

GLAUBWÜRDIG

DURCH RESULTATE

Kennzahlen im Überblick

| GESELLSCHAFT | 1.Sem.2016 | 1.Sem.2015 | Veränderung |
|--|------------|------------|-------------|
| in Mio. CHF | | | |
| Bilanzsumme | 615,9 | 592,6 | +3,9% |
| Eigenkapital | 285,7 | 209,0 | +36,7% |
| Börsenkapitalisierung am 30.6. | 367,7 | 294,0 | +25,1% |
| Im Verhältnis zum inneren Wert | 1,29 | 1,41 | |
| Fremdfinanzierungsgrad ¹ | 53,6% | 64,7% | -17,2% |
| Net gearing ² | 97% | 156% | -37,7% |
| Eigenkapitalquote | 46,4% | 35,3% | +31,5% |
| Eigenkapitalrendite ³ | 4,8% | 6,0% | -19,7% |
| Personalbestand am 30.6. | 12 | 13 | -7,7% |
| In Stellenprozenten | 1 140 | 1 180 | -3,4% |
| Erfolg aus Vermietung | 12,3 | 12,9 | -4,2% |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 12,7 | 12,1 | +5,4% |
| EBIT exkl. Neubewertungseffekt | 10,3 | 11,1 | -7,6% |
| Konzerngewinn vor Steuern | 8,7 | 8,0 | +9,5% |
| Konzerngewinn | 7,0 | 6,3 | +10,1% |
| Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁴ | 5,0 | 5,6 | -10,4% |

IMMOBILIEN-PORTFOLIO

| | | | |
|--|-------|-------|--------|
| Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF) | 608,0 | 580,4 | +4,7% |
| Anzahl Liegenschaften | 44 | 42 | +4,8% |
| Soll-Mieterträge (in Mio. CHF) | 14,7 | 14,5 | +1,5% |
| Leerstandsquote in % ¹ | 3,5% | 2,2% | +59,5% |
| Leerstände in % der vermietbaren Fläche | 4,1% | 3,1% | +33,5% |
| Ertragsausfallquote ² | 3,5% | 2,2% | +56,7% |
| Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF) | 14,2 | 14,2 | +0,1% |
| Bruttorendite ⁴ | 5,1% | 5,3% | -3,4% |
| Nettorendite ⁵ | 4,3% | 4,7% | -9,2% |
| Performance ⁶ | 4,5% | 5,0% | -9,5% |

NAMENAKTIE

| | | | |
|--|--------|--------|--------|
| in CHF | | | |
| Kurs am 30.6. ¹ | 1 857 | 1 892 | -1,8% |
| Innerer Wert (Net Asset Value) | 1 443 | 1 407 | +2,6% |
| Agio ² | +28,7% | +40,7% | |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 64,25 | 81,26 | -20,9% |
| Konzerngewinn | 35,15 | 42,58 | -17,4% |
| Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) | 26,4 | 23,2 | |
| Performance seit 1.1. ³ | +8,2% | +12,5% | |

¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme

² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals

³ Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁴ Steuereffekte berücksichtigt

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)

¹ Aktienkurs Vorjahr korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus der Kapitalerhöhung im Jahr 2015 (performancebereinigt)

² Agio = Premium oder Zuschlag zum inneren Wert

³ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

Sehr geehrte Damen und Herren

Warteck Invest kann auf ein solides erstes Semester 2016 zurückblicken. Der EBIT stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 5,4% auf CHF 12,7 Mio. und der Konzerngewinn um 10,1% auf CHF 7,0 Mio. Ein Neubau- und ein Sanierungsprojekt wurden erfolgreich abgeschlossen, und mit zwei weiteren Neubauprojekten konnte begonnen werden. Der Immobilienbestand wurde durch diese Investitionen sowie durch eine Akquisition weiter ausgebaut, womit Warteck Invest ihren Wachstumskurs weiter fortsetzt und die Mittel aus der Kapitalerhöhung wie geplant investiert. Nach Bewertungseffekten erreichte das Immobilienportfolio einen Marktwert in der Höhe von CHF 608,0 Mio., was einer Steigerung gegenüber Ende 2015 um 2,6% entspricht.

Die Nachfrage nach direkten und indirekten Immobilienanlagen und Rendite war im Berichtszeitraum nach wie vor sehr ausgeprägt. So stieg auch der Aktienkurs der Warteck Invest-Titel um 4,3% auf CHF 1857. Mit der Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 68 je Titel resultierte für das erste Semester 2016 eine Gesamrendite von 8,2%.

Soll-Mieteinnahmen gesteigert, Gewinn des Vorjahres erneut übertroffen

Im ersten Semester des laufenden Jahres lagen die Soll-Mieterträge mit CHF 14,7 Mio. um 1,5% über dem Vorjahr. Dies ist vor allem auf die Akquisitionen von zwei Liegenschaften Mitte 2015 und Anfang 2016 zurückzuführen. Der Leerstand ist mit 3,5% im Branchenvergleich tief, jedoch höher als in der Vergleichsperiode des Vorjahres (2,2%). Diese Zunahme hängt vor allem mit einer Büroliegenschaft zusammen, die sich in der Wiedervermietung befindet, zurzeit jedoch noch zu grossen Teilen leersteht. Die Ist-Mieterträge erreichten gesamthaft TCHF 14,2 Mio. und lagen damit praktisch auf Vorjahresniveau. Das abgeschlossene Neubauprojekt am Steinenberg/Steinenvorstadt in Basel sowie die ebenfalls fertiggestellte Sanierung und Aufstockung der Liegenschaften in Rickenbach SO werden erst im zweiten Semester die Mieteinnahmen positiv beeinflussen.

Die Ausgaben für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften betrugen CHF 1,9 Mio., was 12,6% der Soll-Mieterträge ausmachte. Dieser Wert liegt zwar deutlich über dem sehr tiefen Vorjahreswert von 8,9%, entspricht aber dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und stellt ein intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar. Der Erfolg aus Vermietung erreichte CHF 12,3 Mio.

und lag damit als Folge der höheren Liegenschaftsausgaben um 4,2% unter dem Vorjahreswert.

Die erneut gefallen Diskontsätze bei den Liegenschaftsbewertungen führten zu einem positiven Bewertungsergebnis von CHF 2,4 Mio. (Vorjahr TCHF 945), was 0,4% des Portfoliowerts vor Neubewertung entspricht. Nach Berücksichtigung der übrigen Erträge von TCHF 112, der Personalkosten von CHF 1,4 Mio. und dem sonstigen Betriebsaufwand in Höhe von TCHF 786 stieg der EBIT um 5,4% auf CHF 12,7 Mio. (Vorjahr CHF 12,1 Mio.). Dies entspricht einer EBIT-Marge von 86,5% (Vorjahr 83,3%).

