Geschäfts-bericht 23

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

In anhaltend bewegten Zeiten konnten im Geschäftsjahr diverse Akquisitionsopportunitäten wahrgenommen werden. Die dadurch gestärkte Ertragskraft zusammen mit den bestehenden eigenen Projekten, ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowie unsere effiziente Organisation und unsere Kundennähe stimmen uns positiv für die künftige Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Inhalt

Bericht

4 Kennzahlen
6 Editorial Verwaltungsratspräsident
7 Lagebericht
13 Firmenporträt
14 Unternehmensstrategie
16 Anlagepolitik
18 Laufende Projekte
20 Nachhaltigkeitsbericht
30 Informationen für Investoren

32 Corporate Governance

Vergütungsbericht

42 Vergütungen
45 Bericht der Revisionsstelle

Konzernrechnung

48 Konzernbilanz
48 Konzernerfolgsrechnung
49 Konzerneigenkapitalnachweis
49 Konzerngeldflussrechnung
50 Anhang zur Konzernrechnung
63 Bericht der Revisionsstelle

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

67 Bilanz
68 Erfolgsrechnung
69 Anhang zur Jahresrechnung
73 Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns
74 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

79 Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten
80 Übersicht Portfolio und Nutzflächen
84 Mehrjahresübersicht
85 Finanzkalender

Kennzahlen

Gruppe	2023	2022	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	1055,9	913,1	15,6%
Eigenkapital	419,8	421,1	–0,3%
Börsenkapitalisierung am 31.12.[1]	457,9	561,8	–18,5%
im Verhältnis zum inneren Wert[2]	1,09	1,33	–18,2%
Fremdfinanzierungsgrad[3]	60,2%	53,9%	11,8%
Net gearing[4]	124%	99%	25,7%
Loan to value (Belehnung des Immobilienportfolios)	52,3%	46,4%	+12,6%
Eigenkapitalquote	39,8%	46,1%	–13,8%
Eigenkapitalrendite[5]	3,8%	5,2%	–26,7%
Personalbestand Verwaltung am 31.12.	14	13	7,7%
In Stellenprozenten	1290%	1240%	4,0%
Erfolg aus Vermietung	34,6	31,3	10,5%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26,6	31,1	–14,4%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt[6]	30,3	26,1	16,1%
Konzerngewinn vor Steuern	18,3	25,1	–27,1%
Konzerngewinn	16,0	21,8	–26,4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt[7]	19,5	17,8	9,4%

[1] Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
[2] Börsenkapitalisierung am 31.12. dividiert durch das Eigenkapital
[3] Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
[4] Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquider Mittel in Prozenten des Eigenkapitals
[5] Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
[6] EBIT abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF –3,7 Mio. (VJ CHF 5,0 Mio.)
[7] Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF –3,7 Mio. (VJ CHF 5,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF 0,2 Mio. (VJ CHF 1,0 Mio.)

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	1025,5	900,4	13,9%
Anzahl Liegenschaften	68	57	19,3%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)[1]	40,3	37,1	8,4%
Leerstandsquote in %[2]	1,3%	2,0%	–34,2%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche[3]	3,1%	3,0%	4,7%
Ertragsausfallquote[4]	1,3%	2,0%	–34,0%
Ist-Mieterträge (in Mio. CHF)[5]	39,7	36,4	9,2%
Bruttorendite[6]	4,3%	4,4%	–3,0%
Nettorendite[7]	3,7%	3,7%	–0,7%
Performance[8]	3,2%	4,2%	–23,2%

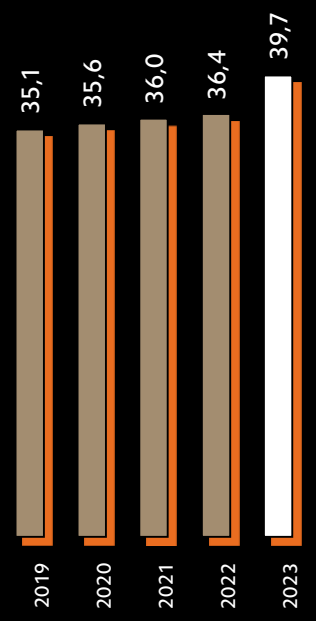
[1] Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen
[2] Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[3] Die vermietbare Fläche ist die Fläche, die effektiv vermietet werden kann. D. h., diese Flächen können im Rahmen von Mietverträgen Nutzern zugewiesen werden.
[4] Leerstände und Debitorenverluste in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[5] Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste
[6] Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[7] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[8] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

Namenaktie[1]			
in CHF			
Kurs am 31.12.	1850	2270	–18,5%
Höchst	2290	2430	–
Tiefst	1800	2060	–
Innerer Wert (Net Asset Value)[2]	1696	1701	–0,3%
Premium/Agio am 31.12.[3]	9,1%	33,4%	–72,9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)[4]	28,6	25,8	10,8%
Rendite (Performance) im Berichtsjahr[5]	–15,4%	–1,7%	–
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre[5]	–4,4%	6,4%	–
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre[5]	3,8%	6,8%	–
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)[6]	108	126	–14,4%
Konzerngewinn vor Steuern[6]	74	101	–27,1%
Konzerngewinn[6]	65	88	–26,4%
Ausschüttung	70[7]	70	0,0%

[1] Angaben pro Aktie
[2] Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss pro Aktie
[3] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[4] Kurs am 31.12. dividiert durch den Konzerngewinn pro Aktie
[5] Kursveränderung inklusive Ausschüttung in Prozenten des Kurswerts am 1.1.
[6] Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2023 und 2022: 247 500 Stück)
[7] Antrag des Verwaltungsrats

Highlights

Mieterträge
in Mio. CHF



Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF

19,5

+9,4 % gegenüber Vorjahr

Marktwert Immobilienportfolio in Mio. CHF

1025,5

+13,9 % gegenüber **Vorjahr**

Anzahl Liegenschaften
in 11 Kantonen

68

+11 Liegenschaften gegenüber Vorjahr

Projektpipeline
in Mio. CHF

~240

19 Projekte über 5 bis 7 Jahre

Ausschüttung pro Aktie
in CHF

70.00

unverändert gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

1,3%

–34,2 % gegenüber Vorjahr

Erfolgreiches Geschäftsjahr geprägt von Akquisitionen

Das Jahr 2023 war international geprägt von anhaltenden geopolitischen Spannungen und einem Abflachen der Konjunktur. Für die Schweiz konnte nach den Turbulenzen im Vorjahr aber im Berichtsjahr in einigen Bereichen eine Beruhigung beobachtet werden. Die Energiekrise hat sich entspannt und es ist nicht zur befürchteten Strommangellage gekommen. Die Zinsen sind als Folge der Geldpolitik der Nationalbank auf ein moderates Niveau gestiegen. Die Inflation hat sich abgeschwächt von zwischenzeitlich über 3 % auf etwas unter 2 % per Ende des Jahres.

Warteck Invest konnte in diesem Umfeld eine Reihe von Opportunitäten wahrnehmen und ein erfreuliches Ergebnis erwirtschaften. Per Mitte des Jahres konnte eine Aktiengesellschaft übernommen werden, deren Bilanz im Wesentlichen vier Liegenschaften und einen bedeutenden Bestand an liquiden Mitteln umfasste. Aus dieser Transaktion kann neben den rund CHF 1,1 Mio. an jährlichen Mieteinnahmen für die nächsten 4,5 Jahre zusätzlich mit einem Ergebnisbeitrag von rund CHF 2,7 Mio. p. a. gerechnet werden. Die liquiden Mittel der neu erworbenen Tochtergesellschaft wurden in der zweiten Jahreshälfte in die Akquisition von sechs Liegenschaften investiert. Darüber hinaus wurde eine weitere Wohnliegenschaft gekauft. Insgesamt wurden im Berichtsjahr somit 11 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 102,0 Mio. erworben, die künftig zusammen rund CHF 4,2 Mio. jährliche Mietzinseinnahmen generieren. Der Marktwert des konsolidierten Portfolios stieg durch diese Zukäufe auf CHF 1025,5 Mio. Im Berichtsjahr stiegen die Soll-Mietzinseinnahmen konsolidiert um 8,4 % auf CHF 40,3 Mio. Die Leerstände konnten weiter reduziert werden auf eine Quote von 1,3 %. Der Erfolg aus Vermietung stieg um 10,5 % auf CHF 34,6 Mio. Das Ergebnis aus der periodischen Neubewertung war im Berichtsjahr aufgrund des aktuellen Marktumfelds erstmals seit Jahren mit CHF –3,7 Mio. negativ. Der Konzerngewinn lag mit CHF 16,0 Mio. wegen des negativen Bewertungsergebnisses um 26,4 % tiefer als im Vorjahr. Exklusive Bewertung erreichte der Konzerngewinn CHF 19,5 Mio. und übertraf das Vorjahr um 9,4 %.

Die laufenden Projekte wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» in Basel wurde im ersten Semester fertiggestellt, sodass die Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss bezogen werden konnten. Im August eröffnete Coop seinen neuen Supermarkt im Erdgeschoss. Im Dezember bezog schliesslich Warteck Invest ihre eigenen neuen Büros im 4. Obergeschoss und schuf damit die betrieblichen Voraussetzungen für weiteres Wachstum. Ebenfalls abgeschlossen wurde die Sanierung von 45 Wohnungen in Basel. Weiter vorangetrieben wurden die Arealentwicklungen in Allschwil BL, Muttenz BL und Buchs AG. Details dazu sind im Kapitel «Laufende Projekte» beschrieben. Die etappenweise Totalsanierung von 86 Wohnungen in Suhr AG ist ebenfalls weiter fortgeschritten und wird im laufenden Jahr abgeschlossen. Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung von zwei weiteren Sanierungsprojekten begonnen. Insgesamt besteht eine gut gefüllte Pipeline von Projekten im Umfang von rund CHF 240 Mio. für die kommenden 5 bis 7 Jahre.

Neben den Projekten wurde im Berichtsjahr auch in die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie investiert. So wurde bei zwei Liegenschaften der Energieträger ausgetauscht – weg von fossil hin zu Fernwärme oder Wärmepumpe. Drei neue Photovoltaikanlagen wurden installiert und für drei weitere die Planung gestartet. Auch bei der Einrichtung der neuen eigenen Büros wurde spezielles Augenmerk auf Nachhaltigkeit gelegt.

Das Portfolio von Warteck Invest weist eine sehr hohe Qualität auf. Die Liegenschaften befinden sich an guten Lagen, sind sehr gut unterhalten bzw. in sehr gutem Zustand und lassen sich flexibel an sich ändernde Bedürfnisse am Markt anpassen. Sie werden bewirtschaftet durch eigene kaufmännische und bauliche Fachpersonen. Damit ist Warteck Invest nahe am Markt und kann auch künftig schnell auf anstehende Herausforderungen reagieren.

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im Jahr 2023 nachgegeben und zum Jahresende mit einem Minus von 18,5 % geschlossen bei CHF 1850. Zusammen mit der im Mai 2023 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel damit eine Gesamtrendite von –15,4 %, während der Immobilienaktienmarkt gesamthaft eine Performance von 8,3 % aufwies. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 29. Mai 2024 unter Würdigung des Jahresergebnisses und aufgrund der intakten Ertragsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr konstante Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

Zur Finanzierung von weiterem Wachstum plant der Verwaltungsrat die Durchführung einer Kapitalerhöhung, unter Wahrung der Bezugsrechte bestehender Aktionäre, im Rahmen des bestehenden Kapitalbandes von bis zu 61 875 neuen Aktien, vorbehältlich konstruktiver Marktbedingungen. Der Nettoerlös aus der geplanten Kapitalerhöhung soll primär zur Finanzierung von Investitionen in die bestehende Projektpipeline verwendet werden. Darüber hinaus sind aber auch gezielte Akquisitionen von attraktiven Renditeliegenschaften beabsichtigt.

Der umfassende Geschäftsbericht steht online auf unserer Webseite warteck-invest.ch zur Verfügung. Dieser kann kapitelweise oder vollständig als PDF heruntergeladen werden.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Kundinnen und Kunden sowie Geschäftspartnerinnen und Partner, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft sowie deren Management und Mitarbeitende und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

M. Rohner

DR. MARCEL ROHNER
Präsident des Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

Warteck Invest baute im Geschäftsjahr 2023 das Portfolio weiter aus und erwirtschaftete ein gutes Ergebnis. Der Konzerngewinn exklusive Neubewertungsergebnis betrug CHF 19,5 Mio. und lag um 9,4 % über dem Vorjahr. Unter Berücksichtigung der Neubewertungen betrug der Konzerngewinn CHF 16,0 Mio., was 26,4 % unter dem Vorjahreswert lag. Im Berichtsjahr wurden 11 Liegenschaften erworben mit einem Marktwert von total CHF 102,0 Mio. und es wurden CHF 25,4 Mio. in Projekte und den Bestand investiert. Dadurch stieg der Wert des Immobilienportfolios um 13,9 % und erreichte am Stichtag CHF 1025,5 Mio.

Das Jahr 2023 war international geprägt durch anhaltende geopolitische Spannungen, die sich insgesamt negativ auf die Weltwirtschaft ausgewirkt haben. Die Konjunktur in der Schweiz erwies sich aber als einigermassen robust. In gewissen Bereichen konnte zudem eine Entspannung beobachtet werden. So kam es zum Beispiel nicht zu der befürchteten winterlichen Strommangellage. Auch die Inflation, die zwischenzeitlich über 3 % betrug, beruhigte sich und reduzierte sich zum Jahresende auf unter 2 %. Eine Herausforderung stellte erneut die anhaltende Zuwanderung dar, die im Berichtsjahr netto bei rund 100 000 Personen lag. Neben den gesellschaftlichen Auswirkungen trug diese vor allem in den Zentren zur Verschärfung der Wohnungsknappheit bei, was die politischen Diskussionen um regulatorische Eingriffe in den Markt weiter anheizte. Durch die stabile konjunkturelle Entwicklung kam es trotz Homeoffice und Desksharing nicht zu einem Einbruch bei der Nachfrage nach Geschäfts- bzw. Büroflächen. Diese beiden Trends erwiesen sich eher als Ergänzung denn als Alternative zum klassischen Büro.

In diesem Marktumfeld konnte Warteck Invest die Leerstände weiter senken auf eine Quote von noch 1,3 %. Dadurch und durch die neuen Einnahmen aus den Zukäufen und fertiggestellten Projekten konnte der Erfolg aus Vermietung um 10,5 % auf CHF 34,6 Mio. gesteigert werden. Die laufenden Projekte wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben und es wurden neue Projekte gestartet. Zurzeit besteht eine Pipeline von Neubau-, Arealentwicklungs- und Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 240 Mio.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken aufgrund der konkreten Ausgangslage der Gesellschaft sowie der wirtschaftlichen Voraussetzungen vorsichtig optimistisch in die mittelfristige Zukunft von Warteck Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung daher eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

NEUE EINNAHMEN UND LEICHTE BEWERTUNGSKORREKTUR

Warteck Invest erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 26,6 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang von 14,4 % (CHF 31,1 Mio.). Dieser Rückgang ist begründet durch das Ergebnis aus der Neubewertung der Liegenschaften, das als Folge des aktuellen Marktumfelds erstmals seit vielen Jahren negativ ausgefallen ist. Das Immobilienportfolio wurde durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG um CHF 3,7 Mio. bzw. 0,4 % abgewertet (Vorjahr: Aufwertung um CHF 5,0 Mio. bzw. 0,6 %). Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag der EBIT bei CHF 30,3 Mio. und damit 16,1 % über dem Vorjahr (CHF 26,1 Mio.). Der Konzerngewinn erreichte im Berichtsjahr CHF 16,0 Mio. Damit lag der Gewinn wegen des negativen Bewertungsergebnisses um 26,4 % unter dem Vorjahr (CHF 21,8 Mio.). Ohne Neubewertungseffekt betrug das Konzernergebnis CHF 19,5 Mio. und damit 9,4 % mehr als im Vorjahr (CHF 17,8 Mio.). Hauptgrund für diese deutliche Steigerung des operativen Ergebnisses sind die höheren Mieterträge aus den Zukäufen und aus dem fertiggestellten Neubau «Syd» in Basel. Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund des höheren Kreditbestands und der gestiegenen Fremdkapitalzinsen um 38,7 % auf CHF 8,3 Mio. (CHF 6,0 Mio.). Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital betrug im Berichtsjahr 3,8 % (5,2 %) inklusive Bewertungsergebnis bzw. 4,6 % (4,3 %) exklusive Bewertung. Das Konzernergebnis 2023 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247 500 Stück) von CHF 64.70 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 78.60. Damit wurde die beantragte Dividende von CHF 70 operativ verdient.

LEERSTÄNDE ERNEUT REDUZIERT, HÖHERER ERFOLG AUS VERMIETUNG

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 11 Liegenschaften erworben. Das führte im 2023 zu zusätzlichen Soll-Mieteinnahmen von CHF 1,9 Mio. Die Mietzinsanpassungen aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes und die Anpassung der Geschäftsmieten an die Teuerung führten zu weiteren Mehreinnahmen von CHF 0,3 Mio. Schliesslich generierte der fertiggestellte Neubau «Syd» in Basel im Berichtsjahr neue Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 0,8 Mio. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten von Mietobjekten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0,3 Mio. (CHF 0,2 Mio.) nicht realisiert werden. Im Ergebnis fielen die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr mit CHF 40,3 Mio. um 8,4 % höher aus als im Vorjahr (CHF 37,1 Mio.). Die Zusammensetzung der Mieterträge nach Art der Nutzung blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil der Einnahmen aus Wohnnutzung am Gesamtertrag betrug im Berichtsjahr unverändert 49 % (49 %). 20 % (21 %) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros, Verkaufsflächen trugen 12 % bei (12 %). Die restlichen 19 % verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände konnten durch eine aktive Bewirtschaftung der Liegenschaften weiter reduziert werden, von CHF 0,8 Mio. im Vorjahr auf CHF 0,5 Mio. im Berichtsjahr, was einer Leerstandsquote von lediglich 1,3 % entspricht (2,0 %). Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten gegenüber dem Vorjahr um 9,2 % höhere Mieterträge von CHF 39,7 Mio. (CHF 36,4 Mio.).

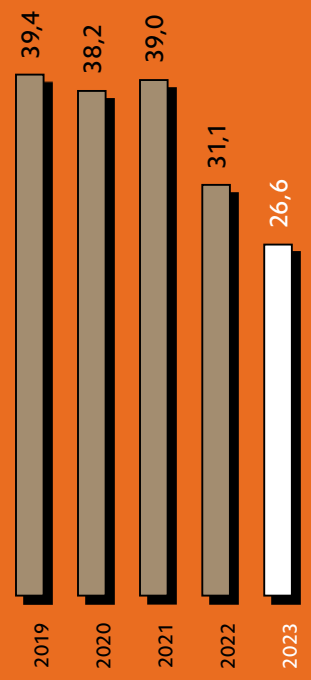
Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften machte wie im Vorjahr CHF 5,1 Mio. aus (CHF 5,1 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen von CHF 0,5 Mio.) im Berichtszeitraum 11,4 % (12,7 %). Dies stellt ein intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar.

Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen einerseits und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen andererseits erhöhte sich um 10,5 % auf CHF 34,6 Mio. (CHF 31,3 Mio.).

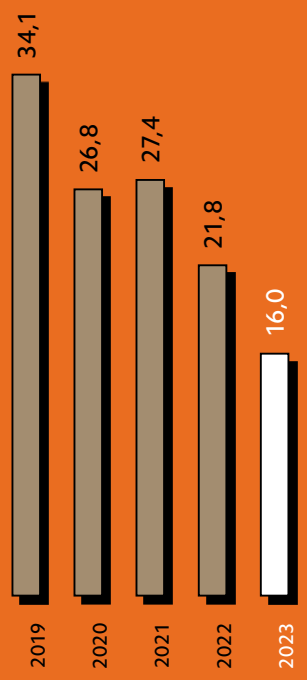
BETRIEBLICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR WEITERES WACHSTUM GESCHAFFEN

Im Berichtsjahr wurde der Personalbestand um eine Personaleinheit erhöht. Am Stichtag beschäftigte Warteck Invest 14 fest angestellte Personen mit einem Pensum von 12,9 Vollzeitstellen (13 Personen mit 12,4 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2023: 17 Personen, 378 Stellen-

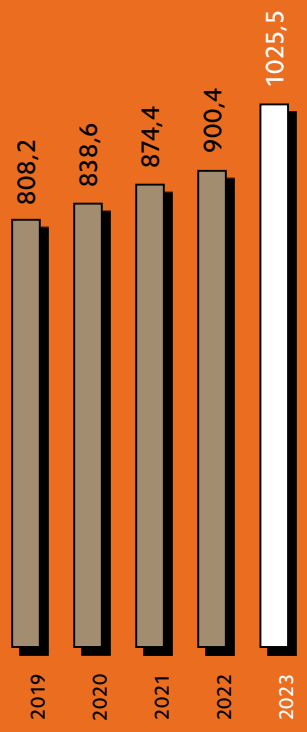
EBIT
in Mio. CHF



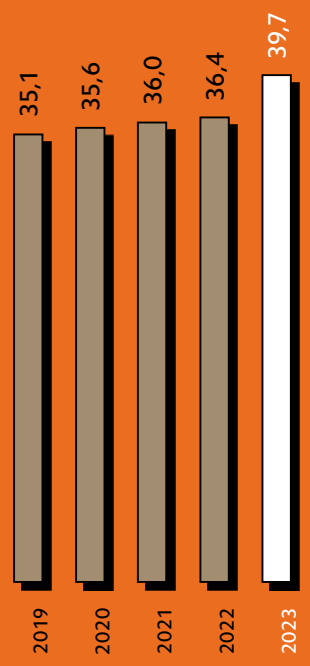
Konzerngewinn
in Mio. CHF



Marktwert Immobilienportfolio
in Mio. CHF



Mieterträge
in Mio. CHF



prozente, 2022: 19 Personen, 406 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal sind im Personalaufwand auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,5 Mio. (CHF 0,4 Mio.) enthalten, die für die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften als lokale Partner für die Bewirtschaftung engagiert werden. Insgesamt lag der Personalaufwand im Berichtsjahr bei CHF 4,0 Mio., was 9,9 % der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,8 Mio. bzw. 10,1 % der Soll-Mietzinseinnahmen).

Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum bei CHF 1,9 Mio. zu liegen (CHF 1,7 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 4,7 % (4,5 %) aus. Warteck Invest verfügt nach wie vor über eine sehr schlanke und flexible Organisation. Im Berichtsjahr wurden die neuen Büros im Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel bezogen. Dadurch wurden die betrieblichen Voraussetzungen für das weitere Wachstum geschaffen, das aus der Umsetzung der laufenden Projekte und aus allfälligen Zukäufen resultiert. Warteck Invest verfügt über alle erforderlichen Kompetenzen, die zur Erreichung der Unternehmensziele notwendig sind. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnern, bewirtschaftet, was nach Überzeugung der Unternehmensleitung zu höchstmöglicher Entscheidungsqualität und nachhaltig besten Ergebnissen führt.

SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Zur Finanzierung der Zukäufe und Investitionen in Projekte wurden zusätzliche Fremdmittel beschafft. Der Kreditbestand erhöhte sich dadurch per Stichtag um CHF 118,3 Mio. bzw. 28,3 % auf CHF 536,3 Mio. (CHF 418,0 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 52 % (46 %). Die Erhöhung des Kreditbestands und die gestiegenen Zinsen führten dazu, dass sich der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung darstellt, um 38,7 % auf CHF 8,3 Mio. erhöhte (CHF 6,0 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Berichtszeitraum bei 1,8 % (1,5 %). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 6,5 Jahren (8,2 Jahren). Das Risiko von weiter steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit der gegebenen Finanzierungsstruktur auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr bei 1,9 % (2,3 %). Die Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 40 % (46 %).

