



# Konzern- rechnung

# Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF			
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>15 786</b>	<b>2 506</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		314	988
Andere kurzfristige Forderungen		847	137
<b>Forderungen</b>	1.	<b>1 161</b>	<b>1 124</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	2.	<b>11 487</b>	<b>7 766</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>28 434</b>	<b>11 397</b>
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	643	845
<b>Finanzanlagen</b>		<b>1 026</b>	<b>1 228</b>
<b>Übrige Sachanlagen</b>	5.	<b>947</b>	<b>154</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		369 612	326 632
Gemischt genutzte Liegenschaften		130 867	74 171
Wohnliegenschaften		517 038	447 867
Entwicklungsliegenschaften		7 934	51 684
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	6.	<b>1 025 451</b>	<b>900 354</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 027 424</b>	<b>901 736</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1 055 858</b>	<b>913 133</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 134	1 584
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		1 171	832
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	199 500	117 300
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	22 346	14 549
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>226 151</b>	<b>134 265</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	336 777	300 721
Andere langfristige Verbindlichkeiten		165	149
Negativer Goodwill		12 288	0
Rückstellungen für latente Steuern	10.	60 677	56 886
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>409 907</b>	<b>357 756</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>636 058</b>	<b>492 021</b>
Aktienkapital		2 475	2 475
<b>Nominales Eigenkapital</b>	11.	<b>2 475</b>	<b>2 475</b>
<b>Kapitalreserven</b>	12.	<b>59 877</b>	<b>68 539</b>
<b>Gewinnreserve</b>	13.	<b>357 448</b>	<b>350 098</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>419 800</b>	<b>421 112</b>
<b>Passiven</b>		<b>1 055 858</b>	<b>913 133</b>

# Konzern- erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2023	2022
in Tausend CHF			
<b>Mieterträge</b>	14.	<b>39 711</b>	<b>36 379</b>
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1 771	-1 540
Unterhalt Liegenschaften	15.	-3 337	-3 519
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>34 603</b>	<b>31 320</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften</b>	16.	<b>-3 658</b>	<b>5 024</b>
<b>Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen</b>	17.	<b>0</b>	<b>-1</b>
<b>Übrige Erträge</b>	18.	<b>1 554</b>	<b>227</b>
<b>Personalaufwand</b>	19.	<b>-3 975</b>	<b>-3 754</b>
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	20.	<b>-1 879</b>	<b>-1 688</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>26 645</b>	<b>31 128</b>
<b>Finanzergebnis</b>	21.	<b>-8 341</b>	<b>-6 012</b>
<b>Konzerngewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>18 304</b>	<b>25 116</b>
<b>Ertragssteuern</b>	22.	<b>-2 291</b>	<b>-3 353</b>
<b>Konzerngewinn</b>		<b>16 013</b>	<b>21 763</b>
<b>Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert</b>			
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
Konzerngewinn (in CHF)		16 012 895	21 763 013
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien		247 500	247 500
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)</b>		<b>64.70</b>	<b>87.93</b>

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich im Berichtszeitraum nicht verändert. Eigene Aktien bestehen keine.

# Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
<b>Eigenkapital am 31.12.2021</b>	<b>2 475</b>	<b>77 202</b>	<b>336 997</b>	<b>416 674</b>
Jahresgewinn 2022			21 763	21 763
Ausschüttung Geschäftsjahr 2021		-8 663	-8 663	-17 325
<b>Eigenkapital am 31.12.2022</b>	<b>2 475</b>	<b>68 539</b>	<b>350 098</b>	<b>421 112</b>
Jahresgewinn 2023			16 013	16 013
Ausschüttung Geschäftsjahr 2022		-8 663	-8 663	-17 325
<b>Eigenkapital am 31.12.2023</b>	<b>2 475</b>	<b>59 877</b>	<b>357 448</b>	<b>419 800</b>

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 247 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

# Konzern- geldflussrechnung

	2023	2022
in Tausend CHF		
<b>Geldfluss Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	16 013	21 763
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	3 658	-5 024
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	0	1
+/- Ergebnis aus Auflösung negativer Goodwill	-1 365	0
+ Abschreibungen	85	95
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	331	-237
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-2 390	-1 315
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-668	811
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	2 510	699
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	17	17
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	1 084	2 178
<b>Total Geldfluss Betriebstätigkeit</b>	<b>19 275</b>	<b>18 988</b>
<b>Geldfluss Investitionstätigkeit</b>		
Auszahlung für Finanzanlagen (Darlehensgewährung)	0	-401
Kauf Gesellschaft (abzüglich liquider Mittel)	-11 487	0
Übrige Sachanlagen	-383	-74
Immobilien Sachanlagen	-95 259	-24 977
<b>Total Investitionen</b>	<b>-107 129</b>	<b>-25 452</b>
Einzahlung für Finanzanlagen (Darlehensrückzahlung)	203	0
Immobilien Sachanlagen	0	7
<b>Total Devestitionen</b>	<b>203</b>	<b>7</b>
<b>Total Geldfluss Investitionstätigkeit</b>	<b>-106 926</b>	<b>-25 445</b>
<b>Geldfluss Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Aufnahme von Hypotheken	120 800	59 660
- Rückzahlung von Hypotheken	-2 544	-36 942
- Dividendenauszahlung	-17 325	-17 325
<b>Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit</b>	<b>100 931</b>	<b>5 393</b>
<b>Zusammenfassung</b>		
Geldfluss Betriebstätigkeit	19 275	18 988
Geldfluss Investitionstätigkeit	-106 926	-25 445
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	100 931	5 393
<b>Total Geldfluss</b>	<b>13 280</b>	<b>-1 064</b>
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2 506	3 570
<b>= Flüssige Mittel am 31.12.</b>	<b>15 786</b>	<b>2 506</b>

+ = Zufluss / - = Abfluss

# Anhang zur Konzernrechnung

## KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSVERFAHREN

Die Wardeck Invest AG, Basel, und ihre Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquoten betragen jeweils 100% des voll liberierten Aktienkapitals. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert werden eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Es fallen keine konzerninternen Gewinne oder Verluste an.

Auf den Zeitpunkt der Akquisition werden die Aktiven und die Passiven der erstmals konsolidierten Gesellschaften nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert und zu aktuellen Werten bewertet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird aktiviert oder passiviert und in der Regel über 5 Jahre erfolgswirksam linear abgeschrieben bzw. aufgelöst. Abschreibungen werden als Abschreibungen in den Sonstigen Betriebsaufwendungen und Auflösungen unter den Übrigen Erträgen ausgewiesen.

## VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Die Wardeck Invest AG hat per 5. Juli 2023 100% der Aktien der KIB Immobilien AG (ehemals Klima Immobilien und Beteiligungen AG) erworben. Zum Akquisitionszeitpunkt bestanden die Aktiven der Gesellschaft im Wesentlichen aus vier Wohnliegenschaften in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie einem Wertschriftenportfolio. Die akquirierte Gesellschaft wird vollkonsolidiert und wies bei der Erstkonsolidierung die folgenden Aktiven und Passiven auf:

	5.7.2023
in Tausend CHF	
Bankguthaben	2 521
Wertschriften	68 947
Übriges Umlaufvermögen	1 680
Wohnliegenschaften	30 795
Kurzfristiges Fremdkapital	-3 745
Rückstellung für latente Steuern	-2 707
<b>Akquirierte Nettoaktiven</b>	<b>97 491</b>

Die Anschaffungskosten der Beteiligung lagen unter den akquirierten Nettoaktiven, weshalb ein negativer Goodwill in der Höhe von TCHF 13 376 entstand. Die akquirierten Wertschriften wurden planmässig unmittelbar nach dem Abschluss der Transaktion verkauft. Die resultierende Differenz zwischen dem Kauf am 5. Juli 2023 und dem Nettoerlös aus dem Wertschriftenverkauf, unter Berücksichtigung des Steuereffekts, wurde gemäss den Aktienkaufvertragsvorgaben im Kaufpreis für die Gesellschaft berücksichtigt. Entsprechend erhöhte sich der Kaufpreis nachträglich um TCHF 414, die Steuerrückstellung um TCHF 131 und der negative Goodwill um TCHF 277. Die Anpassungen erfolgten erfolgsneutral. Der negative Goodwill wird über 5 Jahre linear aufgelöst.

Die Mieterträge (Nettoerlös) der KIB Immobilien AG im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich auf TCHF 2194, wovon TCHF 1638 seit dem Erwerbszeitpunkt in die Konzernerfolgsrechnung einbezogen wurden.

## ÜBERSICHT BETEILIGUNGEN

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2023	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2022
Wardeck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100%	100%
KIB Immobilien AG	Basel	Immobilien-gesellschaft	100 000	100%	0%

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Konzernrechnung wurde den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz, Swiss GAAP FER, sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange entsprechend erstellt.

## BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen erfahren. Im Einzelnen wurde wie folgt bewertet:

### FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel wurden zu Nennwerten erfasst. Zu den flüssigen Mitteln zählen Kassabestände, Bank- und Postguthaben sowie Anlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen.

### FORDERUNGEN

Die Forderungen sind zum Nominalwert eingesetzt, abzüglich Einzelwertberichtigungen für konkrete Bonitätsrisiken.

### PERSONALVORSORGE

Gemäss Swiss GAAP FER 16 wird ein wirtschaftlicher Nutzen oder eine wirtschaftliche Verpflichtung bilanziert, wenn es kumulativ zulässig und beabsichtigt ist, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen, bzw. wenn die Bedingung für die Bildung einer Rückstellung nach Swiss GAAP FER 23 erfüllt ist. Es ist nicht beabsichtigt, aus einer Überdeckung Nutzen zu ziehen. Arbeitgeberbeitragsreserven hingegen werden gemäss Swiss GAAP FER 16 als Aktivum erfasst.

## FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Zinssatz-Swaps, Cross-Currency Swaps und Floor-Optionen, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

### ÜBRIGE SACHANLAGEN

Die übrigen Sachanlagen wurden zum Anschaffungswert bilanziert und über den geschätzten Zeitraum ihrer wirtschaftlichen Nutzung linear abgeschrieben. Für mobile Sachanlagen beträgt die Abschreibungsdauer 5 Jahre für Mobilien und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme. Für Mieterausbauten beträgt die Abschreibungsdauer 10 Jahre.

### IMMOBILE SACHANLAGEN

Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 79 hervor.

Die Entwicklungsliegenschaften in den immobilien Sachanlagen sind einerseits Liegenschaften in Planung oder im Bau mit der Absicht der späteren Nutzung als Renditeliegenschaften und andererseits Renditeliegenschaften, für die eine substantielle Entwicklung vorgesehen ist, die in der Regel die heutige Nutzung nachhaltig verändert.

Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bewertet. Dieser wird ebenfalls unter Verwendung der DCF-Methode von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten ermittelt. Die Voraussetzung für eine verlässliche Marktwertermittlung ist das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die Umklassifizierung von Entwicklungs- in Renditeliegenschaften erfolgt im Zeitpunkt der Bauvollendung. Veränderungen des Marktwerts der zu Marktwerten bilanzierten Entwicklungsliegenschaften werden unter Berücksichtigung latenter Steuern der Erfolgsrechnung gutgeschrieben bzw. belastet.

### KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken oder Versicherungen bilanziert, welche eine Restlaufzeit oder eine vertraglich zugesicherte Verfügbarkeit per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten aufweisen. Hypotheken und feste Vorschüsse mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit von weniger als 12 Monaten werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalbetrag. Die unterjährigen Aufnahmen und Rückzahlungen innerhalb einer bestehenden Hypothek und eines bestehenden festen Vorschusses werden in der Geldflussrechnung jeweils netto dargestellt.

## RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen sind auf Ereignisse in der Vergangenheit begründete wahrscheinliche Verpflichtungen, deren Höhe und/oder Fälligkeiten ungewiss, aber abschätzbar sind.

### FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die bestehende USD-Finanzierung wird mittels Cross-Currency Swap vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund wird die Finanzierung zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Der im Cross-Currency Swap vereinbarte Fremdwährungskurs über die ganze Laufzeit beträgt USD/CHF 1,08108.

### LEASING/BAURECHT

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken und Immobilien, für die Baurechts- oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden linear über die Leasing- bzw. Miet- oder Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert. Operatives Leasing wird nicht bilanziert, aber im Anhang ausgewiesen. Der Baurechtszins für Landparzellen, bei denen die Warteck Invest AG Baurechtsgeberin ist, wird in den Mieterträgen erfasst im Sinne einer Miete für Nutzung und Überbauung bereitgestellte Grundstücke.

### MIETERTRÄGE

Die Mieterträge umfassen die Nettomietträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst.

### RISIKOMANAGEMENT/SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Um die Übereinstimmung der Jahresrechnung bzw. des Konzernabschlusses des Unternehmens mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmens- bzw. Konzernberichterstattung zu gewährleisten, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet, die regelmässig überprüft werden. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche die relevanten Risiken sowie ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen. Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

## KONZERNBILANZ

### 1. FORDERUNGEN

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 15 (Vorjahr TCHF 17) wurden mit den Forderungen verrechnet.

### 2. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF		
Diverse	1 652	181
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	9 835	7 585
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>11 487</b>	<b>7 766</b>

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 282 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 1370 (Vorjahr abgegrenzte Zinsgutschriften von TCHF 137 sowie vorausbezahlte Aufwendungen von TCHF 44).

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mietenden weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mietenden für Heiz- und Betriebskosten unter den passiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 8.).

### 3. AKTIVEN AUS ARBEITGEBERBEITRAGSRESERVEN

Bei dieser Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 383 (Vorjahr TCHF 383) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, das heisst, sie wurde durch Zuwendungen bzw. Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 19. Personalaufwand).

### 4. DARLEHEN

Im Berichtsjahr wurde ein bestehendes Darlehen vorzeitig vollständig amortisiert (TCHF 145) und kein neues gewährt. Die Darlehen stehen in Zusammenhang mit Mieterausbauten.

