GESCHÄFTSBERICHT 2013

WERTE MIT SUBSTANZ

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Das Geschäftsjahr in Kürze

FINANZIELLES

Erfolg aus Vermietung: gesteigert um 2,7 % auf CHF 23,2 Mio. Neubewertung Liegenschaften: Nettoaufwertung um CHF 1,1 Mio. Verkauf einer Liegenschaft: Gewinn von CHF 1,4 Mio. EBIT: gesteigert um 5,3 %. Konzernergebnis: nahezu auf Vorjahresniveau mit CHF 11,2 Mio. (CHF 11,3 Mio.). Durchschnittlich bezahlter Zinssatz für Fremdkapital: 2,83 %. Kapitalgewichtete Zinsbindungsdauer: 7,9 Jahre. Eigenkapitalquote: solide 38 %. Gesamtrendite Namenaktie: besser als der Markt mit –2,1 % (SXI Real Estate Shares Index –6,9 %). Börsenkapitalisierung: am Stichtag CHF 254,1 Mio. Dividendenantrag: CHF 68 pro Aktie, Dividendenrendite von 4,0 %.

PORTFOLIO

Gesamtwert Portfolio: auf CHF 545,5 Mio. (+11,4 %) ausgebaut. Anzahl Liegenschaften: 41 in 9 Kantonen. Soll-Mieterträge: gesteigert um +2,7 % auf CHF 27,7 Mio. Leerstandsquote: nach wie vor sehr tief bei 2,5 %. Einnahmen nach Objektnutzung: Wohnungen 44,2 %, Büro 29,3 %, Verkauf 11,2 %, übrige Kategorien 15,3 %. Renditen auf den Anlageliegenschaften: brutto 5,4 %, netto 4,6 %. Projekte: zwei Sanierungs- bzw. Neubauprojekte abgeschlossen und eines begonnen.

ONLINE GESCHÄFTS-BERICHT 2013

Kennzahlen
im Überblick

GESELLSCHAFT	2013	2012	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	553,4	496,7	+11,4 %
Eigenkapital	210,7	209,6	+0,5 %
Börsenkapitalisierung am 31.12.	254,1	270,0	–5,9 %
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,21	1,29	
Fremdfinanzierungsgrad [1]	61,9 %	57,8 %	+7,1 %
Eigenkapitalquote	38,1 %	42,2 %	–9,7 %
Eigenkapitalrendite [2]	5,3 %	5,4 %	–1,9 %
Personalbestand am 31.12.	14	13	+7,7 %
In Stellenprozenten	1 250 %	1 150 %	+8,7 %
Erfolg aus Vermietung	23,2	22,6	+2,7 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22,1	21,0	+5,3 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	21,1	19,3	+9,2 %
Konzerngewinn vor Steuern	14,4	13,5	+6,8 %
Konzerngewinn	11,2	11,3	–1,0 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt [3]	10,3	9,9	+4,0 %

[1] Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
[2] Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
[3] Steuereffekte berücksichtigt

IMMOBILIEN-PORTFOLIO			
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	545,5	489,5	+11,4 %
Anzahl Liegenschaften	41	39	+5,1 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	27,7	27,0	+2,7 %
Leerstandsquote in % [1]	2,5 %	2,4 %	+1,2 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	2,2 %	1,8 %	+22,8 %
Ertragsausfallquote [2]	2,6 %	2,8 %	–8,8 %
Ist-Mieterträge [3] (in Mio. CHF)	27,0	26,2	+2,9 %
Bruttorendite [4]	5,4 %	5,6 %	–4,5 %
Nettorendite [5]	4,6 %	4,8 %	–4,2 %
Performance [6]	4,9 %	5,1 %	–4,0 %

[1] Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[2] Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
[3] Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten
[4] Soll-Mieterträge in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[5] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)
[6] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

NAMENAKTIE			
in CHF			
Kurs am 31.12.	1 711	1 818	–5,9 %
Höchst	1 845	1 915	
Tiefst	1 640	1 810	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 419	1 412	+0,5 %
Premium/Agio [1] am 31.12.	20,6 %	28,8 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	22,7	23,9	
Rendite (Performance) p.a. [2]	–2,1 %	2,0 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre [2]	2,3 %	6,3 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre [2]	7,7 %	7,5 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	149.09	141.50	+5,3 %
Konzerngewinn vor Steuern	97.00	90.80	+6,8 %
Konzerngewinn	75.37	76.10	–1,0 %
Ausschüttung	68.00 [3]	68.00	+/–0,0 %

[1] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[2] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
[3] Antrag des Verwaltungsrats

WERTE MIT SUBSTANZ

NACHHALTIG GENERIERT

Auf Substanz gebaut und Werte zum Anfassen.

Warteck Invest investiert in eine Anlageklasse, die reell und nachhaltig ist: in Immobilien. Immobilien haben Substanz, sind physisch vorhanden, können nach klaren, nachvollziehbaren Kriterien bewertet werden und zeichnen sich durch eine beneidenswert hohe Ertragskontinuität aus.

Immobilien, wie sie Warteck Invest hält, eignen sich hervorragend, um für die Kapitalgeber einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften.

