

**Protokoll der 136. ordentlichen Generalversammlung der Warteck Invest AG  
vom Mittwoch, 20. Mai 2026, 17.30 – 18.20 Uhr  
im Unions-Saal, Volkshaus Basel, Rebgasse 12-14, 4058 Basel**

---

**Traktanden**

- 1. Genehmigung des Geschäftsberichts, bestehend aus dem Lagebericht, der Konzernrechnung 2025 und der Jahresrechnung 2025 der Warteck Invest AG**
- 2. Entlastung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung**
- 3. Verwendung des Bilanzgewinns 2025**
- 4. Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2025**
- 5. Statutenanpassung**
- 6. Wahlen in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss**
- 7. Genehmigung der Gesamtsumme der Vergütungen des Verwaltungsrats**
- 8. Genehmigung der Gesamtsumme der Vergütungen der Geschäftsleitung**
- 9. Wahl der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin**
- 10. Wahl der Revisionsstelle**

## Begrüssung und Einleitung

Der Präsident des Verwaltungsrats, Herr Kurt Ritz, begrüsst die Aktionärinnen und Aktionäre zur heutigen Generalversammlung der Warteck Invest AG und dankt für das zahlreiche Erscheinen. Es haben sich rund 300 Aktionäre und Aktionärinnen angemeldet. Die genaue Präsenz wird nach deren Ermittlung kommuniziert.

Die GV wird mit Einverständnis der Aktionärinnen und Aktionäre auf Mundart durchgeführt.

Speziell begrüsst werden die folgenden Personen:

- Herr Dr. iur. Balthasar Settelen von SwissLegal Dürr + Partner, Basel, unabhängiger Stimmrechtsvertreter
- Herr Fabian Meier, Mandatsleiter der Revisionsstelle Ernst & Young AG
- Herr Sebastian Zollinger, Mandatsleiter der Bewerterin PWC
- Herr Dr. Christoph Nertz, Notar in Basel, für die notarielle Beurkundung der Statutenanpassung unter Traktandum 5

Im Weiteren begrüsst der Präsident die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die Mitarbeitenden und die Gäste.

## Geschäftlicher Teil der Generalversammlung

In Übereinstimmung mit § 13 der Statuten bestellt der Präsident das Tagesbüro wie folgt:

Protokollführer: Herr Daniel Petitjean, CEO der Warteck Invest AG  
Herr Dr. Christoph Nertz, Notar, für die Protokollierung der Statutenanpassung unter Traktandum 5

Stimmzähler: keine benötigt, da elektronische Abstimmung

Der Präsident stellt fest, dass die Aktionärinnen und Aktionäre mit Brief und Beilagen (Traktanden und Anträge des Verwaltungsrats) vom 21. April 2026 rechtzeitig und formgerecht zur Teilnahme an der Generalversammlung eingeladen worden sind. Zudem wurde die Einladung am 21. April 2026 im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert.

Das Protokoll der letztjährigen ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2025 sowie der Geschäftsbericht und die Revisionsstellenberichte für das Geschäftsjahr 2025 lagen am Sitz der Gesellschaft auf. Zum Protokoll sind seitens der Aktionäre und Aktionärinnen keine Bemerkungen oder Änderungswünsche eingegangen.

Das Protokoll zur ordentlichen GV vom 21. Mai 2025 wurde vom Präsidenten und vom Protokollführer unterzeichnet und vom Verwaltungsrat mittels Zirkularbeschluss genehmigt.

Der Präsident übergibt an dieser Stelle das Wort an den CEO Daniel Petitjean, der die Anwesenden vor der Behandlung der Traktanden über eine im laufenden Jahr getätigte Akquisition und über ausgewählte laufende Projekte informiert sowie für die Feststellung der Präsenz.

### Bericht über eine Akquisition und über ausgewählte Projekte

Der CEO Daniel Petitjean gibt Auskunft über eine Anfang 2026 getätigte Akquisition einer Wohnüberbauung in Münchenstein und über die aktuelle Projekt-Pipeline im Umfang von 16 Projekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio. Zudem stellt er der Versammlung anhand einiger auf die Leinwand projizierter Folien eine Auswahl von laufenden Projekten und Arealentwicklungen vor.