Mit den liquiden Mitteln aus der Kapitalerhöhung wurden vorübergehend kurzfristige, tiefer verzinsliche Finanzierungen zurückgeführt, was den durchschnittlichen Zinssatz auf 2,91% (1. Semester 2015: 2,65%) ansteigen liess. Der Netto-Finanzaufwand reduzierte sich jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 2,5% auf CHF 4,0 Mio. (CHF 4,1 Mio.). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag per 30. Juni 2016 bei 6 Jahren und 7 Monaten. Damit ist das Zinsänderungsrisiko nach wie vor mittelfristig gut abgesichert.

Nach Abzug der Ertragssteuern erhöhte sich der Konzerngewinn im ersten Semester schliesslich um 10,1% auf CHF 7,0 Mio. (Vorjahr CHF 6,3 Mio.). Die Eigenkapitalrendite reduzierte sich als Folge der Kapitalerhöhung auf 4,8% (Vorjahr 6,0%).

Ausbau des Portfolios durch attraktive Akquisitionen Warteck Invest konnte trotz schwierigem, von sinkenden Renditen geprägtem Marktumfeld den angestrebten Wachstumskurs fortsetzen. Per 1. Januar 2016 wurde eine Wohnliegenschaft am Riehenring 17 in Basel erworben, die zusätzliche Mieteinnahmen von rund TCHF 170 p.a. abwirft. Im März konnte ein Wohnbauprojekt in Erlinsbach SO akquiriert werden. Bis Ende 2017 entstehen hier auf drei Gebäudekörper verteilt 29 attraktive Wohnungen. Nach Fertigstellung wird mit jährlichen Mietzinseinnahmen von TCHF 560 gerechnet.

Im laufenden zweiten Semester konnten zudem bereits zwei weitere Akquisitionen getätigt werden. Per 1. August wurde der Kauf einer grösseren Liegenschaft in Landquart GR beurkundet. Dabei handelt es sich um eine nahezu vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Baujahr 1989 an guter Lage nahe dem Bahnhof. Hauptmieterin ist die Migros, die darin einen MM-Markt betreibt. Nach Kauf dieser Liegenschaft, die Soll-Mieteinnahmen von jährlich rund CHF 1,5 Mio. generiert, ist Warteck Invest nun in 11 Kantonen vertreten. Ein weiterer Zukauf mit Antritt per 1. September 2016 wird voraussichtlich gegen Ende August beurkundet werden können. Dabei handelt es sich um eine Wohnliegenschaft mit Baujahr 1968 an bester Wohnlage in Basel. Die Liegenschaft umfasst 16 Wohnungen und verfügt als zusätzliches Asset über eine eigene Einstellhalle mit 18 Parkplätzen. Die zu erwartenden Mieteinnahmen aus diesem Objekt betragen rund TCHF 320 pro Jahr.

In die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte wurden im Berichtszeitraum CHF 5,3 Mio. investiert. Nach diesen Investitionen, den Akquisitionen und den Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC ist der Wert des Immobilienportfolios auf CHF 608,0 Mio. gewachsen und liegt damit um 2,6% höher als Ende 2015.

Durch die geografische Verteilung des Portfolios auf nunmehr 11 Kantone und durch den Nutzungsmix der Mietobjekte ist das Portfolio angemessen diversifiziert und das Risiko von Einnahmeausfällen weiterhin begrenzt. Auch Klumpenrisiken in der Mieterschaft sind keine vorhanden. Der Anteil der fünf grössten Mieter an den gesamten Einnahmen betrug per 30. Juni 2016 zusammen lediglich 15,6%. Bei der Aufteilung der Mietzinseinnahmen nach Objektnutzung dominierten nach wie vor die Anteile der Einnahmen aus Wohnungen mit 42,0% (Vorjahr 41,8%) und Büros mit 30,2% (Vorjahr 29,9%). Aus den Verkaufsflächen stammten 11,3% (Vorjahr 11,8%) der Einnahmen und aus gewerblicher Nutzung 3,9% (Vorjahr 4,0%). Die restlichen rund 13% der Einnahmen flossen aus Gastronomieflächen, Parkplätzen und Lagerflächen.

Die Renditen der Liegenschaften von Warteck Invest konnten trotz der am Markt herrschenden Renditekompression auf ansprechendem Niveau gehalten werden. Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) betrug im Berichtszeitraum 5,1% (Vorjahr 5,3%). Die Nettoerndite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) sank im Vorjahresvergleich von 4,7% auf 4,3%. Die Performance (Nettoerndite zuzüglich Neubewertungsergebnis) lag bei 4,5% (Vorjahr 5,0%).

Abschluss eines Neubau- und eines Sanierungsprojekts und Spatenstiche bei zwei neuen Projekten Das Neubauprojekt Steinenberg/Steinenvorstadt in Basel wurde im Berichtszeitraum abgeschlossen. Die Wohnungen, die Gastro- und Retailflächen sowie ein Teil der Büroflächen konnten bereits vor Fertigstellung ab Plan vermietet werden. Der Vermietungsstand beträgt damit 83%. Das Projekt mit einem Baukostenvolumen von rund CHF 14,7 Mio. umfasste 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 im Vorjahr begonnene Totalsanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der St. Laurentiusstrasse 6–20 und am Wendelinweg 1–3 in Rickenbach SO konnte im ersten Semester des laufenden Jahres ebenfalls fertiggestellt werden. Die durch die Aufstockung neu erstellten 17 Attikawohnungen sind allesamt bereits vermietet. Von den 60 bestehenden und sanierten Wohnungen sind zurzeit ebenfalls 50 vermietet bzw. wiedervermietet. Die Sanierungsarbeiten umfassten die Erneuerung der Haustechnik, der Fenster sowie der Küchen und Bäder. Zudem erfolgte eine energetische

Sanierung der Gebäudekörper. Die bisherigen Ölheizungen wurden im Sinne einer nachhaltigen Energiepolitik durch den Anschluss an ein Holzschlitzkraftwerk mit Fernwärmenetz ersetzt. Das Baukostenvolumen bei diesem Projekt betrug rund CHF 11,5 Mio.

Neben dem Abschluss dieser beiden Projekte konnte im Berichtszeitraum mit den Arbeiten an zwei neuen Wohnbauprojekten begonnen werden. Im Mai erfolgte der Spatenstich zum Bau der bereits erwähnten 29 Wohnungen in Erlinsbach SO. Zurzeit sind hier die Baumeisterarbeiten im Gang. Die Fertigstellung ist für Ende 2017 vorgesehen. Das Investitionsvolumen ist mit CHF 11,5 Mio. veranschlagt; die geplanten Mieteinnahmen betragen rund TCHF 560 p.a. Des Weiteren wurde im Berichtszeitraum die Baubewilligung für die 81 neuen Wohnungen in Wil SG erteilt. Nach Unterzeichnung des Totalunternehmer- und des Baurechtsvertrags konnte auch hier im Juli mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Baukosten dieses Projekts betragen rund CHF 29,0 Mio. Die Fertigstellung ist für Juli 2018 geplant. Danach wird mit Mietzinseinnahmen von jährlich CHF 1,6 Mio. gerechnet.