### 5. ÜBRIGE SACHANLAGEN

	Mieterausbauten		Mobile Sachanlagen		Total übrige Sachanlagen	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
in Tausend CHF						
<b>Anschaffungswerte 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>777</b>	<b>703</b>	<b>777</b>	<b>703</b>
Zugänge	774	0	104	74	878	74
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Reklassifizierungen	0	0	0	0	0	0
<b>Anschaffungswerte 31.12.</b>	<b>774</b>	<b>0</b>	<b>881</b>	<b>777</b>	<b>1 655</b>	<b>777</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-623</b>	<b>-527</b>	<b>-623</b>	<b>-527</b>
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0	0
Planmässige Abschreibungen	0	0	-85	-96	-85	-96
Reklassifizierungen	0	0	0	0	0	0
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-708</b>	<b>-623</b>	<b>-708</b>	<b>-623</b>
<b>Nettobuchwerte 1.1.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>154</b>	<b>176</b>	<b>154</b>	<b>176</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.</b>	<b>774</b>	<b>0</b>	<b>173</b>	<b>154</b>	<b>947</b>	<b>154</b>

Bei den Zugängen in den Mieterausbauten handelt es sich um die per Ende Dezember 2023 aktivierten Ausbauten der eigenen Büros von Wartec Invest, welche ab 2024 in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen abgeschrieben werden.

## 6. IMMOBILE SACHANLAGEN

Das Portfolio ist seit dem Geschäftsjahr 2001 in die folgenden Kategorien aufgeteilt:

- Kommerziell genutzte Liegenschaften: gewerblich genutzte (Büro, Verkauf, Gewerbe usw.) Renditeliegenschaften mit einem maximalen Wohnanteil von einem Drittel.
- Gemischt genutzte Liegenschaften: Renditeliegenschaften mit gemischter Nutzung (Wohnanteil zwischen 1/3 und 2/3).
- Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften: vgl. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze.

Immobilien Sachanlagen	1.1.22	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.22
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	324 506	0	1 738	0	3 539	-3 151	326 632
Gemischt genutzte Liegenschaften	73 043	0	0	0	1 399	-271	74 171
Wohnliegenschaften	441 018	0	4 589	-7	4 714	-2 447	447 867
Entwicklungsliegenschaften	35 842	0	14 601	0	2 586	-1 345	51 684
<b>Total Portfolio (zu Marktwerten)</b>	<b>874 409</b>	<b>0</b>	<b>20 928</b>	<b>-7</b>	<b>12 238</b>	<b>-7 214</b>	<b>900 354</b>

Immobilien Sachanlagen	1.1.23	Umgliederungen	Akquisition Tochterges.	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.23
in Tausend CHF								
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326 632	0	0	47 632	0	1 017	-5 669	369 612
Gemischt genutzte Liegenschaften	74 171	49 588	0	5 629	0	2 436	-957	130 867
Wohnliegenschaften	447 867	0	30 795	40 113	0	2 696	-4 433	517 038
Entwicklungsliegenschaften	51 684	-49 588	0	4 586	0	1 259	-7	7 934
<b>Total Portfolio (zu Marktwerten)</b>	<b>900 354</b>	<b>0</b>	<b>30 795</b>	<b>97 960</b>	<b>0</b>	<b>7 408</b>	<b>-11 066</b>	<b>1 025 451</b>

Die Zugänge im Jahr 2023 beinhalten Akquisitionen von 11 Liegenschaften (2022 keine Akquisitionen) sowie aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und die Neubauprojekte in der Höhe von TCHF 25 429 (2022 TCHF 20 928).

Der Abgang im Vorjahr in der Höhe von TCHF 7 betraf den Verkauf eines Motorradparkplatzes in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel. Im Jahr 2023 wurden keine Abgänge verzeichnet.

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite [warteck-invest.ch](http://warteck-invest.ch) entnommen werden.

## ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Warteck Invest hat auf ihrer Baurechtsparzelle im ersten Semester 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschosfläche von circa 10 000 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Per 30. Juni 2023 wurde der fertiggestellte Neubau in die Kategorie «Gemischt genutzte Liegenschaften» umgeteilt. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Es wird nach der Vollvermietung mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 2,0 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttentz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m<sup>2</sup> an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung, die seit Dezember 2021 rechtskräftig ist, entwickelt. Im Sommer 2023 wurde mit der Planung des jetzt vorliegenden Vorprojekts begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit rund 2000 m<sup>2</sup> gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 76 attraktiven Wohnungen vor. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor 2026 zu rechnen. Die Fertigstellung wird für 2029 geschätzt.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m<sup>2</sup> ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Die eingeleitete Zonenplanrevision wird voraussichtlich im Jahr 2024 noch rechtskräftig. Die Planung der Entwicklung (Wohnüberbauung) wird in der Zwischenzeit weiter vorangetrieben. Im Jahr 2024 soll das Projekt fertig entwickelt werden und Ende 2026 bzw. Anfang 2027 kann mit dem Baubeginn gerechnet werden. Die Fertigstellung wird für 2028 erwartet.

Marktwerte nach Geografie	31.12.23	31.12.22
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	48,5	49,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,5	31,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	21,0	19,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.23	31.12.22
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,0	36,3
Gemischt genutzte Liegenschaften	12,8	8,2
Wohnliegenschaften	50,4	49,8
Entwicklungsliegenschaften	0,8	5,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Auf die Angabe der Anschaffungswerte wird verzichtet, da diese wegen der langen Besitzdauer für viele der Liegenschaften nicht exakt eruiert werden können.

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind den [Seiten 80–83](#) zu entnehmen.

### 7. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 199 500 (Vorjahr TCHF 117 300) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit und/oder einer festen Kapitalzusage per Bilanzstichtag von weniger als 12 Monaten dar. Bis auf TCHF 83 300 sind sämtliche dieser Kredite grundpfandgesichert.

### 8. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF		
Diverse	13 123	7 022
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	9 223	7 527
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>22 346</b>	<b>14 549</b>

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 4329 (Vorjahr TCHF 1285), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2369 (Vorjahr TCHF 2162) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 6425 (Vorjahr TCHF 3575) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.).

### 9. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 336 777 (Vorjahr TCHF 300 721) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken und Versicherungen mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit (Kapitalzusage) per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

#### ANGABEN ZU DEN KURZ- UND LANGFRISTIGEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die zum 31. Dezember 2023 bestehenden festen Vorschüsse im Betrag von TCHF 138 100 sind variabel verzinsten Kredite (Vorjahr TCHF 42 500), und die restlichen Kredite im Umfang von TCHF 398 177 (Vorjahr TCHF 375 521) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt (Hypotheken und feste Vorschüsse). Von den bestehenden Krediten sind TCHF 26 400 in USD denominated (Vorjahr TCHF 61 800). Dieser Betrag ist jedoch komplett gegen Fremdwährungsrisiken abgesichert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente). Die Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 149 400 (Vorjahr TCHF 149 800) beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 (Vorjahr TCHF 30 000) sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter wäre als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps.

Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, sodass der Zinssatz nicht negativ werden kann. Im Gegensatz dazu wiesen im CHF-Negativzinsumfeld die Zinssatz-Swaps einen Negativzins auf, wodurch die Absicherung dieser Hypotheken vorübergehend nicht mehr vollständig gegeben war.