BERICHT

Editorial Verwaltungsratspräsident	4
Gespräch mit dem Geschäftsführer	6
Bericht zum Geschäftsjahr	10
Firmenporträt	16
Unternehmensstrategie	19
Projekte aus dem Jahr 2013	20
Anlagepolitik	22
Informationen für Investoren	23
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns	24
CORPORATE GOVERNANCE	25
MIETERINNEN UND MIETER	37

KONZERNRECHNUNG

Konzern-Bilanz	52
Konzern-Erfolgsrechnung	53
Konzern-Geldflussrechnung	54
Konzern-Eigenkapitalnachweis	55
Anhang zur Konzernrechnung	56
Bericht der Revisionsstelle	72

JAHRESRECHNUNG DER WARTECK INVEST AG

Bilanz	74
Erfolgsrechnung	75
Anhang zur Jahresrechnung	76
Bericht der Revisionsstelle	80

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Bericht der Schätzungsexperten	82
Informationen zum Portfolio	85
Mehrjahresübersicht	96
Finanzkalender/Impressum	Umschlag

Seit dem 1. Oktober 2013 im Portfolio:
Büro- und Geschäftshaus «Uno» in Liestal.

Klare Strategie Konsequente Umsetzung

Der Immobilienmarkt war im Berichtsjahr 2013 nach wie vor geprägt durch eine starke Nachfrage nach Renditeliegenschaften. Dies hat sich auf die Preise ausgewirkt und die Renditen entsprechend unter Druck gesetzt. In diesem umkämpften Markt konnte Warteck Invest dennoch drei attraktive, zum Teil «Minergie»-zertifizierte Liegenschaften erwerben und so das Immobilien-Portfolio auf rund CHF 545 Mio. ausbauen. Zu Beginn des laufenden Jahres wurde eine weitere Liegenschaft akquiriert, was jedoch keinen Einfluss auf die Jahresrechnung 2013 hat.

Dr. Christoph M. Müller, Präsident des Verwaltungsrats

Das herrschende Marktumfeld konnte zudem für den gewinnbringenden Verkauf einer Liegenschaft mit unterdurchschnittlichem Potenzial genutzt werden. Nebst den Akquisitionen wurden im Berichtsjahr zwei Bauprojekte termingerecht und im vorgesehenen Kostenrahmen fertiggestellt und beim Neubau am Steinenberg in der Basler Innenstadt konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Durch die konsequente Verfolgung unserer Strategie ist es gelungen, im Berichtsjahr sowohl den Erfolg aus Vermietung, den operativen Betriebsgewinn (EBIT) sowie auch den Konzerngewinn ohne Neubewertungseffekt gegenüber dem Vorjahr zu steigern. Unter Berücksichtigung des Neubewertungsergebnisses erreichte der Konzerngewinn mit CHF 11,2 Mio. nahezu das Vorjahresniveau. Die Warteck Invest-Aktie hat sich im Vergleich zum schweizerischen Immobilien-Aktienmarkt leicht besser entwickelt. Die Titel wiesen im Jahr 2013 eine Gesamtrendite von –2,1 % auf, wohingegen der Markt mit –6,9 % das Jahr beschloss. Der Verwaltungsrat möchte aufgrund der guten finanziellen Verfassung der Gesellschaft und der intakten Ertragsaussichten an der bisherigen Ausschüttungspolitik festhalten und beantragt der Generalversammlung vom 21. Mai 2014 eine Dividende von CHF 68.00 pro Aktie.

Der Bundesrat hat aufgrund der Annahme der «Minder-Initiative» per 1. Januar des laufenden Jahres die «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» in Kraft gesetzt. Diese verlangt von den betroffenen Gesellschaften eine Reihe von Anpassungen in der Corporate Governance, welche zum Teil im Jahr 2014, zumeist jedoch erst im Jahr 2015 umgesetzt werden müssen. Warteck Invest hat sich entschieden, nahezu sämtliche notwendigen Anpassungen bereits im laufenden Jahr vorzunehmen und die nötigen Statutenänderungen an der kommenden Generalversammlung vom 21. Mai 2014 beschliessen zu lassen.

Einen ausführlichen Beschrieb unserer Aktivitäten im Berichtsjahr 2013 sowie eine detaillierte Beurteilung der soliden finanziellen Lage und einen Ausblick auf die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft finden Sie auf den folgenden Seiten.

Sehr geehrte Aktionäre, sehr geehrte Kunden und Geschäftspartner, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft, deren Management und Mitarbeiter und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats

Geschäftsjahr 2013 Solides Ergebnis

«Gute Mietverhältnisse sind auch im Sinne des Aktionärs.»

Warteck Invest hat im vergangenen Geschäftsjahr ein solides Ergebnis erzielt, das Immobilienportfolio selektiv ausgebaut und eigene Projekte vorangetrieben. Geschäftsführer Daniel Petitjean blickt zurück auf 2013 und äussert sich zum Marktumfeld sowie zu den Prioritäten im laufenden Jahr.

Daniel Petitjean, wie fällt Ihr Fazit zum Geschäftsjahr 2013 aus? 2013 war für Warteck Invest ein spannendes und erfolgreiches Jahr. Wir haben zwei Sanierungsprojekte im Rahmen der geplanten Kosten und Termine abgeschlossen. Bei einem weiteren Projekt, einem Neubau in Basel, konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden. Und wir haben das Portfolio vergrössert und qualitativ verbessert, indem wir drei Liegenschaften hinzugekauft und eine Liegenschaft mit unterdurchschnittlichem Potenzial gewinnbringend veräussert haben.