Das Quartierplanverfahren zur Entwicklung einer Baulandparzelle in Muttenz BL läuft nach wie vor. Die Parzelle wird zurzeit ertragsbringend als Parkplatz zwischengenutzt. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass hier kurzfristig mit einem Bauprojekt begonnen werden kann. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigt die Parzelle im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts für rund fünf Jahre als Installationsplatz und hat eine entschädigungspflichtige temporäre Enteignung verfügt.

Aktien der Warteck Invest mit Kursgewinn Die Namenaktien von Warteck Invest sind im ersten Semester 2016 um 4,3% an Wert gestiegen. Der Schlusskurs am 30. Juni 2016 lag bei CHF 1857 pro Titel, was einem Agio von 28,7% auf den inneren Wert (NAV) entspricht. Zusammen mit der Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 68 je Aktie resultierte seit Jahresbeginn eine Performance von 8,2%. Wie bereits im Vorjahr schlug die Rendite der Warteck Invest-Aktie damit im ersten Halbjahr sowohl die Gesamtrendite des Schweizer Immobilienmarkts von +8,0% (gemessen am SXI Real Estate® Total Return Index), wie auch diejenige des Schweizer Aktienmarkts von -4,8% (gemessen am SPI® Total Return Index).

Ausblick Warteck Invest wird auch weiterhin ihren Wachstumskurs verfolgen und nachhaltig rentable Akquisitionen identifizieren. Die rekordtiefen Zinsen und die Nachfrage der Investoren nach alternativen Anlagemöglichkeiten wie beispielsweise Renditeliegenschaften treiben jedoch die Transaktionspreise weiterhin nach oben und die Renditen nach unten. Verwaltungsrat und Management von Warteck Invest sind jedoch zuversichtlich, auch künftig Anlageobjekte und Projekte zu finden, deren Risiko-Rendite-Profile

im aktuellen Umfeld angemessen sind. Wie bisher wird auf eine gute geografische Diversifikation des Portfolios mit hohem Wohnanteil geachtet.

Tendenziell wird die Situation für die Vermieter in allen Mietsegmenten schwieriger. Die hohe Bautätigkeit der vergangenen Jahre vor allem an peripheren Lagen, der Rückgang der Nettozuwanderung und das tiefere Wirtschaftswachstum haben in gewissen Regionen zu Überkapazitäten nicht nur bei kommerziellen Objekten, sondern auch bei Wohnflächen geführt. Gute und zentrale Lagen sowie qualitativ hochwertige Mietangebote erfreuen sich jedoch nach wie vor einer soliden Nachfrage. Die Liegenschaften von Warteck Invest erfüllen grösstenteils diese Kriterien, was in einem nach wie vor tiefen Leerstand resultiert. Die aktuelle Situation auf dem Mietmarkt wird aber auch an Warteck Invest nicht spurlos vorbeigehen.

Andererseits kann aus den fertiggestellten Projekten und den getätigten Akquisitionen bereits im zweiten Semester 2016 mit zusätzlichen Einnahmen gerechnet werden. Weitere zusätzliche Erträge kommen mittelfristig aus den im Berichtszeitraum begonnenen Neubauprojekten hinzu.

Die Entwicklung der Kostenseite wird im üblichen Rahmen erwartet. Beim Unterhalt der Liegenschaften werden auch künftig durch regelmässige Zustandsanalysen, professionelles Facility Management und eine vorausschauende Planung Überraschungen möglichst vermieden. Auf der Finanzierungsseite profitiert Warteck Invest von den rekordtiefen Zinsen und refinanziert sich günstig. Mit den Banken konnten Lösungen gefunden werden, um den nachteiligen Einfluss der negativen Zinsen auf einzelne Finanzierungsstrukturen zu reduzieren oder ganz zu vermeiden.

Aus all den erwähnten Gründen blicken der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung für die Entwicklung der Gesellschaft vorsichtig optimistisch auf das zweite Semester des laufenden Jahres und auf die mittelfristige Zukunft.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt der Dank für ihren Einsatz zum Erreichen der gesteckten Ziele.

Mit freundlichen Grüssen

Warteck Invest AG



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Konzern Bilanz

| | 30.6.16 | 31.12.15 |
|--|----------------|----------------|
| in Tausend CHF | | |
| Flüssige Mittel | 1 625 | 19 566 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 253 | 173 |
| Andere kurzfristige Forderungen | 145 | 59 |
| Forderungen | 397 | 232 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 5 478 | 5 384 |
| Umlaufvermögen | 7 500 | 25 182 |
| Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven | 383 | 383 |
| Darlehen | 19 | 45 |
| Finanzanlagen | 403 | 429 |
| Mobile Sachanlagen | 93 | 116 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 279 470 | 259 340 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 62 630 | 62 920 |
| Wohnliegenschaften | 258 840 | 250 330 |
| Entwicklungsliegenschaften | 7 010 | 19 910 |
| Immobilie Sachanlagen | 607 950 | 592 500 |
| Anlagevermögen | 608 445 | 593 045 |
| Aktiven | 615 946 | 618 227 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1 066 | 1 584 |
| Andere kurzfristige Verbindlichkeiten | 318 | 259 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 112 200 | 102 700 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 8 660 | 8 231 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | 122 244 | 112 775 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 167 410 | 174 100 |
| Andere langfristige Verbindlichkeiten | 104 | 105 |
| Rückstellungen für latente Steuern | 40 456 | 39 011 |
| Langfristiges Fremdkapital | 207 970 | 213 216 |
| Fremdkapital | 330 214 | 325 991 |
| Aktienkapital | 1 980 | 1 980 |
| Nominelles Eigenkapital | 1 980 | 1 980 |
| Kapitalreserven | 60 990 | 74 454 |
| Gewinnreserve | 222 762 | 215 802 |
| Eigenkapital | 285 732 | 292 236 |
| Passiven | 615 946 | 618 227 |

Konzern Erfolgsrechnung

| | 1. Sem. 2016 | 1. Sem. 2015 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|----------------|
| in Tausend CHF | | | |
| Mieterträge | 14 188 | 14 162 | +0,2% |
| Betriebskosten Liegenschaften | -477 | -413 | +15,4% |
| Unterhalt Liegenschaften | -1 376 | -876 | +57,0% |
| Erfolg aus Vermietung | 12 335 | 12 872 | -4,2% |
| Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften | 2 449 | 945 | +159,2% |
| Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen | 0 | -2 | -100,0% |
| Übrige Erträge | 112 | 226 | -50,5% |
| Personalaufwand | -1 389 | -1 361 | +2,1% |
| Sonstiger Betriebsaufwand | -786 | -614 | +28,1% |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 12 721 | 12 067 | +5,4% |
| Finanzergebnis | -4 003 | -4 104 | -2,5% |
| Konzerngewinn vor Steuern (EBT) | 8 718 | 7 962 | +9,5% |
| Ertragssteuern | -1 759 | -1 639 | +7,3% |
| Konzerngewinn | 6 960 | 6 324 | +10,1% |
| ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT/VERWÄSSERT | | | |
| Konzerngewinn (in CHF) | 6 959 759 | 6 323 729 | +10,1% |
| Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien | 198 000 | 148 500 | +33,3% |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF) | 35.15 | 42.58 | -17,5% |

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich am 5. November 2015 durch eine Kapitalerhöhung um 49 500 Stück erhöht. Eigene Aktien bestehen keine.