Seit dem Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in USD abgelöst. Im Gegensatz zum CHF-SARON wies der USD-SOFR positive Werte auf. Für diese USD-Finanzierungen wurden gleichzeitig Cross-Currency Swaps abgeschlossen, die einerseits das Währungsrisiko komplett eliminieren und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandeln. 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 zuzüglich der Marge aus den Cross-Currency Swaps. Das Finanzierungsvolumen in USD beträgt per 31. Dezember 2023 TCHF 26 400 (Finanzierungsvolumen in USD per 31. Dezember 2022: TCHF 61 800). Im ersten Quartal 2023 ist ein Cross-Currency Swap mit einem Kontraktwert von TCHF 35 000 ausgelaufen und wurde nicht verlängert.

Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1844 p. a. (Vorjahr TCHF 1844 p. a.).

Die vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Kredite sowie die Zinsbindungen unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen gestalteten sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung
in Tausend CHF		
2024	199 500	138 100
2025	108 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	30 389	30 389
2028	18 500	18 500
2029	27 598	27 598
2030	0	35 000
2031	28 140	28 140
2032	30 100	30 100
2033	52 800	52 800
2034	0	39 400
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
<b>Total</b>	<b>536 277</b>	<b>536 277</b>



Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 43 Monaten bzw. 3,6 Jahren (Vorjahr 50 Monate bzw. 4,2 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 78 Monaten bzw. 6,5 Jahren (Vorjahr 98 Monate bzw. 8,2 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,8% (Vorjahr 1,5%).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2023 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 862,7 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 783,9 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 604,3 Mio. (Vorjahr CHF 536,0 Mio.). Zudem sind die Aktien der KIB Immobilien AG als Sicherheiten hinterlegt.

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Finanzaufwand können [Punkt 21](#). Finanzergebnis entnommen werden.

### 10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (nach Steuern) von durchschnittlich 15,7% (Vorjahr 16,3%).

Per 1. Januar 2023 trat im Kanton Basel-Stadt eine Revision der Grundstückgewinnsteuer in Kraft. Diese umfasst eine Anpassung der Ermittlung der Steuersätze, welche eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuersätze bei kurzer Haltedauer (< 15 Jahre) zur Folge hat. Die neuen Grundstückgewinnsteuersätze wurden bereits per 31. Dezember 2022 bei der Berechnung der latenten Steuern berücksichtigt und führten zu einer Erhöhung der Rückstellung für latente Steuern von TCHF 938 im Jahr 2022. Ferner erfolgte eine Aktualisierung der Realwerte der Liegenschaften im Kanton Basel-Stadt, welche, bei einem allfälligen Verkauf, als alternative Anlagekosten geltend gemacht werden können, vom 1. Januar 1977 auf 31. Dezember 2001. Die neuen Realwerte wurden durch die Steuerbehörden des Kantons Basel-Stadt bestimmt und waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Jahresberichts per 31. Dezember 2022 noch nicht verfügbar. Per 31. Dezember 2023 liegen die neuen Realwerte nun vor und wurden bei der Berechnung der Rückstellung für latenten Steuern berücksichtigt. Die neuen Realwerte senken die latenten Steuern um TCHF 1169.

Mit der im Mai 2022 angenommenen Abstimmungsvorlage wurde der Gewinnsteuersatz im Kanton Aargau rückwirkend ab 1. Januar 2022 stufenweise bis ins Jahr 2024 gesenkt. Der Zweistufentarif wurde per 1. Januar 2024 abgeschafft. Dies führte dazu, dass der effektive Steuersatz inklusive direkter Bundessteuer für Gewinne ab TCHF 250 im Jahr 2022 auf 17,4%, im Jahr 2023 auf 16,3% und ab 1. Januar 2024 einheitlich auf 15,1% reduziert wurde. Der Effekt aus der Anwendung der tieferen Steuersätze belief sich im Jahr 2022 für die latenten Steuern auf TCHF 1433. Im Jahr 2023 ergab sich kein wesentlicher Effekt mehr.

in Tausend CHF

<b>Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021</b>		<b>54708</b>
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen		2673
Bildung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Basel-Stadt		938
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Aargau		-1433
<b>Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022</b>		<b>56886</b>
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen		1719
Bildung aufgrund von Zukäufen neuer Liegenschaften und Beteiligungen		3289
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze		-48
Auflösung aufgrund Anpassung Realwerte Kanton Basel-Stadt		-1169
<b>Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2023</b>		<b>60677</b>

### 11. NOMINELLES EIGENKAPITAL

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2023	247 500	10	2 475 000
<b>Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023</b>	<b>247 500</b>	<b>10</b>	<b>2 475 000</b>

An der Generalversammlung im Mai 2023 wurde ein Kapitalband geschaffen. Damit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre neue Aktien im gesamten Nennwert von maximal 25 % des bisherigen Aktienkapitals bzw. maximal 61 875 neue Aktien herauszugeben. Im Vorjahr bestand kein Kapitalband oder genehmigtes Aktienkapital.

#### BEDEUTENDE AKTIENINHABENDE (>3,0%) PER 31. DEZEMBER 2023

- Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 32,3 % (Vorjahr 32,3 %)
- MV Immoextra Schweiz Fonds 5,0 % (Vorjahr 3,0 %)

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.23	Anzahl Aktien per 31.12.22
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats bis 18.5.2022	–	–
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80 030	80 030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	50
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	0	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	12	12
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	30	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	30
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
<b>Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat</b>		<b>80 752</b>	<b>80 742</b>

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 33–40). Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierten Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

### 12. KAPITALRESERVEN

	2023	2022
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	71 884	80 546
Kosten Kapitalerhöhungen per 1.1.	–3 344	–3 344
Ausschüttung	–8 663	–8 663
<b>Kapitalreserven per 31.12.</b>	<b>59 877</b>	<b>68 539</b>

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 10. Mai 2023 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8 663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapital-einlagereserven und zu TCHF 8 663 aus dem Bilanzgewinn und Gewinnreserven getätigt.

### 13. GEWINNRESERVE

	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immoblie Sachanlagen	388 324	351 102
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	–60 677	–56 886
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	28 675	54 756
<b>Gewinnreserve</b>	<b>357 448</b>	<b>350 098</b>

Von den Gewinnreserven sind TCHF 1238 (Vorjahr TCHF 1238) nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1696 (Vorjahr CHF 1701).