Wenn man die Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Betracht zieht, würde man auch eine stärkere Zunahme des Erfolgs aus Vermietung erwarten. Weshalb war das nicht so? Der Erfolg aus Vermietung hat um knapp 3 % zugenommen. Erstens waren die drei neu akquirierten Liegenschaften nicht das ganze Jahr ertragswirksam. Die grösste Akquisition, das Geschäftshaus «Uno» in Liestal, wurde per 1. Oktober getätigt und es flossen damit nur für ein Quartal Mietzinsen in die Erfolgsrechnung 2013 ein. Zudem kam es im Rahmen der erwähnten Projekte während der Bauzeit bis zur Fertigstellung und Neuvermietung zu temporären Mietzinsausfällen.

Im Unterschied zu anderen Immobiliengesellschaften bewirtschaftet Warteck Invest ihre Liegenschaften selbst. Wäre der Zuzug einer externen Verwaltung allenfalls effizienter? Niemand schaut so gut zu seinem Eigentum wie der Eigentümer selbst. Dank der Inhouse-Lösung sind wir nahe beim Kunden und können die angestrebte Qualität sicherstellen. Ausserdem ist diese Lösung nach unseren Berechnungen erst noch kostengünstiger.

Warteck Invest betont stets, für sie stehe der Mieter im Zentrum. Was heisst das konkret? Mieter sind für uns Kunden. Wir sind bestrebt, ihre Bedürfnisse zu kennen und zu erfüllen. Konkret bedeutet dies, dass wir unsere Liegenschaften regelmässig pflegen, dass wir den Energieverbrauch der Häuser und damit auch die Nebenkosten unserer Mieter reduzieren und dass wir insgesamt eine faire Mietzinspolitik betreiben. Ausserdem reagieren wir schnell auf Mieteranliegen und bieten einen 24-Stunden-Pikett-Dienst für Notfälle – falls zum Beispiel an Heiligabend der Herd ausfällt. Unsere Mieter honorieren das. Wir haben dadurch langfristige Mietverhältnisse und weniger Wechsel, die ja immer mit Kosten verbunden sind. Gute Mietverhältnisse sind auch im Sinne des Aktionärs.

Das Portfolio wurde im Berichtsjahr um drei Liegenschaften erweitert. Was macht diese Immobilien für Warteck Invest attraktiv? Wir verfolgen eine opportunistische Akquisitionspolitik, ein sogenanntes Immobilien-Picking. Das heisst, wir investieren nicht nach vorgegebenen geografischen Quoten, sondern wir beurteilen jedes einzelne Objekt individuell. Wesentliche Kriterien sind die Lage, die aktuelle Nutzung und die künftige Nutzungsflexibilität, der Zustand sowie die Mieterstruktur. Hinzu kommen Unterhaltsintensität und Bewirtschaftungseffizienz. Und letztlich muss natürlich der Preis stimmen.

«Niemand schaut so gut zu seinem Eigentum wie der Eigentümer selbst.»

Warteck Invest will vermehrt auch eigene Projekte realisieren. Was ist der Grund dafür und welche Art von Projekten wird bevorzugt? In den letzten Jahren ist es schwierig geworden, Anlageobjekte mit genügender Rendite zu finden. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, fallweise auch Projekte selbst zu realisieren, sofern sie eine adäquate Rendite versprechen. Allerdings investieren wir nicht in Entwicklungen auf der grünen Wiese. Im Vordergrund stehen Wohnbau-Projekte, die entweder bereits bewilligt sind oder kurz davor stehen, sowie Sanierungs- und Erneuerungsprojekte aus unserem Bestand heraus. In den vergangenen Jahren haben wir jeweils eine bis zwei Liegenschaften oder Überbauungen pro Jahr einer tiefergreifenden Sanierung unterzogen.

Daniel Petitjean, Geschäftsführer

Von der Planungsphase bis zum fertigen Bau kann ein Projekt einen langen Zeitraum umfassen. Welche Stadien der Entwicklung will Warteck Invest in eigener Regie abdecken? Bei den Projekten aus dem Bestand heraus können und wollen wir den ganzen Prozess von der Planung bis und mit der Ausführung abdecken. Fallweise ziehen wir einen externen Planer oder einen Generalunternehmer bei. Die Projektleitung bleibt jedoch bei uns. Bei Projekten, die wir für eine Akquisition prüfen, möchten wir vor allem die Ausführung begleiten und die Vermarktung respektive Erstvermietung in eigener Regie vornehmen.

«Die regelmässigen Erträge aus dem Portfolio sichern eine nachhaltige Dividende.»

Verfügt Warteck Invest überhaupt über die dafür nötigen Kompetenzen? Wir haben eine sehr kompetente Bauabteilung im Haus, welche über das nötige Fachwissen und die entsprechende Erfahrung verfügt. Fallweise ziehen wir auch externe Berater hinzu. Auch für die Vermarktung haben wir die erforderlichen Kompetenzen im Haus. Das zeigt unsere seit Jahren sehr tiefe Leerstandsziffer.

Warteck Invest war bisher ein Hort der Stabilität. Steigen mit der vermehrten Entwicklungsaktivität nicht auch die Risiken? Wir sind uns der Risiken bewusst und begrenzen diese daher. Einerseits steigen wir erst in ein Projekt ein, wenn die Bewilligung erteilt oder absehbar ist. Andererseits werden wir auch das Gesamtvolumen von laufenden Projekten in einem gesunden Verhältnis zum Gesamtportfolio halten.