## Präsenz und Quoren

Der CEO verliest anhand einer auf die Leinwand projizierten Folie die Angaben zur Präsenz zu Beginn der Versammlung. Von den insgesamt 309'375 Namenaktien der Gesellschaft befinden sich 37'645 in den Dispoständen der Banken, womit sich die Anzahl der stimmberechtigten Aktien auf 271'730 beläuft. Diese sind heute Abend wie folgt vertreten:

	<u>Anzahl Personen</u>	<u>Anzahl Stimmen</u>
- Persönlich anwesend	211	31'285
- Durch Aktionäre und Dritte vertretene Stimmen		76'471
- Vertretungen durch die unabhängige Stimmrechtsvertreterin		<u>103'917</u>
<b>Total</b>		<b>211'673</b>
- in Prozenten der stimmberechtigten Aktien bzw. des stimmberechtigten Kapitals		77.9 %

Der CEO gibt an dieser Stelle das Wort zurück an den Präsidenten zur Behandlung der Traktanden.

Bevor der Präsident mit der Behandlung der Traktanden beginnt, erläutert er ein paar Überlegungen zum regulatorischen Umfeld der Immobilienmarktes und zu den zunehmenden Hindernissen beim Entwickeln von Projekten durch Einsprachen und behördliche Auflagen.

## Behandlung der Traktanden

Der Präsident hält fest, dass nach § 12 Absatz 1 der Statuten alle heute traktandierten Beschlüsse und Wahlen mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden. Für Traktandum 5 (Statutenanpassung betreffend opting up) ist gemäss Gesetz zusätzlich eine einfache Mehrheit der vertretenen Stimmen nötig. Ausserdem werden diese einfachen Mehrheiten der abgegebenen und der vertretenen Stimmen bei Traktandum 5 jeweils einmal mit und einmal ohne die Stimmen der Aktionärsgruppe Familie Dr. Christoph M. Müller ermittelt, um sicherzustellen, dass auch die sog. Mehrheit der Minderheit der Statutenanpassung zustimmt.

Gemäss § 12 Absatz 3 werden bei der Ermittlung des Ergebnisses die Stimmen der Aktionäre und Aktionärinnen, die sich nicht an der Abstimmung beteiligt haben, nicht mitgezählt.

### Bestätigung des Unabhängigen Stimmrechtsvertreters

Auf Einladung des Präsidenten bestätigt der unabhängige Stimmrechtsvertreter an dieser Stelle gegenüber der Generalversammlung gemäss Art. 689c Abs. 5 OR, dass er die Instruktionen der Aktionärinnen und Aktionäre vertraulich behandelt und erst drei Werktage vor der Generalversammlung dem Verwaltungsrat anonymisiert und summarisch zur Kenntnis gebracht hat.

Der Präsident stellt demnach fest, dass die heutige Generalversammlung ordnungsgemäss konstituiert und beschlussfähig ist und dass aus der Versammlung keine Anträge zur Tagesordnung vorliegen.

Der Präsident erläutert, dass an der heutigen Generalversammlung wie im Vorjahr elektronisch abgestimmt wird mit den Geräten, die die Aktionärinnen und Aktionäre bei der Eingangskontrolle erhalten haben. Anhand einiger Folien erklärt der Präsident, wie die Geräte funktionieren. Anschliessend führt er eine Testabstimmung durch, bevor er zum ersten Traktandum geht.

## **Traktandum 1**

### **Genehmigung des Geschäftsberichts, bestehend aus dem Lagebericht, der Konzernrechnung 2025 und der Jahresrechnung 2025 der Warteck Invest AG**

Der Präsident stellt fest, dass der vollständige Geschäftsbericht 2025 online und zum Download auf der Webseite zur Verfügung steht. Er führt aus, dass sich die Gesellschaft wie bisher wiederum um eine sehr

transparente Berichterstattung bemüht hat und dass seitens der Aktionärinnen und Aktionäre keine Fragen zum Geschäftsbericht an die Gesellschaft herangetragen wurden.

Der Präsident gibt der Versammlung Gelegenheit, Fragen zu stellen oder Bemerkungen anzubringen. Es meldet sich niemand zu Wort.