## KONZERNERFOLGSRECHNUNG

### 14. MIETERTRÄGE

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2023: TCHF 250; 2022: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Mietzinsverluste aus Leerständen betragen 2023 TCHF 531, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 1,3 % (Vorjahr TCHF 756 bzw. 2,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,1% leer (Vorjahr 3,0%). Die Debitorenverluste betragen 2023 TCHF 9 (Vorjahr TCHF 11). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen, siehe Grafik auf Seite 77) des Portfolios lag bei 1,3 % (Vorjahr 2,0%).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt sowie für Baurechtszinsen in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 3,7 % (Vorjahr 3,7 %). Die Portfolioperformance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 3,2% (Vorjahr 4,2%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2023	2022
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,2	43,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,9	32,4
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,9	23,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2023	2022
in Prozenten		
Wohnungen	48,7	48,7
Büros	19,6	20,7
Verkauf	11,9	11,8
Gastronomie	1,5	1,7
Parkplätze	7,6	8,1
Lager	2,1	2,1
Gewerbe	7,8	6,0
Baurechtszinsen	0,6	0,7
Diverses	0,2	0,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE (STICHTAG 31. DEZEMBER 2023)

Die Tabelle zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z. B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge	31.12.23
in Prozenten	
2024	0,7
2025	8,9
2026	29,2
2027	13,5
2028 und später	47,7
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

### ANGABEN ZUR RISIKOSTREUUNG

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden (in alphabetischer Reihenfolge):

2023	2022
FIAT SpA	FIAT SpA
Genossenschaft Migros	Genossenschaft Migros
Immobilien Basel-Stadt	Immobilien Basel-Stadt
Sanitas Troesch AG	Sanitas Troesch AG
Tertianum AG	Swisslog AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2023	2022
in Prozenten		
– auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	4,2	4,8
– auf die drei grössten Mietenden	10,9	10,7
– auf die fünf grössten Mietenden	15,3	14,7

### 15. BETRIEBSKOSTEN UND UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2023	2022
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 771	1 540
Unterhalt Liegenschaften	3 337	3 519
<b>Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften</b>	<b>5 108</b>	<b>5 059</b>

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in der Höhe von TCHF 25 429 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 20 928).

### 16. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG IMMOBILIEN

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Expertinnen und Experten der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 7408 (Vorjahr TCHF 12 238) und Abwertungen von total TCHF 11 066 (Vorjahr TCHF 7 214) zusammen. Die Nettoabwertung von TCHF 3 658 entspricht 0,4% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung von TCHF 5 024 bzw. 0,6%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können [Punkt 6](#). Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der [Seite 79](#) entnommen werden.

### 17. ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

	2023	2022
in Tausend CHF		
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	0	1
<b>Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

In der Überbauung Alemannengasse 65 in Basel wurde im Vorjahr ein Motorradparkplatz verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein Verlust von TCHF 1. Im 2023 wurden keine Verkäufe getätigt.

### 18. ÜBRIGE ERTRÄGE

In den übrigen Erträgen sind TCHF 1365 aus der Auflösung des negativen Goodwills enthalten. Der negative Goodwill entstand aus der Akquisition der Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG per 5. Juli 2023 und wird über 5 Jahre linear aufgelöst.

Des Weiteren setzen sich die übrigen Erträge vorwiegend aus Honoraren für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Erträgen aus der Vermietung von Dächern für Photovoltaikanlagen sowie Erträgen aus eigenen Photovoltaikanlagen zusammen.

### 19. PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2023 hat die Gesellschaft 14 Festangestellte mit total 1290 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1240 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2023: TCHF 258 bzw. 17 Personen, 378 Stellenprozent, 2022: TCHF 284 bzw. 19 Personen, 406 Stellenprozent). Allfällige von Wartec Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

Die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften werden in Zusammenarbeit mit externen lokalen Liegenschaftsverwaltungen betreut. Diese Honorare sind im übrigen Personalaufwand enthalten und betragen im Berichtsjahr 2023 TCHF 463 (Vorjahr TCHF 409).

Personalaufwand	2023	2022
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 778	2 653
Sozialversicherungsaufwand	642	608
Übriger Personalaufwand	555	493
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>3 975</b>	<b>3 754</b>

### VORSORGEINRICHTUNGEN

#### Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz 31.12.23	Bilanz 31.12.22	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.23	31.12.23	31.12.23	31.12.23	31.12.23	31.12.22	2023	2022
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	383	0	0
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Wirtschaftlicher Nutzen/Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22			2023	2022
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	0	406	386
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 264	1 236	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1 427</b>	<b>1 399</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>406</b>	<b>386</b>

Wartecq Invest ist einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert. Versichert sind sämtliche fest angestellten Mitarbeitenden der Gesellschaft ab dem 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahres. Diese sind für den Invaliditäts- und Todesfall versichert. Ab dem 1. Januar nach Vollendung des 24. Altersjahres sind sie auch für Altersleistungen versichert. Die Gesellschaft bezahlt feste Beiträge und ist sonst keinerlei Verpflichtungen für weitergehende Beiträge eingegangen. Wartecq Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse («Beletage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2023 TCHF 406 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 386).

Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen Arbeitnehmenden und die Rentnerinnen und Rentner der Firma sowie ihre Angehörigen gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Krankheit, Tod und Arbeitslosigkeit bei unverschuldeter Notlage. Wartecq Invest beabsichtigt nicht, daraus einen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen oder Arbeitgeberbeiträge zu bezahlen. Ein Rückfluss des Stiftungsvermögens an Wartecq Invest ist gemäss Stiftungsurkunde ausgeschlossen.

## 20. SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf übrige Sachanlagen in der Höhe von TCHF 85 (Vorjahr TCHF 95) enthalten.

## 21. FINANZERGEBNIS

	2023	2022
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	8 312	5 939
<b>Zinsaufwand</b>	<b>8 312</b>	<b>5 939</b>
Ertrag aus Finanzanlagen	-121	-13
Aufwand aus Finanzanlagen	150	86
<b>Erfolg aus Finanzanlagen</b>	<b>29</b>	<b>73</b>
<b>Total Finanzergebnis (Aufwand)</b>	<b>8 341</b>	<b>6 012</b>

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,8% (Vorjahr 1,5%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,70% und 2,96% (Vorjahr zwischen 0,7% und 2,96%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 43 Monaten bzw. 3,6 Jahren (Vorjahr 50 Monate bzw. 4,2 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 78 Monaten bzw. 6,5 Jahren (Vorjahr 98 Monate bzw. 8,2 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

## 22. ERTRAGSSTEUERN

	2023	2022
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	1 207	1 175
Latenter Steueraufwand	1 084	2 178
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>2 291</b>	<b>3 353</b>

	2023	2022
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	12,5%	13,3%

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbaren Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftsbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER sowie aufgrund Anpassung von Steuersätzen und Realwerten im Kanton Basel-Stadt mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von netto TCHF 1084 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern). TCHF 2707 der latenten Steuerrückstellungen wurden erfolgsneutral im Rahmen der Kaufpreisallokation aufgrund der Akquisition der KIB Immobilien AG gebildet.

## WEITERE ANGABEN

### 23. AUSSERBILANZGESCHÄFTE

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 1 (Vorjahr TCHF 47) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet.

Für eine weitere Überbauung der Warteck Invest besteht ein Abnahmevertrag für Heizwärme mit dem Zweckverband Holzenergie Untergäu in Hägendorf SO. Auch diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, wobei die erste Kündigung im Jahr 2035 erfolgen könnte und danach alle 5 Jahre.