In welcher Form engagiert sich Warteck Invest im Bereich Nachhaltigkeit? Die Reduktion des Energieverbrauchs ist bei uns schon seit langem ein wichtiger Bestandteil des Facility-Managements. Wir messen den Verbrauch von Wärme, Wasser und Elektrizität laufend in allen Häusern im Portfolio und sind bestrebt, diese durch entsprechende bauliche Massnahmen sowie durch die Information der Mieter zu reduzieren. Bei Eingriffen zur Erneuerung einer Liegenschaft erfolgt stets auch eine energetische Sanierung des Gebäudes. In jüngster Vergangenheit haben wir ausserdem eine Reihe von Fotovoltaik- und Solaranlagen zur Erzeugung von alternativer Energie installiert. Die in den letzten Jahren dadurch eingesparte Energie entspricht dem Jahresverbrauch von etwa 125 3½-Zimmer-Wohnungen mit 80 m^2 Wohnungsfläche.

Was spricht im Umfeld von allenfalls steigenden Zinsen und einer geringeren Zuwanderung noch für die Warteck Invest-Aktie? Für die Warteck Invest-Aktie spricht die hohe Qualität des Immobilien-Portfolios hinsichtlich Zustand, geografischer Diversifikation, Nutzungs- und Mietermix. Die regelmässigen Erträge aus dem Portfolio sichern eine nachhaltige Dividende. Hinzu kommt die solide finanzielle Verfassung der Gesellschaft mit einer Eigenkapitalquote von gegen 40 %. Das Risiko steigender Zinsen ist auf lange Frist abgesichert. Die Wohnungen im Portfolio liegen hauptsächlich im mittleren Preissegment und an gut erschlossenen Lagen. Ein Nachlassen der Zuwanderung dürfte sich kaum auf die Nachfrage nach solchen Objekten auswirken.

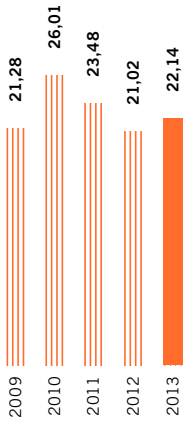
Wie werden sich die relevanten Märkte im laufenden Jahr entwickeln? Beim Wohnungsmarkt sind wir nach wie vor zuversichtlich, auch wenn die Nachfrage sich gesamthaft etwas abschwächen dürfte. Allenfalls an peripheren Lagen oder im Hochpreissegment könnte es zu Absatzproblemen kommen. Im Büromarkt erwarten wir allerdings eine Verschärfung des Verdrängungswettbewerbs und zunehmende Schwierigkeiten bei der Vermietung. Ursachen sind die neu auf den Markt kommenden Flächen einerseits und die stagnierende bis rückläufige Flächennachfrage andererseits. Bei den Retailflächen ist die Nachfrage stark von der jeweiligen Lage abhängig. Gute Lagen, wie wir sie haben, bleiben begehrt. Zu beachten ist aber der Trend hin zum Online-Handel, der zu mehr Nachfrage für Logistik- anstelle von Verkaufsflächen führt.

Marktbeobachter befürchten, dass für Schweizer Wohnimmobilien als Folge der angenommenen Masseneinwanderungsinitiative künftig ein Überangebot bestehen könnte. Wie beurteilen Sie die Situation? Die Zuwanderung der letzten Jahre hat zweifellos die Nachfrage angeheizt. Dass ein Nachlassen der Zuwanderung – sie fällt ja nicht vollständig weg – in naher Zukunft grossflächig zu einem Überangebot führt, bezweifeln wir. Der gesellschaftliche Wandel, der zu mehr Haushalten mit tieferer Personenbelegung führt, und die gute Beschäftigungslage sorgen für eine stete Nachfrage nach Wohnraum. Wir sehen allenfalls lokal und im oberen Preissegment gewisse Absatzprobleme. In diesem Segment ist Warteck Invest aber nicht tätig.

Zum Schluss: Wo liegen 2014 die Prioritäten der Warteck Invest? Einerseits auf der termingerechten Ausführung der zwei laufenden Projekte in Basel – der Erneuerung der Liegenschaften am Steinenberg und in der Steinenvorstadt in der Innenstadt sowie der Küchen- und Bädersanierung in den rund 90 Wohnungen der Überbauung Warteck Hof. Andererseits suchen wir weiter nach geeigneten Akquisitionsobjekten, um unser Portfolio rentabel auszubauen.

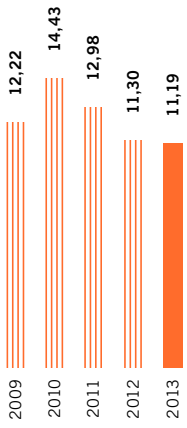
Erfolgreiche Aktivitäten Konzerngewinn gehalten

2013 war für Warteck Invest ein gutes Jahr. Die Gesellschaft war solide unterwegs und konnte wesentliche finanzielle Eckwerte über Vorjahresniveau steigern. Das Immobilienportfolio wurde um drei attraktive Liegenschaften erweitert. Parallel dazu trieb Warteck Invest Sanierungen und eigene Bauprojekte voran. Insgesamt stieg der Wert des Portfolios in der Berichtsperiode um 11 % auf CHF 545 Mio. Der Zuwachs bei den Anlageliegenschaften wird künftig für höhere Mieteinnahmen sorgen. In Anbetracht des erfreulichen Ergebnisses und des zuversichtlich stimmenden Ausblicks wird der Generalversammlung die Ausschüttung einer unveränderten Dividende von CHF 68.00 je Aktie vorgeschlagen.