Herr Fabian Meier als Vertreter der Revisionsstelle EY AG gibt auf Anfrage des Präsidenten bekannt, dass er den Revisionsstellenberichten nichts hinzuzufügen habe.

Der Präsident schreitet zur Abstimmung. Der Geschäftsbericht wird wie folgt genehmigt:

Ja: 99.83%  
Nein: 0.01%  
Enthaltungen: 0.16%

Der Präsident verdankt die hohe Zustimmung.

## **Traktandum 2**

### **Entlastung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung**

Auf die Frage des Präsidenten, ob jemand Fragen hat oder das Wort wünscht, meldet sich niemand.

Der Vorsitzende teilt mit, dass sich die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung für dieses Traktandum ihrer Stimmen enthalten. Anschliessend schreitet er zur Abstimmung. Der Antrag auf Entlastung wird wie folgt genehmigt:

Ja: 99.65%  
Nein: 0.07%  
Enthaltungen: 0.28%

Der Präsident dankt den Aktionärinnen und Aktionären im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für das ausgesprochene Vertrauen.

## **Traktandum 3**

### **Verwendung des Bilanzgewinnes 2025**

Der Präsident verzichtet auf die wortgetreue Verlesung des Antrags, da dieser detailliert an die Leinwand projiziert wird. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vor, eine Dividende von CHF 72.- pro dividendenberechtigter Namenaktie auszuschütten, davon CHF 36.- aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 36.00 aus dem Bilanzgewinn. Der Präsident erläutert, dass die Ausschüttung von CHF 36.- aus den Reserven aus Kapitaleinlagen nicht der Verrechnungssteuer unterliegt und für Personen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommensteuerfrei ist.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt mit Valuta 27. Mai 2026 gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen.

Nachdem niemand dazu Fragen hat oder das Wort wünscht, schreitet der Präsident zur Abstimmung. Die Anwesenden genehmigen den Antrag des Verwaltungsrats wie folgt:

Ja: 99.91%  
Nein: 0.00%  
Enthaltungen: 0.09%

Der Präsident bedankt sich für die hohe Zustimmung zum Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns.

**Traktandum 4****Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2025**

Der Präsident erläutert, dass gemäss Aktienrecht der Vergütungsbericht der Generalversammlung konsultativ zur Genehmigung vorgelegt werden muss. Nachdem niemand das Wort wünscht, schreitet der Präsident zur Abstimmung. Der Vergütungsbericht 2025 wird wie folgt genehmigt:

Ja: 93.56%  
 Nein: 5.35%  
 Enthaltungen: 1.09%

Der Präsident verdankt die Zustimmung.

**Traktandum 5****Statutenanpassung**Schaffung einer Opting up-Klausel

Der Präsident erläutert transparent die Gründe für den Antrag des Verwaltungsrats auf Schaffung einer Opting up-Klausel, wonach eine Aktionärin oder ein Aktionär erst ab einer Beteiligung, die den Grenzwert von 49.00% (statt 33.33%) überschreitet, verpflichtet ist, ein öffentliches Kaufangebot für die übrigen Aktionäre zu unterbreiten.

Im Weiteren weist der Präsident darauf hin, dass die Aktionärinnen und Aktionäre bereits in der Einladung zur heutigen Generalversammlung transparent über die Vor- und Nachteile des Opting up informiert worden sind. Zudem hat die Übernahmekommission dieser Klausel im Vorfeld zugestimmt, worüber ebenfalls mittels einer Medienmitteilung transparent informiert worden ist.

Nachdem niemand dazu Fragen hat oder das Wort wünscht schreitet der Präsident zur Abstimmung. Die neue Statutenklausel 5<sup>bis</sup> wird wie folgt genehmigt:

Auszählung der vertretenen Stimmen (gemäss Gesetz)

Mit Aktionärsgruppe	Ohne Aktionärsgruppe
Familie Dr. Christoph M. Müller	Familie Dr. Christoph M. Müller
Ja: 76.40%	Ja: 55.27%
Nein: 22.39%	Nein: 42.42%
Enthaltungen: 1.21%	Enthaltungen: 2.31%

Auszählung der abgegebenen Stimmen (gemäss Statuten)

Mit Aktionärsgruppe	Ohne Aktionärsgruppe
Familie Dr. Christoph M. Müller	Familie Dr. Christoph M. Müller
Ja: 76.45%	Ja: 55.34%
Nein: 22.40%	Nein: 42.47%
Enthaltungen: 1.15%	Enthaltungen: 2.19%

Alle erforderlichen Mehrheiten sind damit erreicht worden.

