohnliegenschaften	232 800	0	613	-180	500	-63	233 670
Entwicklungliegenschaften	9 050	0	1 547	0	73	0	10 670
Total Portfolio (zu Marktwerten)	545 480	0	16 445	-180	1 676	-1 191	562 230

Entwicklungsliegenschaften

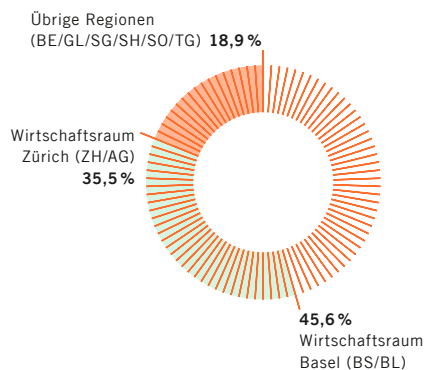
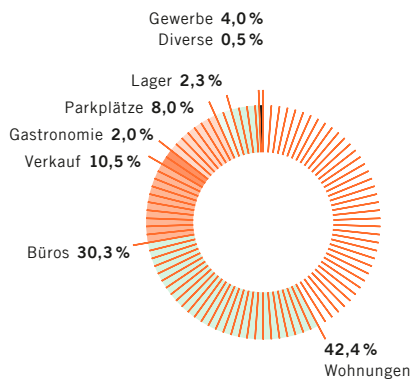
Bei den Entwicklungsliegenschaften handelt es sich einerseits um eine Bauparzelle mit 1377 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle soll im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt werden. Zurzeit ist sie im Sinne einer Zwischennutzung als Parkplatz vermietet. Andererseits wird das Projekt Steinenberg in Basel unter den Entwicklungsliegenschaften geführt. Das Projekt umfasst den Ersatz der über 100-jährigen Liegenschaften Steinenvorstadt 1a und Steinenberg 21/23 in der Basler Innenstadt durch ein attraktives neues Wohn- und Geschäftshaus.

ÜBERSICHT ÜBER FÄLLIGKEIT UND ZINSBINDUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

	Kredit- fälligkeit	Feste Zinsbindung
in Tausend CHF		
2014	83 432	42 432
2015	83 000	0
2016	34 500	19 500
2017	56 900	26 900
2018	20 000	20 000
2019	16 000	16 000
2020	0	16 000
2021	0	0
2022	24 250	24 250
2023	0	15 000
2024	0	28 000
2025	0	30 000
2026	0	10 000
2027	0	25 000
2028	0	45 000
Total	318 082	318 082

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 2,65 % (1. Semester 2013: 2,91 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 2 Jahre und 4 Monate. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 7 Jahren und 7 Monaten. Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 916 p.a.

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos bestehen derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) mit einem Kontraktwert von TCHF 169 000 und einem negativen Wiederbeschaffungswert per 30.6.2014 von TCHF 17 632 (Wiederbeschaffungswerte per 31.12.2013: negativer Wert TCHF 5747; positiver Wert TCHF 170).

**SOLL-MIETZINSEN 1. SEM. 2014
NACH GEOGRAFIE**

**SOLL-MIETZINSEN 1. SEM. 2014
NACH OBJEKTNUTZUNG**

Eigenkapital
KONZERN-EIGENKAPITALNACHWEIS

in Tausend CHF

Eigenkapital am 31.12.2012	209 639
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 68)	-10 098
Konzerngewinn 1. Semester 2013	5 256
Eigenkapital am 30.6.2013	204 797

KONZERN-EIGENKAPITALNACHWEIS

in Tausend CHF

Eigenkapital am 31.12.2013	210 735
Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 68)	-10 098
Konzerngewinn 1. Semester 2014	5 601
Eigenkapital am 30.6.2014	206 238

Konzern-Erfolgsrechnung
SOLL-MIETZINSEN NACH GEOGRAFIE

in Prozenten

	1. Sem. 2014	1. Sem. 2013
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	45,6	43,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	35,5	39,2
Übrige Regionen (BE/GL/SG/SH/SO/TG)	18,9	17,0
Total	100,0	100,0

SOLL-MIETZINSEN NACH OBJEKTNUTZUNG

in Prozenten

	1. Sem. 2014	1. Sem. 2013
Wohnungen	42,4	43,6
Büros	30,3	29,2
Verkauf	10,5	11,1
Gastronomie	2,0	2,8
Parkplätze	8,0	8,1
Lager	2,3	2,7
Gewerbe	4,0	2,0
Diverses	0,5	0,5
Total	100,0	100,0

FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

in Prozenten	
2014	0,0
2015	15,1
2016	20,6
2017	8,5
2018	19,0
2019 und später	36,8
Total	100,0

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Soll-Mietzinsen, waren im 1. Semester 2014 (in alphabetischer Reihenfolge):

- F. Hoffmann-La Roche
- FIAT SpA
- Sanitas Troesch AG
- Seniocare AG
- Swisslog AG

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN:

in Prozenten	1. Sem. 2014	1. Sem. 2013
– auf den grössten Mieter:	4,6	4,9
– auf die drei grössten Mieter:	10,8	11,7
– auf die fünf grössten Mieter:	15,5	17,7
– auf die zehn grössten Mieter:	25,0	28,0

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 3181 (Vorjahr TCHF 5824) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum 1. Halbjahr (Seiten 3–6).

Liegenschaften

Immobilien-Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am	Mietertrag ²
	30.6.14	
	TCHF	TCHF
Basel, Greifengasse 23		
Basel, Grenzacherstrasse 79		
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		
Basel, Münchensteinerstrasse 127		
Basel, Schneidergasse 11		
Basel, Falknerstrasse 35		
Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3		
Gossau, Industriestrasse 149		
Liestal, Bahnhofplatz 11		
Netstal, Centro 6		
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
Schlieren, Zürcherstrasse 111		
Weinfelden, Kreuzlingerstrasse 21		
Zürich, Rotbuchstrasse 46		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	246 440	6 818
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
Basel, Kleinhünigeranlage 2, Hochbergerstrasse 118		
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2		
Rorschach, Hauptstrasse 30		
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 450	1 693
Allschwil, Binnerstrasse 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		
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	233 670	6 056
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a		
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
Entwicklungsliegenschaften	10 670	25
Total Portfolio	562 230	14 592

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

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

Leerstand ³	Leerstand ⁴	Versicherungswert ⁵	Eigentumsverhältnis ⁵	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	%	TCHF				m ²
0,00		13213	AE	1995	–	430
0,04		7349	AE	1932	2001	1578
0,00		39006	AE	1996	–	2195
0,59		13161	AE	1993	–	1229
0,00		3548	AE	1914	1996	138
0,00		6924	AE	2009	–	368
0,00		13276	AE	1994	2011	6702
5,73		23500	AE	1991	–	4174
0,58		22386	AE	2011	–	1693
5,10		16148	AE	2009	–	6127
0,00		13114	AE	1991	–	2706
0,00		29243	AE	1992	2005	2904
0,00		11781	AE	1985/2003	–	2994
0,54		13506	AE/SE ⁷	1929	2004	1176
1,20	1,89	226 155				34 414
0,18		5597	AE	1900	1995	270
0,00		7132	AE	1935	2007	602
1,32		6564	AE	1933	2011	611
0,50		5288	AE	1900/1992	1992	455
0,37		12814	AE	2008	–	1941
3,72		26707	AE	1993	2003	8398
0,72		10099	AE	1989	–	1122
1,60	1,56	74 201				13 399
0,26		30640	AE	1965	2002	8989
1,80		14388	AE	1991	2006	3364
0,11		4176	AE	1995	2010	693
0,78		9602	AE	1983	2013	2300
0,52		32687	AE	1996	–	4743
0,10		3980	AE	1996	–	343
1,35		2290	SE/ME ⁸	2004	–	0
1,97		9433	AE	1979	–	1137
8,49		8882	AE	1991	–	5134
22,26		5050	AE	2011	–	2933
0,69		11648	AE/ME ⁹	1984	2009/2010	5433
6,44		10209	AE	1971/2006	2008	3502
1,90		6504	AE	1986	–	5310
7,95		10577	AE	1985	2011/2012	6634
1,58		7337	AE	1975	2007	2331
2,94		18229	AE	1986	–	11010
2,32		7958	AE	1987	–	4704
6,63		10560	AE	1982/2013	2013	4320
5,99		16636	AE	2001	–	6313
3,35	3,20	220 785				79 193
n/a		12707	AE	1908	1982	517
n/a		n/a	AE	n/a	–	1374
n/a	n/a	12 707				1 891
2,14	2,44	533 848				128 897

³ Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 30.6.14 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.14