MEHRJAHRESVERGLEICH
EBIT IN MIO. CHF

Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelte sich im Jahr 2013 insgesamt robust. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb ungebrochen hoch – insbesondere in Wirtschaftszentren wie Basel und Zürich –, angetrieben durch die gute Konjunkturlage, die anhaltende Zuwanderung, das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche und die steigende Anzahl Kleinhaushalte. Auf dem Büromarkt bestehen dagegen zunehmend Überkapazitäten und es herrscht tendenziell ein Verdrängungswettbewerb. Die grosse Nachfrage, speziell nach Wohnliegenschaften, und die entsprechend hohen Transaktionspreise machen es schwierig, in diesem Segment geeignete und gut rentierende Liegenschaften zu finden. Aus diesem Grund treibt Warteck Invest nebst gezielten Akquisitionen vermehrt eigene Projekte voran.



MEHRJAHRESVERGLEICH
KONZERNGEWINN IN MIO. CHF

Erfolg aus Vermietung und EBIT gesteigert, Konzerngewinn gehalten Warteck Invest erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2013 ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 22,1 Mio., ein Plus von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 21,0 Mio.). Unter Ausschluss der Neubewertungseffekte erzielte die Gesellschaft einen um 4,0 % höheren Konzerngewinn von CHF 10,3 Mio. (2012: CHF 9,9 Mio.). Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen sowohl ein höherer Erfolg aus der Vermietung des wachsenden Anlageportfolios als auch der Erfolg aus dem Verkauf der Liegenschaft in Oberkulm bei. Der tiefere Neubewertungsgewinn gegenüber 2012 hat allerdings zur Folge, dass der Konzerngewinn 2013 mit CHF 11,2 Mio. um CHF 0,1 Mio. geringer ausfällt als im Vorjahr. Das entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 75.37.

Weiterhin hohe Dividendenausschüttung In Anbetracht des guten Ergebnisses, der soliden Finanzbasis und der weiterhin positiven Aussichten beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 21. Mai 2014, eine unveränderte Dividende von CHF 68.00 je Aktie auszuschütten. Gemessen am Kurs der Warteck Invest-Aktie zum Jahresende ergibt das eine Rendite von 4,0 %. Die Auszahlung von insgesamt rund CHF 10,1 Mio. entspricht einer Ausschüttungsquote von 90 % des Konzerngewinns und widerspiegelt damit den «Obligation Plus»-Charakter der Warteck Invest-Anlage.

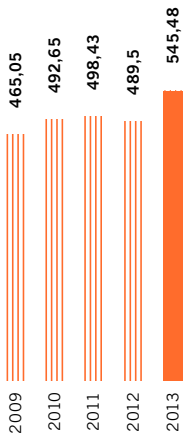
Mieterträge gesteigert, Leerstand anhaltend tief Im Berichtszeitraum erwirtschaftete Warteck Invest Soll-Mietzinsen von CHF 27,7 Mio. Gegenüber der Vorjahresperiode entspricht dies einem Zuwachs um 2,7 % (2012: CHF 27,0 Mio.). Die durch den Kauf von drei Liegenschaften zusätzlich anfallenden Mieteinnahmen konnten vorübergehende Mietausfälle wegen Sanierungen teilweise kompensieren. Die Mietzinsanteile der einzelnen Objektkategorien haben sich im Vorjahresvergleich kaum verändert: 44 % der Soll-Mietzinsen entfallen auf Wohnungen, Büros tragen 29 % und Verkaufsflächen 11 % bei. Der Rest verteilt sich auf Parkflächen, Gastronomie, Gewerbe und Lager. Weiterhin erfreulich sind die überdurchschnittlich tiefen Leerstände von CHF 0,7 Mio., was einer Leerstandsquote von 2,5 % entspricht (2012: 2,4 %). Dieser Wert zählt nach wie vor zu den tiefsten in der Branche. Abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten belaufen sich die Mieterträge auf CHF 27,0 Mio., 2,9 % mehr als im Vorjahr (CHF 26,2 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten sowie den Aufwendungen für den Unterhalt, bewegte sich im Berichtszeitraum mit CHF 3,8 Mio. leicht über Vorjahresniveau (CHF 3,6 Mio.). Der Immobilienaufwand entspricht einem Anteil von 13,7 % an den Einnahmen. Dies stellt erneut ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 14,1 %. Aus den Mieterträgen abzüglich des erfolgswirksamen Immobilienaufwands resultiert für das Geschäftsjahr 2013 ein Erfolg aus Vermietung von CHF 23,2 Mio., ein Zuwachs um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 22,6 Mio.).

Schlank organisierte Warteck Invest Per Ende 2013 beschäftigte Warteck Invest 14 Mitarbeitende mit einem Pensum von 12,5 Vollzeitstellen. Das entspricht im Vorjahresvergleich einer Stelle mehr. Aus diesem Grund sowie als Folge von angepassten Arbeitspensen und Salären lag der Personalaufwand mit CHF 2,6 Mio. um 13,3 % über Vorjahr.

Warteck Invest verfügt über eine ausgesprochen schlanke Organisation. Dennoch sind alle erforderlichen Kompetenzen intern verfügbar. Erfolgsentscheidend ist insbesondere, dass Warteck Invest die Bewirtschaftung ihres Liegenschaftenportfolios sowie die Realisierung von Projekten selbst übernehmen kann. Die Personalfluktuation ist sehr gering. Die meisten Mitarbeitenden sind seit vielen Jahren bei Warteck Invest tätig.