Der Präsident bedankt sich für das ausgesprochene Vertrauen.

## Traktandum 6

### Wahlen in den Verwaltungsrat und den Vergütungsausschuss

#### Wahlen in den Verwaltungsrat

Der Präsident erläutert, dass die Wahlen en bloc durchgeführt werden, dass die Aktionärinnen und Aktionäre aber zu jedem Kandidaten separat auf dem Abstimmgerät ihre Stimme geben können. Nachdem niemand das Wort wünscht, startet der Präsident die Abstimmung. Die Kandidaten werden wie folgt wiedergewählt:

#### Traktandum 6.1 Wiederwahl Kurt Ritz als Mitglied und Präsident des Verwaltungsrats:

Ja: 93.44%  
Nein: 6.13%  
Enthaltungen: 0.43%

#### Traktandum 6.2 Wiederwahl Stephan A. Müller als Mitglied des Verwaltungsrats:

Ja: 99.30%  
Nein: 0.32%  
Enthaltungen: 0.38%

#### Traktandum 6.3 Wiederwahl Tanja Temel als Mitglied des Verwaltungsrats:

Ja: 99.36%  
Nein: 0.12%  
Enthaltungen: 0.52%

#### Traktandum 6.4 Wiederwahl Dr. Roland M. Müller als Mitglied des Verwaltungsrats:

Ja: 99.22%  
Nein: 0.38%  
Enthaltungen: 0.40%

Der Präsident dankt der Versammlung im Namen der Gewählten für das ausgesprochene Vertrauen.

#### Wahlen in den Vergütungsausschuss

Nachdem niemand das Wort wünscht, schreitet der Präsident zur Abstimmung. Die Kandidaten werden wie folgt wiedergewählt:

#### Traktandum 6.5 Wiederwahl Kurt Ritz als Mitglied des Vergütungsausschusses:

Ja: 92.43%  
Nein: 7.12%  
Enthaltungen: 0.45%

#### Traktandum 6.6 Wiederwahl Stephan A. Müller als Mitglied des Vergütungsausschusses:

Ja: 98.20%  
Nein: 1.29%  
Enthaltungen: 0.51%

#### Traktandum 6.7 Wiederwahl Tanja Temel als Mitglied des Vergütungsausschusses:

Ja: 98.36%  
Nein: 1.11%  
Enthaltungen: 0.53%

#### Traktandum 6.8 Wiederwahl Dr. Roland M. Müller als Mitglied des Vergütungsausschusses:

Ja: 98.04%  
Nein: 1.33%  
Enthaltungen: 0.63%

Der Präsident dankt der Versammlung im Namen der Gewählten für das ausgesprochene Vertrauen.

## Traktandum 7

### Genehmigung der Gesamtsumme der Vergütungen des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat beantragt die Gutheissung des maximalen Gesamtbetrags für fixe Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 420'000.- für den Zeitraum vom 1.7.2026-30.6.2027.

Der Präsident hält fest, dass die beantragten Honorare der einzelnen VR-Mitglieder gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben sind.

Auf die Frage des Präsidenten, ob jemand das Wort wünscht, meldet sich niemand. Daraufhin schreitet der Präsident zur Abstimmung. Der Antrag des Verwaltungsrats wird wie folgt genehmigt:

Ja: 98.15%  
Nein: 0.78%  
Enthaltungen: 1.07%

Der Präsident dankt den Anwesenden im Namen des Verwaltungsrats.

## Traktandum 8

### Genehmigung der Gesamtsumme der Vergütungen der Geschäftsleitung

#### 8.1 Fixe Vergütungen

Der Verwaltungsrat beantragt die Gutheissung des maximalen Gesamtbetrags für fixe Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 1'600'000.- für den Zeitraum vom 1.7.2026-30.6.2027.