> Bedeutende Zukäufe im Geschäftsjahr steigern die Ertragskraft nachhaltig.

MARKANTER AUSBAU DES PORTFOLIOS DURCH ZUKÄUFE

Die Zinswende führte im Berichtsjahr dazu, dass auf dem Transaktionsmarkt wieder vermehrt Akquisitionen zu attraktiven Konditionen möglich waren. Warteck Invest konnte in diesem Umfeld eine Reihe von Opportunitäten wahrnehmen und Zukäufe tätigen. Anfang Juli 2023 wurde im Rahmen eines Share Deals eine Aktiengesellschaft übernommen, deren Aktiven sich im Wesentlichen aus vier Liegenschaften und einem bedeutenden Bestand an liquiden Mitteln zusammensetzten. Bei den Liegenschaften handelt es sich um drei Wohnhäuser in Basel mit total 57 Wohnungen und eines in Binningen BL mit 9 Wohnungen. Aus dieser Transaktion resultiert neben den rund CHF 1,1 Mio. an jährlichen Mieteinnahmen für die nächsten 4,5 Jahre ein zusätzlicher Ergebnisbeitrag von rund CHF 2,7 Mio. p. a. Die liquiden Mittel der neu erworbenen Tochtergesellschaft wurden in der zweiten Jahreshälfte in die Akquisition von weiteren sechs Liegenschaften investiert. Dabei handelt es sich um drei Seniorenresidenzen, ein Wohnhaus und eine Baulandparzelle in Berlingen TG, die in globo langjährig an einen der grössten Anbieter von Dienstleistungen rund um Wohnen im Alter in der Schweiz vermietet sind, sowie um eine Wohnüberbauung in Suhr AG mit insgesamt 40 Wohnungen aus dem Baujahr 1984. Weiter wurde per 23. Juni 2023 eine 1973 erbaute, frisch sanierte Wohnliegenschaft in Villigen AG mit 24 Wohnungen erworben. Insgesamt wurden damit im Berichtsjahr 11 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 102,0 Mio. erworben, die künftig zusammen rund CHF 4,2 Mio. jährliche Mietzinseinnahmen generieren. Der Marktwert des konsolidierten Portfolios überschritt durch diese Zukäufe und die Investitionen in den Bestand die Marke von einer Milliarde und stieg zum Stichtag um 13,9 % auf CHF 1,025 Mrd. (CHF 900,4 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert per 1. Januar 2023) ging gegenüber dem Vorjahr leicht zurück auf 4,3 % (4,4 %). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert und lag bei 3,7 %. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, betrug 3,2 % (4,2 %).

Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich unverändert in elf Kantonen. Die geografischen Schwerpunkte des Portfolios liegen in den dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich mit einem Anteil von 48 % (50 %) bzw. 31 % (31 %). Die übrigen Regionen machen 21 % (19 %) aus. Die Liegenschaften sind nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Die fünf grössten Mieter haben einen Anteil an den Mietzinseinnahmen von total 15,3 % (14,7 %). Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

ABSCHLUSS VON PROJEKTEN, GUT GEFÜLLTE PIPELINE

Neben den erfolgten Zukäufen wurden im Berichtsjahr auch die laufenden Neubau-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte weiter vorangetrieben.

Der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel wurde mit einer leichten Verzögerung von drei Monaten im April 2023 fertiggestellt. Ab Mai konnten die Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss an die Mieter übergeben werden. Sämtliche der 43 Wohnungen sind vermietet. Von den fünf Lofts im 3. und 4. Obergeschoss konnten im Berichtsjahr drei vermietet werden. Auch die Räumlichkeiten im Erdgeschoss konnten an die Mieterin Coop Genossenschaft für den Innenausbau übergeben werden. Coop eröffnete dort Mitte August 2023 einen neuen Supermarkt. Die Büroflächen im 3. Obergeschoss konnten vermietet werden und die Flächen im 4. Obergeschoss werden seit Dezember 2023 von Warteck Invest für ihre eigenen Büros in Anspruch genommen. Die Flächen im 1. und 2. Obergeschoss stehen zurzeit noch zur Vermietung. Das 40 m hohe, zwölfgeschossige Gebäude umfasst insgesamt eine Bruttogeschossfläche von rund 10 000 m². Der Bau wurde mit dem Gold-Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betrugen rund CHF 48 Mio. Die jährlichen Mietzinseinnahmen belaufen sich nach Abzug der Baurechtszinsen auf CHF 2,0 Mio.

> Für die nächsten fünf bis sieben Jahre besteht eine Projektpipeline im Umfang von rund CHF 240 Mio.

Die Entwicklung des Areals an der Binningerstrasse bzw. am Weiherweg in Allschwil BL wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Geplant wird hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung aus dem Jahr 1965 mit 82 Wohnungen in zwei Etappen. Gleichzeitig mit dem Ersatz soll das unternutzte Areal nachverdichtet werden. Vorgesehen ist eine Verdoppelung der Anzahl Wohnungen. Der zu diesem Zweck erarbeitete Quartierplan wurde Ende 2023 in die kantonale Vorprüfung und in das öffentliche Mitwirkungsverfahren geschickt. Ziel ist es, den Quartierplan im laufenden Jahr dem Einwohnerrat der Gemeinde zur Bewilligung vorzulegen. Der Zeitplan sieht vor, bis 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2029 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das Investitionsvolumen

wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Auch die Planung auf der Parzelle im Quartierplanperimeter «Hagnau-West» in Muttenz BL ist weiter vorangekommen. Im Sommer wurde mit der Erarbeitung des Vorprojekts für ein neues Wohn- und Geschäftshaus auf dem 1348 m² grossen Grundstück begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit 2080 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 76 attraktiven Wohnungen vor. Da die Parzelle von Warteck Invest vom Bundesamt für Strassen ASTRA erneut für eine temporäre Verkehrsführung in Anspruch genommen wird, ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Neubau nicht vor 2026 zu rechnen. Die Investitionskosten werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt.

> Mit Bezug des neuen Firmensitzes im eigenen Neubau «Syd» auch betrieblich gerüstet für weiteres Wachstum.

Für die weitere Entwicklung des Areals Weierweg/Webereiweg in Buchs AG wurde im Berichtsjahr im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ein Planungsbüro ausgewählt. Die Liegenschaft besteht heute aus zwei Gebäuden, von denen eines bis Ende 2026 vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist. Zusammen mit den Architekten soll das Projekt im laufenden Jahr bis zur Baueingabe fertig entwickelt werden. Mit einem Baubeginn kann Anfang 2027, nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses, gerechnet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Die Sanierung der Wohnliegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel mit Baujahr 1949 wurde im Sommer 2023 begonnen und Ende des Jahres fertiggestellt. In den 45 Wohnungen wurden die Küchen und Bäder erneuert. Zudem wurden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt und die Gebäudehülle sowie die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Der Eingriff erfolgte im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse. Die Investitionssumme betrug CHF 5,2 Mio. und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt. Dieses Projekt war von den Restriktionen der Basler Wohnschutzregulierung nicht betroffen, da die Baubewilligung noch vor deren Inkrafttreten erwirkt worden war.

Die im 2022 begonnene, etappenweise Totalsanierung einer Überbauung in Suhr AG mit Baujahr 1986 wurde im Berichtszeitraum fortgesetzt. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Verbesserung der Grundrisse, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt ebenfalls ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt. Die letzte der fünf Etappen wird im laufenden Jahr umgesetzt.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung der umfassenden Sanierung der Überbauung Flachsacherstrasse/Ahornwegli in Lupfig AG begonnen. Vorgesehen sind der Ersatz von Küchen und Bädern in den 30 Wohnungen sowie die Erneuerung der Haustechnik und die Sanierung der Gebäudehülle. Die Umsetzung ist geplant in Etappen im 2024 und 2025. Die Investitionssumme ist mit CHF 4,5 Mio. veranschlagt.

Neben den beschriebenen Projekten wurden weitere Liegenschaften und Parzellen analysiert und auf mögliche Erweiterungen oder Verdichtungen untersucht. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Drei neue Anlagen wurden im Berichtsjahr installiert und für drei weitere Anlagen wurde die Planung gestartet. Diese sollen im laufenden und kommenden Jahr ans Netz gehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 240 Mio.

NACHHALTIGKEITSBERICHT UND RISIKOBEURTEILUNG

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienbestands. Regelmässig werden die Kennzahlen zum Energieverbrauch aller Liegenschaften erhoben und systematisch überprüft. Bei Bedarf werden Verbesserungsmassnahmen geplant und umgesetzt. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Bei jedem Bauvorhaben wird zudem auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Bei grösseren Projekten werden Nachhaltigkeitsexperten ins Planerteam aufgenommen, um sämtliche Planungsschritte auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen. Warteck Invest versteht Nachhaltigkeit aber nicht nur auf das Thema Energie bzw. Ökologie bezogen. Das Thema wird umfassend angegangen. So stehen auch die anderen beiden Dimensionen, die ökonomische und die soziale Nachhaltigkeit im Fokus, was u. a. den Umgang mit Kunden, Lieferanten und weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst. In diesem Zusammenhang hat Warteck Invest umfassende Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung und Immobilienportfolio erarbeitet, auf deren Basis Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung installiert wurden.

Über das konkrete Engagement von Warteck Invest im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht nach dem anerkannten GRI-Standard Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Warteck Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich in diesem separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 20–29.

Um den Herausforderungen und Risiken des täglichen Wirtschaftens zu begegnen, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung geeignete interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Diese werden regelmässig überprüft und aktualisiert. 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 und grob quantifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

> Umsetzung des CO_2-Absenkpfads schreitet voran.

KONSTANTE DIVIDENDENPOLITIK

Der Kurs der Namenaktien von Warteck Invest lag am Stichtag bei CHF 1850. Dies entspricht gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Minus von 18,5 %. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 9,1 %. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 vom Mai 2023 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamtrendite von –15,4 %. Der Gesamtmarkt (gemessen am SXI Swiss Real Estate All Shares Index) erzielte in diesem Zeitraum eine Gesamtrendite von 8,3 %. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 29. Mai 2024 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,8 %. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50 % steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

AUSBLICK

Die geopolitische Lage ist unsicher. Die Weltkonjunktur ist stark abhängig von deren Entwicklung. Die Schweiz steht wirtschaftlich im internationalen Vergleich gut da. Für das laufende Jahr wird je nach Quelle von einem Wachstum von 0,5 bis 1,5 % ausgegangen. Die demografische Entwicklung und die damit zusammenhängende Sicherung der Altersvorsorge, die Zuwanderung und der Fachkräftemangel dürften kurz- und mittelfristig die grössten Herausforderungen bleiben. Insgesamt bleibt die Schweiz ein attraktiver Standort zum Leben und ein sicherer Hafen zum Investieren. Das wirkt sich tendenziell positiv auf den Immobilienmarkt aus.

Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte intakt bleiben. Sie wird getrieben vom steigenden Flächenverbrauch pro Kopf und von der Zuwanderung.

Durch die rückläufige Bautätigkeit verschärft sich aber vor allem in den Zentren die Wohnungsknappheit, was die Gefahr von weiteren regulatorischen Eingriffen in den Markt birgt. Die Nachfrage nach Wohnen an peripheren Lagen dürfte von der Knappheit und den hohen Mieten in den Zentren eher profitieren.

Mit einem Portfolio mit hohem Wohnanteil ist Warteck Invest bestens positioniert.

Auch die Nachfrage nach Büroflächen zeigt sich robust. Sie wurde im Vorjahr durch das Beschäftigungswachstum gestützt. Da rund zwei Drittel der Beschäftigten in der Schweiz im Dienstleistungssektor beschäftigt sind, hätte auch eine kleine Rezession nur einen geringen Einfluss auf die Büronachfrage. Homeoffice und Desksharing erweisen sich eher als Ergänzung denn als Alternative zum klassischen Büro. Allerdings nehmen die Anforderungen an die Mietflächen zu, was die Qualität, die Flexibilität und auch die Nachhaltigkeit betrifft.

Das Immobilienportfolio von Warteck Invest ist hinsichtlich der Herausforderungen am Markt gut aufgestellt. Rund die Hälfte der Mieteinnahmen stammen aus der Wohnnutzung, die mit weniger Risiken behaftetet ist als Geschäftsflächen. Die Büroflächen befinden sich an guten und geeigneten Lagen und weisen zudem eine hohe Flexibilität zur Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse auf. Bei den Verkaufsflächen im Portfolio halten sich die Ertragsausfallrisiken ebenfalls in Grenzen. Erstens entfallen lediglich rund 12 % des gesamten Mietertrags auf diese Nutzungskategorie, und zweitens stammen über ein Drittel der Einnahmen aus Verkaufsflächen aus dem konjunkturresistenten Bereich Food Retail. Warteck Invest bewirtschaftet die Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Fachpersonal. Das erlaubt es, nahe am Markt zu agieren, Veränderungen von Bedürfnissen schnell zu erkennen und rasch reagieren zu können.

Auf dem Transaktionsmarkt bieten sich dank der gestiegenen Zinsen wieder Gelegenheiten, zu attraktiven Preisen Akquisitionen zu tätigen. Warteck Invest wird daher neben der Weiterentwicklung der laufenden Projekte auch weiterhin Ausschau nach interessanten Akquisitionsobjekten halten und Opportunitäten nutzen. Zur Finanzierung dieses Wachstums plant die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung, unter Wahrung der Bezugsrechte bestehender Aktionäre, im Rahmen des bestehenden Kapitalbandes von bis zu 61 875 neuen Aktien, vorbehältlich konstruktiver Marktbedingungen.

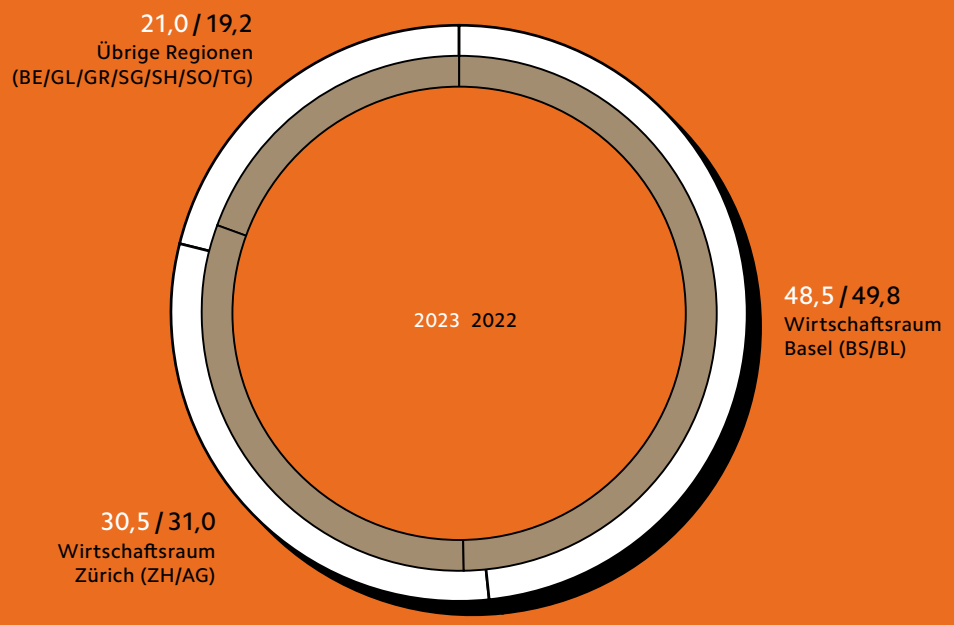
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass mit dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio, den neuen Einnahmen aus Akquisitionen und fertigen Projekten, der gut gefüllten Projektpileline, den Aussichten am Transaktionsmarkt und der soliden Finanzierungsstruktur die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären, allen Kundinnen und Kunden sowie allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Einsatz zur Erreichung der Unternehmensziele.

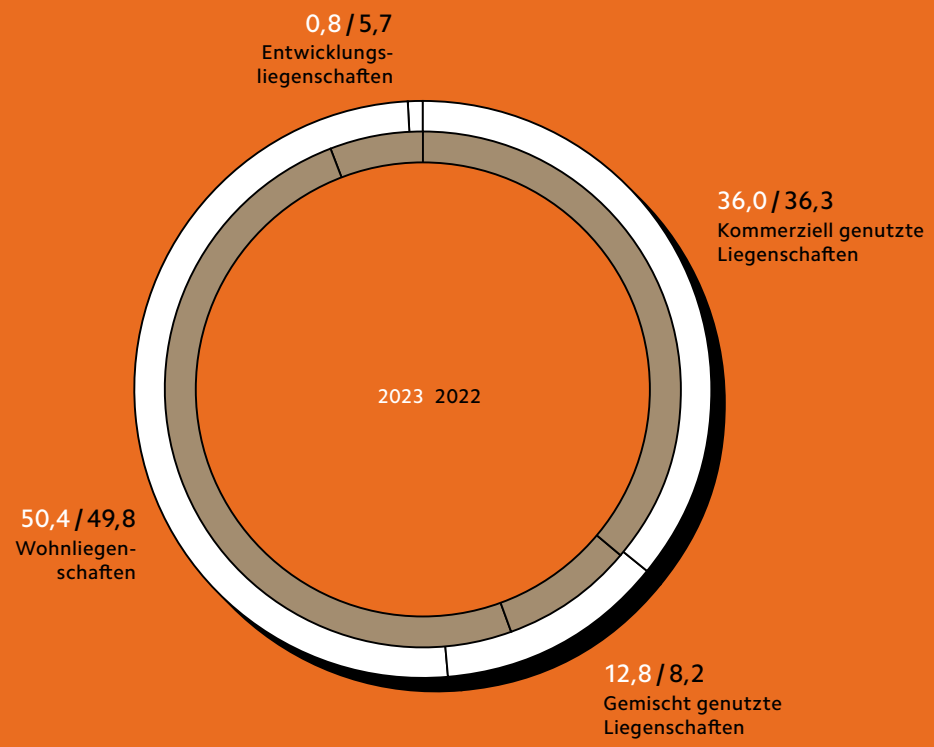
Wohnüberbauung,
St. Gallerstrasse 25/27/29/31,
Wil SG

Wohnliegenschaft,
St. Alban-Rheinweg 188,
Ramsteinerstrasse 4, Basel

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %



Firmenporträt

Nachhaltige Wertschöpfung durch Professionalität, Effizienz und Diversifikation.

IMMOBILIEN AUF GUTEM GRUND

Warteck Invest ist eine der bedeutendsten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Ihr Fundament ist die ehemalige Brauerei zum Warteck, die 1856 in Basel gegründet wurde. Seit 1988 sind die Liegenschaften vom Biergeschäft abgespalten, in der Warteck Invest verselbstständigt und am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Damit verfügt Warteck Invest über den längsten Leistungsausweis aller in der Schweiz kotierten Immobiliengesellschaften.

GUT DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio von Warteck Invest umfasst zum Jahresende 2023 68 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von rund CHF 1025 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 50 % des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 36 % auf Geschäftsimmobilien, der Rest auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Liegenschaften verteilen sich auf elf Kantone. Geografische Schwerpunkte bilden die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

Marktwert per 31.12.2023
Immobilienportfolio
in Mio. CHF

1025,5

68

Liegenschaften in
11 Kantonen

INVESTMENT MIT MEHRWERT

Warteck Invest hat das Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften und den Substanzwert nachhaltig zu sichern. Die Aktieninhabenden profitieren von der kapitalmarktmässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftenmarkts. Zudem verkörpert der Liegenschaftenbestand Realwerte und bietet so einen Schutz gegen die Geldentwertung. Und nicht zuletzt ist die Unternehmensstrategie darauf ausgerichtet, das Immobilienportfolio weiterzuentwickeln, um die Erträge langfristig zu sichern und die Präsenz in wachstumsstarken Regionen zu erweitern.

REGELMÄSSIGE ERTRÄGE UND WACHSTUMSPOTENZIAL

Warteck Invest zeichnet sich durch eine solide Finanzierung mit einer Eigenkapitalquote von gegenwärtig rund 40 % aus. Unter Einbezug der erarbeiteten freien Mittel kann Warteck Invest somit ihr Portfolio substanziell ausbauen. Sie investiert einerseits in Anlageobjekte, die regelmässige stabile Mieterträge erzielen. Andererseits realisiert sie auch eigene Projekte und schafft so zusätzliches Wachstumspotenzial.

Insgesamt
vermietbare Fläche

197 288 m²

STABILE DIVIDENDE MIT ATTRAKTIVER RENDITE

Die regelmässigen, abschätzbaren Einkünfte aus dem Immobilienportfolio ermöglichen der Warteck Invest die Ausrichtung einer stabilen Dividende. Die Ausschüttungsrendite der letzten Jahre lag jeweils in der Grössenordnung von 3,0 % bis 3,5 %. Seit 1993 wurde die Dividende jedes Jahr entweder erhöht oder konstant gehalten. Sofern möglich erfolgen die Ausschüttungen für Anleger steueroptimiert.

MIETERSCHAFT IM ZENTRUM

Warteck Invest strebt ein gutes Verhältnis zu ihren Mieterinnen und Mietern an. Sie pflegt den direkten Kontakt, nimmt Erneuerungsarbeiten an den Mietobjekten zeitnah vor und stellt durch das eigene Facility-Management eine kundennahe Liegenschaftenbewirtschaftung sicher. Langjährige Mietverhältnisse und ein überdurchschnittlich tiefer Leerstand sind das Resultat.

KOMPETENTE MITARBEITENDE

Warteck Invest beschäftigt hoch qualifizierte Mitarbeitende, die alle erforderlichen Kompetenzen in der Immobilienbewirtschaftung, im Portfolio-, Bau- und Facility-Management sowie im Finanz- und im Risikomanagement ins Unternehmen einbringen. Sie bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, regelmässige Weiterbildungsmöglichkeiten und zeitgemässe Arbeitsbedingungen, was sich in einer geringen Fluktuation widerspiegelt. Das erfahrene Führungsteam sichert in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat die nachhaltige Weiterentwicklung der Gesellschaft.

INTEGER UND TRANSPARENT

Warteck Invest verhält sich jederzeit korrekt gemäss Gesetzen, internen Richtlinien und ethischen Normen. Sie verfügt über eine zeitgemässe Corporate Governance im Dienste der langfristigen Unternehmensentwicklung und der Interessen der Aktieninhabenden. Warteck Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu einem regelmässigen Dialog mit Investierenden, Mieterschaft, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

ZU NACHHALTIGKEIT VERPFLICHTET

Warteck Invest nimmt ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft wahr. Der Fokus liegt in erster Linie auf der Energieeffizienz ihrer Liegenschaften. Sie strebt bei ihren Immobilien einen niedrigen Energie- und Wasserverbrauch an, investiert in energetische Sanierungen und setzt auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien. Es stehen aber auch die anderen beiden Dimensionen ökonomische und soziale Nachhaltigkeit im Fokus, was unter anderem den Umgang mit Kundinnen und Kunden, Lieferantinnen und Lieferanten und weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst. Über ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht Rechenschaft ab.

Unternehmensstrategie

Die Strategie ist auf umfassende Nachhaltigkeit ausgerichtet. Das hat sich bewährt und wird so bleiben.

KONTROLLIERTES WACHSTUM

Warteck Invest strebt auch in Zukunft ein kontrolliertes Wachstum an. Zu diesem Zweck akquiriert sie gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Beim Immobilien-Picking konzentriert sie sich auf erstklassige Renditeobjekte in wichtigen Wachstumsregionen der Schweiz. Die Investitionen sollen über die ganze Nutzungsdauer einen nachhaltigen Ertrag abwerfen und sich sowohl im Unterhalt als auch im Betrieb durch eine gesunde Wirtschaftlichkeit auszeichnen.