Zinsänderungsrisiken solide abgesichert Der Netto-Finanzaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 2,7 % auf CHF 7,7 Mio. (2012: CHF 7,5 Mio.), was in erster Linie auf die grösstenteils fremdfinanzierten Akquisitionen und den dadurch höheren Hypothekarkreditbestand zurückzuführen ist. Zum Jahresende hatte Warteck Invest Hypotheken im Umfang von CHF 298,8 Mio. aufgenommen (2012: CHF 244,8 Mio.), was einer Belehnung der Liegenschaften von knapp 55 % entspricht. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Jahr 2013 bei 2,83 % (2012: 3,07 %). Durch den Einsatz von Zinsabsicherungsinstrumenten konnte Warteck Invest die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung auf knapp acht Jahre erhöhen. Damit ist das Risiko von steigenden Zinsen längerfristig gut abgesichert.

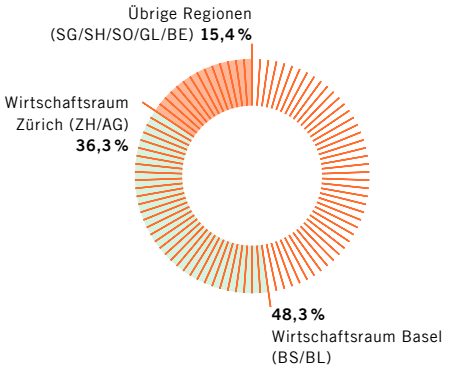


MEHRJAHRESVERGLEICH MARKTWERT PORTFOLIO IN MIO. CHF

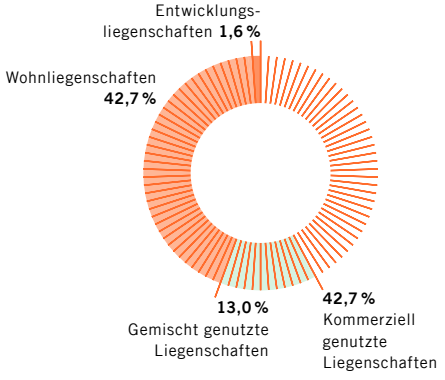
Portfolio quantitativ und qualitativ ausgebaut Der Marktwert des Immobilien-Portfolios von Warteck Invest wuchs in der Berichtsperiode deutlich um 11 % von CHF 489,5 Mio. im Vorjahr auf CHF 545,5 Mio. per Ende 2013. Davon entfielen CHF 1,1 Mio. auf die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten (2012: CHF 1,7 Mio.). Die restliche Wertsteigerung erfolgte durch Zukäufe von Liegenschaften, Investitionen in Sanierungs- und Umbauprojekte sowie aktivierte Instandsetzungen an den Bestandsliegenschaften. Trotz dem generellen Renditedruck im Immobilienmarkt konnte Warteck Invest die Rendite ihres Portfolios auf ansprechendem Niveau halten. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) betrug 5,4 % (2012: 5,6 %). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) belief sich auf 4,6 % (2012: 4,8 %).

Im Jahresverlauf 2013 konnte Warteck Invest drei Liegenschaften kaufen. Per 1. Januar 2013 wurde eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Netstal im Kanton Glarus mit Baujahr 2009 übernommen. Per 1. Juni 2013 wurde in Bützberg im Kanton Bern eine im Jahr 2011 erstellte Wohnüberbauung mit 15 modernen Wohnungen akquiriert. Der Kauf der 2011 mit «Minergie»-Zertifikat erstellten Büroliegenschaft «Uno» direkt am Bahnhof in Liestal BL erfolgte per 1. Oktober 2013. Zudem konnte per 1. Januar 2014 eine Liegenschaft in Weinfelden TG erworben werden, welche langfristig an

MARKTWERTE 2013 NACH GEOGRAFIE



MARKTWERTE 2013 NACH ANLAGEKATEGORIE



die Betreiberin eines Alters- und Pflegeheims vermietet ist. Diese Akquisition hat auf die Jahresrechnung 2013 jedoch keinen Einfluss. Verkauft wurde im Dezember 2013 die Liegenschaft an der Rotkornstrasse 4/6 in Oberkulm AG, woraus ein Gewinn vor Steuern von CHF 1,4 Mio. resultierte.

Mit dem Zuwachs bei den Anlageliegenschaften ist bei Warteck Invest mit einem weiteren Wachstum der Mieteinnahmen zu rechnen. Die neu akquirierten Liegenschaften umfassen strategiekonform sowohl Wohn- als auch Geschäftsflächen, wobei die Vermietungsquote überall hoch ist. Der weiterhin hohe Anteil der Wohnnutzung im Portfolio bietet einen wirksamen Schutz gegen konjunkturelle Schwankungen. Durch den Zukauf der Liegenschaften in Netstal und in Bützberg ist Warteck Invest neu auch in den Kantonen Glarus und Bern und damit per Bilanzstichtag insgesamt in neun Kantonen vertreten. Geografische Schwerpunkte bilden weiterhin die Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 48 % sowie Zürich mit 36 % am gesamten Marktwert des Portfolios.

Die Erweiterung des Immobilien-Portfolios führte zu einer Erhöhung der Bilanzsumme auf CHF 553,4 Mio. (2012: 496,7 Mio.). Als Folge reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 42 auf 38 %. Dies stellt im Branchenvergleich nach wie vor eine sehr solide Kapitalbasis dar.