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 p. a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19564 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2-6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2134 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinder-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wurde. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 16619 fällig. Der Neubau wurde im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m<sup>2</sup> zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 255 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12869 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

### 24. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
		31.12.23			31.12.22		
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 400	0	7 719	149 800	4 771	0	Absicherung
Cross-Currency Swaps	26 400	0	2 377	61 800	0	292	Absicherung
Floor-Option	26 400	0	0	26 800	1	0	Absicherung
<b>Total</b>	<b>202 200</b>		<b>10 096</b>	<b>238 400</b>	<b>4 772</b>	<b>292</b>	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvingend refinanzierten festen Vorschüssen, werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Zur Umgehung dieser Problematik in einem CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross-Currency Swaps gefunden (vgl. dazu Punkt 9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 149 400 (Vorjahr TCHF 149 800). Zusätzlich existiert per Bilanzstichtag ein Cross-Currency Swap mit einem Kontraktvolumen von TCHF 26 400 (Vorjahr TCHF 61 800).

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-SOFR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross-Currency Swaps abgeschlossen mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 26 400 (Vorjahr TCHF 26 800). Ein Cross-Currency Swap ist im Jahr 2023 ausgelaufen und wurde nicht verlängert.

25. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segmentberichterstattung 1.1.2023–31.12.2023

	Kommerziell genutzte Liegens- schaften	Gemischt genutzte Liegens- schaften	Wohn- lieg- schaften	Entwick- lungs- lieg- schaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	16 837	4 425	18 930	59	–	40 251
Leerstände	–222	–109	–196	–4		–531
Debitorenverluste	–	–	–	–	–9	–9
<b>Mieterträge</b>	<b>16 615</b>	<b>4 316</b>	<b>18 734</b>	<b>55</b>	<b>–9</b>	<b>39 711</b>
Betriebskosten	–537	–361	–739	–	–134	–1 771
Instandhaltung	–1 136	–440	–1 761	–3	3	–3 337
<b>Erfolg aus Vermietung</b>	<b>14 942</b>	<b>3 515</b>	<b>16 234</b>	<b>52</b>	<b>–140</b>	<b>34 603</b>
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–4 651	1 479	–1 738	1 252		–3 658
Übrige Erträge	59	24	91	–	1 380	1 554
<b>Erfolg gemäss Segmentberichterstattung</b>	<b>10 350</b>	<b>5 018</b>	<b>14 587</b>	<b>1 304</b>	<b>1 240</b>	<b>32 499</b>

Überleitung zu  
Jahresrechnung:

Erfolg aus Liegenschafts- verkäufen	–	–	–	–	–	–
Personalaufwand				–3 975		–3 975
Sonstiger Betriebsaufwand				–1 879		–1 879
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						<b>26 645</b>
Finanzergebnis				–8 341		–8 341
<b>Konzerngewinn vor Steuern (EBT)</b>						<b>18 304</b>
Ertragssteuern				–2 291		–2 291
<b>Konzerngewinn</b>						<b>16 013</b>

Segmentberichterstattung 1.1.2022–31.12.2022

	Kommerziell genutzte Liegens- schaften	Gemischt genutzte Liegens- schaften	Wohn- lieg- schaften	Entwick- lungs- lieg- schaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	15 469	3 582	18 036	59	–	37 146
Leerstände	–383	–81	–276	–16	–	–756
Debitorenverluste	–	–5	–5	–	–1	–11
<b>Mieterträge</b>	<b>15 086</b>	<b>3 496</b>	<b>17 755</b>	<b>43</b>	<b>–1</b>	<b>36 379</b>
Betriebskosten	–545	–142	–724	–10	–119	–1 540
Instandhaltung	–1 052	–531	–1 933	–2	–1	–3 519
<b>Erfolg aus Vermietung</b>	<b>13 489</b>	<b>2 823</b>	<b>15 098</b>	<b>31</b>	<b>–121</b>	<b>31 320</b>
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	388	1 128	2 267	1 241	–	5 024
Übrige Erträge	94	21	94	10	8	227
<b>Erfolg gemäss Segmentberichterstattung</b>	<b>13 971</b>	<b>3 972</b>	<b>17 459</b>	<b>1 282</b>	<b>–113</b>	<b>36 571</b>

Überleitung zu  
Jahresrechnung:

Erfolg aus Liegenschafts- verkäufen	–	–	–1	–	–	–1
Personalaufwand					–3 754	–3 754
Sonstiger Betriebsaufwand					–1 688	–1 688
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						<b>31 128</b>
Finanzergebnis					–6 012	–6 012
<b>Konzerngewinn vor Steuern (EBT)</b>						<b>25 116</b>
Ertragssteuern					–3 353	–3 353
<b>Konzerngewinn</b>						<b>21 763</b>



## 26. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Im Berichtsjahr fanden keine wesentlichen Transaktionen mit Nahestehenden im Sinne der Richtlinie Swiss GAAP FER 15 statt.

## 27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 15. März 2024 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2023 zur Folge haben.





Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86  
www.ey.com/de\_ch

An die Generalversammlung der  
Wartec Invest AG, Basel

Basel, 15. März 2024

## Bericht der Revisionsstelle

### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung



#### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Wartec Invest AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-erfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 48 bis 62 und Seiten 80 bis 83) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.



Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

#### Bewertung der Immobilien Sachanlagen

**Prüfungssachverhalt** Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilien Sachanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf insgesamt TCHF 1'025'451 und somit auf 97% der Konzernaktiven. Die Bewertung der Immobilien Sachanlagen erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Im Anhang zur Konzernrechnung wird die Bewertung der Immobilien Sachanlagen in den 'Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze' sowie in Anhangsangabe 6 'Immobilie Sachanlagen' erläutert.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

**Unser Prüfungsvorgehen** Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u. a. Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) des externen Immobilienexperten, welche in die Bewertungen einflussen, überprüft. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilien Sachanlagen.



**Bewertung der Rückstellungen für latente Steuern**

**Prüfungssachverhalt** Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für latente Steuern belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf insgesamt TCHF 60'677 und sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen.

Aufgrund der Wesentlichkeit der Rückstellungen für latente Steuern für die Bilanz und den der Ermittlung zugrundeliegenden Schätzungen (Marktwert, Resthaldedauer und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

**Unser Prüfverfahren** Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Steuerexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilten wir die der Ermittlung der Rückstellungen für latente Steuern zugrundeliegenden Annahmen für den Marktwert, die geschätzte Resthaldedauer und den Steuersatz der Immobilien. Hierbei verglichen wir die Annahmen im Vergleich zum Vorjahr und zu unseren Erwartungen und analysierten Abweichungen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Rückstellungen für latente Steuern.

**Sonstiger Sachverhalt**

Die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 15. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Konzernrechnung abgegeben hat.



**Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen im Vergütungsbericht (Seiten 42 bis 44) und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



**Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



**Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts



5

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Dominik Ritter  
Zugelassener Revisionsexperte



# Jahresrechnung der Wartec Invest AG

# Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF			
<b>Flüssige Mittel</b>	2.1	<b>2 608</b>	<b>2 506</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		249	988
Übrige kurzfristige Forderungen		910	137
<b>Forderungen</b>		<b>1 159</b>	<b>1 125</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	2.2	<b>10 091</b>	<b>7 766</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>13 858</b>	<b>11 397</b>
Darlehen		642	845
<b>Finanzanlagen</b>		<b>642</b>	<b>845</b>
<b>Beteiligungen</b>	2.3	<b>84 528</b>	<b>0</b>
<b>Übrige Sachanlagen</b>		<b>947</b>	<b>154</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		183 247	186 450
Gemischt genutzte Liegenschaften		81 208	34 728
Wohnliegenschaften		308 258	288 622
Entwicklungliegenschaften		867	39 452
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	2.4	<b>573 580</b>	<b>549 252</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>659 697</b>	<b>550 251</b>
<b>Aktiven</b>		<b>673 555</b>	<b>561 648</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 111	1 584
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	199 500	117 300
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 910	1 562
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	18 655	14 549
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>223 176</b>	<b>134 995</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	336 777	300 721
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		161	149
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>336 938</b>	<b>300 870</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>560 114</b>	<b>435 865</b>
<b>Aktienkapital</b>	2.8	<b>2 475</b>	<b>2 475</b>
Kapitaleinlagereserven		61 700	70 363
Übrige Kapitalreserven		1 520	1 520
<b>Gesetzliche Kapitalreserven</b>	2.9	<b>63 220</b>	<b>71 883</b>
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>		<b>743</b>	<b>743</b>
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		42 016	44 875
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>		<b>42 016</b>	<b>44 875</b>
Gewinnvortrag		4	112
Jahresgewinn		4 983	5 695
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>4 987</b>	<b>5 808</b>
<b>Total Reserven</b>		<b>110 966</b>	<b>123 308</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>113 441</b>	<b>125 783</b>
<b>Passiven</b>		<b>673 555</b>	<b>561 648</b>

# Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2023	2022
in Tausend CHF			
<b>Mieterträge</b>	2.10	38072	36379
Betriebskosten Liegenschaften		-1751	-1540
Unterhalt Liegenschaften		-3262	-3519
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		33059	31320
<b>Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen</b>		0	-1
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>		185	227
<b>Personalaufwand</b>	2.11	-3914	-3754
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		-1664	-1591
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	2.12	-13087	-13310
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		14579	12891
Finanzaufwand		-8427	-6036
Finanzertrag		19	13
<b>Finanzergebnis</b>		-8408	-6023
<b>Jahresgewinn vor Steuern (EBT)</b>		6171	6868
<b>Direkte Steuern</b>		-1188	-1173
<b>Jahresgewinn</b>		4983	5695

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. GRUNDSÄTZE

Die Warteck Invest AG ist eine Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in Basel.

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

### UMLAUFVERMÖGEN

Die Positionen sind zu deren Nominalwert eingesetzt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

### DARLEHEN

Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die Zinssatz-Swaps, Cross-Currency Swaps und Floor-Optionen, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

### SACHANLAGEN

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die immobilien Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, werden degressiv abgeschrieben. Die übrigen Sachanlagen werden linear abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft, indem diese mit Marktwerten verglichen werden. Liegen die Marktwerte unter den Buchwerten, wird eine Wertberichtigung in der Höhe der Differenz erfasst.

### NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN (MIETERTRÄGE)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar.

## ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

Der ausgewiesene Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften stellt Buchgewinne bzw. gegebenenfalls Buchverluste nach Transaktionskosten, aber vor Steuern dar. Die auf den Transaktionen fälligen Steuern sind im Steueraufwand enthalten.

## FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die bestehende USD-Finanzierung wird mittels Cross-Currency Swap vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund wird die Finanzierung zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Der im Cross-Currency Swap vereinbarte Fremdwährungskurs über die ganze Laufzeit beträgt USD/CHF 1,08108.

## VERZICHT AUF GELDFLUSSRECHNUNG UND ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM ANHANG

Da die Warteck Invest AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt, hat sie in der vorliegenden Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften auf die Anhangsangaben zu verzinslichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

## 2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

### 2.1 FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel zum Jahresende setzen sich aus Bank-, Postcheck- und Barguthaben sowie Anlagen mit einer maximalen Laufzeit von 90 Tagen zusammen.

Verfügbare flüssige Mittel wurden während des gesamten Geschäftsjahres ausschliesslich auf Kontokorrentkonten oder als Festgelder bei erstklassigen Schweizer Banken angelegt.

### 2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF		
Diverse	310	181
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	9 781	7 585
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>10 091</b>	<b>7 766</b>

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 266 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 34 (Vorjahr TCHF 137 abgegrenzte Zinsgutschriften und TCHF 44 vorausbezahlte Aufwendungen).

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mietenden weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mietenden für Heiz- und Betriebskosten unter den passiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.7).

### 2.3 BETEILIGUNGEN

Die Buchwerte der beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften Warteck Sport Holding AG, Basel, und KIB Immobilien AG, Basel, beträgt CHF 1 bzw. TCHF 84 528. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligungen.

#### ÜBERSICHT BETEILIGUNGEN

Gesellschaft	Sitz	Geschäfts- tätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2023	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2022
Wartecck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100%	100%
KIB Immobilien AG	Basel	Immobilien- gesellschaft	100 000	100%	0%

### 2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

Immobilie Sachanlagen	1.1.22	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	31.12.22
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	190 526	0	1 738	0	-5 466	-348	186 450
Gemischt genutzte Liegenschaften	35 758	0	0	0	-1 030	0	34 728
Wohnliegenschaften	289 466	0	4 589	-7	-4 350	-1 076	288 622
Entwicklungsliegenschaften	25 795	0	14 601	0	-944	0	39 452
<b>Total Portfolio</b>	<b>541 545</b>	<b>0</b>	<b>20 928</b>	<b>-7</b>	<b>-11 790</b>	<b>-1 424</b>	<b>549 252</b>

Immobilie Sachanlagen	1.1.23	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	31.12.23
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	186 450	0	2 143	0	-5 346	0	183 247
Gemischt genutzte Liegenschaften	34 728	42 511	5 629	0	-1 660	0	81 208
Wohnliegenschaften	288 622	0	24 972	0	-4 509	-827	308 258
Entwicklungsliegenschaften	39 452	-42 511	4 586	0	-660	0	867
<b>Total Portfolio (zu Marktwerten)</b>	<b>549 252</b>	<b>0</b>	<b>37 330</b>	<b>0</b>	<b>-12 175</b>	<b>-827</b>	<b>573 580</b>

Bei einzelnen wenigen Liegenschaften lag der Buchwert über dem Marktwert gemäss den unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten der PricewaterhouseCoopers AG, weshalb für diese Liegenschaften zusätzlich zu den Abschreibungen noch Wertberichtigungen notwendig wurden.

### 2.5 KURZ- UND LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2023 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 519,9 Mio. (Vorjahr CHF 457,2 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 604,3 Mio. (Vorjahr CHF 536,0 Mio.). Zudem sind die Aktien der KIB Immobilien AG als Sicherheiten hinterlegt.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Zur Umgehung dieser Problematik in einem CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross-Currency Swaps gefunden. Per 31. Dezember 2023 besteht noch ein Cross-Currency Swap und ein anderer ist im Berichtsjahr ausgelaufen.

	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.23			31.12.22			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 400	0	7 719	149 800	4 771	0	Absicherung
Cross-Currency Swaps	26 400	0	2 377	61 800	0	292	Absicherung
Floor-Option	26 400	0	0	26 800	1	0	Absicherung
<b>Total</b>	<b>202 200</b>	<b>0</b>	<b>10 096</b>	<b>238 400</b>	<b>4 772</b>	<b>292</b>	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

### 2.6 ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 739 (Vorjahr TCHF 731). Zudem besteht eine Restkaufpreisverbindlichkeit aus der Akquisition der KIB Immobilien AG von TCHF 771.