SOLIDE FINANZIERUNG

Die hohe Eigenkapitalquote erlaubt es Warteck Invest, den Liegenschaftenbestand substanziell zu erweitern. Um die Rendite auf den Eigenmitteln zu optimieren, wird das Wachstum des Portfolios mittelfristig fremdfinanziert. Die hypothekarische Belastung soll 60 % des Marktwerts des Liegenschaftenbesitzes nicht übersteigen.

Eigenkapitalquote in %

40

WERTSCHÖPFUNG DURCH IMMOBILIEN-PORTFOLIO-MANAGEMENT

Wertschöpfung erzielt Warteck Invest durch aktives Liegenschaftenmanagement. Sie vereint in ihrem Team die Fachkompetenzen für professionelles Portfolio-, Bau- und Facility-Management. Grundlage für die laufende Optimierung und Entwicklung des Portfolios bilden die regelmässig von externer, neutraler Stelle vorgenommenen Marktwertschätzungen und Zustandsanalysen.

KUNDENNAHE IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

Warteck Invest sieht ihre Mietenden als Kundschaft. Zusammen mit den Kapitalgebenden stehen sie im Mittelpunkt. Warteck Invest bewirtschaftet ihre Liegenschaften in eigener Regie, um auf Qualität und Wirtschaftlichkeit grösstmöglichen Einfluss nehmen zu können.

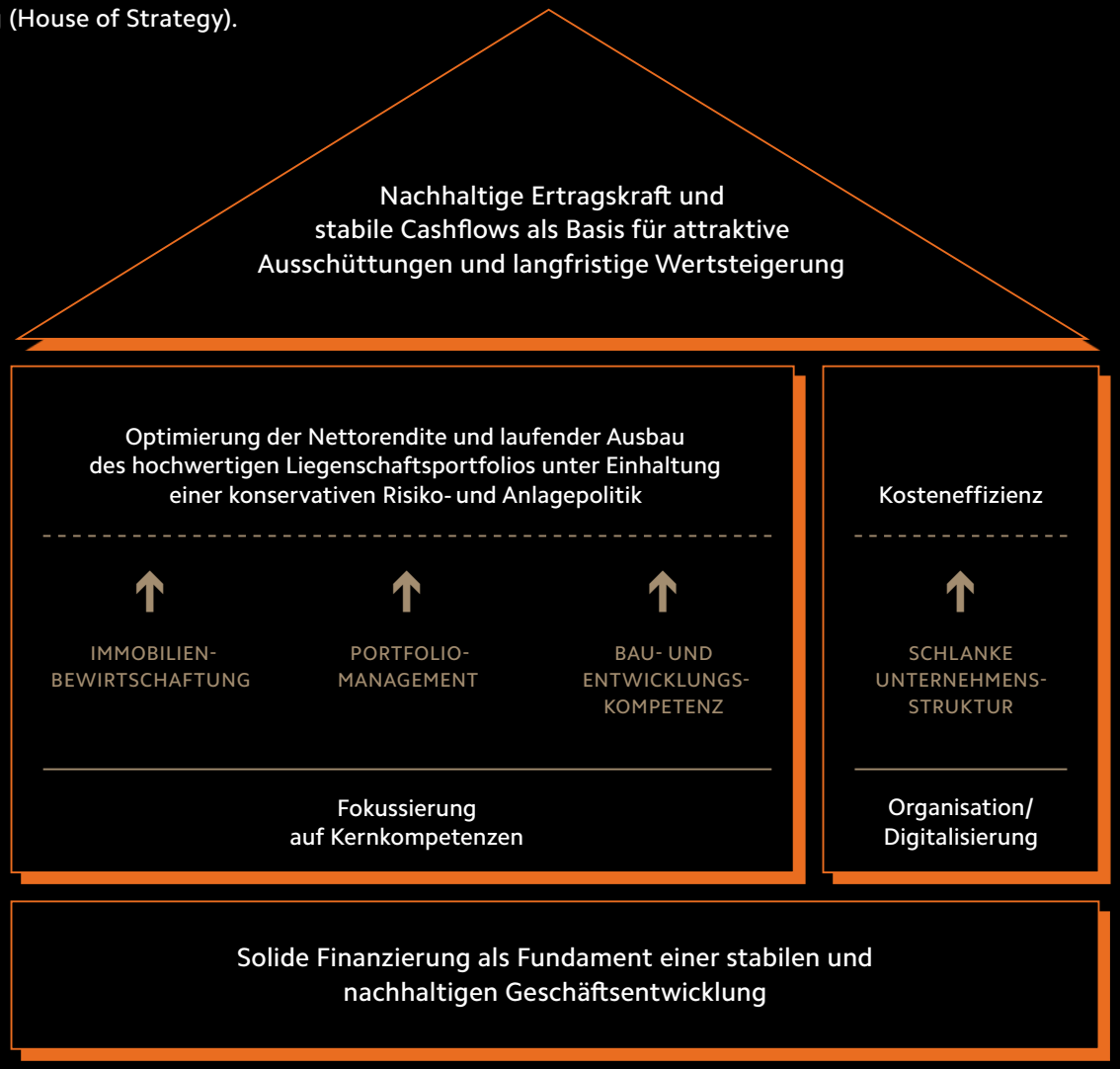
SCHLANKE ORGANISATIONSSTRUKTUR

Warteck Invest wird mit einer schlanken, auf die Ziele und die Investitionsphilosophie des Unternehmens zugeschnittenen Organisation geführt. Kleine Gremien, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege stellen eine maximale Effizienz sicher und minimieren die Kosten. Vertrauen, Eigenverantwortung und Teamgeist bilden die Grundlage der Zusammenarbeit ihrer Mitarbeitenden.

Neubau Wohn- und Geschäftshaus «Syd» (unter anderem Firmensitz Warteck Invest), Münchensteinerstrasse 117, Basel

Unternehmensstrategie

Fundiert, durchdacht und stetig: Garant für langfristige Wertsteigerung (House of Strategy).



Mehrwert durch konsequente Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele.

ANLAGEKATEGORIEN

Das Portfolio soll verschiedene Anlagekategorien umfassen. Es wird ein ausgewogener Bestand an Renditeliegenschaften mit den folgenden Objektarten angestrebt:

- Wohnen (max. 70 % der Mieterträge)
- Büro (max. 70 % der Mieterträge)
- Verkauf (max. 30 % der Mieterträge)
- Gewerbe (max. 30 % der Mieterträge)

Nebenflächen wie Parkplätze, Lager, Keller usw. werden den jeweiligen Hauptflächen zugeordnet.

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

ANLAGEVOLUMEN

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 60 % des Marktwerts des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von rund CHF 1225 Mio.

STANDORTE

1. Priorität: Wirtschaftsräume Basel und Zürich–Zug
2. Priorität: Grössere Städte/Agglomerationen in der übrigen Deutschschweiz
3. Priorität: Wichtigste Wirtschaftszentren der Romandie
4. Priorität: Übrige Schweiz

RENDITEN

Die Portfolioperformance wird unter Berücksichtigung von Nettoertrag und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgebenden eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

AKQUISITIONEN

Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte übernommen. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. liegen. In Erfolg versprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium geprüft.

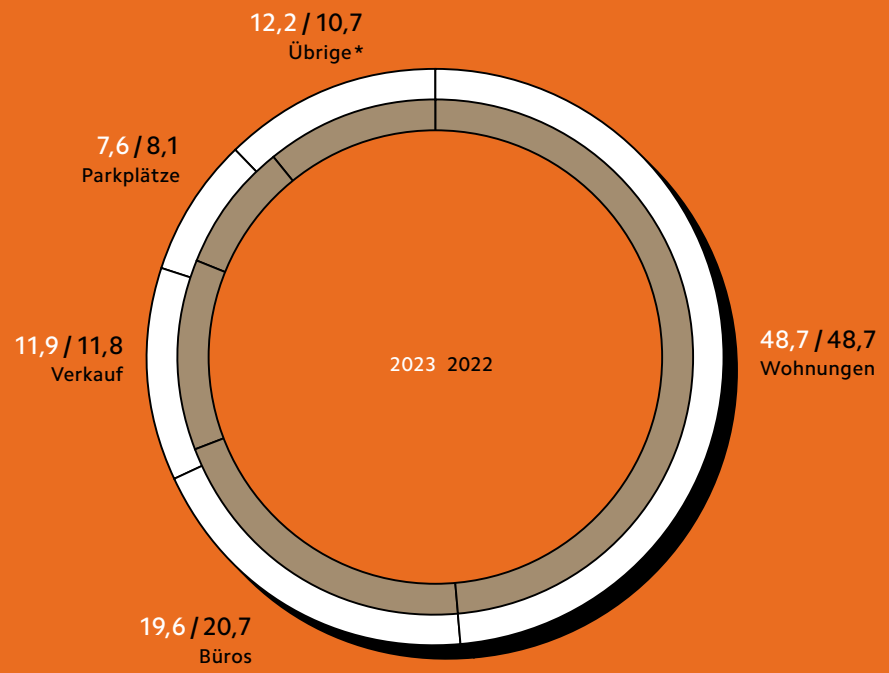
Kurzfristig sanierungsbedürftige Gebäude werden in Betracht gezogen, wenn dies der Arrondierung bestehender Standorte dient oder durch eine Sanierung brachliegendes Ertragspotenzial erschlossen werden kann.

Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5 % übersteigen.

Als vordringliche Strategie wird ein klassisches Immobilien-Picking betrieben. Grundsätzlich ist aber auch der Erwerb von bestehenden Portfolios nicht ausgeschlossen. Die Übernahme von Gesellschaften wird nur in Betracht gezogen, wenn sich deren Geschäftstätigkeit auf den Betrieb und den Erhalt der eigenen Immobilien beschränkt.

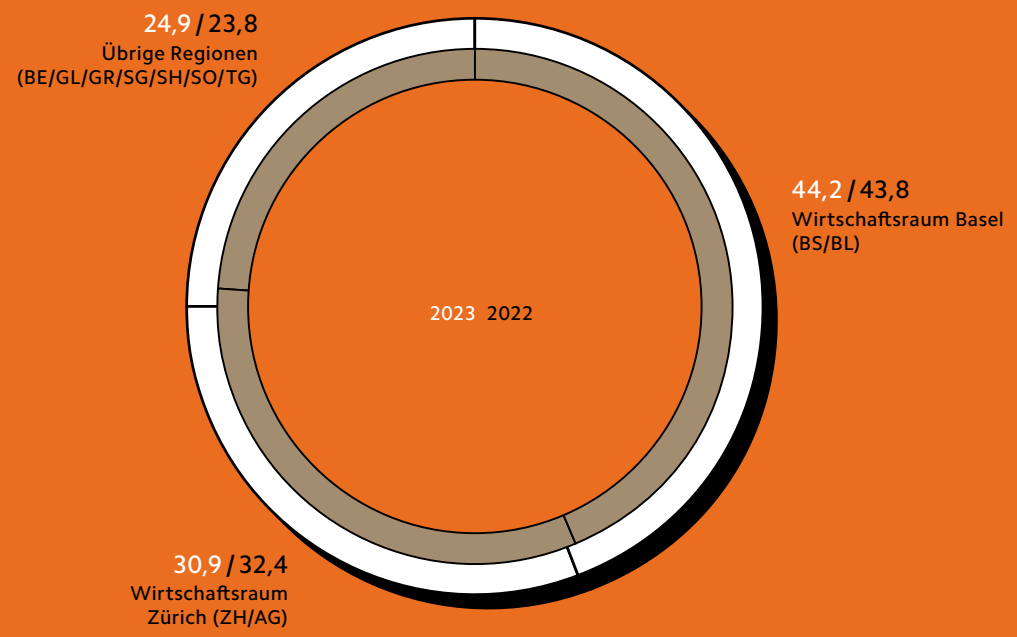
Geschäftshaus «Uno», Bahnhofplatz 11 , Liestal BL

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung in %



*Übrige
7,8 / 6,0 Seniorenresidenzen / Gewerbe
1,5 / 1,7 Gastronomie
2,1 / 2,1 Lager
0,6 / 0,7 Baurechtszinsen
0,2 / 0,2 Diverses

Soll-Mietzinsen nach Geografie in %



Laufende Projekte

Nach dem Abschluss des Neubauprojekts «Syd» am Dreispitz in Basel verfügt Warteck Invest zusammen mit den hier vorgestellten laufenden Projekten für die kommenden 5 bis 7 Jahre über eine Pipeline von 19 Projekten. Diese Pipeline entspricht einem Investitionsvolumen von rund CHF 240 Mio. und umfasst neben drei Arealentwicklungen eine Reihe von Sanierungs- und Aufstockungsvorhaben.

Ein Entwicklungsprojekt betrifft das Areal Weiherweg in Allschwil BL. Die bestehende Überbauung an der Binningerstrasse und am Weiherweg stammt aus dem Baujahr 1965 und weist Erneuerungsbedarf auf. Die heutigen Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch an den Erdbeben- und Feuerschutz können nicht mehr erfüllt werden. Nach langen und intensiven Abklärungen und Analysen haben sich der Totalersatz des Bestands und die Nachverdichtung des Areals über zwei Etappen als die nachhaltigste Vorgehensweise herausgestellt. Geplant ist dabei eine Verdoppelung der heute 82 Wohnungen auf rund 160 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Quartierplan erarbeitet, der Ende 2023 die kantonale Vorprüfung und das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchlaufen hat und im laufenden Jahr dem Einwohnerrat der Gemeinde zur Bewilligung vorgelegt werden soll. Der Zeitplan sieht vor, bis 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2029 die beiden bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Die etappierte Vorgehensweise erlaubt es, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der bestehenden Liegenschaften auf Wunsch an Ort in einen Neubau umziehen können. Es ist vorgesehen, die neue Überbauung mit einem Nachhaltigkeitslabel zertifizieren zu lassen. Zu diesem Zweck wird die Planung seit Beginn von einem Nachhaltigkeitsspezialisten begleitet. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Ein weiteres Entwicklungsprojekt betrifft eine 1348 m² grosse Baulandparzelle im Gebiet «Hagnau-West» in Muttenz BL, in unmittelbarer Nähe zum St. Jakob-Stadion. Gemäss gültigem Quartierplan darf hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von 12 500 m² erstellt werden. Im Sommer 2023 wurde mit der Planung des jetzt vorliegenden Vorprojekts begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit 2080 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 76 attraktiven Wohnungen vor. Auch dieses Gebäude soll mit einem Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden. Aufgrund von Abhängigkeiten mit Nachbarprojekten und einem Strassenbauprojekt des Bundesamtes für Strassen ASTRA erweist sich die Planung als komplex. Da die Parzelle von Warteck Invest zudem vom

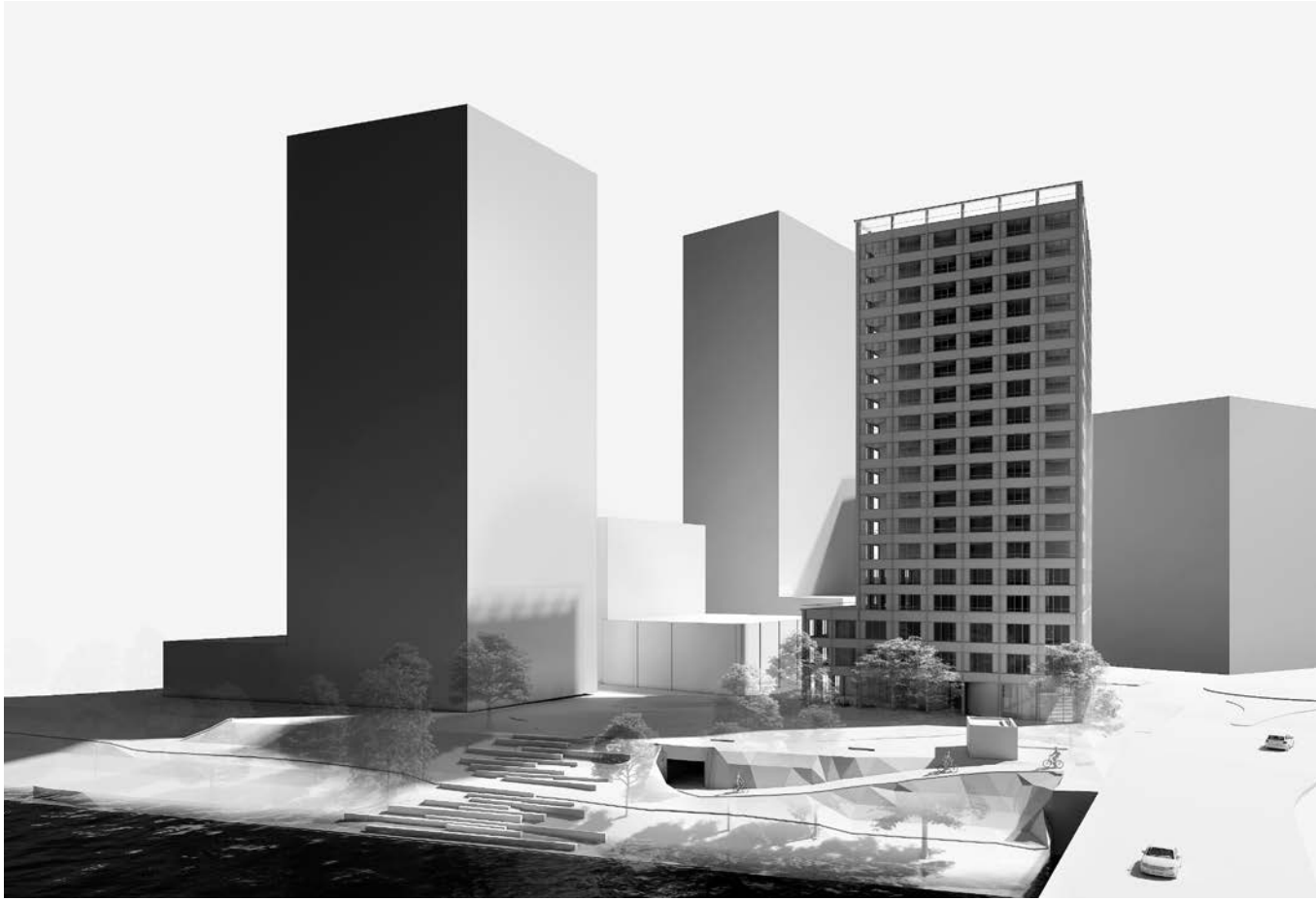
Visualisierung Arealentwicklungsprojekt am Weierweg/Webereiweg in Buchs AG

ASTRA für eine temporäre Verkehrsführung in Anspruch genommen wird, ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Neubau nicht vor 2026 zu rechnen. Die Investitionsvolumen werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter hagnau-schaenzli.ch.

Das dritte Arealentwicklungsprojekt betrifft die Liegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die heute aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit als Büroliegenschaft vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist. Im 2021 wurde diese Liegenschaft einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend darauf wurde im 2022 eine Entwicklungsvereinbarung mit einem externen Partner unterzeichnet. Im 2023 wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ein Planungsbüro für die weitere Entwicklung des Projekts ausgewählt. Zusammen mit den Architekten soll das Projekt im laufenden Jahr fertig entwickelt werden, sodass eine entsprechende Baueingabe eingereicht werden kann. Mit einem Baubeginn kann nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses Ende 2026 bzw. Anfang 2027 gerechnet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Die im 2022 begonnene, etappenweise Totalsanierung einer Überbauung in Suhr AG mit Baujahr 1986 wird im laufenden Jahr abgeschlossen. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Verbesserung der Grundrisse, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt.

Diese Projekte werden im laufenden Jahr weiter vorangetrieben. Daneben wird mit der Planung und der Vorbereitung einiger Sanierungsvorhaben begonnen.



Visualisierung Entwicklungsprojekt «Hagnau-West» in Muttenz BL

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds von Warteck Invest. Sie zieht sich als roter Faden durch alle Unternehmensprozesse und bestimmt das interne Handeln und die Geschäftstätigkeit. Um ökologische und soziale Nachhaltigkeit sicherzustellen, legt Warteck Invest bei der Immobilienbewirtschaftung, der Akquisition von Liegenschaften und bei Neubauten strenge Massstäbe an. Auf diese Weise erzielt Warteck Invest langfristig profitable Resultate und generiert Mehrwert für die Anleger, die Gesellschaft und die Umwelt.

Warteck Invest bewegt sich in einem dynamischen Marktumfeld, das von gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen beeinflusst und geprägt wird. Daraus ergeben sich Risiken und Chancen, die es gezielt zu managen gilt, um langfristig erfolgreich zu bleiben und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu sichern. Dieses Ziel erfordert eine langfristige Perspektive, aber auch Flexibilität. Die Strategien müssen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Im Berichtsjahr war Warteck Invest auf dem Transaktionsmarkt sehr aktiv und tätigte mehrere Akquisitionen. Unter anderem wurde eine neue Tochtergesellschaft erworben und deren Immobilien ins Portfolio integriert. Bevor Warteck Invest eine neue Immobilie in ihr Portfolio aufnimmt, wird sie einer genauen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dabei stehen neben ökonomischen auch soziale sowie ökologische Aspekte im Fokus. Beim Kauf achtet Warteck Invest unter anderem auf Barrierefreiheit und auf klimafreundliche Energieträger. Wo wichtige Nachhaltigkeitskriterien noch nicht erfüllt sind, prüft Warteck Invest, ob sich die jeweilige Immobilie mit vertretbarem Aufwand nachrüsten lässt.

Aus ökologischen und ökonomischen Gründen setzte Warteck Invest auch 2023 ihr Engagement für Energie- und Ressourceneffizienz fort. Beispielsweise wurden in Treppenhäusern sowie Einstellhallen verbrauchsarme LED-Leuchten installiert und die Vorlauftemperatur an diversen Heizanlagen gesenkt. Bei solchen Massnahmen ist Warteck Invest auf die Unterstützung der Mitarbeitenden und Mietenden angewiesen. Durch aktive und transparente Kommunikation gewinnt Warteck Invest Verständnis für die Effizienzmassnahmen.

Einen entscheidenden Anteil an der Effizienzsteigerung hat die Digitalisierung. Warteck Invest machte insbesondere während der Covid-19-Pandemie Fortschritte im Bereich Digitalisierung, indem sie Arbeits- und Kommunikationsprozesse optimierte. Alle Mitarbeitenden haben heute die Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten. Digitalisierungsmassnahmen helfen dem Unternehmen dabei, Abläufe zu vereinfachen, die Qualität und Transparenz zu erhöhen und Ressourcen einzusparen. Beispielsweise nutzt Warteck Invest digitale Werkzeuge verstärkt für das Portfolio- und Assetmanagement, für die effiziente Gebäudesteuerung, die Finanzbuchhaltung sowie in der Kommunikation mit den Anspruchsgruppen.

Langfristiger Geschäftserfolg setzt ein umfassendes Nachhaltigkeitsverständnis voraus. Das bedeutet für Warteck Invest, dass nicht nur Profitabilität, sondern auch Wertschöpfung in verschiedenen Dimensionen angestrebt wird. Wie Warteck Invest finanziellen Wert generiert, zeigt die Grafik «Unternehmensstrategie» auf Seite 15. Die Darstellung auf Seite 22 wurde ergänzend entwickelt. Sie ist angelehnt an die Grundidee des Integrated Reporting, dass ein Unternehmen nicht nur finanziellen Wert generiert, sondern auch nicht finanziellen (ökologischen und gesellschaftlichen) Wert für die Anspruchsgruppen schafft. Wie es der Slogan «Immobilien auf gutem Grund» zum Ausdruck bringt, basiert die Wertschöpfung von Warteck Invest auf einem gut gemanagten, diversifizierten Portfolio, das im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsthemen bereits einen hohen Standard besitzt und laufend optimiert wird.