Projekte planmässig vorangetrieben Insgesamt wurden im Berichtsjahr nebst den Ausgaben für Betrieb, Instandhaltung und -setzung weitere CHF 8,3 Mio. für Sanierungs- und Umbauprojekte investiert. Abgeschlossen wurde wie geplant die Erneuerung der Liegenschaft in Wetzikon. Der grössere Gebäudekörper mit insgesamt 14 Wohnungen wurde totalsaniert. Der kleinere Gebäudekörper mit drei Wohnungen wurde abgebrochen und durch einen grösseren Neubau mit neun Wohnungen ersetzt. Dadurch konnte Warteck Invest die vorhandene Nutzungsreserve aktivieren. Die sanierten Wohnungen waren ab April 2013 bezugsbereit. Der Neubau wurde termingemäss im August fertiggestellt.

Ebenfalls abgeschlossen wurde die im April begonnene Totalsanierung der Liegenschaft an der Chrischonastrasse 38 in Basel. Die bis Ende August dauernden Arbeiten in den 17 Wohnungen konnten im bewohnten Zustand durchgeführt werden, so dass die Mietverhältnisse nicht gekündigt werden mussten.

Die seit Mitte 2013 laufenden Bauvorbereitungsmassnahmen zur Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a in der Basler Innenstadt wurden im Dezember abgeschlossen und die Abbrucharbeiten starteten im Januar 2014. Für die Ausführung hat Warteck Invest den Generalunternehmer HRS unter Vertrag genommen. Das Projekt umfasst den Ersatz der über 100-jährigen Liegenschaften Steinenvorstadt 1a und Steinenberg 21 und 23. Die Fertigstellung der neuen Wohn- und Geschäftshäuser ist für Sommer/Herbst 2015 geplant.

Im Geschäftsjahr 2013 hat Warteck Invest schliesslich noch den Auftrag für eine Quartierplanung auf ihrer Baulandparzelle in Muttenz vergeben. Dabei handelt es sich um eine Fläche von rund 1400 m^2 an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob, die derzeit als Parkplatz zwischengenutzt wird.

Investitionen in Nachhaltigkeit zeigen Wirkung Warteck Invest hat auch im Geschäftsjahr 2013 erhebliche Investitionen getätigt, um die Energieeffizienz ihres Immobilien-Portfolios zu steigern. Die Energiekennzahlen der Liegenschaften werden laufend überprüft und wo nötig werden Verbesserungsmassnahmen ergriffen. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energie sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Parallel dazu werden die Mieterinnen und Mieter regelmässig für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser sensibilisiert. Ein tieferer Verbrauch bedeutet geringere Nebenkosten, was wiederum den Mietern zugutekommt.

Im Berichtsjahr wurde an der Grenzacherstrasse 62 in Basel die zweite Fotovoltaik-Anlage im Portfolio von Warteck Invest in Betrieb genommen. Im Zuge der Sanierung wurde auf dem Dach der Chrischonastrasse 38 in Basel die insgesamt vierte Solaranlage zur Erzeugung von Warmwasser installiert. Mit dem Kauf des Geschäftshauses «Uno» in Liestal ist zudem die erste Liegenschaft mit einem «Minergie»-Zertifikat ins Portfolio gekommen.

Die zur Verbesserung der Energieeffizienz realisierten Massnahmen zeigen Wirkung. So konnten beispielsweise beim Wärmeverbrauch in den letzten fünf Jahren insgesamt 1,07 Mio. kWh Energie eingespart werden. Dies entspricht 107 000 Litern Heizöl oder dem jährlichen Wärmeverbrauch von 125 3,5-Zimmer-Wohnungen.

Ausblick auf 2014 Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Warteck Invest blicken zuversichtlich auf das Geschäftsjahr 2014. Die gute wirtschaftliche Lage in der Schweiz mit konstanten Wachstumsraten und geringer Arbeitslosigkeit dürfte anhalten. Im Immobilienmarkt sind trotz der medialen Diskussion nur lokale Übertreibungen zu erwarten und keine flächendeckende Preisblase. Insbesondere im Wohnsegment ist von einer weiterhin positiven Entwicklung auszugehen. Die Annahme der Masseneinwanderungsinitiative dürfte, zumindest mittelfristig, noch kaum Einfluss haben, so dass die Nachfrage nach Wohnraum anhalten wird. Im Bürosegment ist dagegen vermehrt mit Überkapazitäten im Markt und einer entsprechenden Verdrängung zu rechnen. Dasselbe dürfte für Retailflächen gelten, wobei hier die Lage den entscheidenden Erfolgsfaktor darstellt.

Wahrscheinlich bleibt es in näherer Zukunft weiterhin schwierig, geeignete und gut rentierende Liegenschaften zu finden. Warteck Invest wird dennoch Objekte mit Potenzial suchen und prüfen. Gestützt auf die aktuelle hypothekarische Belastung von 55 % kann das Portfolio bei gegebener Kapitalstruktur um rund CHF 70 Mio. erweitert werden, bis die in der Strategie festgelegte Belehnungsgrenze von 60 % erreicht ist. Um die gesteckten Wachstumsziele zu erreichen, wird Warteck Invest zudem vermehrt eigene Projekte realisieren. So steigt das Unternehmen in der Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäfts früher ein und kann mehr Rendite erwirtschaften. Nach den gezielten Bereinigungen der letzten Jahre verfügt Warteck Invest über ein qualitativ hochwertiges Portfolio, das eine gute geografische Diversifikation, einen hohen Wohnanteil und keine Klumpenrisiken bei der Mieterschaft aufweist. Das Risiko steigender Zinsen, welche den grössten Kostenblock darstellen, ist auf lange Sicht gut abgesichert. Schliesslich werden die Mietzinserträge aufgrund der im Berichtsjahr getätigten Zukäufe und abgeschlossenen Projekte weiter steigen. Dies wird für eine weitere stabile und nachhaltige Entwicklung von Warteck Invest sorgen.