Konzern Geldflussrechnung

| | 1. Sem. 2016 | 1. Sem. 2015 |
|---|----------------|----------------|
| in Tausend CHF | | |
| Geldfluss Geschäftstätigkeit | | |
| Gewinn gemäss Erfolgsrechnung | 6 960 | 6 324 |
| + Abschreibungen | 23 | 22 |
| +/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen | -94 | -975 |
| +/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen | 429 | 875 |
| +/- Abnahme/Zunahme Debitoren/andere Forderungen | -165 | -842 |
| +/- Abnahme/Zunahme Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten | -460 | 2 992 |
| +/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten | -1 | 0 |
| +/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen | 1 445 | 1 028 |
| +/- Bewertungsergebnis | -2 449 | -945 |
| +/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen | 0 | -16 |
| Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit | 5 688 | 8 463 |
| Geldfluss Investitionstätigkeit | | |
| Finanzanlagen | 0 | 0 |
| Mobile Sachanlagen | 0 | -83 |
| Immobilie Sachanlagen | -13 001 | -15 352 |
| Total Investitionen | -13 001 | -15 435 |
| Finanzanlagen | 26 | 26 |
| Mobile Sachanlagen | 0 | 29 |
| Immobilie Sachanlagen | 0 | 37 |
| Total Devestitionen | 26 | 92 |
| Total Geldfluss Investitionstätigkeit | -12 975 | -15 344 |
| Geldfluss Finanzierungstätigkeit | | |
| + Aufnahme von Hypotheken | 35 600 | 45 300 |
| - Rückzahlung von Hypotheken | -32 790 | -24 658 |
| - Gewinnausschüttung/Kapitalrückzahlung | -13 464 | -10 098 |
| Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit | -10 654 | 10 544 |
| Zusammenfassung | | |
| Geldfluss betriebliche Tätigkeit | 5 688 | 8 463 |
| Geldfluss Investitionstätigkeit | -12 975 | -15 344 |
| Geldfluss Finanzierungstätigkeit | -10 654 | 10 544 |
| Total Geldfluss | -17 941 | 3 663 |
| + Flüssige Mittel am 1.1. | 19 566 | 1 805 |
| = Flüssige Mittel am 30.6. | 1 625 | 5 469 |
| + = Zufluss/- = Abfluss | | |

Konzern Eigenkapital- nachweis

| 1. SEMESTER 2015 | Aktienkapital | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total |
|--|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| in Tausend CHF | | | | |
| Eigenkapital am 31.12.2014 | 1 485 | 0 | 211 288 | 212 773 |
| Dividendenzahlung (148 500 Titel à CHF 68) | | 0 | -10 098 | -10 098 |
| Konzerngewinn 1. Semester 2015 | | 0 | 6 324 | 6 324 |
| Eigenkapital am 30.6.2015 | 1 485 | 0 | 207 514 | 208 999 |

| 1. SEMESTER 2016 | Aktienkapital | Kapitalreserven | Gewinnreserven | Total |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|----------------|----------------|
| in Tausend CHF | | | | |
| Eigenkapital am 31.12.2015 | 1 980 | 74 454 | 215 802 | 292 236 |
| Ausschüttung (198 000 Titel à CHF 68) | | -13 464 | 0 | -13 464 |
| Konzerngewinn 1. Semester 2016 | | 0 | 6 960 | 6 960 |
| Eigenkapital am 30.6.2016 | 1 980 | 60 990 | 222 762 | 285 732 |

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 198 000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzern

Anhang zur Konzernrechnung

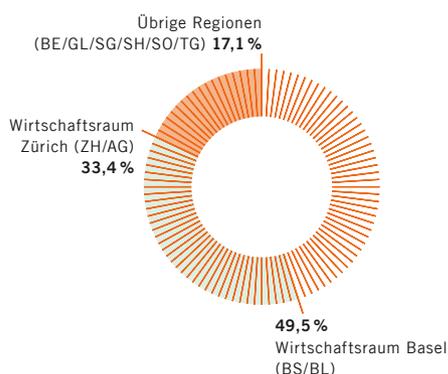
Rechnungslegungsgrundsätze

Der vorliegende, von der Revisionsstelle nicht geprüfte Halbjahresbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) mit Verkürzungen in Ausweis und Offenlegung sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

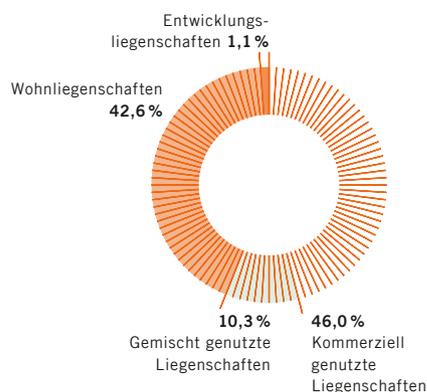
Konsolidierungskreis und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2015 unverändert.

Im Berichtszeitraum wurde eine USD-Finanzierung aufgenommen und gleichzeitig mit einem Cross Currency Swap abgesichert. Bei diesem Konstrukt werden die USD-Zinszahlungen durch CHF-Zinszahlungen ersetzt, und der USD-Finanzierungsbetrag wird vollständig gegen das Währungsrisiko abgesichert, so dass im Ergebnis nur CHF-Zahlungsströme übrig bleiben (weitere Details zur Transaktion befinden sich im Anhang auf den Seiten 14 bis 15). Die so abgesicherte USD-Finanzierung wird als ein aggregiertes Instrument mit ihrem fixen CHF-Rückzahlungsbetrag angesetzt, und zur Absicherung verwendete Derivate werden im Anhang offengelegt.

MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH GEOGRAFIE



MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH ANLAGEKATEGORIE



Konzern-Bilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30.6.2016 erfolgte durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG, Basel. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2016 gegenüber dem Jahresabschluss 2015 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 (Bruttomietträge 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.

