



Bericht der Warteck Invest AG über das 1. Halbjahr 2010

- **Robustes Konzernergebnis von CHF 4.4 Mio.**
- **Anhaltend tiefe Leerstandsquote von 3.0 %**
- **Weiterer Ausbau des Portfolios auf CHF 474.5 Mio.**
- **Planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte**
- **Werthaltige Aktie mit einer Gesamtrendite von 12.7 %**
- **Zuversichtlicher Ausblick auf das 2. Semester 2010**

Leicht höhere Mietzinseinnahmen und Immobilienaufwand, robustes Ergebnis, Ausbau des Portfolios

Die an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotierte Immobilienaktiengesellschaft Warteck Invest erwirtschaftete im 1. Halbjahr 2010 einen robusten Konzerngewinn von CHF 4.39 Mio. (Vorjahr CHF 6.70 Mio.). Vor Neubewertung der Liegenschaften betrug der Konzerngewinn CHF 4.52 Mio. (CHF 6.06 Mio.).

Das Immobilien-Portfolio wurde durch den Verkauf von zwei Liegenschaften im Berichtszeitraum weiter bereinigt. Durch den Zukauf einer Liegenschaft sowie Investitionen in den Bestand wurde das Portfolio schliesslich um 2.0 % ausgebaut auf CHF 474.50 Mio. Mit diesem Portfolio wurden in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres CHF 13.32 Mio. an Mietzinseinnahmen erwirtschaftet, was einer leichten Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 0.2 % entspricht (CHF 13.29 Mio.). Die Leerstandsquote konnte von einem bereits äusserst tiefen Niveau weiter gesenkt werden und betrug lediglich 3.0 % (Vorjahr 3.3 %). Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften fiel um 12.0 % höher aus als im Vorjahr (CHF 1.85 Mio.) und schlug mit CHF 2.07 Mio. zu Buche. Die periodische Neubewertung durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG führten zu einer leichten Abwertung der Liegenschaften um 0.04% bzw. CHF 0.17 Mio. (Vorjahr Aufwertung um CHF 0.65 Mio.). Der Personalaufwand kam mit CHF 1.10 Mio. auf der Höhe des Vorjahres zu liegen (CHF 1.09) und der sonstige Betriebsaufwand stieg um 14.4 % auf CHF 0.52 Mio. (CHF 0.45 Mio.). In der Folge fiel der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit CHF 9.50 Mio. um 10.8 % tiefer aus als im Vorjahr (CHF 10.64 Mio.). Der Finanzaufwand kam mit CHF 3.61 Mio. netto, d.h. unter Berücksichtigung der Finanzerträge, auf dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres zu liegen (CHF 3.59 Mio.). Der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzins betrug 3.17 %

(Vorjahr 3.18 %) bei einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Laufzeit der Kredite am Bilanzstichtag von komfortablen fünf Jahren und einem Monat. Das übrige Ergebnis fiel mit CHF -0.28 Mio. negativ aus (Vorjahr CHF 0.54 Mio.), weil die Transaktionskosten aus dem Verkauf einer Entwicklungsliegenschaft vollständig der Erfolgsrechnung belastet werden mussten. Die Steuerbelastung lag mit CHF 1.22 Mio. um 37.9 % über dem Vorjahr (CHF 0.89 Mio.), in welchem Optimierungen im Bereich der Grundstückgewinnsteuern möglich waren. Der Konzerngewinn fiel schliesslich um 34.6 % tiefer aus als im ersten Semester des Vorjahres (CHF 6.70 Mio.), betrug aber immer noch gute CHF 4.39 Mio.

Planmässiger Fortschritt der laufenden Projekte

Die laufenden Projekte sind im Berichtszeitraum planmässig voran gekommen. Die zweite Etappe der Totalsanierung einer Wohnüberbauung im Kanton Aargau verläuft sowohl terminlich wie auch hinsichtlich der Kosten im Rahmen der Vorgaben. Die Arbeiten können voraussichtlich noch im laufenden Jahr abgeschlossen werden. 25 der 35 sanierten Wohnungen konnten bereits ab Plan wieder vermietet werden.

Für die beantragte Totalsanierung bzw. Teilerneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1A in der Basler Innenstadt wurde im März des laufenden Jahres die Baubewilligung erteilt. Erwartungsgemäss wurde gegen diese Bewilligung aus privaten Mieter- und Heimatschutzkreisen Rekurs erhoben, welcher zur Zeit bei der Baurekurskommission als erster Instanz zur Beurteilung hängig ist. Der Baubeginn ist aufgrund bestehender Mietverträge für das Jahr 2013 vorgesehen.