Ein Musterbeispiel für diese Strategie ist das 2023 abgeschlossene Projekt «Syd» in Basel. Es ist vom klimafreundlichen Mobilitätskonzept bis zum digitalen Verbrauchsmonitoring auf Nachhaltigkeit ausgelegt und entspricht dem Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Nahezu alle Wohnungen und ein Grossteil der Gewerbeflächen im «Syd» sind bereits vermietet. Warteck Invest hat ihre eigenen Büros ins «Syd» verlegt und dabei die betrieblichen Abläufe so angepasst, dass Ressourcen eingespart werden können.

Warteck Invest will die Inhouse-Kompetenz im Bereich Nachhaltigkeit weiter stärken und setzt zu diesem Zweck im Rahmen von Projekten Spezialistinnen und Spezialisten für Themen wie Energie, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft ein. Sie sollen das Unternehmen bei seinem verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Handeln unterstützten. Beispielsweise wird die Arealentwicklung in Allschwil BL seit Projektstart von einem Experten begleitet, dessen alleinige Aufgabe es ist, in allen Bereichen Nachhaltigkeit sicherzustellen.

WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat Warteck Invest ihre wesentlichen Themen im Rahmen einer Analyse evaluiert und bewertet. Dabei flossen die GRI-Standards sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der Themen ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsführung die Relevanz der Themen für das Geschäft, die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung und legte die auf der folgenden Seite abgebildeten wesentlichen Themen fest. Warteck Invest hat im Jahr 2022 die strategischen Grundlagen des Unternehmens aktualisiert und vor diesem Hintergrund die bestehende Wesentlichkeitsmatrix überarbeitet und angepasst. Durch die Aktualisierung werden Governance-Themen separat ausgewiesen (GRI 3-1, GRI 3-2).

Im Rahmen dieses Prozesses definierte Warteck Invest auch vier SDGs, zu denen sie den grössten Beitrag leisten kann. Die definierten wesentlichen Themen und die dazugehörigen Aktivitäten tragen zur Erreichung der Ziele Nr. 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden, Nr. 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion, Nr. 7 Bezahlbare und saubere Energie sowie Nr. 13 Massnahmen zum Klimaschutz bei. Alle wesentlichen Themen werden im Rahmen der Berichterstattung erläutert (siehe dazu GRI-Index).

Der Verwaltungsrat von Warteck Invest genehmigt jeweils vor der Publikation den gesamten Bericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht. Ebenfalls hat der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategiepapiere formell abgenommen. Darin enthalten sind die wesentlichen Themen (GRI 2-14).

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Relevant für alle Anspruchsgruppen.

GOVERNANCE

- Good Corporate Governance
- Ehrliche und transparente Kommunikation
- Digitalisierung
- Nachhaltige Beschaffungspraktiken
- Risikomanagement

ÖKONOMIE

- Solide und konservative Kapital- und Finanzierungsbasis
- Stabile bis steigende Ausschüttungen
- Erweiterung der Ertragsbasis durch eigene Projektpipeline
- Schlanke Prozesse mit hoher Inhouse-Kompetenz

SOZIALES

- Mitarbeiterzufriedenheit
- Aus- und Weiterbildung
- Modernes Arbeitsumfeld
- Hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden
- Fairer Umgang mit Mieten-den und Geschäftskundinnen und -kunden
- Mieterwohlbefinden

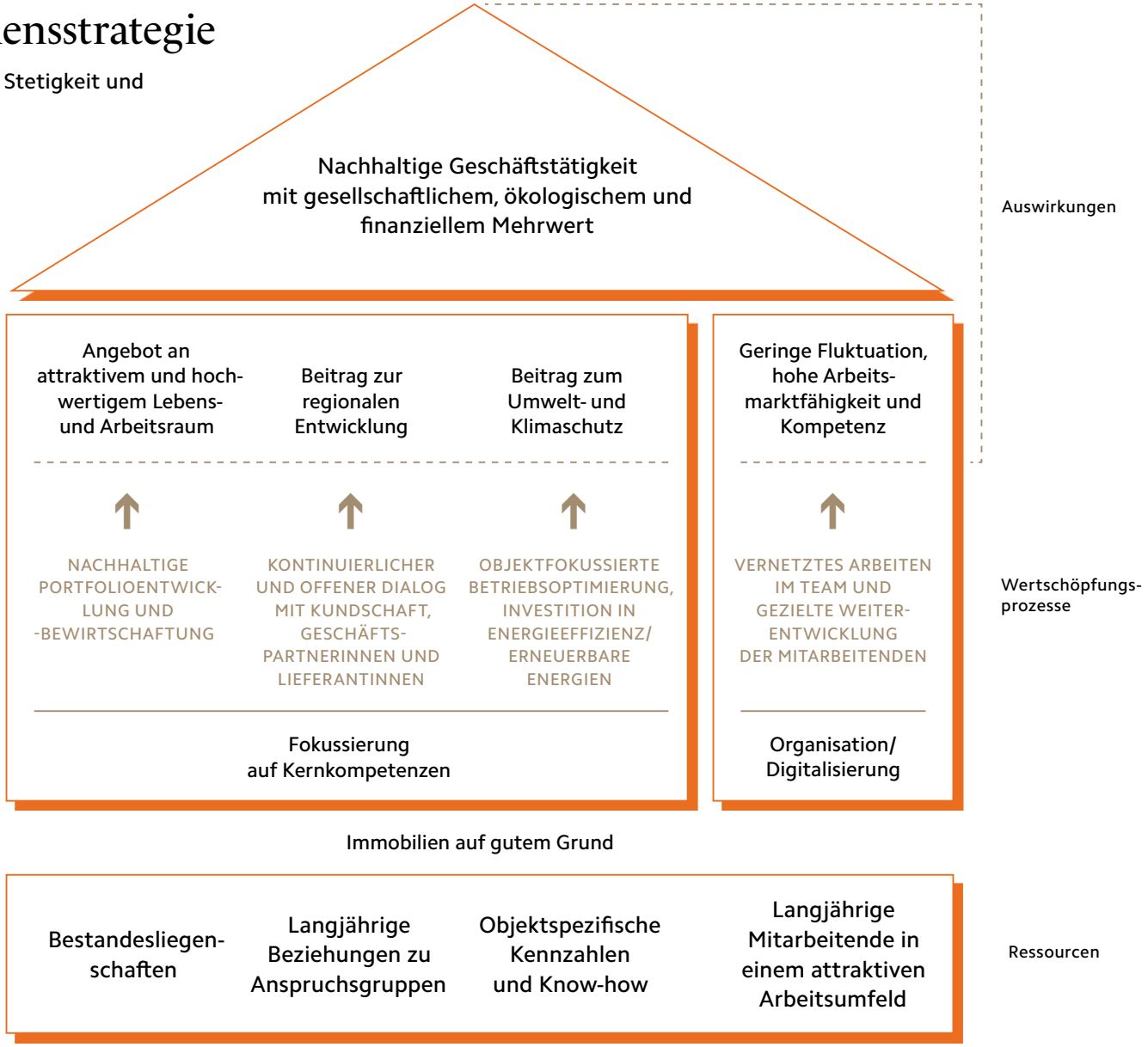
ÖKOLOGIE

- Steigerung Energieeffizienz
- Einsatz von erneuerbaren Energieträgern
- Reduktion von Emissionen (Absenkpfad)
- Schonender Ressourcenverbrauch

Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 3-2)

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Zielführend durch Relevanz, Stetigkeit und Beharrlichkeit.



Nachhaltige Geschäftstätigkeit mit gesellschaftlichem, ökologischem und finanziellem Mehrwert

AKTIVES RISIKOMANAGEMENT

Wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme stellen sicher, dass der Konzernabschluss des Unternehmens die anzuwendenden Rechnungslegungsregeln erfüllt und dass der Konzern ordnungsgemäss Bericht erstattet.

Der Verwaltungsrat beurteilt regelmässig anhand einer Risikokarte die Risikosituation des Unternehmens und beschliesst im Bedarfsfall Massnahmen, um den Risiken zu begegnen. Mit der Überarbeitung der strategischen Grundlagen bezüglich Nachhaltigkeit haben weitere Themen wie Klima- und Transitionsrisiken im Risikomanagement Einzug gehalten. Künftige Veränderungen im Hinblick auf Klima, Technologien, Finanzen oder Regulierung werden frühzeitig in Entscheidungsprozesse einbezogen, damit Chancen effektiv genutzt und Risiken weitgehend minimiert werden können. Durch dieses aktive Risikomanagement will Warteck Invest die Stabilität des Unternehmens dauerhaft sicherstellen.

GUTE GESCHÄFTSFÜHRUNG ALS BASIS DER ERFOLGREICHEN ENTWICKLUNG

Warteck Invest ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt dementsprechend. Eine wesentliche Grundlage dafür bilden neben den gesetzlichen Grundlagen die Unternehmensstrategie, das Leitbild sowie umfassende interne Weisungen.

Um integres und rechtskonformes Verhalten sicherzustellen, werden verschiedene Compliance-Themen wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz adressiert und den Mitarbeitenden in regelmässigen Schulungen vermittelt. Sollten Mitarbeitende den Verdacht haben, dass gegen die Compliance verstossen wurde, können sie sich an die Whistleblower-Hotline wenden. Weitere Informationen zur Whistleblower-Hotline befinden sich auf Seite 37 im Corporate-Governance-Bericht. Externe Stakeholder können sich jederzeit an die Geschäftsleitung wenden, die Kontaktdetails finden sich auf der Webseite. Sofern bei der Generalversammlung Fragen seitens des Aktionariats aufkommen, werden diese unmittelbar vom Verwaltungsrat behandelt. Anliegen und Mitteilungen von Aktionärsvertretungen werden bei der Verwaltungsratssitzung in Anwesenheit der Geschäftsleitung analysiert, besprochen und es werden bei Bedarf entsprechende Handlungsmassnahmen definiert. Es gibt nur wenige Meldungen von externen Stakeholdern (GRI 2-16, GRI 2-25, GRI 2-26, GRI 205-2).

> Klar definierte Verantwortlichkeiten stellen sicher, dass die Nachhaltigkeitsstrategie in allen Bereichen umgesetzt wird.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung (Leitbild, Anlagepolitik, Organisationsreglement, Kompetenzordnung, Internes Kontrollsystem, Korruptionsweisung u. a.). Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren zweiwöchentlichen Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das gesamte Liegenschaftsportfolio. Damit stellt die Corporate Governance von Warteck Invest die langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher. Auch ist die Geschäftsleitung für die Umsetzung der Strategie inklusive der Nachhaltigkeitsbelange Ökologie, Soziales und Governance verantwortlich. In der Umsetzung sind die Zuständigkeiten auf Stufe Geschäftsleitung angesiedelt und klar definiert. Der CIO verantwortet die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen auf Portfolioebene. Auf Betriebsebene teilen der CEO und der CFO die Verantwortung. Der CFO ist zudem für die Datenbeschaffung und Berichterstattung zuständig.

Der CEO von Warteck Invest befindet sich im regelmässigen Austausch mit dem Verwaltungsrat, der zusätzlich durch die zweiwöchentlichen Sitzungsprotokolle und die Berichterstattung über den Geschäftsgang inklusive wesentlicher wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Themen informiert wird. Auf Ebene der Geschäftsleitung hat Warteck Invest eine Nachhaltigkeitstaskforce gebildet, die sich mit den drei Nachhaltigkeitsschwerpunkten Ökologie, Soziales und Governance befasst (GRI 2-12, GRI 2-13).

Bewirtschaftete Mietobjekte per 31.12.2023

4525

Informationen betreffend Vergütungspolitik des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung befinden sich auf den Seiten 42 und 43 im Vergütungsbericht. Die Vergütungspolitik berücksichtigt unter anderem die Ziele und Leistungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Tätigkeit von Warteck Invest auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft. Konkret ist der variable Vergütungsteil der Geschäftsleitung vor allem vom Einsatz und der konkreten Leistung abhängig – darin eingeschlossen sind situativ auch Nachhaltigkeitsthemen (GRI 2-19).

WERTE SCHAFFEN UND ERHALTEN

Die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen ist für alle Anspruchsgruppen von entscheidender Bedeutung. Warteck Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Dabei ist die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios zentral.

MEHR EFFIZIENZ DURCH DIGITALISIERUNG

Warteck Invest verfügt über eine Digitalisierungsroadmap, welche sicherstellt, dass die Digitalisierung im Unternehmen stetig vorangetrieben wird. Die fortschreitende Digitalisierung hilft Warteck Invest dabei, Prozesse effizienter zu gestalten und weniger Ressourcen zu verbrauchen.

Die Kreditorenprozesse laufen bereits seit Längerem digital ab und die Arbeit mit einem neuen Immobilienbewirtschaftungstool seit 2021 hat sich im Hinblick auf die Effizienzsteigerung bewährt. Im Neubau «Syd» haben die Mietenden die Möglichkeit, ihren Energieverbrauch digital zu überwachen und diesen mit anderen Mietenden und dem Schweizer Durchschnitt zu vergleichen. Ziel ist, die Bewohnerinnen und Bewohner durch diesen Vergleich zum Energiesparen anzuregen.

Seit 2023 nutzt das Unternehmen ein neues Dokumentenmanagementsystem. Es sorgt unter anderem dafür, dass Daten revisionssicher gespeichert und effizient sowie ortsungebunden genutzt werden können. Das System ist auch die Basis für weitere Digitalisierungsschritte. Die Mieterbewirtschaftung wickelt Warteck Invest ebenfalls bereits zu grossen Teilen digital ab, so ist beispielsweise das Dokumentenmanagementsystem bereits mittels automatisierter Schnittstelle mit dem Immobilienbewirtschaftungstool verbunden. Komplett digitalisiert hat Warteck Invest unter anderem den Zahlungsverkehr und die Telefonie.

Letztlich will Warteck Invest mithilfe der Digitalisierung vollständig von gedruckten Dokumenten wegkommen – nicht zuletzt, um Ressourcen zu schonen und einen Beitrag zum Schutz der Umwelt zu leisten.

KONFORMITÄT MIT DEM NEUEN DATENSCHUTZRECHT

Warteck Invest achtet auf hohe Standards beim Datenschutz, insbesondere beim Schutz der Privatsphäre. Technisch ist der Datenschutz bei Warteck Invest auf dem neusten Stand und wird laufend aktualisiert. Eine auf der Webseite publizierte Datenschutzerklärung informiert darüber, welche Daten gesammelt und gespeichert werden, und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf. Das neue Datenschutzgesetz (revDSG) der Schweiz brachte ab September 2023 neue Regelungen, die Unternehmen beachten müssen. Warteck Invest hat sich rechtzeitig auf diese Änderungen vorbereitet und diese umgesetzt. Unter anderem legt das Gesetz eine Erweiterung der Informationspflicht fest, sodass Betroffene bei jeder Beschaffung ihrer Personendaten zu informieren sind. Das neue Datenschutzgesetz spiegelt die technologischen und gesellschaftlichen Veränderungen der letzten Jahre und ist mit dem EU-Recht, insbesondere mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), kompatibel.

FAIRE UND PARTNERSCHAFTLICHE BEZIEHUNGEN

Durch einen transparenten und regelmässigen Austausch sichert Warteck Invest ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Anspruchsgruppen. Dazu zählen neben den Aktionärinnen und Aktionären und der Mieterschaft auch Mitarbeitende, Planende, Architektinnen und Architekten, Behörden, Banken sowie Lieferanten. Warteck Invest ist an langfristigen Beziehungen interessiert und setzt auf beidseitige Fairness, denn die wichtigsten Stakeholder tragen zur erfolgreichen Geschäftstätigkeit von Warteck Invest bei und können ihrerseits durch deren Geschäftstätigkeit beeinflusst werden.

Auch in anspruchsvollen Situationen kommuniziert Warteck Invest offen. Im Falle von zu erwartenden steigenden Mietnebenkosten informiert das Unternehmen seine Mietenden frühzeitig. Mit Tipps zum Energiesparen hilft Warteck Invest den Mietenden zudem dabei, die Nebenkosten zu steuern. Zudem verzichtete Warteck Invest im 2023 bei Mietenden mit erst kürzlich abgeschlossenem Mietvertrag nach dem Anstieg des Referenzzinssatzes auf eine Mietzinserhöhung.

Besonders wichtig ist eine gute Informationspolitik auch im Vorfeld von Sanierungen und Baumassnahmen. So werden vor Baubeginn Mietende und das betroffene Umfeld frühzeitig und umfassend über die geplanten Arbeiten, künftige Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase in Kenntnis gesetzt. Sanierungen werden so organisiert, dass die Mietenden während der Arbeiten möglichst nicht ausziehen müssen. Diese Praxis schätzen die Mietenden. Im Berichtsjahr realisierte Warteck Invest beispielsweise in Basel eine Totalsanierung von 45 Wohnungen, ohne dass die Bewohnerinnen und Bewohner ausziehen mussten. Auch mehrere Gebäude einer Liegenschaft in Suhr AG werden im bewohnten Zustand saniert. Ein Projekt in Allschwil BL wird derart etappiert, dass die Mietenden in die neuen Ergänzungsbauten ziehen können, bevor ihre Häuser durch Neubauten ersetzt werden. Auf diese Weise vermeidet Warteck Invest, dass den Mietenden gekündigt werden muss.

Warteck Invest begleitet Entwicklungs- und Bauprojekte durch Informationsveranstaltungen, bei denen die verschiedenen Anspruchsgruppen eingeladen sind, sich zu äussern. Auch über diese Veranstaltungen hinaus ist Warteck Invest jederzeit offen für Anregungen und Fragen der Stakeholder zu Quartierplanungen und Bauprojekten. Indem das Unternehmen die Anspruchsgruppen frühzeitig einbindet, stärkt es die Akzeptanz für seine Projekte und mindert das Risiko für Störungen im Ablauf.

Das Unternehmen ist schlank organisiert und deshalb stehen fast alle Mitarbeitenden täglich im persönlichen Kontakt mit verschiedenen Anspruchsgruppen. Darüber hinaus informiert das Unternehmen die Aktionärinnen und Aktionäre sowie weitere Interessengruppen unter anderem durch Medienmitteilungen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen von Konferenzen und der Generalversammlung. Immer häufiger beantwortet Warteck Invest Anfragen von Interessengruppen zum Stand von Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen. Zusätzlich publiziert Warteck Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite warteck-invest.ch.

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opting-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Schweizer Börse SIX. Warteck Invest berichtet auch für das Geschäftsjahr 2023 ausführlich und gemäss den international führenden GRI-Standards über ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI-Index auf der Webseite entnommen werden.

Durch seine Nähe zu den Mietenden und zum Markt versteht das Unternehmen die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und macht sie zu einem wesentlichen Faktor seiner Entscheidungen. Mit Behörden tauscht sich Warteck Invest in erster Linie über Sanierungen, Erneuerungen und Baubewilligungen aus. Ebenfalls sucht Warteck Invest bei Bedarf frühzeitig den Dialog mit den Anwohnenden. Grundsätzlich ist das Ziel des Unternehmens die Verbesserung der Lebensqualität für die Betroffenen und das ganze Quartier (GRI 2-29).

FOKUS AUF DIE INTERESSEN DER MIETENDEN

Warteck Invest bietet der Mieterschaft attraktive Flächen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und sorgt für Komfort und Sicherheit der Mietenden. Für Warteck Invest sind Mietende ihre Kunden. Um nahe an den Wünschen der Kunden zu sein, sucht Warteck Invest regelmässig den Dialog mit ihnen und kommuniziert transparent. Das Unternehmen schätzt das offene Feedback der Kundschaft und berücksichtigt deren Anliegen bei der Bewirtschaftung der Immobilien.

Regelmässig führt Warteck Invest eine Umfrage unter den Mietenden durch und ermittelt deren Zufriedenheit. Bei jedem Mieterwechsel wird nach dem Kündigungsgrund sowie nach der Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dessen Bewirtschaftung gefragt. Diese Umfragen zeigen, dass die Mietenden sehr zufrieden mit den Immobilien und deren Bewirtschaftung sind. Eine Kündigung ist meistens mit privaten Hintergründen verbunden. Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2010 zeigten sich im Durchschnitt 88 % aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung gar von 91 % der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Warteck Invest reagiert schnell auf Mieteranliegen und setzt sie möglichst um. Ein Beispiel hierfür sind die neu erworbenen Alterswohnungen in Berlingen TG. Die Immobilien wurden dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohnenden angepasst, unter anderem durch eine hellere Beleuchtung und einen Wachdienst.

Warteck Invest wird auch der wachsenden Nachfrage nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge gerecht und plant je nach Bedarf die Installation weiterer Stationen. Im Berichtsjahr evaluierte Warteck Invest potenzielle Partner, um schweizweit in ihren Liegenschaften die Einstellhallen mit Lademöglichkeiten für Elektromobile auszurüsten, und führte eine Umfrage zum Bedarf an E-Ladestationen durch.

Auch die nachhaltige Umgebungsgestaltung ist Warteck Invest wichtig, daher werden Grünflächen rund um die Liegenschaften einladend gestaltet und mit attraktiven Spielplätzen ausgestattet. Ebenfalls soll die Biodiversität zukünftig in der Gestaltung von Aussenflächen eine grössere Rolle spielen, so wird beispielsweise die Umgebung der Überbauung in Erlinsbach SO im laufenden Jahr entsprechend umgestaltet. Auch im Quartierplanverfahren zur Erneuerung der Überbauung in Allschwil BL erhält die Biodiversität den entsprechenden Stellenwert.

Alle diese Massnahmen dienen dazu, die Zufriedenheit der Mietenden sicherzustellen und gleichzeitig den Leerstand im Portfolio tief zu halten. Um Mieterwechsel zu vermeiden, nimmt Warteck Invest bei Mietverträgen mit fester Laufzeit bereits ein Jahr vor Ablauf Kontakt zum Mietenden auf, um über eine Verlängerung des Vertrags zu sprechen.

> Umfragen belegen: Die Mietenden sind mit den Immobilien der Warteck Invest und deren Bewirtschaftung sehr zufrieden.

HOHE ANSPRÜCHE AN MATERIAL UND AUSSTATTUNG

Um den Wert der Immobilien zu erhalten und für ein angenehmes und sicheres Wohn- sowie Arbeitsumfeld zu sorgen, setzt Warteck Invest auf die laufende und zeitnahe Instandhaltung ihrer Immobilien. Die weitsichtige Planung und die Verwendung hochwertiger Materialien stellen eine lange Lebensdauer der Gebäude sicher und halten Betriebs- und Instandhaltungskosten niedrig.

Zugleich wird die Kreislaufwirtschaft immer stärker zum Bestandteil der Planungsprozesse. Angewandt wird das Konzept beispielsweise bei den Entwicklungen in Muttenz BL und Allschwil BL. Das Ziel ist, so zu bauen, dass die Materialien bei einem späteren Rückbau wiederverwertet werden können.

Bei Neubauten bietet Warteck Invest zeitgemässe technische Ausstattungen und Dienstleistungen wie zum Beispiel ein Energiemonitoring oder eine digitale App zur Vereinfachung der Kommunikation der Mietenden untereinander sowie mit den Ansprechpartnern der Bewirtschaftung. Darüber hinaus spiegeln attraktiv gestaltete Eingangs- und

Gemeinschaftsbereiche sowie gepflegte Anlagen den Wert der Immobilien wider. Zur Sicherheit der Mietenden investiert das Unternehmen unter anderem in helle LED-Beleuchtungen in den Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Falls notwendig werden Video-Überwachungssysteme installiert. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung wird auch die Erdbebensicherheit abgeklärt, damit die nötigen Schutzmassnahmen ergriffen werden können.

LOKALE BESCHAFFUNG UND NACHHALTIGE BEZIEHUNGEN

Die Lieferkette von Warteck Invest ist vielseitig und umfasst neben General- und Totalunternehmungen auch handwerkliche Fachkräfte, Architektinnen und Architekten, Energieunternehmen, Planende, Bewirtschaftungspartnerinnen und -partner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- und Beratungsfirmen. Fairness hat in den Geschäftsbeziehungen von Warteck Invest einen hohen Stellenwert. In der Praxis heisst das zum Beispiel, dass Warteck Invest Rechnungen der Geschäftspartnerinnen und -partner grundsätzlich innerhalb der vorgegebenen Frist bezahlt (GRI 2-6).