Die langfristige Inflationsannahme beträgt wie im Vorjahr 1,00%. Der verwendete nominale Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze wurde von 4,40% auf 4,05% gesenkt. Diese Annahme beruht auf dem transaktionsbezogenen REIDA-Benchmark für Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich plus nominales Wachstum. Angepasst wird dieser Ba-

siszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Nutzung, Lage und übrige Risiken.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4,77% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2015 um 0,04% gesunken (4,81%). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2015 ist der Diskontierungszinssatz um 0,18% gesunken (4,95%).

| MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH GEOGRAFIE | 30.6.16 | 31.12.15 |
|--|--------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Wirtschaftsraum Basel (BS/BL) | 49,5 | 49,2 |
| Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG) | 33,4 | 33,7 |
| Übrige Regionen (BE/GL/SG/SH/SO/TG) | 17,1 | 17,1 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

| MARKTWERTE DER IMMOBILIEN NACH ANLAGEKATEGORIE | 30.6.16 | 31.12.15 |
|--|--------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 46,0 | 43,8 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 10,3 | 10,6 |
| Wohnliegenschaften | 42,6 | 42,3 |
| Entwicklungsliegenschaften | 1,1 | 3,4 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

Veränderungen des Immobilienbestandes

IMMOBILE SACHANLAGEN

| | 31.12.14 | | | | | 30.6.15 | |
|---|----------------|----------|---------------|-------------|--------------|---------------|----------------|
| | Umgliederungen | Zugänge | Abgänge | Aufwertung | Abwertung | | |
| in Tausend CHF | | | | | | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 245840 | 0 | 12450 | 0 | 820 | -280 | 258830 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 66820 | -4000 | 46 | 0 | 54 | -70 | 62850 |
| Wohnliegenschaften | 236870 | +4000 | 578 | -112 | 1207 | -233 | 242310 |
| Entwicklungsliegenschaften | 14630 | 0 | 2352 | 0 | 0 | -552 | 16430 |
| Total Portfolio (zu Marktwerten) | 564 160 | 0 | 15 426 | -112 | 2 081 | -1 135 | 580 420 |

IMMOBILE SACHANLAGEN

| | 31.12.15 | | | | | 30.6.16 | |
|---|----------------|----------|---------------|------------|--------------|---------------|----------------|
| | Umgliederungen | Zugänge | Abgänge | Aufwertung | Abwertung | | |
| in Tausend CHF | | | | | | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 259340 | 16740 | 2924 | 0 | 1670 | -1204 | 279470 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 62920 | 0 | 0 | 0 | 210 | -500 | 62630 |
| Wohnliegenschaften | 250330 | 0 | 6967 | 0 | 2077 | -533 | 258840 |
| Entwicklungsliegenschaften | 19910 | -16740 | 3111 | 0 | 729 | 0 | 7010 |
| Total Portfolio (zu Marktwerten) | 592 500 | 0 | 13 001 | 0 | 4 686 | -2 237 | 607 950 |

Entwicklungsliegenschaften

Bei den Entwicklungsliegenschaften handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1377 m² an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Zurzeit ist sie im Sinne einer Zwischennutzung als Parkplatz vermietet. Das Projekt Steinenberg in Basel ist per 30. Juni 2016 abgeschlossen und wurde deshalb per Stichtag von den Entwicklungsliegenschaften in die kommerziellen Liegenschaften umgegliedert. Im Berichtszeitraum konnte zudem ein Wohnbauprojekt in Erlinsbach SO akquiriert werden. Bis Ende 2017 sollen auf 3 Gebäudekörper verteilt 29 Wohnungen entstehen.

ÜBERSICHT ÜBER FÄLLIGKEIT UND ZINSBINDUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

| | Kredit- fälligkeit | Feste Zinsbindung |
|----------------|-----------------------|----------------------|
| in Tausend CHF | | |
| 2016 | 105 900 | 25 500 |
| 2017 | 114 690 | 26 690 |
| 2018 | 20 000 | 20 000 |
| 2019 | 16 000 | 16 000 |
| 2020 | 0 | 16 000 |
| 2021 | 0 | 0 |
| 2022 | 23 020 | 23 020 |
| 2023 | 0 | 14 400 |
| 2024 | 0 | 28 000 |
| 2025 | 0 | 30 000 |
| 2026 | 0 | 10 000 |
| 2027 | 0 | 25 000 |
| 2028 | 0 | 45 000 |
| Total | 279 610 | 279 610 |

Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 2,91% (1. Semester 2015: 2,65%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 1 Jahr und 5 Monate. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 6 Jahren und 7 Monaten. Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1180 p.a.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen, werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, so dass der Zinssatz nicht negativ werden kann. Im Gegensatz dazu weisen im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser laufenden Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben ist.

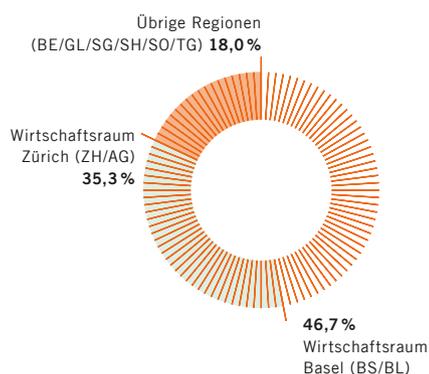
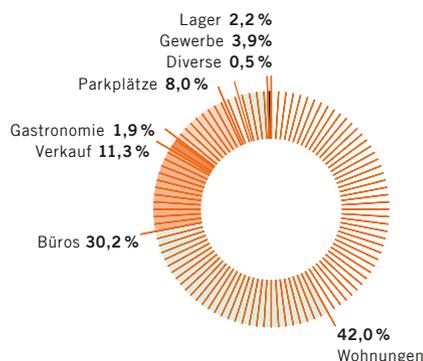
Aus diesem Grund wurden einige dieser betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch eine Finanzierung in US-Dollar (USD) abgelöst. Im Gegensatz zum CHF-LIBOR weist der USD-LIBOR aktuell einen positiven Wert auf. Für diese neue USD-Finanzierung wurde gleichzeitig ein Cross Currency Swap mit einer Bank abgeschlossen, der einerseits das Währungsrisiko komplett eliminiert und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandelt.

Die bisher verwendeten Zinssatz-Swaps auf den abgelösten CHF-Finanzierungen bestehen weiterhin. Die variablen CHF-Zinszahlungen aus dem Cross Currency Swap heben die variablen CHF-Zinszahlungen bei den bestehenden Zinssatz-Swaps auf. Als Resultat ergeben sich fixe CHF-Zinszahlungen aus den Zinssatz-Swaps und die Marge aus dem Cross Currency Swap. Der durch den Cross Currency fixierte Wechselkurs beträgt 0,98386 USD/CHF. Per 30.6.2016 bestanden Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 168 400 (Kontraktvolumen per 31.12.2015: TCHF 168 600) und einem negativen Wiederbeschaffungswert von TCHF 45 769 (negativer Wiederbeschaffungswert per 31.12.2015: TCHF 34 075). Des Weiteren besteht ein Cross Currency Swap mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 29 400 (Kontraktvolumen per 31.12.2015: TCHF 0) und einem negativen Wiederbeschaffungswert per 30.6.2016 von TCHF 1 561. Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-LIBOR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich ein Floor auf den Cross Currency Swap abgeschlossen, der ein Kontraktvolumen per 30.6.2016 von TCHF 29 400 und einen positiven Wiederbeschaffungswert von TCHF 19 (Kontraktvolumen per 31.12.2015: TCHF 0) aufweist.