Warteck-Aktien als werthaltige Anlage, überdurchschnittliche Gesamrendite

Die Namenaktien haben sich auch im 1. Semester 2010 als werthaltige Anlage erwiesen. Die Titel notierten am 30.6.2010 bei CHF 1'850, was einer Steigerung von 8.9 % gegenüber dem Jahresanfangskurs von CHF 1'699 entspricht. Die Prämie auf den Inneren Wert (NAV) betrug am Stichtag 40.6 %. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten und gegenüber dem Vorjahr erhöhten Dividende von CHF 65 pro Aktie erreichte der Titel im ersten Halbjahr eine überdurchschnittliche Gesamrendite von 12.7 %. Die Performance des Schweizerischen Immobilienmarktes betrug im gleichen Zeitraum 8.6 % (SXI Real Estate Shares Index) und diejenige des gesamten schweizerischen Aktienmarktes -5.2 % (SPI).

Ausblick

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken zuversichtlich auf das 2. Semester des laufenden Jahres und die weitere Zukunft der Gesellschaft. Die finanzielle Verfassung der Gesellschaft ist äusserst solide, die Eigenkapitalquote liegt bei 41 %. Die Ertragssituation ist robust und kann durch Zukäufe weiter verbessert werden. Die Leerstands- und Debitorenausfallrisiken bleiben durch die gute geografische und nutzungsspezifische Diversifikation des Portfolios und die

vorhandene Mieter- und Vertragsfälligkeitsstruktur begrenzt. Der Wohnanteil von 43 % an den Einnahmen sorgt für eine entsprechende Konjunkturreistenz. Und schliesslich ist die Kostenseite im Griff. Die Organisation ist schlank und kosteneffizient. Der Finanzaufwand als grösster Kostenblock wird durch eine aktive aber konservative Finanzierungspolitik unter Kontrolle gehalten. Mit einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Laufzeit von über 5 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital von 3.17 % ist das Zinsänderungsrisiko gut abgesichert. Beim Immobilien-Aufwand werden Überraschungen vermieden durch ein professionelles Facility-Management und eine vorausschauende Unterhaltsplanung für die Liegenschaften

Aus den genannten Gründen erwarten der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung eine positive Entwicklung des Geschäftsganges und sind überzeugt, dass die bisherige Ausschüttungspolitik mit einer hohen Dividende mittelfristig aufrecht erhalten werden kann.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilien-Portfolio

	1. Semester 10	1. Semester 09	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	9.5	10.6	-10.8 %
Konzerngewinn vor Steuern	5.6	7.6	-26.1 %
Konzerngewinn	4.4	6.7	-34.6 %
Konzerngewinn exkl. Bewertungsergebnis Liegenschaften	4.5	6.1	-25.4 %
Fremdfinanzierungsgrad ¹	59.5 %	58.5 %	+1.7 %
Eigenkapitalrendite ²	4.4 %	6.8 %	-35.1 %
Marktwert Immobilien-Portfolio	474.5	453.9	+4.5 %
Leerstandsquote ³	3.0 %	3.3 %	-7.3 %
Bruttorendite ⁴	6.1 %	6.3 %	-3.7 %
Nettorendite ⁵	5.1 %	5.4 %	-4.8 %
Performance ⁶	5.0 %	5.5 %	-9.4 %
Börsenkaptalisierung im Verhältnis zum inneren Wert	274.7 1.41	228.0 1.17	+20.5 %
Personalbestand am 30.06.	13	12	+8.3 %

In Millionen Schweizer Franken

¹Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

²Konzerngewinn annualisiert in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

³Nur Renditeliegenschaften

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

⁵Ist-Mietzinsen abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

⁶Ist-Mietzinsen abzüglich Betriebskosten/Instandhaltung/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Namenaktie

	1. Semester 10	1. Semester 09	Veränderung
Kurs am 30.06.	1'850	1'535	+20.5 %
Innerer Wert	1'316	1'314	+0.2 %
Agio ¹	+40.6 %	+16.8 %	
Konzerngewinn pro Titel	29.53	45.14	-34.6 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	31.3	17.0	
Performance seit 01.01. ²	+12.7 %	+8.3 %	

In Schweizer Franken

¹Agio = Premium oder Zuschlag zum Inneren Wert

²Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

Dienstag, 31. August 2010	Publikation Halbjahresbericht 2010
März 2011	Medien- und Finanzanalystenkonferenz, Zürich
Mittwoch, 18. Mai 2011	121. ordentliche Generalversammlung, Basel

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrates

Tel. +41 (44) 221 08 00

Fax +41 (44) 221 08 02

imschwert@bluewin.ch

Daniel Petitjean, Geschäftsführer

Tel. +41 (61) 690 92 20

Fax +41 (61) 690 92 30

daniel.petitjean@warteck-invest.ch

www.warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
Grenzacherstrasse 79, CH-4058 Basel
Tel. +41-61-690 92 20, Fax +41-61-690 92 30

E-Mail: info@warteck-invest.ch
Homepage: www.warteck-invest.ch