Der Präsident hält fest, dass der beantragte Gesamtbetrag gegenüber dem Vorjahr um 6.6% höher ist.

Nachdem niemand eine Frage hat oder das Wort wünscht schreitet der Präsident zur Abstimmung. Der Antrag des Verwaltungsrates wird wie folgt genehmigt:

Ja: 97.63%  
Nein: 1.16%  
Enthaltungen: 1.21%

Der Präsident dankt den Anwesenden im Namen der Geschäftsleitung.

#### 8.2 Variable Vergütungen

Der Verwaltungsrat beantragt die Gutheissung des maximalen Gesamtbetrages für variable Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 600'000.- für das laufende Geschäftsjahr 2026.

Der Präsident erläutert, dass die variablen Vergütungen an die Geschäftsleitung seit diesem Jahr je nach Funktion zu einem Anteil von 20-25% in eigenen Aktien ausbezahlt werden, die für drei Jahre gesperrt bleiben, um so die Bindung des Managements an die Gesellschaft zu erhöhen. Um die Flexibilität des Verwaltungsrats bei der Bestimmung der Vergütungen der Geschäftsleitung zu erhöhen, soll der Maximalbetrag für variable Vergütungen gegenüber dem Vorjahr um CHF 150'000 erhöht werden. Nachdem niemand das Wort wünscht, schreitet der Präsident zur Abstimmung. Der Antrag des Verwaltungsrats wird von der Versammlung wie folgt genehmigt:

Ja: 97.49%  
Nein: 1.39%  
Enthaltungen: 1.12%

Der Präsident dankt den Anwesenden im Namen der Geschäftsleitung.

## Traktandum 9

### Wahl der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, die Kanzlei SwissLegal Dürr + Partner, Basel, für das Geschäftsjahr 2026 bis zum Abschluss der ordentlichen Generalversammlung 2027 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin wieder zu wählen.

Nachdem niemand das Wort wünscht, schreitet der Präsident zur Abstimmung. Dem Antrag wird wie folgt zugestimmt:

Ja: 99.84%  
Nein: 0.07%  
Enthaltungen: 0.09%

Der Präsident gratuliert Herrn Dr. Balthasar Settelen als Vertreter der Kanzlei für die Wiederwahl.

## Traktandum 10

### Wahl der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat beantragt, die Ernst & Young AG, Basel, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2026 wieder zu wählen.

Auf die Frage des Präsidenten, ob jemand das Wort wünscht, meldet sich niemand. Nachdem keine Gegenvorschläge aus dem Kreis der Versammlung vorliegen, schreitet der Präsident zur Abstimmung. Die Ernst & Young AG, Basel, wird wie folgt wiedergewählt:

Ja: 99.20%  
Nein: 0.59%  
Enthaltungen: 0.21%

Der Präsident gratuliert Herrn Fabian Meier als Vertreter der Ernst & Young AG zur Wahl.

## Abschliessende Bemerkungen des Präsidenten

Der Präsident dankt der Kollegin und den Kollegen aus dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung sowie allen Mitarbeitenden der Gesellschaft für die sehr gute Leistung, die sie erbracht haben und für die ausgezeichnete Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Weiter dankt der Präsident dem beurkundenden Notar, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter und den Technikern im Hintergrund.

Ebenfalls spricht er den anwesenden Aktionärinnen und Aktionären seinen Dank aus für das in die Gesellschaft gewährte Vertrauen.

Anschliessend gibt der Präsident bekannt, dass die nächste ordentliche Generalversammlung am 19. Mai 2027 in Basel stattfinden wird.

Auf die Frage des Präsidenten, ob noch jemand das Wort wünscht, meldet sich niemand. Der Präsident bittet die Anwesenden, die Abstimmgeräte nicht einzupacken, sondern auf den Stühlen liegen zu lassen. Er schliesst die Versammlung um 18.20 Uhr und ladet die Anwesenden zum Apéro Riche im Festsaal im Erdgeschoss sowie im Garten des Volkshauses ein.

Basel, 21. Mai 2026/DP

Der Präsident:

  
.....  
Kurt Ritz

Der Protokollführer:

  
.....  
Daniel Petitjean