Konzern-Erfolgsrechnung

| SOLL-MIETZINSEN NACH GEOGRAFIE | 1. Sem. 2016 | 1. Sem. 2015 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Wirtschaftsraum Basel (BS/BL) | 46,7 | 44,8 |
| Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG) | 35,3 | 36,7 |
| Übrige Regionen (BE/GL/SG/SH/SO/TG) | 18,0 | 18,5 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

| SOLL-MIETZINSEN NACH OBJEKTNUTZUNG | 1. Sem. 2016 | 1. Sem. 2015 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| in Prozenten | | |
| Wohnungen | 42,0 | 41,8 |
| Büros | 30,2 | 29,9 |
| Verkauf | 11,3 | 11,8 |
| Gastronomie | 1,9 | 1,7 |
| Parkplätze | 8,0 | 8,0 |
| Lager | 2,2 | 2,3 |
| Gewerbe | 3,9 | 4,0 |
| Diverses | 0,5 | 0,5 |
| Total | 100,0 | 100,0 |

**SOLL-MIETZINSEN 1. SEM. 2016
NACH GEOGRAFIE**

**SOLL-MIETZINSEN 1. SEM. 2016
NACH OBJEKTNUTZUNG**

FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

| in Prozenten | |
|-----------------|--------------|
| 2016 | 0,5 |
| 2017 | 19,4 |
| 2018 | 19,3 |
| 2019 | 8,8 |
| 2020 | 11,4 |
| 2021 und später | 40,6 |
| Total | 100,0 |

Angaben zur Risikostreuung

Die bedeutendsten fünf Mieter, gemessen an den Soll-Mietzinsen, waren im 1. Semester 2016 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

VON DEN GESAMTEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN:

| in Prozenten | 1. Sem. 2016 | 1. Sem. 2015 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| – auf den grössten Mieter: | 3,9 | 4,2 |
| – auf die drei grössten Mieter: | 10,1 | 10,5 |
| – auf die fünf grössten Mieter: | 15,6 | 15,9 |
| – auf die zehn grössten Mieter: | 24,6 | 25,9 |

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrnde Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 6904 (Vorjahr TCHF 2877) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum 1. Halbjahr (Seiten 3 bis 7).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 1. August wurde der Kauf einer Liegenschaft in Landquart GR beurkundet. Dabei handelt es sich um eine nahezu vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft mit Baujahr 1989 an guter Lage nahe dem Bahnhof. Mit dieser Liegenschaft, die Soll-Mieteinnahmen von jährlich rund TCHF 1500 generiert, ist Warteck Invest nun in 11 Kantonen vertreten. Ein weiterer Zukauf mit Antritt per 1. September 2016 wird voraussichtlich gegen Ende August beurkundet werden können. Dabei handelt es sich um eine Wohnliegenschaft in Basel mit Baujahr 1968. Die Liegenschaft umfasst 16 Wohnungen und verfügt als zusätzliches Asset über eine eigene Einstellhalle mit 18 Parkplätzen. Die zu erwartenden Mieteinnahmen aus diesem Objekt betragen rund TCHF 320 pro Jahr.

Segmentberichterstattung

| | Kommerziell genutzte Liegenschaften | gemischt genutzte Liegenschaften | Wohnliegenschaften | Entwicklungsliegenschaften | nicht zugeteilt | Total |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| 1.1.2015–30.6.2015 | | | | | | |
| in Tausend CHF | | | | | | |
| Mieterträge Soll | 6 701 | 1 664 | 6 096 | 26 | – | 14 487 |
| Leerstände | –128 | –34 | –156 | – | – | –318 |
| Debitorenverluste | – | – | – | – | –7 | –7 |
| Mieterträge | 6 573 | 1 630 | 5 940 | 26 | –7 | 14 162 |
| Betriebskosten | –180 | –35 | –176 | –22 | – | –413 |
| Instandhaltung | –286 | –235 | –355 | – | – | –876 |
| Erfolg aus Vermietung | 6 107 | 1 360 | 5 409 | 3 | –7 | 12 872 |
| Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften | 540 | –16 | 974 | –552 | – | 945 |
| Übrige Erträge | 39 | 2 | 12 | 62 | 112 | 226 |
| Erfolg gemäss Segmentberichterstattung | 6 686 | 1 346 | 6 394 | –487 | 105 | 14 044 |
| ÜBERLEITUNG ZU JAHRESRECHNUNG | | | | | | |
| Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen | – | – | –2 | – | – | –2 |
| Personalaufwand | – | – | – | – | –1 361 | –1 361 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | – | – | – | – | –614 | –614 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | | | | | 12 067 |
| Finanzergebnis | – | – | – | – | –4 104 | –4 104 |
| Konzerngewinn vor Steuern (EBT) | | | | | | 7 962 |
| Ertragssteuern | – | – | – | – | –1 639 | –1 639 |
| Konzerngewinn | | | | | | 6 324 |

| | Kommerziell genutzte Liegenschaften | gemischt genutzte Liegenschaften | Wohnliegenschaften | Entwicklungsliegenschaften | nicht zugeteilt | Total |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| 1.1.2016–30.6.2016 | | | | | | |
| in Tausend CHF | | | | | | |
| Mieterträge Soll | 6 796 | 1 650 | 6 196 | 60 | – | 14 703 |
| Leerstände | –282 | –37 | –195 | – | – | –514 |
| Debitorenverluste | – | – | – | – | – | – |
| Mieterträge | 6 515 | 1 612 | 6 001 | 60 | – | 14 188 |
| Betriebskosten | –236 | –34 | –148 | –3 | –55 | –477 |
| Instandhaltung | –541 | –268 | –555 | – | –12 | –1 376 |
| Erfolg aus Vermietung | 5 738 | 1 310 | 5 298 | 57 | –67 | 12 335 |
| Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften | 73 | –290 | 1 543 | 1 123 | – | 2 449 |
| Übrige Erträge | 39 | 6 | 25 | 38 | 4 | 112 |
| Erfolg gemäss Segmentberichterstattung | 5 850 | 1 026 | 6 867 | 1 217 | –63 | 14 896 |
| ÜBERLEITUNG ZU JAHRESRECHNUNG | | | | | | |
| Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen | – | – | – | – | – | – |
| Personalaufwand | – | – | – | – | –1 389 | –1 389 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | – | – | – | – | –786 | –786 |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | | | | | | 12 721 |
| Finanzergebnis | – | – | – | – | –4 003 | –4 003 |
| Konzerngewinn vor Steuern (EBT) | | | | | | 8 718 |
| Ertragssteuern | – | – | – | – | –1 759 | –1 759 |
| Konzerngewinn | | | | | | 6 960 |