Warteck Invest ist bestrebt, langfristige Beziehungen zu Geschäftspartnerinnen und -partnern aufzubauen. So setzt Warteck Invest möglichst auf lokale Beschaffung. Auf diese Weise fördert das Unternehmen die örtliche und die regionale Wirtschaft und spart Transportkosten. Kurze Wege bei der Beschaffung unterstützen zudem die Reduktion von CO_2-Emissionen. Auch stärkt es die Reputation und lokale Verbundenheit von Warteck Invest. Neben der Regionalität sind bei der Wahl der Geschäftspartnerinnen und -partner die Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebende Kriterien.

Durch vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen stellt Warteck Invest sicher, dass auch entlang der Lieferkette die eigenen hohen Nachhaltigkeitsstandards eingehalten werden. Nachhaltigkeit ist deshalb Teil der Verträge, die Warteck Invest mit General- und mit Tochterunternehmen abschliesst.

Trotz langjähriger Beziehungen zu einer Vielzahl an Lieferanten macht sich Warteck Invest nicht von einem Zulieferer abhängig und bestellt Materialien rechtzeitig, um Lieferunterbrechungen zu vermeiden. Die Lieferkettenprobleme des Jahres 2022 haben sich im Berichtsjahr entspannt. Die Preisentwicklung ist 2023 abgeflacht und Lieferengpässe gab es nur punktuell.

Zwar hält Warteck Invest eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit für nachhaltiger als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen, dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen eingeholt. Übersteigt ein Aufwandposten CHF 10 000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe durch einen internen Kreditantrag kontrolliert und protokolliert.

ÖKONOMISCHE UND ÖKOLOGISCHE VORTEILE DURCH ENERGIEEFFIZIENZ

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es beim Bau, nach dem Kauf, bei der Sanierung oder bei der Umnutzung von Gebäuden. Im Zuge der Dekarbonisierung ersetzt das Unternehmen Öl- und Gasheizungen in den Liegenschaften und schliesst immer mehr Immobilien an das Fernwärmenetz an. Zudem schöpft das Unternehmen im eigenen Betrieb Möglichkeiten aus, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu vermeiden. Mit dem Umzug in die neuen Büros und die weitere Digitalisierung der Administration wurde dieses Effizienzprogramm weiter gestärkt. Warteck Invest verzichtet beispielsweise so weit wie möglich auf Papierausdrucke. In diesem Zusammenhang wurden auch die Drucker an den einzelnen Arbeitsplätzen entfernt und durch einen zentralen Drucker/Kopierer ersetzt.

Warteck Invest erhebt und prüft laufend die Energiekennzahlen aller Liegenschaften. Bei Auffälligkeiten werden detaillierte Abklärungen vorgenommen und Verbesserungen umgesetzt. Obwohl Warteck Invest keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt hat, werden die Liegenschaften in regelmässigen Zyklen saniert und energetisch optimiert. Bei tieferem Energieverbrauch sinken die Nebenkosten für die Mietenden, wodurch wiederum die Attraktivität der Mietobjekte steigt.

Im Jahr 2022 sank sowohl die Wärmeintensität (klimakorrigiert «Akkumulierte Temperaturdifferenzen») des Portfolios als auch die CO_2-Intensität «like for like» um 2,1 % bzw. um 6,8 %. Ebenfalls ist die Wasserintensität um 2,6 % gesunken. Dahingegen ist die Stromintensität um 4,0 % gestiegen. Diese insgesamt positive Entwicklung widerspiegelt die Bemühungen von Warteck Invest entlang des geplanten Absenkungspfads.

Warteck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen basierend auf vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet weitestgehend auf das Extrapolieren von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 noch nicht verfügbar.

INDIVIDUELLE KONZEPTE FÜR EIN NACHHALTIGES PORTFOLIO

Bei der Beschaffung rücken die Wahl der Materialien sowie nachhaltige Erstellungstechniken zunehmend in den Fokus. Zukunftsweisende Entscheidungen sichern in diesem Bereich die langfristige Vermarktbarkeit, denn künftig werden Mietende grösseren Wert auf nachhaltige und energieoptimierte Immobilien legen.

Auch bei der Zertifizierung von Gebäuden sind die nachhaltige Beschaffung und Erstellung entscheidend. So liess Warteck Invest den Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel nach den Standards der DGNB errichten und zertifizieren. Die urbane Liegenschaft erzielte die Auszeichnungsstufe Gold aufgrund ihrer hohen Qualität in den Bewertungskriterien Ökologie, Standort, Ökonomie, Prozesse, Funktion und Soziokulturelles. Beispielsweise fördert die Gestaltung des Platzes rund um das Gebäude den Austausch im Quartier und die moderne Gebäudesteuerung misst den exakten Energieverbrauch der unterschiedlichen Flächen. Bei «Syd» verwirklicht Warteck Invest zudem ein Mobilitätskonzept, das Alternativen zum individuellen Autoverkehr stärkt, vor allem durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und ein Carsharing-Konzept. Parallel dazu baut Warteck Invest die Infrastruktur für E-Mobilität aus – denn E-Mobil-Lademöglichkeiten werden gerade bei Neuakquisitionen, insbesondere an zentralen Lagen, immer wichtiger. Verschiedene Standorte hat Warteck Invest bereits mit Ladestationen oder mit der Grundinstallation ausgestattet. Den weiteren Ausbau dieses Angebots macht das Unternehmen von der Nachfrage abhängig. Eine portfolioweite Strategie zum Ausbau der Lademöglichkeiten gibt es bereits. Beispielsweise sind in «Syd» Flächen für Elektroautos reserviert, die der lokale Energieversorger zur Verfügung stellt. Die Fahrzeuge können von den Bewohnenden über eine App gebucht und gegen Gebühr benutzt werden.

Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert Warteck Invest gemäss ihrer Energiestrategie auf nachhaltige Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Welche Materialien und Nachhaltigkeitsverbesserungen sinnvoll sind, entscheidet Warteck Invest individuell für jedes Objekt. Dabei steht stets die Senkung der CO_2-Emissionen und des Verbrauchs an grauer Energie im Vordergrund. Um die Reduzierungen zu erreichen, setzt Warteck Invest auf einen Massnahmenmix. Die grösste Effizienz lässt sich bei Neubauprojekten erzielen, weil solche Projekte von Anfang an mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit geplant werden können. Aber auch die Ausrüstung von Treppenhäusern mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern sowie die richtige Einstellung der Haustechnik schont bereits Ressourcen. Eine weitere grosse Rolle spielt auch das Verhalten der Mietenden: An sie appelliert Warteck Invest regelmässig, verantwortungsvoll mit Strom, Wärme und Wasser umzugehen. Entsprechende Informationen und Tipps erhalten die Mietenden bei der Mietobjekt-Übergabe oder jederzeit auf der Webseite von Warteck Invest.

SUKZESSIVER AUSBAU VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Warteck Invest steigert sukzessive den Anteil klimafreundlicher und erneuerbarer Energien in ihrem Portfolio. Bei jeder Sanierung prüft sie, ob Heizungsanlagen durch umweltfreundlichere Systeme ersetzt und nachhaltige Energien genutzt werden

können sowie ob Energie gespart werden kann. Sobald eine Liegenschaft an Fernwärme oder Wärmeverbunde angeschlossen werden kann, nimmt Warteck Invest, wo sinnvoll, diese Möglichkeit wahr. Für alle Basler Liegenschaften und eine Reihe weitere Liegenschaften in anderen Kantonen besteht ein konkreter Zeitplan für den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Zehn Liegenschaften wurden bis 2023 bereits mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Bis 2024 läuft die Sanierung der Wohnüberbauung in Suhr AG, die im Rahmen der Neugestaltung ebenfalls eine Photovoltaikanlage erhält. Welche weiteren Liegenschaften des Portfolios sich für Photovoltaik eignen, überprüfte Warteck Invest bereits in Vorjahren; für 2024 steht die Installation weiterere Photovoltaikanlagen an.

> Warteck Invest stattet geeignete Liegenschaften kontinuierlich mit Photovoltaikanlagen aus. Derzeit sind drei weitere Anlagen in Planung.

QUALIFIZIERTE MITARBEITENDE BRINGEN DAS UNTERNEHMEN VORAN

Die Basis für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens bilden vor allem die Mitarbeitenden, deren Engagement und Wissen Warteck Invest durch ein attraktives Arbeitsumfeld und Weiterbildungsangebot sowie Vertrauen fördert. Warteck Invest legt grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Das Unternehmen setzt auf hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und profitiert davon. Was zählt sind Arbeitsergebnisse; auf welchem Weg sie erreicht werden, entscheiden die Mitarbeitenden selbst. Die Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten sind sehr gut, sodass Warteck Invest ein «Mobile-Working-Reglement» erlassen hat. Damit steht es den Mitarbeitenden frei, im Büro oder zu Hause zu arbeiten. Diese Flexibilität unterstreicht das moderne Arbeitsumfeld bei Warteck Invest. Ungeachtet der wachsenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest in Sicherheit, Ergonomie und ein angenehmes Arbeitsumfeld in den Büros. Ende 2023 bezog Warteck Invest neue Räumlichkeiten in «Syd». Bei der Gestaltung der Räume stand die Aufenthaltsqualität im Mittelpunkt. Es gibt Gemeinschaftsräume und eine Küche, wo die Mitarbeitenden gemeinsam kochen können. Die Räume sind begrünt und die Luftqualität wird kontrolliert. Mit dieser Gestaltung unterstreicht Warteck Invest, dass das Büro mehr ist als ein Arbeitsort. Es gibt den Mitarbeitenden die Möglichkeit, zusammenzukommen und sich auszutauschen.

> Die Mitarbeitenden sind Partner. Ihr Know-how und ihr Engagement sind die Grundlagen des Unternehmenserfolgs.

Die Mitbestimmung der Mitarbeitenden hat bei Warteck Invest einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen führt jedes Jahr eine anonymisierte Befragung der Mitarbeitenden durch. Diese Befragung deckt vielfältige Themen ab, vom Arbeitsklima über Nachhaltigkeit bis hin zur Einschätzung der Geschäftsführung. Die Mitarbeitenden stellten ihrem Arbeitgeber auch im Jahr 2023 wieder ein sehr gutes Zeugnis aus. Die Bewertung lag bei 5,6 von sechs möglichen Punkten.

Warteck Invest bindet die Mitarbeitenden stark in Entscheidungen ein und informiert sie jeden Monat über den Geschäftsgang und wesentliche Themen. Die Meinung der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Projekte und Vorhaben des Unternehmens. Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden werden umgesetzt. Beispielsweise verbesserte Warteck Invest auf Anregung der Mitarbeitenden die Arbeitsplatzbeleuchtung. Auch bei der Gestaltung der neuen Arbeitsplätze im «Syd» waren die Mitarbeitenden von Anfang an involviert. Das schlanke Team von derzeit 14 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswartung) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-how im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Gleichstellung ist selbstverständlich für Warteck Invest: 57 % der Angestellten sind Frauen.

Um das Wissen im Unternehmen zu erweitern und stets aktuell zu halten, bietet Warteck Invest Aus- und Weiterbildungen an. Die neue Datenschutzrichtlinie und ihre Auswirkungen auf Warteck Invest waren ein wichtiges Schulungsthema im Berichtsjahr, und auch das neue Dokumentenmanagementsystem war Gegenstand von Weiterbildungen. Die Mitarbeitenden können mit Unterstützung des Arbeitgebers auch individuelle Schulungen in Anspruch nehmen. In den regelmässig stattfinden Gesprächen zwischen den Mitarbeitenden und ihren Vorgesetzten werden individuelle Weiterbildungsziele vereinbart. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sollte jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren.

Auch die Geschäftsleitung nimmt regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen teil. Bei vielen dieser Veranstaltungen und Präsentationen stehen Nachhaltigkeitsthemen im Mittelpunkt. Es ist Warteck Invest wichtig, auch weiterhin alle Mitarbeitenden regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen. Alle Mitarbeitenden sollen ein gutes Nachhaltigkeitswissen haben, denn das ist die Voraussetzung dafür, dass sie nachhaltige Projekte wie «Syd» erfolgreich entwickeln und zum Abschluss bringen können. Projekte sollen bei Bedarf zusätzlich durch ausgewiesene Nachhaltigkeitsfachleute unterstützt werden (GRI 2-17).

Als attraktive Arbeitgeberin bietet Warteck Invest marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur und eine offene Feedbackkultur. Das Arbeitsverhältnis basiert auf Vertrauen, und jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter hat dank hoher Selbstverantwortung viel Gestaltungsspielraum im eigenen Arbeitsfeld.

Zusätzlich bietet Warteck Invest überdurchschnittliche Sozialleistungen. Für die Pensionskasse ist das Unternehmen bei einer Sammelstiftung der Baloise angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert.

> Warteck Invest ist es wichtig, dass die Mitarbeitenden Nachhaltigkeitsthemen verstehen. Dieses Know-how nutzen sie, um ambitionierte Projekte zu realisieren.

Warteck Invest ist eine attraktive Arbeitgeberin. Das zeigt sich in der niedrigen Mitarbeiterfluktuation. Es gibt seit Jahren nur wenige Personalwechsel. 2023 gab es keine Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 57 % der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als sechs Jahren treu (GRI 2-7, GRI 401-1).

SORGFALTSPFLICHTEN, TRANSPARENZ UND BERICHTERSTATTUNG ÜBER KLIMABELANGE GEMÄSS ART. 964 OR

Warteck Invest fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht gemäss Art. 964a OR betreffend nichtfinanzielle Belange. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wird freiwillig erstellt und ist kein Bericht über nichtfinanzielle Belange im Sinne von Art. 964b OR.

Warteck Invest ist ausschliesslich in der Schweiz tätig, und bei den direkten Geschäftspartnern handelt es sich fast ausnahmslos um in der Schweiz ansässige Unternehmen. Warteck Invest ist von den schweizerischen Berichterstattungspflichten bezüglich Mineralien und Metallen aus Konflikt- und Hochrisikogebieten sowie bezüglich Kinderarbeit befreit.

Im Berichtsjahr wurden die Berechnungen der Umweltkennzahlen aktualisiert, indem neue CO_2-Faktoren eingeführt und die Methodik verfeinert wurde, um sie an das neuste AMAS-Papier (Nr. 06/2023) anzupassen. Um die Vergleichbarkeit zu wahren, wurden die Vorjahreszahlen ebenfalls angepasst (GRI 2-4).

Umweltkennzahlen[1, 5]	2022	2021	Veränderung
Energieverbrauch (MWh)	**14 352**	**14 566**	**–1,5 %**
Strom	1 652	1 588	4,0%
Wärme[2]	**12 700**	**12 978**	**–2,1%**
Fernwärme	3 178	2 131	49,1%
Gas	6 687	7 936	–15,7%
Öl	2 435	2 509	–2,9%
Pellets	115	91	26,4%
Wärmepumpe	285	311	–8,4%
Stromintensität (kWh/m²)	8,4	8,1	4,0%
Wärmeintensität (kWh/m²)	64,8	66,2	–2,1%
CO_2-Emissionen (t CO_2e)[3]	**2 142**	**2 298**	**–6,8%**
Scope 1[4]	**1 832**	**2 079**	**–11,9%**
Gas	1 219	1 447	–15,8%
Öl	613	632	–3,0%
Pellets	0,3	0,2	50,0%
Scope 2[4]	**310**	**219**	**41,3%**
Strom	32	31	3,2%
Fernwärme	272	182	49,5%
Wärmepumpe	6	6	–8,2%
CO_2-Intensität (kg CO_2e/m²)	10,9	11,7	–6,8%
Wasserverbrauch (m³)	**131 879**	**135 428**	**–2,6%**
Wasserintensität (m³/m²)	0,67	0,69	–2,6%

[1] Datengrundlage sind die Heiz- und Nebenkostenperioden 2022/2021 und 2021/2020. Die Zahlen stützen sich auf 95,7 % der gesamten Energiebezugsfläche (49 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Datenabdeckung für Wärme bei 95,7 % und Allgemeinstrom bei 95,9 % durch Originaldaten und 100 % inklusive Extrapolierung (Vergleichsperiode 100 % Originaldaten).
[2] Zur Berechnung wurden die Wärmeverbräuche nach ATD klimakorrigiert.
[3] Zur Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Verwendete Emissionsfaktoren: intep GHG-Protocol «THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» V1.2 23.08.2022
[4] Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen wie Heizungen und Boiler.
Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- und Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen.
[5] Gemäss den Richtlinien von REIDA V1.2 werden Liegenschaften, die während eines Kalenderjahres aufgrund von Kauf, Verkauf oder Renovierung nicht kontinuierlich für mindestens 12 Monate in Betrieb waren, vollständig von der Analyse ausgeschlossen. Für die Ermittlung von Intensitäten sind umfassende Verbrauchsdaten über alle Medien hinweg erforderlich. Sollten Originaldaten fehlen, werden etwaige Datenlücken durch Extrapolation geschlossen, indem Daten aus vorangegangenen oder folgenden Jahren herangezogen werden. Sofern keine EBF-Daten verfügbar sind, werden sie gemäss den Hochrechnungsfaktoren von REIDA aus der VMF abgeleitet.

Nutzungsart[1]	Anzahl	Fläche (m²)	Fläche (%)
Wohnliegenschaften	28	105 984	54
Kommerziell genutzte Liegenschaften	15	71 084	36
Gemischt genutzte Liegenschaften	6	18 998	10
Gesamt	**49**	**196 067**	**100**

[1] Nicht enthalten sind Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften mit Single Tenants sowie Zugänge in den Berichtsperioden.

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2023 (kWh)	Produktion seit IBN[1] (kWh)	Spezifischer Ertrag 2023 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlagen	366	306 530	941 586	838
Vermietete Dachflächen	124	104 690	1 198 533	844
Total	**490**	**411 220**	**2 140 119**	**1 682**

[1] IBN = Inbetriebnahme: Fünf der total zehn Anlagen wurden zwischen 2012 und 2020 in Betrieb genommen. Zwei eigenen Anlagen kamen im Jahres 2021 dazu und eine weitere im Laufe des Jahres 2023. Da die Anlage im Jahr 2023 nur teilweise in Betrieb waren, fiel der spezifische Ertrag der eigenen Anlagen vergleichsweise gering aus.

PORTFOLIO-ABSENKPFAD ZUR ERREICHUNG DES NETTO-NULL-ZIELS

Warteck Invest hat einen Absenkpfad für ihr Portfolio erarbeitet, welcher aufzeigt, wie der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen reduziert werden sollen, um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen. In diesem Zusammenhang hat Warteck Invest unterschiedliche Szenarien definiert. Diese Szenarien sind nötig, um die existierende Planung von wirtschaftlichen Instandsetzungsmassnahmen sowie ambitioniertere Vorgehen mit weiteren Massnahmen oder Instandsetzungen mit stärkeren Erneuerungstiefen abzubilden.

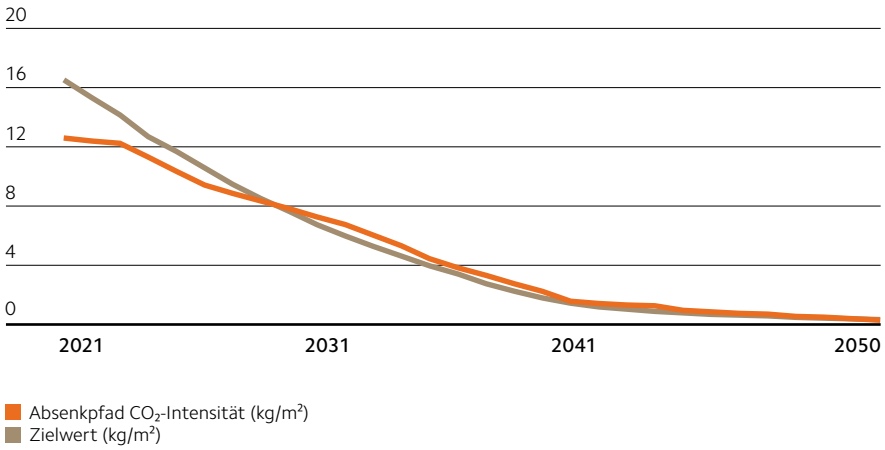
Die Ziele des Reduktionspfads in unserem Portfolio sind CRREM-basiert (1,5 Grad Celsius). CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) bietet eine standardisierte Methodik zur Bewertung und Bewältigung von kohlenstoffbezogenen Risiken und zur Reduzierung von CO_2-Emissionen über Immobilienportfolios hinweg, wobei die Ziele auf dem Gebäudetyp basieren und die Einbindung grünerer Energiequellen für Fernwärme und Strom in die Zukunft umfassen. Die gemessenen Verbrauchsdaten des Portfolios werden zusammen mit der Berechnung der Auswirkungen verschiedener Massnahmen mit den Zielen des CRREM verglichen. Dies führt zu Reduktionspfaden, die miteinander verglichen werden können. Der Zielwert für 2050 für die CO_2-Intensitäten Scope 1 und 2 beträgt 0,6 kg/m². Für Energie-Intensitäten liegt der Zielwert Scope 1 und 2 im Jahr 2050 bei 67,8 kWh/m².

Der Startwert der Szenarien mit den Daten von 2021 beträgt 77,1 kWh/m² EBF für die Energieintensität sowie 12,2 kg CO_2/m² EBF für die CO_2-Intensität. Damit ist das Portfolio von Warteck Invest für beide Messgrössen im Vergleich zu den Zielwerten bereits deutlich besser. Das Portfolio von Warteck Invest ist demzufolge bereits auf einem energetisch guten Stand. Mit kontinuierlich umgesetzten Massnahmen wird die Energieeffizienz auch zukünftig weiter verbessert werden.

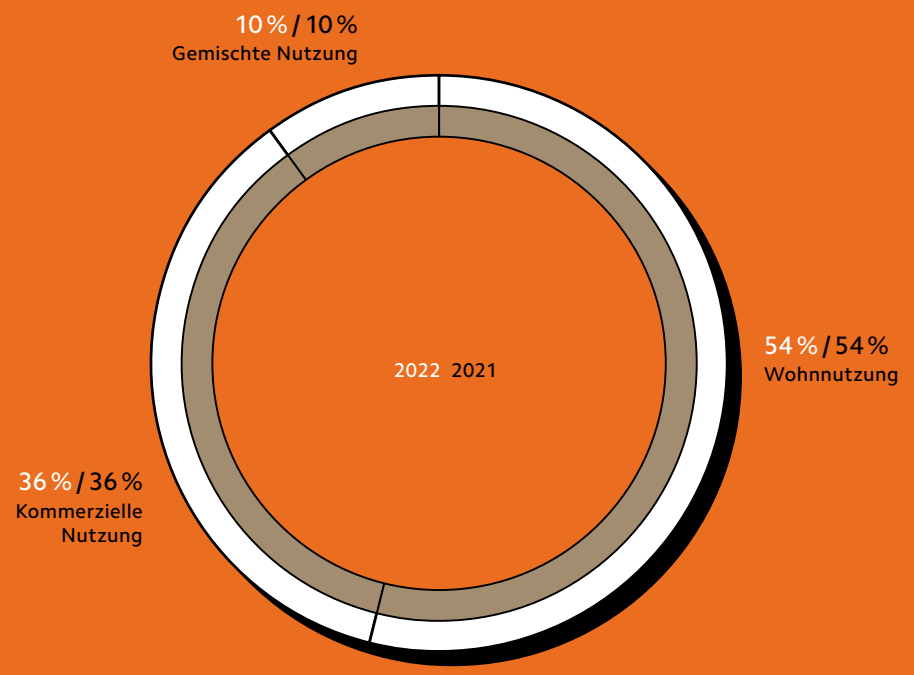
Der Absenkpfad beinhaltet die Massnahmen der Zehnjahresplanung (Sanierungen inkl. Umstellung der Heizsysteme), weitere Erneuerungsmassnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen, Gebäudehüllenerneuerungen (Erneuerungstiefe vergleichbar mit Minergie-Standard), Betriebsoptimierungen und den Ausbau von Photovoltaik. Die Berechnung des Absenkpfads basiert auf dynamischen CO_2-Profilen pro Jahr. Dabei wird angenommen, dass sowohl der Strom als auch die Fernwärme im Laufe der Zeit immer umweltfreundlicher werden. Dabei wird das Ziel der Schweiz, bis 2050 klimaneutral zu werden, berücksichtigt. Sollte mit diesen Bemühungen und Erwartungen das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Warteck Invest weitere, externe CO_2-Massnahmen in Betracht ziehen.