### 2.7 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.23	31.12.22
in Tausend CHF		
Diverse	9 488	7 022
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	9 167	7 527
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>18 655</b>	<b>14 549</b>

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 982 (Vorjahr TCHF 1 285), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2 287 (Vorjahr TCHF 2 162) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 6 219 (Vorjahr TCHF 3 575) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).



## 2.8 AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2023	247 500	10	2 475 000
<b>Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023</b>	<b>247 500</b>	<b>10</b>	<b>2 475 000</b>

An der Generalversammlung am 10. Mai 2023 wurde ein Kapitalband geschaffen. Damit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre neue Aktien im gesamten Nennwert von maximal 25 % des bisherigen Aktienkapitals bzw. maximal 61 875 neue Aktien herauszugeben. Im Vorjahr bestand kein Kapitalband oder genehmigtes Aktienkapital.

## 2.9 GESETZLICHE KAPITALRESERVEN

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 10. Mai 2023 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8 663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 5 804 aus dem Bilanzgewinn sowie TCHF 2 859 aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 61 700 (Vorjahr TCHF 70 363) können im Rahmen der gelten Vorschriften verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt.

## 2.10 NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN (MIETERTRÄGE)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2023: TCHF 250, 2022 TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Mietzinsverluste aus Leerständen betragen 2023 TCHF 522, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 1,4% (Vorjahr TCHF 756 bzw. 2,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,1% leer (Vorjahr 3,0%). Die Debitorenverluste betragen 2023 TCHF 9 (Vorjahr TCHF 11). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 1,4% (Vorjahr 2,0%).

## 2.11 PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2023 hat die Gesellschaft 14 Festangestellte mit total 1290 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1240 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2023: TCHF 258 bzw. 17 Personen, 378 Stellenprozent, 2022: TCHF 284 bzw. 19 Personen, 406 Stellenprozent). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

## 2.12 ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen entfielen TCHF 13 002 (Vorjahr TCHF 13 215) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 85 (Vorjahr TCHF 95) auf die übrigen Sachanlagen.

## 3. WEITERE ANGABEN

### VOLLZEITSTELLEN

Die Anzahl Vollzeitstellen lag im Berichtsjahr und im Vorjahr im Jahresdurchschnitt nicht über 50.

### EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Die Warteck Invest AG hat sich bei der Einführung der Mehrwertsteuer dafür entschieden, für sich und ihre Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG als Mehrwertsteuergruppe abzurechnen. Sie haftet somit solidarisch für die diesbezüglichen Schulden gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

### ENERGIE-CONTRACTING

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 1 (Vorjahr TCHF 47) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet.

Für eine weitere Überbauung der Warteck Invest AG besteht ein Abnahmevertrag für Heizwärme mit dem Zweckverband Holzenergie Untergäu in Hägendorf SO. Auch diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet. Der Vertrag ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, wobei die erste Kündigung im Jahr 2035 erfolgen könnte und danach alle fünf Jahre.

### BAURECHTSVERTRÄGE (OPERATIONELLES LEASING) UND SONSTIGE NICHT PASSIVIERUNGSPFLICHTIGE VERPFLICHTUNGEN

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 p. a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 564 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2-6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2134 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 16 619 fällig. Der Neubau wurde im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m<sup>2</sup> zugunsten einer Stockwerkeigentümergemeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 255 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12 869 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

**BETEILIGUNGEN DER ORGANMITGLIEDER  
(INKL. IHNEN NAHESTEHENDER PERSONEN) AN DER GESELLSCHAFT**

Name	Funktion	Anzahl Aktien per 31.12.23	Anzahl Aktien per 31.12.22
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats bis 18.5.2022	-	-
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	80030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	50
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	0	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	12	12
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	30	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	30
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
<b>Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat</b>		<b>80 752</b>	<b>80 742</b>

**BILANZGEWINN- UND RESERVENVERWENDUNG,  
RÜCKZAHLUNG KAPITALEINLAGERESERVEN**

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Bilanzgewinn- und Reservenverwendung sowie Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven befindet sich auf [Seite 73](#) in diesem Geschäftsbericht.

**EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Zwischen dem 31. Dezember 2023 und dem 15. März 2024 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2023 zur Folge haben.

# Bilanzgewinn- und Reservenverwendung, Rück- zahlung Kapitaleinlagereserven

## ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2023, DER STATUTARISCHEN UND BESCHLUSS- MÄSSIGEN GEWINNRESERVEN UND RÜCKZAHLUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Der Verwaltungsrat beantragt der 134. ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2024, den Bilanzgewinn 2023, die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven und die Kapitaleinlagereserven wie folgt zu verwenden bzw. zurückzuzahlen:

in CHF

<b>Verwendung Bilanzgewinn</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Gewinnvortrag	3 813	112 323
Jahresgewinn	4 983 184	5 695 365
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>4 986 997</b>	<b>5 807 688</b>
Ausschüttung von CHF 20.10 (Vorjahr CHF 23.45) aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	-4 974 750	-5 803 875
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>12 247</b>	<b>3 813</b>
<b>Verwendung statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve	4 201 620	4 487 825
Ausschüttung von CHF 14.90 (Vorjahr CHF 11.55) aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	-3 687 750	-2 858 625
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>38 328 450</b>	<b>42 016 200</b>
<b>Rückzahlung Kapitaleinlagereserven</b>	<b>31.12.23</b>	<b>31.12.22</b>
Reserve aus Kapitaleinlagen	61 700 554	70 363 054
Rückzahlung von CHF 35 aus den Kapitaleinlagereserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	-8 662 500	-8 662 500
<b>Kapitaleinlagereserven nach Rückzahlung</b>	<b>53 038 054</b>	<b>61 700 554</b>

Da die gesetzlichen Gewinn- und Kapitalreserven 50% des Aktienkapitals erreicht haben, wird auf eine Reservenzuweisung verzichtet.

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2024

DR. MARCEL ROHNER  
Präsident

DANIEL PETITJEAN  
Sekretär

Auf dem Teil der Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen entfällt die Verrechnungssteuer. Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35% auf der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn und den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven ergibt sich eine Ausschüttung von insgesamt CHF 57.75 pro Titel, die am 4. Juni 2024 erfolgt. Die Ausschüttung wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.



Ernst & Young AG  
Aeschengraben 27  
Postfach  
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86  
www.ey.com/de\_ch

An die Generalversammlung der  
Wartec Invest AG, Basel

Basel, 15. März 2024

## Bericht der Revisionsstelle

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Wartec Invest AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 67 bis 72) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk mitzuteilen sind.

#### Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 10. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.



#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, die geprüften Tabellen im Vergütungsbericht (Seiten 42 bis 44) und unsere dazugehörigen Berichte.



Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



3

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und der Gewinnreserven sowie der Antrag über die Rückzahlung aus den Kapitaleinlagereserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Dominik Ritter  
Zugelassener Revisionsexperte