Liegenschaften

Übersicht

Portfolio

| Ort, Adresse | Marktwert ¹ am | Mietertrag ² |
|--|---------------------------|-------------------------|
| | 30.6.16 | |
| | TCHF | TCHF |
| Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2 | | |
| Basel, Greifengasse 23 | | |
| Basel, Grenzacherstrasse 79 | | |
| Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4 | | |
| Basel, Münchensteinerstrasse 127 | | |
| Basel, Schneidergasse 11 | | |
| Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a | | |
| Basel, Falknerstrasse 35 | | |
| Buchs AG, Weierweg 6, Webereiweg 3 | | |
| Gossau SG, Industriestrasse 149 | | |
| Liestal BL, Bahnhofplatz 11 | | |
| Netstal GL, Centro 6 | | |
| Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36 | | |
| Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111 | | |
| Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21 | | |
| Zürich, Rotbuchstrasse 46 | | |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 279 470 | 6 831 |
| Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3 | | |
| Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28 | | |
| Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 | | |
| Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2 | | |
| Rorschach SG, Hauptstrasse 30 | | |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 62 630 | 1 650 |
| Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3 | | |
| Aarburg AG, 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, Riehenring 17 | | |
| Basel, Schützenmattstrasse 26/28 | | |
| Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4 | | |
| Bergdietikon AG, Honerethof 5–7 | | |
| Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13 | | |
| Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15 | | |
| Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36 | | |
| Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40 | | |
| Niederlenz AG, Ahornweg 2–12 | | |
| Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17 | | |
| Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20/Wendelinweg 1–3 | | |
| Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48 | | |
| Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33 | | |
| Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7 | | |
| Wohnliegenschaften | 258 840 | 6 196 |
| Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25 | | |
| Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168 | | |
| Entwicklungsliegenschaften | 7 010 | 26 |
| Total Portfolio | 607 950 | 14 703 |

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 ⁶ | Baujahr | Letzte Renovation | Grundstückfläche |
|------------------------|------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------|-------------------|------------------|
| % | % | TCHF | | | | m ² |
| 2,72 | | 13 100 | AE | 1964 | 2006 | 1 667 |
| 0,42 | | 13 119 | AE | 1995 | – | 430 |
| 0,19 | | 7 296 | AE | 1932 | 2001 | 1 578 |
| 0,38 | | 38 728 | AE | 1996 | – | 2 195 |
| 1,10 | | 13 067 | AE | 1993 | – | 1 229 |
| 5,28 | | 3 524 | AE | 1914 | 1996 | 138 |
| 0,00 | | 12 616 | AE | 2016 | – | 517 |
| 0,00 | | 6 874 | AE | 2009 | – | 368 |
| 0,00 | | 13 276 | AE | 1994 | 2011 | 6 620 |
| 4,63 | | 23 500 | AE | 1991 | – | 4 174 |
| 1,15 | | 22 386 | AE | 2011 | – | 1 693 |
| 1,32 | | 16 148 | AE | 2009 | – | 6 127 |
| 87,61 | | 13 114 | AE | 1991 | – | 2 706 |
| 0,00 | | 29 293 | AE | 1992 | 2005 | 2 919 |
| 0,00 | | 11 781 | AE | 1985/2003 | – | 2 449 |
| 0,50 | | 13 506 | AE/SE ⁷ | 1929 | 2004 | 1 176 |
| 4,15 | 5,46 | 251 328 | | | | 35 986 |
| 0,15 | | 5 559 | AE | 1900 | 1995 | 270 |
| 0,99 | | 7 082 | AE | 1935 | 2007 | 602 |
| 0,20 | | 12 722 | AE | 2008 | – | 1 941 |
| 4,35 | | 27 143 | AE | 1993 | 2003 | 8 398 |
| 0,61 | | 10 099 | AE | 1989 | – | 1 122 |
| 2,27 | 3,14 | 62 605 | | | | 12 333 |
| 0,35 | | 30 640 | AE | 1965 | 2002 | 8 989 |
| 1,18 | | 14 388 | AE | 1991 | 2006 | 3 364 |
| 0,24 | | 4 147 | AE | 1995 | 2010 | 693 |
| 0,10 | | 10 377 | AE | 1983 | 2013 | 2 300 |
| 0,51 | | 32 455 | AE | 1996 | 2014 | 4 743 |
| 0,00 | | 3 951 | AE | 1996 | – | 343 |
| 1,32 | | 2 171 | SE/ME ⁹ | 2004 | – | 0 |
| 12,23 | | 2 964 | AE | 1932/1943 | 1997 | 642 |
| 0,00 | | 9 366 | AE | 1979 | – | 1 137 |
| 19,26 | | 5 250 | AE | 1900/1992 | 1992 | 455 |
| 1,67 | | 8 882 | AE | 1991 | – | 5 134 |
| 16,96 | | 5 050 | AE | 2011 | – | 2 933 |
| 0,37 | | 11 648 | AE/ME ⁸ | 1984 | 2009/2010 | 5 434 |
| 0,13 | | 10 208 | AE | 1971/2006 | 2008 | 3 502 |
| 0,65 | | 6 900 | AE | 1986 | – | 5 310 |
| 9,74 | | 10 577 | AE | 1985 | 2011/2012 | 6 634 |
| 0,48 | | 7 284 | AE | 1975 | 2007 | 2 331 |
| 12,65 | | 18 231 | AE | 1986 | 2016 | 11 010 |
| 4,61 | | 7 958 | AE | 1987 | – | 4 704 |
| 6,02 | | 10 560 | AE | 1982/2013 | 2013 | 4 320 |
| 0,00 | | 16 636 | AE | 2001 | – | 6 313 |
| 3,14 | 3,14 | 229 643 | | | | 80 290 |
| n/a | | 6 888 | AE | n/a | – | 4 130 |
| n/a | | n/a | AE | n/a | – | 1 374 |
| n/a | n/a | 6 888 | | | | 5 504 |
| 3,50 | 4,07 | 550 463 | | | | 134 113 |

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.6.16 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.16