> Warteck Invest folgt einem Absenkpfad hin zum Netto-Null-Ziel bis 2050 und setzt dazu kontinuierlich Massnahmen um.

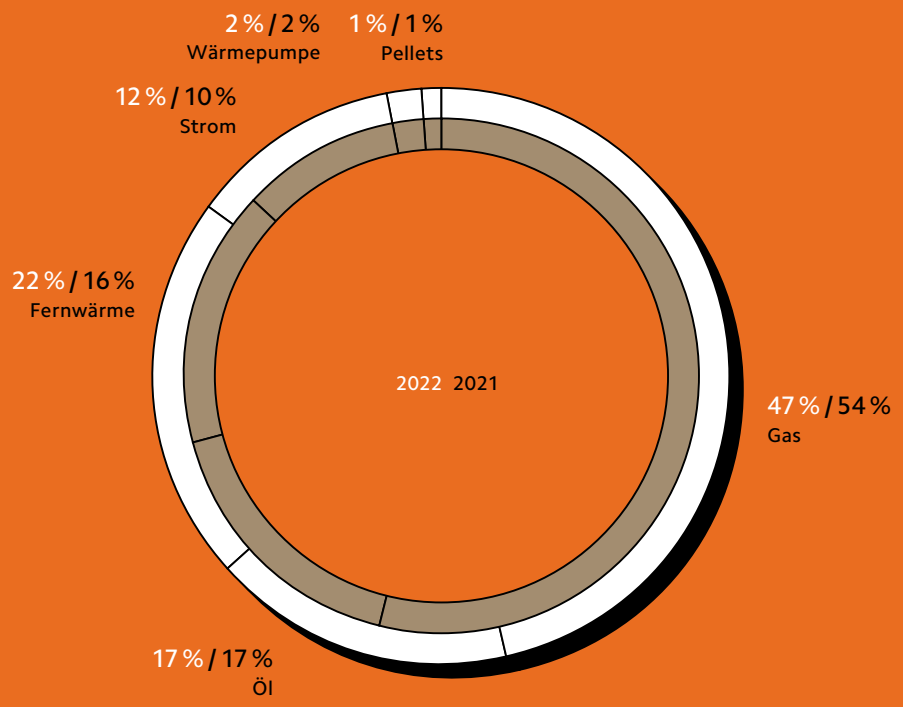
CO_2-Absenkpfad in CO_2-Intensität (kg CO_2/m² EBF)



Flächenverteilung im Nachhaltigkeitsbericht
Portfolio per 31.12.2023



Energieverbrauch im Nachhaltigkeitsbericht
Gesamtportfolio nach Energieträger (2022)



Namenaktie

Namenaktie in CHF	2023	2022	Veränderung
Kurs am 31.12.	1850	2270	–18.5 %
Höchst	2290	2430	
Tiefst	1800	2060	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1696	1701	–0,3 %
Premium/Agio[1] am 31.12.	9,1 %	33,4 %	–72,9 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	28,6	25,8	10,8 %
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)[2]	108	126	–14,4 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt[2,3]	122	105	16,1 %
Konzerngewinn vor Steuern[2]	74	101	–27,1 %
Konzerngewinn[2]	65	88	–26,4 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt[2,4]	79	72	9,4 %
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70[5]	70	0,0 %

Kursentwicklung[6] Namenaktie	2023	2022
– Berichtsjahr	–18,5 %	–4,6 %
– letzte 3 Jahre p.a.	–7,8 %	3,3 %
– letzte 5 Jahre p.a.	0,3 %	3,8 %
Gesamtrendite (Performance)[7] Namenaktie		
– Berichtsjahr	–15,4 %	–1,7 %
– letzte 3 Jahre p.a.	–4,4 %	6,4 %
– letzte 5 Jahre p.a.	3,8 %	6,8 %
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	3,8 %	–17,7 %
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Kurs)	4,1 %	–12,2 %
SPI (Kurs)	0,7 %	–19,1 %
SXI Real Estate Index (Performance)	7,1 %	–15,5 %
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Performance)	8,3 %	–9,2 %
SPI (Performance)	3,8 %	–16,9 %

[1] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[2] Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2023 und 2022: 247 500 Stück)
[3] EBIT abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF –3,7 Mio. (VJ CHF 5,0 Mio.)
[4] Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF –3,7 Mio. (VJ CHF 5,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF 0,2 Mio. (VJ CHF 1,0 Mio.).
[5] Antrag des Verwaltungsrats
[6] Kursveränderung in Prozenten des Eröffnungskurses am 1.1.
[7] Kursveränderung inklusive Ausschüttung in Prozenten des Eröffnungskurses am 1.1.

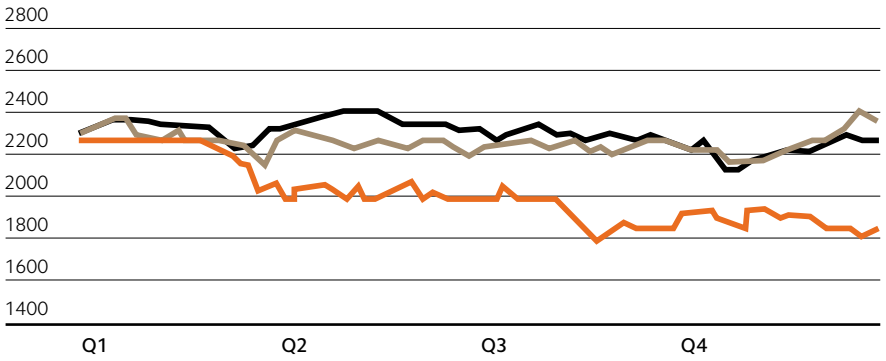
Symbol Telekurs
WARN

Reuters
WARZnb

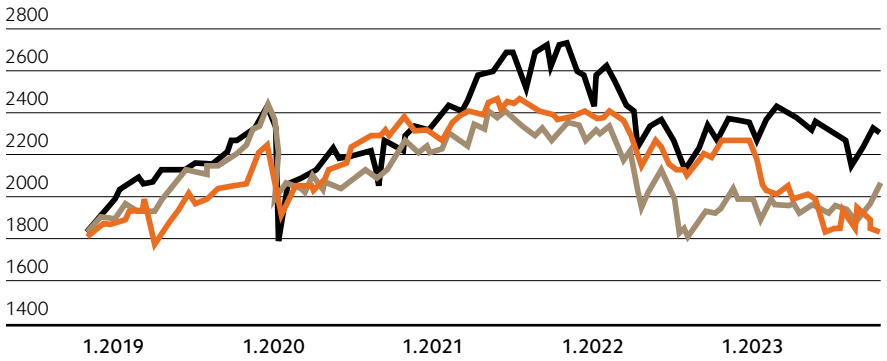
Valorennummer
261 948

ISIN-Nummer
CH0002619481

Namenaktie 1.1.2023 – 31.12.2023
in CHF



Namenaktie 1.1.2019 – 31.12.2023
in CHF



- WARN
- SXI Swiss Real Estate Shares (angeglichen)
- SPI (angeglichen)

Corporate Governance

Grundsätze der Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate-Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 29. Juni 2022 und dem Leitfaden von SIX Exchange Regulation zu dieser Richtlinie geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen zurückzuführen.

KONZERNSTRUKTUR UND AKTIONARIAT (ZIFFER 1 RLCG)

KONZERNSTRUKTUR (ZIFFER 1.1 RLCG)

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, und seit dem 5. Juli 2024 zusätzlich aus der 100-prozentigen Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG, Basel (ehemals Klima Immobilien und Beteiligungen AG) (vgl. dazu «Konsolidierungskreis», Seite 50).

WARTECK INVEST AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 31 fest angestellte Personen beschäftigt. Gemeinsam mit dem grundsätzlich nicht in der operativen Geschäftsführung tätigen Verwaltungsrat werden nebst den allgemeinen Tätigkeiten wie der Führung des Rechnungswesens oder des Aktienregisters sämtliche Kernaufgaben wie die Immobilienbewirtschaftung, das Baumanagement, das Immobilienportfolio-Management und das Facility-Management in Eigenregie erledigt. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge.

Die Warteck Invest AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31. Dezember 2023 CHF 457,9 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

WARTECK SPORT HOLDING AG, BASEL

Die Warteck Sport Holding AG, Basel, mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 1,0 Mio., ist nicht kotiert und übt zurzeit keine Geschäftstätigkeit aus.

KIB IMMOBILIEN AG, BASEL

Die KIB Immobilien AG, Basel, mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 0,1 Mio., ist eine Immobiliengesellschaft mit eigenem Renditeportfolio ohne eigene Mitarbeitende und ist nicht kotiert. Die Geschäftsleitung und die Immobilienbewirtschaftung werden durch die Warteck Invest AG erbracht.

BEDEUTENDE AKTIENINHABENDE (ZIFFER 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2023 die folgenden bedeutenden Aktieninhabenden (> 3,0 %) bekannt:
– Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (32,3 %)
– MV Immoxtra Schweiz Fonds (5,0 %)

Im Geschäftsjahr 2023 hat die MV Immoxtra Schweiz Fonds ihren Anteil von 3,0 auf 5,0 % erhöht und somit die meldepflichtige Schwelle von 5,0 % erreicht (Art. 120 ff. FinfraG). Ansonsten wurde keine Offenlegungsmeldung nach Art. 120 ff. FinfraG publiziert.

Meldungen betreffend bedeutende Aktieninhabende können auf der Webseite der SIX Swiss Exchange unter folgendem Link eingesehen werden:
six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html

Streuung der Aktien per 31.12.2023	Eingetragene Aktieninhabende		Eingetragene Aktien	
Bestand	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 50 Aktien	1 732	79,6	29 217	11,8
51 bis 100 Aktien	213	9,8	16 168	6,5
101 bis 250 Aktien	146	6,7	23 359	9,4
251 bis 500 Aktien	45	2,1	16 053	6,5
Über 500 Aktien	39	1,8	113 994	46,1
Total eingetragen	**2 175**	**100,0**	**198 791**	**80,3**
Dispobestand			48 709	19,7
Total ausgegeben			**247 500**	**100,0**

KREUZBETEILIGUNGEN (ZIFFER 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR (ZIFFER 2 RLCG)

Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 2 475 000 ist in 247 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt. Alle 247 500 Namenaktien sind im gleichen Umfang dividendenberechtigt.

KAPITALBAND

Die Gesellschaft hat seit der Generalversammlung vom 10. Mai 2023 ein Kapitalband zwischen CHF 2 475 000 (untere Grenze) und CHF 3 093 750 (obere Grenze). Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 10. Mai 2028 das Aktienkapital jederzeit und beliebig oft bis zur oberen Grenze zu erhöhen. Die Erhöhung hat durch Ausgabe von maximal 61 875 vollständig zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von CHF 10 zu erfolgen. Nach einer Nennwertveränderung gilt der neue Nennwert auch im Rahmen des Kapitalbandes. Der Erwerb und die Übertragung der neuen Namenaktien unterliegen den Beschränkungen gemäss § 5 der Statuten. Der Zeitpunkt der Ausgabe von neuen Aktien, deren Ausgabepreis, die Art der Einlagen, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden durch den Verwaltungsrat festgelegt. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Handel mit Bezugsrechten zu ermöglichen oder zu beschränken oder auszuschliessen. Nicht gültig ausgeübte Bezugsrechte kann der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft verwenden. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn die neuen Aktien für die Übernahme von Grundstücken, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Investitionen verwendet werden sollen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme durch eine Bank, ein Bankenkonsortium oder an einen anderen Dritten und anschliessendes Angebot an die bisherigen Aktionäre oder an Dritte (sofern die Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre aufgehoben oder nicht gültig ausgeübt wurden) sind gestattet.

GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL UND GENUSSSCHEINE

Es besteht kein genehmigtes oder bedingtes Kapital. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

KAPITALSTRUKTUR UND -VERÄNDERUNGEN WARTECK INVEST AG

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023	**247 500**	**10**	**2 475 000**

	Maximal genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2021	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2022	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2023	**0**	**0**	**0**

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG	**2023**	2022	2021
in Tausend CHF			
Aktienkapital	2 475	2 475	2 475
Kapitalreserven	63 220	7 1883	80 545
Gewinnreserven	42 759	45 618	45 618
Bilanzgewinn	4 987	5 808	8 775
Total Eigenkapital	**113 441**	**125 783**	**137 413**

ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN (ZIFFER 2.6 RLCG)

Gemäss dem nachstehend in vollem Wortlaut wiedergegebenen § 5 der Statuten der Warteck Invest AG ist die Übertragung von Namenaktien wie folgt eingeschränkt:

«Die Übertragung von Namenaktien zu Eigentum oder zu Nutzniessung bedarf der Genehmigung des Verwaltungsrates, der seine Befugnisse ganz oder teilweise delegieren kann.

Die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht kann verweigert werden,

a) soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
b) wenn der Erwerber auf Verlangen nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Dieser muss über die Streichung sofort informiert werden.»

Das Verfahren zur allfälligen Änderung der statutarischen Bestimmungen richtet sich nach Art. 704 OR. Der entsprechende Generalversammlungsbeschluss hätte mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich zu vereinigen.

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

OPTIONEN UND WANDELANLEIHEN (ZIFFER 2.7 RLCG)

Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierte Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

Verwaltungsrat

(ZIFFER 3 RLCG)

MARCEL ROHNER

Funktion
Präsident des Verwaltungsrats

Personalien
Dr. oec. publ., geboren 1964, wohnhaft in Aarau, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz
Gründer und Präsident des Verwaltungsrats der Löwenfeld Beteiligungen AG, Aarau (seit 2010)

Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBP (Union Bancaire Privée), Genf (seit 2010)

Mitglied des Verwaltungsrats der Helvetischen Bank, Zürich (seit 2012)

Mitglied des Verwaltungsrats der Armada Investment Group AG, Küsnacht ZH (seit 2016)

Mitglied des Verwaltungsrats der Acoro Asset Management AG, Küsnacht ZH (seit 2018)

Mitglied des Verwaltungsrats der CBI Holding SA, Genf (seit 2018)

Präsident der Vereinigung Schweizerischer Assetmanagement- und Vermögensverwaltungsbanken (seit 2018)

Präsident des Verwaltungsrats und Ausschusses der Schweizerischen Bankiervereinigung (Präsident seit 2021, Mitglied seit 2018)

Bis 2009 langjährige Tätigkeit in verschiedenen Funktionen bei der UBS AG, u. a. Mitglied der Konzernleitung (2002–2009), CEO (2007–2009)

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2011, Präsident des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2024

STEPHAN A. MÜLLER

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien
M.A. HSG in Banking and Finance, geboren 1981, wohnhaft in Küssnacht am Rigi, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz
Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG (seit 2019)

Führungsfunktionen bei der Artemis Holding und Franke Group im In- und Ausland, u. a. verantwortlich für den Ausbau von Wachstumsmärkten in Asien (2009–2019)

Selbstständiger Investor

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2024

KURT RITZ

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien
Lic. rer. pol., dipl. Architekt HTL, eidg. dipl. Immobtilientreuhänder, geboren 1963, wohnhaft in Fehraltorf, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz
Mitglied des Stiftungsrats der Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz SSVZ (seit 2023)

Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG, Zürich (seit 2019), bis 27. März 2024

Mitglied als Experte im Anlageausschuss der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich (seit 2019)

Präsident des Verwaltungsrats der Imufin AG, Volketswil (seit 2019)

Mitglied im Verwaltungsrat der Seewarte Holding AG, Zug (seit 2019)

Langjährige Tätigkeit in verschiedenen Funktionen, u. a. als Partner bei der PricewaterhouseCoopers AG (2004–2018)

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2024

TANJA TEMEL

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien
Dipl. Architektin ETH SIA, geboren 1973, wohnhaft in Luzern, Schweizer Bürgerin

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz
Mitglied der Stadtbildkommission Aarau (seit 2022)

Präsidentin der Stiftung Zukunft Kinderspital Zentralschweiz (seit 2020)

Mitglied des Verwaltungsrats der ewl Areal AG, Luzern (seit 2018)

Inhaberin Architekturbüro ATT AG (seit 2017)

Partnerin und Geschäftsleitungsmitglied der Scheitlin Syfrig Architekten AG (2008–2017)

Langjährige Tätigkeit in verschiedenen Architekturgremien und Jurys

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2022, gewählt bis GV 2024

ROLAND M. MÜLLER

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien
Dr. iur., LL.M., Advokat und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, geboren 1963, wohnhaft in Muttenz, Schweizer Bürger

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz
Partner der Wirtschaftskanzlei VISCHER AG, Basel/Zürich/Genf, und Leiter der Bereiche Bau- und Immobilienrecht sowie Notariat (seit 1999)

Mitglied des Verwaltungsrats der Hansa Aktiengesellschaft, St. Moritz (seit 2018)

Mitglied des Verwaltungsrats der Athris AG, St. Moritz (seit 2018)

Präsident des Verwaltungsrats der Wilfram AG, St. Moritz (seit 2020)

Präsident des Stiftungsrats der Stiftung SKB 1809, vormals Sparkasse Basel (Präsident seit 2017, Mitglied seit 2012)

Präsident des HEV Muttenz (seit 2015)

Officer der Real Estate Section der International Bar Association (seit 2015)

Mitglied der Notariatsaufsichtskommission Basel-Stadt (seit 2013)

Amtsdauer
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2022, gewählt bis GV 2024

Der Chief Executive Officer, Daniel Petitjean, amtiert als Sekretär des Verwaltungsrats, gehört diesem aber nicht an.

Keiner der Verwaltungsräte hat in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG oder ihrer Tochtergesellschaft angehört. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind im Sinne der RLCG 3.1 nicht exekutiv. Es bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen der Warteck Invest und von Verwaltungsräten repräsentierten Unternehmen. Der Gesellschaft sind keine relevanten weiteren Tätigkeiten und/oder Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats im Sinne der RLCG 3.2 bekannt.

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 schweizerisches Obligationenrecht ist in § 18 der Statuten geregelt (warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance).

WAHL, ORGANISATION UND KOMPETENZREGELUNG (ZIFFERN 3.4, 3.5 UND 3.6 RLCG)

Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, die von der Generalversammlung einzeln auf die Dauer von jeweils einem Jahr gewählt werden. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst, soweit die Konstituierung nicht zu den Befugnissen der Generalversammlung gehört (Wahl des Präsidenten). Weiter bezeichnet er einen Sekretär, der dem Verwaltungsrat nicht angehören muss. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats existiert nicht. Die Nominierung und Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats basiert auf Eignung, Befähigung, fachlicher Leistung und Unabhängigkeit der Kandidaten. Unter anderem werden auch Kriterien wie Vielfalt und Kompetenz in den Bereichen der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Der Verwaltungsrat bildet gemäss § 24 und § 25 der Statuten (warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance) einen Vergütungsausschuss, der durch die Generalversammlung jährlich gewählt wird. Dem Vergütungsausschuss gehören an:

– Dr. Marcel Rohner, Präsident
– Stephan A. Müller, Mitglied
– Kurt Ritz, Mitglied
– Tanja Temel, Mitglied
– Dr. Roland M. Müller, Mitglied

Der Gesellschaftsgrösse entsprechend verzichtet der Verwaltungsrat zurzeit darauf, weitere Ausschüsse wie zum Beispiel ein Audit Committee zu bilden.

Der Verwaltungsrat hat eine Whistleblowing-Stelle für Mitarbeitende geschaffen, wobei ein Mitglied des Verwaltungsrats als offizielle Ansprechperson bestimmt wurde. Die Vertraulichkeit wurde den Mitarbeitenden garantiert.

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen halb- bis ganztägigen Sitzungen, die vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden vier solche Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichentscheid. Als Protokollführer amtet der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass Ad-hoc-Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden eine Ad-hoc-Sitzung in Form einer Videokonferenz abgehalten und sieben Zirkularbeschlüsse gefasst. Zudem wurde zusammen mit der Geschäftsleitung ein eintägiges Strategiemeeting durchgeführt. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Verwaltungsrats sind im Organisationsreglement sowie in der Kompetenzordnung geregelt. Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er beschliesst auf der Basis einer Mehrjahresplanung die Zielsetzungen für die Gesellschaft, formuliert die notwendigen Richtlinien für die Geschäftspolitik sowie die Geschäftsführung und überwacht den Geschäftsgang. Generell entscheidet er über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten oder übertragen sind. Im Speziellen legt er die Organisation der Gesellschaft fest, entscheidet über die Ausgestaltung des Rechnungswesens, ernennt die Geschäftsleitung, bereitet die Beschlüsse der Generalversammlung vor, beschliesst über den Kauf und Verkauf eigener Aktien, gründet oder liquidiert Tochtergesellschaften und entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien. Zudem legt er auf Basis des Vorschlags des Vergütungsausschusses und im Rahmen der von der Generalversammlung beschlossenen Maximalbeträge die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung fest.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen zum Immobilienportfolio-Management wie die Investitions- und Devestitionsentscheide, die Genehmigung von Planungskrediten oder die Ausführungsentscheide bei Sanierungen, Umnutzungen und Neubauten. Diese Entscheide werden auf Antrag der Geschäftsleitung vom Gesamtverwaltungsrat gefällt. Im Weiteren entscheidet der Gesamtverwaltungsrat jährlich über das von der Geschäftsleitung beantragte Budget.

INFORMATIONS- UND KONTROLLINSTRUMENTE (ZIFFER 3.7 RLCG)

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes, effektives und umfassendes Internes Kontrollsystem (IKS). Die Geschäftsleitung erstellt zuhanden des Verwaltungsrats jeweils per 30. Juni und per 31. Dezember des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30. Juni und 30. September wird zudem eine Prognose für das Jahresergebnis erstellt. Die Abschlüsse enthalten nebst den Zahlen einen detaillierten Kommentar sowie umfangreiche Informationen über sämtliche im Portfolio befindlichen Liegenschaften in Form von Kennzahlen, die mithilfe eines Management-Informations-Systems (MIS) generiert werden. Betreffend Risikomanagementsystem wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 51 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, die unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie zum Beispiel einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände umfassen. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident regelmässig in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung

(ZIFFER 4 RLCG)

DANIEL PETITJEAN

Funktion
Chief Executive Officer

Personalien
Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

Ausbildung
Lic. rer. pol., eidg. dipl. Immobilientreuhänder

Beruflicher Hintergrund
Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1999–2003)

Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen (1998–1999)

Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1996–1998)

Studium der Wirtschaftswissenschaften (1990–1996)

Amtsdauer
Eintritt als Geschäftsführer am 1. April 2003

PHILIPPE MOULIN

Funktion
Chief Investment Officer

Personalien
Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

Ausbildung
Eidg. dipl. Immobilientreuhänder, dipl. in Unternehmens- und Mitarbeiterführung NDS HF

Beruflicher Hintergrund
Immobilienbewirtschafter bei der Livit AG, Basel (2001–2002)

Kaufm. Angestellter bei der WIR Bank Basel (1990–2001)

Amtsdauer
Eintritt am 1. Mai 2002, seit 1.Januar 2009 Mitglied der Geschäftsleitung

DANIEL LANFRANCONI

Funktion
Chief Financial Officer

Personalien
Geboren 1981, wohnhaft in Zürich, Schweizer Bürger

Ausbildung
Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Beruflicher Hintergrund
Head of Corporate Accounting and Financial Reporting bei der Bühler Group (2019–2021)

Diverse Karrierestufen bei EY im Audit im Industriebereich (2007–2019)

Studium Betriebsökonomie FH (2004–2007)

Amtsdauer
Eintritt am 8. Februar 2021, Mitglied der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder andere relevanten Tätigkeiten gemäss Ziffer 4.2 RLCG aus. Sonstige Interessenbindungen sind der Gesellschaft ebenfalls keine bekannt.