⁶ AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum

⁷ Büroräume = AE/Parkplätze = SE

⁸ Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME

⁹ Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME

Liegenschaften

Nutzflächen- übersicht

Ort, Adresse	Wohnen m ²	Büro m ²
Basel, Greifengasse 23	403	860
Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1 078
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4	0	5 463
Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2 066
Basel, Schneidergasse 11	231	0
Basel, Falknerstrasse 35	342	736
Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3 683
Gossau, Industriestrasse 149	0	8 816
Liestal, Bahnhofplatz 11	0	3 365
Netstal, Centro 6	550	446
Schaffhausen, Staufacherstrasse 36	0	2 041
Schlieren, Zürcherstrasse 111	0	3 632
Weinfelden, Kreuzlingerstrasse 21	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2 921
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 868	35 107
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239
Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118	1 277	0
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	731	95
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6	1 738	167
Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2	2 930	0
Rorschach, Hauptstrasse 30	1 804	593
Gemischt genutzte Liegenschaften	9 920	1 108
Allschwil, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5 671	108
Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3 056	54
Basel, Alemannengasse 62/64	873	61
Basel, Chrischonastrasse 38	1 898	391
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6 566	543
Basel, Landskronstrasse 1	893	0
Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	0	0
Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2 559	0
Bergdietikon, Honerethof 5–7	2 226	316
Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13	1 448	0
Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3 958	0
Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36	2 228	0
Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1 980	0
Niederlenz, Ahornweg 2–12	2 836	0
Riehen, Im Finsteren Boden 15/17	1 321	0
Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3	5 220	0
Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2 362	0
Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2 545	0
Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4 479	0
Wohnliegenschaften	52 119	1 473
Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1 a	549	684
Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0
Entwicklungsliegenschaften	549	684
Total Portfolio	64 456	38 372

¹ Nur Autoparkplätze

Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen ¹	PP aussen ¹	Parkplätze ¹
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	m ²	Anzahl
1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
0	0	0	202	0	1280	0	41	41
1163	0	0	1581	0	8207	47	0	47
630	0	0	298	0	3336	43	0	43
0	195	0	111	0	537	0	0	0
737	0	0	16	0	1831	0	0	0
0	0	0	296	0	3979	24	93	117
528	0	580	773	0	10697	119	42	161
899	0	0	196	0	4460	77	0	77
1096	348	1837	301	0	4578	65	60	125
0	0	0	979	0	3020	0	59	59
432	0	0	617	0	4681	87	6	93
0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
0	0	0	524	0	3445	58	0	58
6548	543	4566	6340	0	54972	536	310	846
0	343	0	206	0	1080	0	0	0
0	351	0	131	0	1644	0	5	5
12	378	0	212	0	1879	0	0	0
0	181	0	132	0	1139	0	0	0
1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
2693	0	0	468	97	6188	131	44	175
163	250	0	345	8	3163	29	0	29
4155	1503	0	1742	105	18533	195	60	255
662	0	0	527	0	6968	62	32	94
314	0	50	180	16	3670	65	2	67
0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	95	0	2384	45	0	45
0	0	0	92	233	7434	120	0	120
0	141	0	44	0	1078	0	0	0
0	0	0	0	210	210	48	0	48
0	0	0	75	0	2634	0	0	0
0	0	0	74	0	2616	42	8	50
0	0	0	0	0	1448	0	22	22
0	0	0	0	210	4168	46	3	49
234	0	0	221	55	2738	22	18	40
0	0	0	140	0	2120	30	22	52
0	0	0	0	295	3131	32	15	47
0	0	0	0	216	1537	18	0	18
0	0	0	0	20	5240	70	4	74
0	0	0	134	0	2496	29	7	36
0	0	0	0	108	2653	30	4	34
0	0	0	0	0	4479	50	4	54
1210	141	50	1644	1363	58000	709	141	850
82	669	0	263	0	2247	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	51	51
82	669	0	263	0	2247	0	51	51
11995	2856	4616	9989	1468	133752	1440	562	2002

Finanzkalender

Agenda

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ 2015

März 2015, Zürich

125. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2015

Mittwoch, 27. Mai 2015, Basel

HERAUSGEBER

Wartec Invest AG, Basel

GESAMTKONZEPT/DESIGN/REALISATION

Linkgroup, Zürich

www.linkgroup.ch

Dieser Geschäftsbericht ist auf
FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.



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

NAMENAKTIE

Symbol Telekurs: WARN
Symbol Reuters: WARZnb
Valorenummer: 261 948
ISIN-Nummer: CH0002619481

FÜR WEITERE INFORMATIONEN

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