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

⁷ Büroräume = AE/Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME

Liegenschaften

Übersicht

Nutzflächen

| Ort, Adresse | Wohnen m ² | Büro m ² |
|--|--------------------------|------------------------|
| Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2 | 0 | 2812 |
| Basel, Greifengasse 23 | 403 | 860 |
| Basel, Grenzacherstrasse 79 | 0 | 1078 |
| Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4 | 0 | 5463 |
| Basel, Münchensteinerstrasse 127 | 342 | 2066 |
| Basel, Schneidergasse 11 | 231 | 0 |
| Basel, Steinenberg 21/23, Steinvorstadt 1a | 583 | 951 |
| Basel, Falknerstrasse 35 | 342 | 736 |
| Buchs AG, Weierweg 6, Webereiweg 3 | 0 | 3683 |
| Gossau SG, Industriestrasse 149 | 0 | 8816 |
| Liestal BL, Bahnhofplatz 11 | 0 | 3365 |
| Netstal GL, Centro 6 | 550 | 446 |
| Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36 | 0 | 2041 |
| Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111 | 0 | 3632 |
| Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21 | 0 | 0 |
| Zürich, Rotbuchstrasse 46 | 0 | 2921 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 2451 | 38870 |
| Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3 | 517 | 14 |
| Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28 | 923 | 239 |
| Basel, Brüglingerstrasse 9/Walkeweg 6 | 1738 | 167 |
| Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2 | 2930 | 0 |
| Rorschach SG, Hauptstrasse 30 | 1804 | 843 |
| Gemischt genutzte Liegenschaften | 7912 | 1263 |
| Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3 | 5671 | 108 |
| Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32 | 3056 | 54 |
| Basel, Alemannengasse 62/64 | 873 | 61 |
| Basel, Chrischonastrasse 38 | 1898 | 391 |
| Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37 | 6566 | 543 |
| Basel, Landskronstrasse 1 | 893 | 0 |
| Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse | 0 | 0 |
| Basel, Riehenring 17 | 647 | 0 |
| Basel, Schützenmattstrasse 26/28 | 2559 | 0 |
| Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4 | 936 | 95 |
| Bergdietikon AG, Honerethof 5–7 | 2226 | 316 |
| Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13 | 1448 | 0 |
| Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15 | 3958 | 0 |
| Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36 | 2228 | 0 |
| Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40 | 1980 | 0 |
| Niederlenz AG, Ahornweg 2–12 | 2836 | 0 |
| Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17 | 1321 | 0 |
| Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20/Wendelinweg 1–3 | 6434 | 0 |
| Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48 | 2362 | 0 |
| Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33 | 2545 | 0 |
| Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7 | 4479 | 0 |
| Wohnliegenschaften | 54916 | 1568 |
| Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25 | 0 | 0 |
| Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168 | 0 | 0 |
| Entwicklungsliegenschaften | 0 | 0 |
| Total Portfolio | 65279 | 41701 |

¹ Nur Autoparkplätze

| Verkauf | Gastronomie | Gewerbe | Lager | Diverse | Nutzfläche | PP innen ¹ | PP aussen ¹ | Parkplätze ¹ |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
| m ² | Anzahl | m ² | Anzahl |
| 0 | 0 | 0 | 497 | 0 | 3 309 | 0 | 31 | 31 |
| 1 063 | 0 | 0 | 446 | 0 | 2 772 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 202 | 0 | 1 280 | 0 | 41 | 41 |
| 1 163 | 0 | 0 | 1 581 | 0 | 8 207 | 47 | 0 | 47 |
| 630 | 0 | 0 | 298 | 0 | 3 336 | 43 | 0 | 43 |
| 0 | 195 | 0 | 111 | 0 | 537 | 0 | 0 | 0 |
| 305 | 552 | 0 | 0 | 0 | 2 391 | 0 | 0 | 0 |
| 737 | 0 | 0 | 16 | 0 | 1 831 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 296 | 0 | 3 979 | 24 | 93 | 117 |
| 528 | 0 | 580 | 773 | 0 | 10 697 | 119 | 42 | 161 |
| 899 | 0 | 0 | 196 | 0 | 4 460 | 77 | 0 | 77 |
| 1 096 | 348 | 1 837 | 301 | 0 | 4 578 | 65 | 60 | 125 |
| 0 | 0 | 0 | 979 | 0 | 3 020 | 0 | 59 | 59 |
| 432 | 0 | 0 | 617 | 0 | 4 681 | 87 | 6 | 93 |
| 0 | 0 | 2 149 | 0 | 0 | 2 149 | 16 | 9 | 25 |
| 0 | 0 | 0 | 524 | 0 | 3 445 | 58 | 0 | 58 |
| 6 853 | 1 095 | 4 566 | 6 837 | 0 | 60 672 | 536 | 341 | 877 |
| 0 | 343 | 0 | 206 | 0 | 1 080 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 351 | 0 | 131 | 0 | 1 644 | 0 | 5 | 5 |
| 1 287 | 0 | 0 | 248 | 0 | 3 440 | 35 | 11 | 46 |
| 2 552 | 60 | 0 | 515 | 0 | 6 057 | 128 | 41 | 169 |
| 163 | 0 | 0 | 345 | 8 | 3 163 | 29 | 0 | 29 |
| 4 002 | 754 | 0 | 1 445 | 8 | 15 384 | 192 | 57 | 249 |
| 662 | 0 | 0 | 527 | 0 | 6 968 | 62 | 32 | 94 |
| 314 | 0 | 50 | 132 | 16 | 3 622 | 65 | 2 | 67 |
| 0 | 0 | 0 | 62 | 0 | 996 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 95 | 0 | 2 384 | 45 | 0 | 45 |
| 0 | 0 | 0 | 92 | 233 | 7 434 | 120 | 0 | 120 |
| 0 | 141 | 0 | 44 | 0 | 1 078 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 50 | 50 | 47 | 0 | 47 |
| 0 | 0 | 180 | 0 | 0 | 827 | 0 | 11 | 11 |
| 0 | 0 | 0 | 75 | 0 | 2 634 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 106 | 0 | 1 137 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 74 | 0 | 2 616 | 42 | 8 | 50 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 448 | 0 | 22 | 22 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 210 | 4 168 | 46 | 3 | 49 |
| 234 | 0 | 0 | 221 | 55 | 2 738 | 22 | 18 | 40 |
| 0 | 0 | 0 | 140 | 0 | 2 120 | 30 | 22 | 52 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 298 | 3 134 | 32 | 15 | 47 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 216 | 1 537 | 18 | 0 | 18 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 20 | 6 454 | 70 | 4 | 74 |
| 0 | 0 | 0 | 134 | 0 | 2 496 | 29 | 7 | 36 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 108 | 2 653 | 30 | 4 | 34 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 479 | 50 | 4 | 54 |
| 1 210 | 141 | 230 | 1 702 | 1 206 | 60 973 | 708 | 152 | 860 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 51 | 51 |
| 0 | 51 | 51 |
| 12 065 | 1 990 | 4 796 | 9 984 | 1 214 | 137 029 | 1 436 | 601 | 2 037 |

Finanzkalender

Agenda

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ 2017

März 2017, Zürich

127. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2017

Mittwoch, 24. Mai 2017, Basel

HERAUSGEBER

Wartec Invest AG, Basel

GESAMTKONZEPT/DESIGN/REALISATION

Linkgroup AG, 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