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 schweizerisches Obligationenrecht (OR) ist in § 27 der Statuten geregelt (warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance). Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.4 RLCG.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN (ZIFFER 5 RLCG)

Sämtliche Organentschädigungen werden vom Verwaltungsrat auf Vorschlag des Vergütungsausschusses jährlich neu festgelegt und sind von der Generalversammlung gemäss § 14 der Statuten zu genehmigen.

FESTSETZUNGSVERFAHREN (ZIFFER 5.1 RLCG)

Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen eine nicht erfolgsabhängige fixe Vergütung. Diese wird in bar ausgerichtet. Der Verwaltungsrat kann die Höhe der Vergütungen grundsätzlich jährlich nach freiem Ermessen festlegen. Die Vergütungen sollen jedoch einem Marktvergleich standhalten. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dabei die Vergütungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie anderen schweizerischen Unternehmungen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen gemäss § 30 der Statuten ein fixes Grundsalär in bar und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus in bar erhalten. Die Höhe des Grundsalärs wird jährlich neu festgelegt und richtet sich nach den Marktverhältnissen. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dabei die Vergütungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie anderen schweizerischen Unternehmungen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen.

Die Höhe des variablen Bonus bewegt sich in der Regel zwischen 0 und 20 % des Grundsalärs. Sie ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt, gemessen an Wachstums- und Gewinnvorgaben, sowie vom Einsatz und der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitglieds zur Erreichung dieser Vorgaben.

Den Mitgliedern der Geschäftsleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf. Ansonsten bestehen weder Erfolgsbeteiligungsmodelle noch Aktien- oder Optionsprogramme für die Organe. Die Warteck Invest AG verfügt auch nicht über eine spezielle Vorsorgeeinrichtung («Beletage») für die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

STATUTARISCHE REGELN (ZIFFER 5.2 RLCG)

Die Generalversammlung stimmt gemäss § 14 der Statuten jährlich gesondert ab über die maximalen Gesamtbeträge für die nicht erfolgsabhängige Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für die Dauer vom 1. Juli des laufenden bis zum 30. Juni des folgenden Jahres sowie für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr.

Der Zusatzbetrag für Vergütungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, beträgt gemäss § 31 der Statuten CHF 600 000.

Die detaillierten Formulierungen in den Statuten der Gesellschaft sind jederzeit im Internet abrufbar unter warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance.

Die Vergabe von Darlehen und Krediten an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung (Ziffer 5.2.2 RLCG) ist in den Statuten nicht vorgesehen.

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind im Vergütungsbericht (Seite 42) offengelegt.

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIENINHABENDEN (ZIFFER 6 RLCG)

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Verfahren und Voraussetzungen zur Einführung einer derartigen Beschränkung sind im schweizerischen Obligationenrecht geregelt. Mit Ausnahme von § 10 der Statuten, wonach eine die Aktieninhabenden vertretende Person selbst aktieninhabend sein muss (sofern es sich nicht um eine gesetzliche Vertretung handelt), bestehen keine weitergehenden Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Gemäss § 33 der Statuten wählt die Generalversammlung eine unabhängige Stimmrechtsvertretung entsprechend den geltenden Vorschriften. Weisungen, die bis 48 Stunden vor dem in der Einladung angegebenen Beginn der Generalversammlung nicht bei der unabhängigen Stimmrechtsvertretung eingegangen sind, müssen nicht beachtet werden.

Entsprechend den Bestimmungen in Art. 689c OR kann die Aktionärin oder der Aktionär über eine von unabhängigen Dritten betriebene und geschützte Internetplattform der unabhängigen Stimmrechtsvertretung Vollmachten und Weisungen erteilen sowie sich für die Generalversammlungen an- bzw. abmelden.

Gemäss § 12 der Statuten fasst die Generalversammlung «ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, sofern die Statuten oder das Gesetz nicht in zwingender Weise eine qualifizierte Mehrheit verlangen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen».

Die Einberufung der Generalversammlung ist in Art. 699 OR entsprechend geregelt. Ihre Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Die Traktandierung erfolgt durch den Verwaltungsrat. Aktieninhabende, die zusammen mindestens die im Gesetz festgehaltenen Beteiligungen am Aktienkapital vertreten, können die Einberufung einer Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung sind schriftlich spätestens bis 45 Tage vor der Generalversammlung beim Präsidenten des Verwaltungsrats anzubegehren.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt sind alle per Stichtag (etwa acht Tage vor der GV) im Aktienregister eingetragenen Aktieninhabenden. Die genauen Fristen und Termine für die Teilnahme und Anmeldung werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN (ZIFFER 7 RLCG)

Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 135 FinfraG wurde weder erhöht (Opting-up) noch wegbedungen (Opting-out). Dies bedeutet, dass eine Grossaktionärin oder ein Grossaktionär den übrigen Aktieninhabenden beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 33 ⅓ % der Stimmrechte ein Übernahmeangebot unterbreiten müsste.

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen mit Mitgliedern von Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung, welche diese gegen unerwünschte Übernahmen schützen sollen. Das heisst, es bestehen weder aussergewöhnlich hohe Abgangsentschädigungen noch lukrative Verträge mit ungewöhnlich langen Vertragsdauern im Sinne von Ziffer 7.2 RLCG.

REVISIONSSTELLE (ZIFFER 8 RLCG)

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die Ernst & Young AG, Basel, amtiert seit dem 10. Mai 2023 als Revisionsstelle. Als Mandatsleiter fungiert seit dem Geschäftsjahr 2023 Fabian Meier, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2023 betrugen TCHF 122. Weitere Honorare in der Höhe von TCHF 130 wurden für Steuerberatung verbucht.

Im Vorjahr war die KPMG AG Revisionsstelle und die Revisionshonorare betrugen TCHF 70, die weiteren Honorare von KPMG AG für die Steueradministration beliefen sich auf TCHF 62. Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts jeweils nach rund zehn Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem CEO und dem CFO besprochen, der den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, der diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat er- hält jährlich einen schriftlichen Bericht der Revisionsstelle über das Ergebnis der Revision. Der Mandatsleiter nimmt darüber hinaus mindestens einmal pro Jahr an einer Sitzung des Gesamtverwaltungsrats teil. Als Kriterien für die Beurteilung der Leistung der Revisionsstelle werden nebst den Erfahrungen aus der Zusammenarbeit die Dauer der jährlichen Prüfung, die Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mitarbeitenden, die Tiefe der Prüfung einzelner Geschäftsfälle sowie der Inhalt des schriftlichen Berichts an den Verwaltungsrat beurteilt. Zur Beurteilung der Honorierung werden Benchmarks und Vergleichsofferten anderer Revisionsgesellschaften herangezogen.

INFORMATIONSPOLITIK (ZIFFER 9 RLCG)

Sämtliche Veröffentlichungen wie Medienmitteilungen oder Geschäftsberichte sowie aktuelle Angaben zu den Börsenkursen und weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf ihrer Webseite unter warteck-invest.ch für jede und jeden rund um die Uhr abrufbar.

Der in der Regel im März erscheinende Geschäftsbericht wie auch der üblicherweise im August publizierte Halbjahresbericht werden auf der Webseite warteck-invest.ch unter der Rubrik «Investoren & Medien» elektronisch zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr allen Aktieninhabenden sowie weiteren Interessierten per Post zugestellt. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an der das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (E-Mail und Webseite) veröffentlicht.

Grundsätzlich steht allen interessierten natürlichen und juristischen Personen die Aufnahme in das entsprechende Adressverzeichnis frei. Allfällige Interessierte können sich entweder unter der E-Mail-Adresse info@warteck-invest.ch oder über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft oder direkt auf der Webseite warteck-invest.ch/de/investoren-medien/ad-hoc-publizitaet zum Eintrag anmelden.

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

HANDELSSPERRZEITEN (ZIFFER 10 RLCG)

Im Insiderreglement von Warteck Invest werden unter anderem Handelssperrzeiten explizit geregelt. Der Handel mit Warteck Effekten durch Insider ist während bestimmter sensitiver Perioden komplett untersagt. Als solche sensitiven Perioden gelten die Zeiträume vom 1. Januar bis zur Veröffentlichung des Jahresergebnisses sowie vom 1. Juli bis zur Veröffentlichung des Halbjahresergebnisses.

Der Präsident des Verwaltungsrats legt zusammen mit dem CEO Anfang und Ende allfälliger weiterer sensitiver Perioden fest und gibt diese bekannt.

Vergütungs-bericht

Vergütungen im Jahr 2023

Für das Berichtsjahr 2023 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 734 des schweizerischen Obligationenrechts (OR) den vorliegenden Vergütungsbericht, der die Vergütungen, Darlehen und Kredite, die Beteiligungsrechte an der Gesellschaft und Optionen auf solche Rechte der Organmitglieder und deren Nahestehende sowie die Tätigkeiten der Organmitglieder bei anderen Unternehmen gemäss Art. 734a bis 734e OR offenlegt.

Für das Festsetzungsverfahren der erfolgs- und nicht erfolgsabhängigen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wird auf das entsprechende Kapitel im Corporate-Governance-Bericht (vgl. Seite 39) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Verwaltungsrat — Geprüft

	Nicht erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Dr. Marcel Rohner, Präsident[1]	120	120	–	–	120	120
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied[1] bis 18.5.2022	–	25	–	–	–	25
Stephan A. Müller, Mitglied[1]	65	65	12	12	77	77
Kurt Ritz, Mitglied[1]	65	65	5	5	70	70
Tanja Temel, Mitglied[1] seit 18.5.2022	65	40	–	–	65	40
Dr. Roland M. Müller, Mitglied[1] seit 18.5.2022	65	40	–	–	65	40
Total	**380**	**355**	**17**	**17**	**397**	**372**

[1] Mitglied Vergütungsausschuss

Geschäftsleitung — Geprüft

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung[1]	
	2023	2022	2023	2022
in Tausend CHF				
Saläre (nicht erfolgsabhängig)	1 034	995	471	450
Saläre (erfolgsabhängig)	250	210	110	100
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	335	322	159	157
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	23	23	8	8
Total	**1 642**	**1 550**	**749**	**715**

[1] Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

Die Angaben zu den VR-Honoraren und den Salären der Geschäftsleitung verstehen sich brutto, das heisst vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind für den Vergütungsausschuss nominiert, weshalb die VR-Vergütung nicht in Ausschusstätigkeiten unterteilt ist. Einzig für das VR-Präsidium werden zusätzlich TCHF 55 bezahlt. Die Vergütung für den Verwaltungsrat ist in § 25 der Statuten geregelt www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder oder ihnen nahestehende Personen im Sinne von Art. 734b und Art. 734c OR gewährt, und es sind auch keine solchen aus früheren Perioden ausstehend. Es wurden auch keine Abgangsentschädigungen an ausscheidende Organmitglieder bezahlt.

Gemäss § 17 der Statuten beträgt die Amtszeit für Verwaltungsräte ein Jahr. Sie endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist zulässig. Die Kündigungsfrist für Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt sechs Monate.

VERGLEICH DER AUSGERICHTETEN VERGÜTUNGEN MIT DEN AN DER GENERALVERSAMMLUNG GENEHMIGTEN VERGÜTUNGEN

Die unten stehende Tabelle zeigt die von der Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2023 ausgerichteten Beträgen. Die nicht erfolgsabhängigen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund werden für die Berichtsperiode die genehmigten Vergütungen aus den beiden vorgängigen Generalversammlungen auf das Berichtsjahr linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen.

Verwaltungsrat	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2022 bis 30.6.2023[1] 1.7.2023 bis 30.6.2024[2]	420 420	1.1.23 bis 31.12.23	420	397

Geschäftsleitung	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2022 bis 30.6.2023[1] 1.7.2023 bis 30.6.2024[2]	1 400 1 400	1.1.23 bis 31.12.23	1 400	1 375
Vergütung erfolgsabhängig	Ausgerichtet im Berichtsjahr auf Basis Leistung Vorjahr[1]	300	–	–	267

[1] Genehmigt an der Generalversammlung 2022
[2] Genehmigt an der Generalversammlung 2023

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft (Art. 734d OR)		Anzahl Aktien per 31.12.23	Geprüft Anzahl Aktien per 31.12.22
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80 030	80 030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	50
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats	0	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	12	12
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	30	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	30
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		**80 752**	**80 742**

Es bestehen keine Optionen auf Beteiligungsrechte an der Gesellschaft für Organmitglieder oder ihnen nahestehende Personen.

TÄTIGKEITEN BEI ANDEREN UNTERNEHMEN (ART. 734E OR)

Organmitglieder mit externen Mandaten per 31. Dezember 2023

Geprüft

Verwaltungsrat	Mandate bei börsenkotierten Organisationen	Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen
Dr. Marcel Rohner	– Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBP (Union Bancaire Privée)	– Präsident des Verwaltungsrats der Löwenfeld Beteiligungen AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Helvetischen Bank – Mitglied des Verwaltungsrats der Armada Investment Group AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Acoro Asset Management AG – Mitglied des Verwaltungsrats der CBI Holding SA – Präsident der Vereinigung Schweizerischer Assetmanagement- und Vermögensverwaltungsbanken – Präsident des Verwaltungsrats und Ausschusses der Schweizerischen Bankiervereinigung
Stephan A. Müller		– Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG
Kurtz Ritz	– Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG (bis 27.3.2024)	– Mitglied des Stiftungsrats der Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz SSVZ – Mitglied als Experte im Anlageausschuss der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich – Präsident des Verwaltungsrats der Imufin AG – Mitglied im Verwaltungsrat der Seewarte Holding AG
Tanja Temel		– Mitglied der Stadtbildkommission Aarau – Präsidentin der Stiftung Zukunft Kinderspital Zentralschweiz – Mitglied des Verwaltungsrats der ewl Areal AG – Inhaberin Architekturbüro ATT AG
Dr. Roland M. Müller		– Partner der Wirtschaftskanzlei VISCHER AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Hansa Aktiengesellschaft – Mitglied des Verwaltungsrats der Athris AG – Präsident des Verwaltungsrats der Wilfram AG – Präsident des Stiftungsrats der Stiftung SKB 1809, vormals Sparkasse Basel – Präsident des HEV Muttenz – Officer der Real Estate Section der International Bar Association – Mitglied der Notariatsaufsichtskommission Basel-Stadt
Geschäftsleitung		
Daniel Petitjean		– Mitglied des Verwaltungsrats der Da Graziella AG
Philippe Moulin		– Mitglied des Verwaltungsrats der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung – Mitglied des Verwaltungsrats der Hildegard Klinik AG

Die übrigen Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten keine Mandate bei anderen Gesellschaften.

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
Warteck Invest AG, Basel

Basel, 15. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil
Wir haben den Vergütungsbericht der Warteck Invest AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als „geprüft" gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 42 bis 44 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Prüfung 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 des Vergütungsberichts" 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.

Sonstiger Sachverhalt
Der Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 10. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung 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 den Vergütungsbericht
Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts
Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 Prüfung 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 dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Dominik Ritter
Zugelassener Revisionsexperte

Konzern-rechnung

Konzernbilanz

in Tausend CHF	Anmerkung im Anhang	31.12.23	31.12.22
Flüssige Mittel		**15 786**	**2 506**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		314	988
Andere kurzfristige Forderungen		847	137
Forderungen	1.	**1 161**	**1 124**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	**11 487**	**7 766**
Umlaufvermögen		**28 434**	**11 397**
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	643	845
Finanzanlagen		**1 026**	**1 228**
Übrige Sachanlagen	5.	**947**	**154**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		369 612	326 632
Gemischt genutzte Liegenschaften		130 867	74 171
Wohnliegenschaften		517 038	447 867
Entwicklungsliegenschaften		7 934	51 684
Immobile Sachanlagen	6.	**1 025 451**	**900 354**
Anlagevermögen		**1 027 424**	**901 736**
Aktiven		**1 055 858**	**913 133**
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
Kurzfristiges Fremdkapital		**226 151**	**134 265**
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
Langfristiges Fremdkapital		**409 907**	**357 756**
Fremdkapital		**636 058**	**492 021**
Aktienkapital		2 475	2 475
Nominelles Eigenkapital	11.	**2 475**	**2 475**
Kapitalreserven	12.	**59 877**	**68 539**
Gewinnreserve	13.	**357 448**	**350 098**
Eigenkapital		**419 800**	**421 112**
Passiven		**1 055 858**	**913 133**

Konzern-erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkung im Anhang	2023	2022
Mieterträge	14.	**39 711**	**36 379**
Betriebskosten Liegenschaften	15.	–1 771	–1 540
Unterhalt Liegenschaften	15.	–3 337	–3 519
Erfolg aus Vermietung		**34 603**	**31 320**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	**–3 658**	**5 024**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	**0**	**–1**
Übrige Erträge	18.	**1 554**	**227**
Personalaufwand	19.	**–3 975**	**–3 754**
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	**–1 879**	**–1 688**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**26 645**	**31 128**
Finanzergebnis	21.	**–8 341**	**–6 012**
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		**18 304**	**25 116**
Ertragssteuern	22.	**–2 291**	**–3 353**
Konzerngewinn		**16 013**	**21 763**

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2023	2022
Konzerngewinn (in CHF)	16 012 895	21 763 013
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	247 500
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	**64.70**	**87.93**

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

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

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

Konzern-geldflussrechnung

in Tausend CHF		2023	2022
Geldfluss Geschäftstätigkeit			
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
Total Geldfluss Betriebstätigkeit		**19 275**	**18 988**
Geldfluss Investitionstätigkeit			
Auszahlung für Finanzanlagen (Darlehensgewährung)		0	–401
Kauf Gesellschaft (abzüglich liquider Mittel)		–11 487	0
Übrige Sachanlagen		–383	–74
Immobile Sachanlagen		–95 259	–24 977
Total Investitionen		**–107 129**	**–25 452**
Einzahlung für Finanzanlagen (Darlehensrückzahlung)		203	0
Immobile Sachanlagen		0	7
Total Devestitionen		**203**	**7**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit		**–106 926**	**–25 445**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
+	Aufnahme von Hypotheken	120 800	59 660
–	Rückzahlung von Hypotheken	–2 544	–36 942
–	Dividendenauszahlung	–17 325	–17 325
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit		**100 931**	**5 393**
Zusammenfassung			
Geldfluss Betriebstätigkeit		19 275	18 988
Geldfluss Investitionstätigkeit		–106 926	–25 445
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		100 931	5 393
Total Geldfluss		**13 280**	**–1 064**
+	Flüssige Mittel am 1.1.	2 506	3 570
=	**Flüssige Mittel am 31.12.**	**15 786**	**2 506**

+ = Zufluss / – = Abfluss

Anhang zur Konzernrechnung

KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSVERFAHREN

Die Warteck 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 Warteck 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:

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

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
Warteck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100 %	100 %
KIB Immobilien AG	Basel	Immobiliengesellschaft	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 Mobiliar 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 immobilen Sachanlagen sind einerseits Liegenschaften in Planung oder im Bau mit der Absicht der späteren Nutzung als Renditeliegenschaften und andererseits Renditeliegenschaften, für die eine substanzielle 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 Nettomieterträge 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

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

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	
in Tausend CHF	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Anschaffungswerte 1.1.	**0**	**0**	**777**	**703**	**777**	**703**
Zugänge	774	0	104	74	878	74
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Reklassifizierungen	0	0	0	0	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	**774**	**0**	**881**	**777**	**1 655**	**777**
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	**0**	**0**	**–623**	**–527**	**–623**	**–527**
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
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	**0**	**0**	**–708**	**–623**	**–708**	**–623**
Nettobuchwerte 1.1.	**0**	**0**	**154**	**176**	**154**	**176**
Nettobuchwerte 31.12.	**774**	**0**	**173**	**154**	**947**	**154**

Bei den Zugängen in den Mieterausbauten handelt es sich um die per Ende Dezember 2023 aktivierten Ausbauten der eigenen Büros von Warteck 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 ⅓ und ⅔).
- Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften: vgl. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze.

Immobile 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
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**874 409**	**0**	**20 928**	**–7**	**12 238**	**–7 214**	**900 354**

Immobile 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
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**900 354**	**0**	**30 795**	**97 960**	**0**	**7 408**	**–11 066**	**1 025 451**

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 entnommen werden.

ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

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 Bruttogeschossfläche von circa 10 000 m² 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, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² 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 m² 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 m² 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
Total	**100,0**	**100,0**

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
Total	**100,0**	**100,0**

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

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

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 verzinste 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 denominiert (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 revolvierend 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:

in Tausend CHF	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung
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
Total	**536 277**	**536 277**

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	
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021	**54 708**
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 673
Bildung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Basel-Stadt	938
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Aargau	–1 433
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022	**56 886**
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1 719
Bildung aufgrund von Zukäufen neuer Liegenschaften und Beteiligungen	3 289
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze	–48
Auflösung aufgrund Anpassung Realwerte Kanton Basel-Stadt	–1 169
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2023	**60 677**

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
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023	**247 500**	**10**	**2 475 000**

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 Immoxtra 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
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		**80 752**	**80 742**

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

in Tausend CHF	2023	2022
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
Kapitalreserven per 31.12.	**59 877**	**68 539**

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 10. Mai 2023 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8663 aus dem Bilanzgewinn und Gewinnreserven getätigt.

13. GEWINNRESERVE

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

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 betrugen 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 betrugen 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
Total	**100,0**	**100,0**

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
Total	**100,0**	**100,0**

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
Total	**100,0**

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

in Tausend CHF	2023	2022
Betriebskosten Liegenschaften	1 771	1 540
Unterhalt Liegenschaften	3 337	3 519
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	**5 108**	**5 059**

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 Experteninnen 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 7214) zusammen. Die Nettoabwertung von TCHF 3658 entspricht 0,4 % des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung von TCHF 5024 bzw. 0,6 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 79 entnommen werden.

17. ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

in Tausend CHF	2023	2022
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	0	1
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**0**	**1**

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 Stellenprozente). Allfällige von Warteck 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 betrugen im Berichtsjahr 2023 TCHF 463 (Vorjahr TCHF 409).

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

VORSORGEEINRICHTUNGEN

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	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
Total	**383**	**0**	**0**	**0**	**383**	**383**	**0**	**0**

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
Total	**1 427**	**1 399**	**0**	**0**	**0**	**0**	**406**	**386**

Warteck 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. Warteck 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. Warteck Invest beabsichtigt nicht, daraus einen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen oder Arbeitgeberbeiträge zu bezahlen. Ein Rückfluss des Stiftungsvermögens an Warteck 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

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

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

in Tausend CHF	2023	2022
Laufender Steueraufwand	1 207	1 175
Latenter Steueraufwand	1 084	2 178
Total Ertragssteuern	**2 291**	**3 353**

	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 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 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 16 619 fällig. Der Neubau wurde im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² 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.

24. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

	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
Total	**202 200**		**10 096**	**238 400**	**4 772**	**292**	

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 revolvierend 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

in Tausend CHF	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	16 837	4 425	18 930	59	–	40 251
Leerstände	–222	–109	–196	–4		–531
Debitorenverluste	–	–	–	–	–9	–9
Mieterträge	**16 615**	**4 316**	**18 734**	**55**	**–9**	**39 711**
Betriebskosten	–537	–361	–739	–	–134	–1 771
Instandhaltung	–1 136	–440	–1 761	–3	3	–3 337
Erfolg aus Vermietung	**14 942**	**3 515**	**16 234**	**52**	**–140**	**34 603**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–4 651	1 479	–1 738	1 252		–3 658
Übrige Erträge	59	24	91	–	1 380	1 554
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**10 350**	**5 018**	**14 587**	**1 304**	**1 240**	**32 499**
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	–	–	–	–	–	–
Personalaufwand					–3 975	–3 975
Sonstiger Betriebsaufwand					–1 879	–1 879
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**26 645**
Finanzergebnis					–8 341	–8 341
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**18 304**
Ertragssteuern					–2 291	–2 291
Konzerngewinn						**16 013**

Segmentberichterstattung 1.1.2022–31.12.2022

in Tausend CHF	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	15 469	3 582	18 036	59	–	37 146
Leerstände	–383	–81	–276	–16	–	–756
Debitorenverluste	–	–5	–5	–	–1	–11
Mieterträge	**15 086**	**3 496**	**17 755**	**43**	**–1**	**36 379**
Betriebskosten	–545	–142	–724	–10	–119	–1 540
Instandhaltung	–1 052	–531	–1 933	–2	–1	–3 519
Erfolg aus Vermietung	**13 489**	**2 823**	**15 098**	**31**	**–121**	**31 320**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	388	1 128	2 267	1 241	–	5 024
Übrige Erträge	94	21	94	10	8	227
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**13 971**	**3 972**	**17 459**	**1 282**	**–113**	**36 571**
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	–	–	–1	–	–	–1
Personalaufwand					–3 754	–3 754
Sonstiger Betriebsaufwand					–1 688	–1 688
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**31 128**
Finanzergebnis					–6 012	–6 012
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**25 116**
Ertragssteuern					–3 353	–3 353
Konzerngewinn						**21 763**

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
Warteck Invest AG, Basel

Basel, 15. März 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Konzernrechnung der Warteck Invest AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernerfolgsrechnung, 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 Immobilen Sachanlagen	
Prüfungssachverhalt	Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilen Sachanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2023 auf insgesamt TCHF 1'025'451 und somit auf 97% der Konzernaktiven. Die Bewertung der Immobilen 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 Immobilen Sachanlagen in den ‘Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze‘ sowie in Anhangsangabe 6 ‘Immobile Sachanlagen‘ erläutert. Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.
Unser Prüfvorgehen	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 einflossen, überprüft. Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilen 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, Resthaltedauer und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.
Unser Prüfvorgehen	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 Resthaltedauer 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

EY
Building a better working world

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 Warteck Invest AG

Bilanz

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

Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkung im Anhang	2023	2022
Mieterträge	2.10	**38 072**	**36 379**
Betriebskosten Liegenschaften		–1 751	–1 540
Unterhalt Liegenschaften		–3 262	–3 519
Erfolg aus Vermietung		**33 059**	**31 320**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		**0**	**–1**
Übrige betriebliche Erträge		**185**	**227**
Personalaufwand	2.11	**–3 914**	**–3 754**
Übriger betrieblicher Aufwand		**–1 664**	**–1 591**
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	**–13 087**	**–13 310**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**14 579**	**12 891**
Finanzaufwand		–8 427	–6 036
Finanzertrag		19	13
Finanzergebnis		**–8 408**	**–6 023**
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		**6 171**	**6 868**
Direkte Steuern		**–1 188**	**–1 173**
Jahresgewinn		**4 983**	**5 695**

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 immobilen 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 ERFOLGSRECHNUNGSPOSITIONEN

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
Total aktive Rechnungsabgrenzung	**10 091**	**7 766**

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	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2023	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2022
Warteck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100 %	100 %
KIB Immobilien AG	Basel	Immobiliengesellschaft	100 000	100 %	0 %

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

Immobile Sachanlagen	1.1.22	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	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
Total Portfolio	**541 545**	**0**	**20 928**	**–7**	**–11 790**	**–1 424**	**549 252**

Immobile Sachanlagen	1.1.23	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	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
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**549 252**	**0**	**37 330**	**0**	**–12 175**	**–827**	**573 580**

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 revolvierend 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.

	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
Total	**202 200**	**0**	**10 096**	**238 400**	**4 772**	**292**	

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
Total passive Rechnungsabgrenzung	**18 655**	**14 549**

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 982 (Vorjahr TCHF 1285), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2287 (Vorjahr TCHF 2162) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 6219 (Vorjahr TCHF 3575) 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
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023	**247 500**	**10**	**2 475 000**

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 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 5804 aus dem Bilanzgewinn sowie TCHF 2859 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 betrugen 2023 TCHF 522, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträ- gen) 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 betrugen 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 Stellenprozente). 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 immobilen 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 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² 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	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
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		**80 752**	**80 742**

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, Rückzahlung Kapitaleinlagereserven

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 2023, DER STATUTARISCHEN UND BESCHLUSSMÄSSIGEN 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

Verwendung Bilanzgewinn	**31.12.23**	**31.12.22**
Gewinnvortrag	3 813	112 323
Jahresgewinn	4 983 184	5 695 365
Bilanzgewinn	**4 986 997**	**5 807 688**
Ausschüttung von CHF 20.10 (Vorjahr CHF 23.45) aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	–4 974 750	–5 803 875
Vortrag auf neue Rechnung	**12 247**	**3 813**

Verwendung statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve	**31.12.23**	**31.12.22**
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve	42 016 200	44 874 825
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
Vortrag auf neue Rechnung	**38 328 450**	**42 016 200**

Rückzahlung Kapitaleinlagereserven	**31.12.23**	**31.12.22**
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
Kapitaleinlagereserven nach Rückzahlung	**53 038 054**	**61 700 554**

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
Warteck Invest AG, Basel

Basel, 15. März 2024

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung der Warteck 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.

EY
Building a better working world

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.

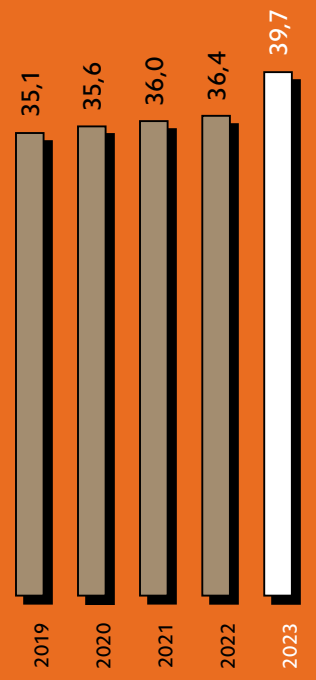
Ernst & Young AG

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

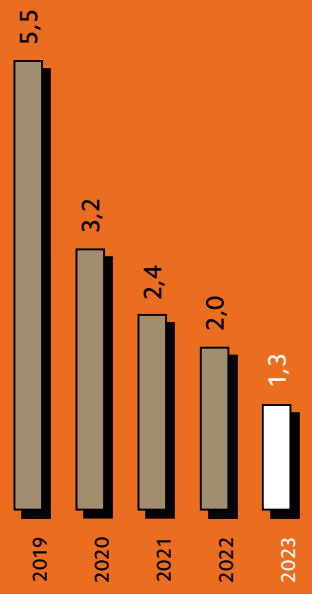
Dominik Ritter
Zugelassener Revisionsexperte

Zusätzliche Informationen

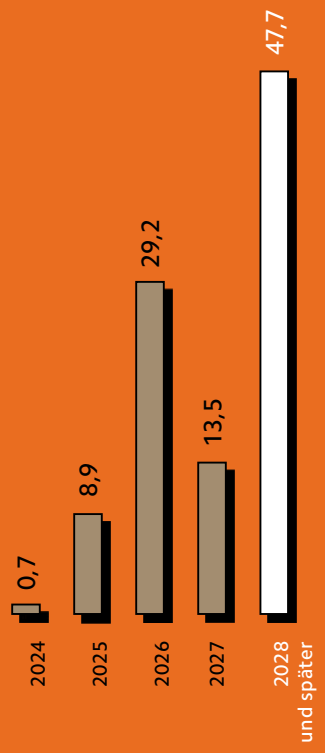
Mieterträge in Mio. CHF



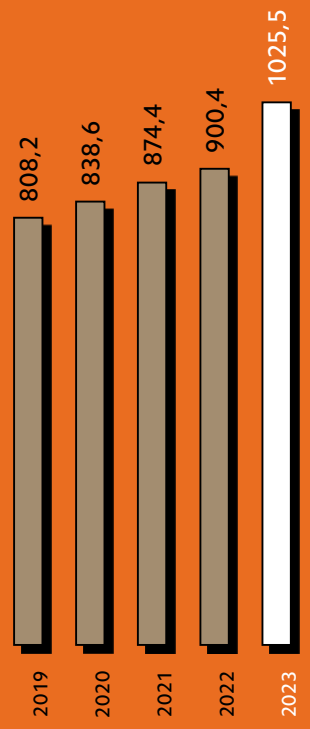
Ertragsausfallquote in %



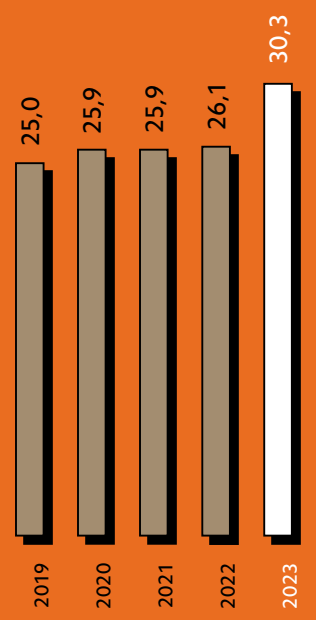
Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



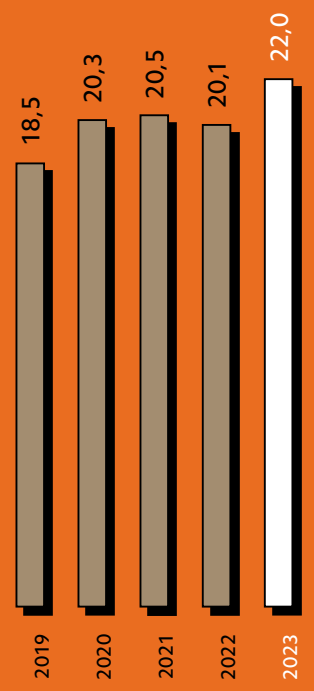
Marktwert Portfolio in Mio. CHF



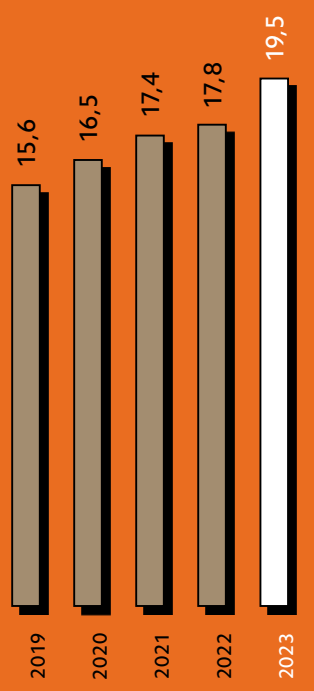
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF



Konzerngewinn vor Steuern exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF



Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF



PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
Postfach
CH-8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00
www.pwc.ch

Warteck Invest AG
Münchensteinerstrasse 117
4053 Basel

19.01.2024

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2023

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Warteck Invest AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2023 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

Die Bewertungen entsprechen dem Regelwerk gemäss Swiss GAAP FER und den Vorgaben des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange und stehen im Einklang mit den Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), des Swiss Valuation Standard (SVS) und den Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Konzept der bestmöglichen Nutzung wurde nicht angewendet.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert wie folgt definiert: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.*

Jedes Objekt wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Parametern sowie teils beobachtbaren, jedoch angepassten Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften wurden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt.

Bewertungsmethodik

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.

Bewertungsresultat

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 68 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG. Im Berichtszeitraum vom 31.12.2022 bis 31.12.2023 wurden elf Liegenschaft akquiriert und keine Liegenschaft verkauft. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 24 Liegenschaften besichtigt, 13 davon im Rahmen der aktuellen Bewertung und elf im Rahmen der Akquisitionsbewertungen.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 31.12.2023 bei 2.99% (31.12.2022: 2.99%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2023 bei 3.05% (31.12.2022 bei 3.06%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios von Warteck Invest AG per 31.12.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 1'025'451'000 bewertet (31.12.2022: CHF 900'354'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Basel (BS/BL)	33	497'123'000	2.78%	2.84%
Zürich (ZH/AG/SO)	19	313'214'000	2.97%	3.05%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TG/GR)	16	215'114'000	3.50%	3.54%
Portfolio	**68**	**1'025'451'000**	**2.99%**	**3.05%**

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger, MRICS
Director

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

FORTSETZUNG AUF DEN SEITEN 81–83

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.23	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen[10]	PP aussen[10]	Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kommerziell genutzte Liegenschaften																				
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			3,68		13 961	AE	1964	2019	1 667	0	2 673	0	0	0	525	0	3 198	0	31	31
Basel, Falknerstrasse 35			0,22		7 773	AE	2009	–	368	342	736	737	0	0	16	0	1 831	0	0	0
Basel, Greifengasse 23			0,60		14 834	AE	1995	2019	430	403	860	1 063	0	0	446	0	2 772	0	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 79			3,48		8 416	AE	1932	2001	1 578	0	1 078	0	0	0	202	0	1 280	0	41	41
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,16		43 791	AE	1996	–	2 195	0	5 463	1 163	0	0	1 581	0	8 207	49	0	49
Basel, Münchensteinerstrasse 127			0,92		14 006	AE	1993	–	1 229	342	2 066	630	0	0	298	0	3 336	43	0	43
Basel, Schneidergasse 11			3,50		3 965	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
Basel, Steinenberg 23			0,00		14 266	AE	2016	–	517	583	951	305	552	0	0	0	2 391	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 83			0,00		9 809	AE	1978		1 220	1 148	259	15	33		269	392	2 116	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 88			0,00		2 138	AE	1948		375	320	4			69	94	43	530	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 95–101			0,00		20 577	AE	1968	1998	2 978	1 511	256		465	97	605	1 040	3 974		16	16
Berlingen, Seestrasse 154			0,00		12 270	AE	1900	1982	2 250	1 007	288		139		159	437	2 030	19	6	25
Berlingen, Mannwerk 9			0,00		0	AE			3 508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	65
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		13 279	AE	1994	–	6 036	0	3 313	0	0	0	0	0	3 313	24	93	117
Gossau SG, Industriestrasse 149			2,18		27 840	AE	1991	2021	4 174	0	8 733	528	0	580	826	0	10 667	119	42	161
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			4,81		33 481	AE	1989	2021	5 131	1 272	1 058	2 576	0	245	1 731	0	6 882	163	53	216
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,00		24 002	AE	2011	–	1 693	0	3 365	899	0	0	196	0	4 460	77	0	77
Netstal GL, Centro 6			2,12		17 261	AE	2009	–	6 127	550	446	1 096	348	1 837	301	0	4 578	66	60	126
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			7,64		12 516	AE	1991	2017	2 706	0	1 800	0	0	0	721	496	3 017	32	26	58
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		34 101	AE	1992	2005	2 797	0	3 632	432	0	0	585	0	4 649	87	6	93
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		12 612	AE	1985 / 2003	–	2 449	0	0	0	0	2 149	0	0	2 149	16	9	25
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		0	AE / BRG	n/a	–	3 833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,82		15 894	AE/SE[7]	1929	2004	1 176	124	2 797	0	0	0	524	0	3 445	57	0	57
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**369 612**	**16 837**	**1,32**	**4,21**	**356 792**				**54 575**	**7 833**	**39 778**	**9 444**	**1 732**	**4977**	**9 190**	**2 408**	**75 361**	**752**	**448**	**1 200**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.23 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.24
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON SEITE 80

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.23	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen[10]	PP aussen[10]	Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemischt genutzte Liegenschaften																				
Basel, Brüglingerstr, 9, Walkeweg 6			1,04		14386	AE	2008	–	1941	1738	167	1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,65		6260	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1080	0	0	0
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			2,22		8007	AE	1935	2007	602	819	505	0	0	71	196	61	1651	0	5	5
Basel, Münchensteinerstrasse 117			6,55		44721	AE/BRN	2023	–	4701	3754	2774	635	0	0	532	4	7699	50	0	50
Binningen BL, Hauptstrasse 50			1,52		3256	AE	1986	–	495	714	232	0	0	0	150	0	1096	19	0	19
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			0,87		31783	AE	1993	2003	8398	2930	0	2552	60	0	515	0	6057	128	41	169
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			4,61		11932	AE	1989	–	1122	1804	851	163	0	0	345	8	3171	29	0	29
Total gemischt genutzte Liegenschaften	**130867**	**4425**	**2,47**	**3,57**	**120345**				**17529**	**12276**	**4543**	**4637**	**403**	**71**	**2192**	**73**	**24194**	**261**	**57**	**318**
Wohnliegenschaften																				
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			2,67		16151	AE	1991	2006	3412	3056	54	314	0	50	132	16	3622	65	2	67
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0,23		32652	AE	1965	2002	8989	5671	108	662	0	0	527	0	6968	64	34	98
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4689	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
Basel, Alemannengasse 65			1,44		1952	SE/ME[9]	2004	–	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2606	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			0,88		11734	AE	1983	2013	2300	1898	391	0	0	0	95	0	2384	45	0	45
Basel, Dornacherstrasse 150			0,13		3628	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
Basel, Eisenbahnweg 25–29			2,96		7687	AE	1978		1460	1806	0	0	0	0	18	0	1824	18	0	18
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,64		36699	AE	1996	2014	4743	6566	543	0	0	0	92	233	7434	121	0	121
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			2,67		12400	AE/BRN	1961	2023	2876	3400	0	0	0	0	0	0	3400	5	0	5
Basel, Landskronstrasse 1			1,38		4468	AE	1996	–	343	893	0	0	141	0	44	0	1078	0	0	0
Basel, Oetlingerstrasse 187			0,70		2792	AE	1996		431	759	0	0	0	0	18	0	777	0	0	0
Basel, Riehenring 17			0,00		3392	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.23 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.24
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 80 UND 81

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.23	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen[10]	PP aussen[10]	Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Basel, Rütlistrasse 32			0,28		8480	AE	1968	2019	1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	24	0	24
Basel, Schlettstadterstrasse 5–9			0,47		6362	AE	1933		523	1474	0	0	81	0	0	0	1555	0	0	0
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,96		10590	AE	1979		1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			0,47		5937	AE	1900/1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			1,04		9970	AE	1991	–	5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50
Binningen, Im Kugelfang 6			0,00		2662	AE	1962		1070	628	0	0	0	0	0	0	628	5	0	5
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			2,55		5460	AE	2011	–	2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			4,63		9312	AE	2017	–	4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			1,19		13265	AE/ME[8]	1984	2009/2010	5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			0,12		6772		1983	–	5051	1902	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,03		11900	AE	1971/2006	2008	3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			0,68		8011	AE	1986	–	5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			1,19		12084	AE	1985	2011/2012	6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			1,26		23861	AE	1986	2016	10834	6434	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			1,19		8236	AE	1975	2007	2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			0,61		9242	AE	1987	2017	4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			0,53		27614		1986	–	13576	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90
Suhr AG, Tramstrasse 105–111			3,83		12222	AE	1984		6383	3329	0	0	0	0	330	0	3659	40	22	62
Villigen AG, Hofmatt 2–6			0,47		6474	AE	1973	2020	4315	2196	0	0	0	0	0	0	2196	24	16	40
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		623	AE	1950	2018	463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			1,05		12260	AE	1982/2013	2013	4320	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
Wil SG, St.Gallerstrasse 25/27/29/31			1,18		24603	AE/BRN	2018	–	12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			0,73		18472	AE	2001	2021	6313	4479	0	0	0	0	114	0	4593	50	12	62
Total Wohnliegenschaften	**517038**	**18930**	**1,04**	**2,28**	**395262**				**135104**	**90534**	**1625**	**1210**	**222**	**230**	**2665**	**1248**	**97733**	**1091**	**259**	**1350**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.23 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.24
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 80–82

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.23	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen[10]	PP aussen[10]	Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Entwicklungsliegenschaften																				
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1 489	AE	1924	1953	584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	–	1 348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	0
Total Entwicklungsliegenschaften	**7 934**	**59**	**n/a**	**n/a**	**1 489**				**1 932**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**50**	**0**
Total Portfolio	**1 025 451**	**40 251**	**1,31**	**3,11**	**873 888**				**209 140**	**110 643**	**45 946**	**15 291**	**2 357**	**5 278**	**14 046**	**3 729**	**197 288**	**2 104**	**814**	**2 868**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.23 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.24
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht 2019 bis 2023

Gesellschaft	2023	2022	2021	2020	2019
in Mio. CHF					
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26,6	31,1	39,0	38,2	39,4
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	18,3	25,1	33,5	32,6	32,9
Konzerngewinn	16,0	21,8	27,4	26,8	34,1
Eigenkapital	419,8	421,1	416,7	406,6	397,1
Bilanzsumme	1055,9	913,1	886,3	845,6	820,0
Marktwert Immobilienportfolio	1025,5	900,4	874,4	838,6	808,2
Börsenkapitalisierung	457,9	561,8	586,6	589,1	509,9
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,09	1,33	1,41	1,45	1,28

Aktie	2023	2022	2021	2020	2019
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	1850	2270	2370	2380	2060
Namenaktie Höchst	2290	2430	2470	2380	2080
Namenaktie Tiefst	1800	2060	2270	1900	1750
Innerer Wert	1696	1701	1684	1643	1605
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[1]	–15,4%	–1,7%	3,4%	18,9%	16,7%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	28,6	26	21	22	15
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern	108	126	157	154	175
Konzerngewinn vor Steuern	74	101	135	132	146
Konzerngewinn	65	88	111	108	151
Ausschüttung	70[2]	70	70	70	70

[1] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswerts am 1.1.
[2] Antrag des Verwaltungsrats

Statistische Angaben	2023	2022	2021	2020	2019
Anzahl Namenaktien	247500	247500	247500	247500	247500
Anzahl Titel insgesamt	247500	247500	247500	247500	247500
Maximale Anzahl Namenaktien Kapitalband	61875	–	–	–	–
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	–	–	–	–	–
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	2,48	2,48	2,48
Nominelles maximales genehmigtes Aktienkapital/Kapitalband in Mio. CHF (ab 2023: Kapitalband)	0,62	–	–	–	–
Anzahl eingetragene Aktieninhabende am 31.12.	2175	2275	2300	2285	2298

Finanzkalender
Agenda

134. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 29. Mai 2024

PUBLIKATION SEMESTERBERICHT 2024

August 2024

135. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 21. Mai 2025

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

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

Für weitere Informationen
warteck-invest.ch
info@warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20

Herausgeber
Warteck Invest AG, Basel

Unterstützung im Bereich Nachhaltigkeitsreporting
Sustainserv GmbH, Zürich
sustainserv.com

Bildnachweise
Seiten 6, 35, 36, 38: Francisco Paco Carrascosa, Zürich
Seiten 11, 14, 16: Studio Gataric Architekturfotografie
Seite 19: Burckhardt Architektur AG
Seite 18: Schoop De Santis Architekten AG

Konzept/Design/Realisation
Linkgroup AG, Zürich
linkgroup.ch

Warteck Invest ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften, das sie in eigener Regie bewirtschaftet mit dem Ziel, nachhaltige Erträge als Basis für stabile Ausschüttungen und langfristige Wertsteigerung zu generieren.