Philippe Moulin

Christoph M. Müller

Ulrich Vischer

Daniel Breton

Daniel Petitjean

Marcel Rohner

VERWALTUNGSRAT
Dr. Christoph M. Müller,
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Ulrich Vischer,
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Marcel Rohner,
Mitglied des Verwaltungsrats

GESCHÄFTSLEITUNG
Daniel Petitjean,
Geschäftsführer

Daniel Breton,
Leiter Gebäudemanagement

Philippe Moulin,
Leiter Immobilienbewirtschaftung

Fotografiert in der Liegenschaft
Grenzacherstrasse 60, Basel,
Baujahr 1932.

Den Werten verpflichtet «Obligation Plus»

Immobilien auf gutem Grund Warteck Invest ist eine der bedeutenden 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 verselbständigt 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 Immobilien-Portfolio von Warteck Invest umfasst zum Jahresende 2013 41 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 545 Mio. Das Portfolio wurde ständig erneuert und ist heute gut diversifiziert: Je 43 % des Bestands entfallen auf Wohn- und Geschäftsimmobilien, der Rest auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Liegenschaften verteilen sich mittlerweile auf zehn Kantone; geografische Schwerpunkte bilden die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

Investment mit Mehrwert Warteck Invest hat das Ziel, für ihre Aktionäre eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften und den Substanzwert nachhaltig zu sichern. Die Aktionäre 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 Immobilien-Portfolio 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 gegen 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 Wachstums-potenzial.

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 4 %. Seit 1993 wurde die Dividende jedes Jahr entweder erhöht oder konstant gehalten.

Mieter im Zentrum Warteck Invest strebt ein gutes Verhältnis zu ihren 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 hochqualifizierte Mitarbeitende, die alle erforderlichen Kompetenzen in der Immobilienbewirtschaftung, im Portfolio- und Facility-Management, im Finanz- und im Risikomanagement ins Unternehmen einbringen. Sie bietet ein attraktives Arbeitsumfeld 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 Aktionäre. Warteck Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu einem regelmässigen Dialog mit Mietern, Investoren, 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.

Mehrwert
Kontrolliertes Wachstum

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.

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

Kundennahe Immobilienbewirtschaftung Für Warteck Invest sind ihre Mieter ihre Kunden. Zusammen mit den Kapitalgebern 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 Mitarbeiter.

Zwei Projekte abgeschlossen
Eines gestartet

Im Berichtsjahr wurden zwei Projekte im vorgegebenen Kosten- und Terminrahmen abgeschlossen und bei einem weiteren Projekt konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Wohnliegenschaft

Wetzikon
Ettenhauser-
strasse 29–33
Baujahr 1982/2013

BAUZEIT
April 2012–August 2013

BAUKOSTEN
CHF 7,7 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
CHF 663 000 p.a.

RAUMPROGRAMM
bisher 17, neu 23 Wohnungen

ARBEITEN
Neubau (Haus Nr. 29) bzw. Erneuerung Küchen, Bäder, Böden, Fenster, Storen, Haustechnik, Optimierung der Grundrisse, Sanierung Fassade und Balkone, energetische Massnahmen (Haus Nr. 31/33)

Sanierung/Neubau Ettenhauserstrasse 29–33, Wetzikon Mit der Erneuerung der aus zwei Gebäudekörpern bestehenden Wohnliegenschaft an der Ettenhauserstrasse 29–33 in Wetzikon wurde im April 2012 begonnen. Der grössere Gebäudekörper mit 14 Wohnungen wurde dabei bis auf den Rohbau zurückgebaut und anschliessend totalsaniert. Sämtliche technischen Installationen und Ausbauten wurden erneuert. Die Gebäudehülle wurde energetisch saniert und modernisiert. Der kleinere Gebäudekörper mit drei Wohnungen wurde vollständig abgebrochen und durch einen Neubau mit neun Wohnungen ersetzt. Dadurch konnte die vorhandene Nutzungsreserve der Liegenschaft aktiviert werden. Die Wohnungen im sanierten Gebäude konnten im April 2013, diejenigen im Neubau im August 2013 an die neuen Mieter übergeben werden.

Wohnliegenschaft

Basel
Chrischona-
strasse 38
Baujahr 1983

BAUZEIT
April 2013–August 2013

BAUKOSTEN
CHF 3,4 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
CHF 713000 p.a.

RAUMPROGRAMM
17 Wohnungen und 1 Büro

ARBEITEN
Erneuerung Küchen, Bäder,
Böden, Fenster, Storen, Haustechnik,
energetische Massnahmen

Entwicklungs-
liegenschaft

Basel
Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a
Baujahr 1908

BAUZEIT
Dezember 2013–Oktober 2015

BAUKOSTEN
rund CHF 13,0 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
CHF 863000 p.a.

RAUMPROGRAMM
6 Wohnungen, 5 Büroetagen, 1 Laden,
1 Restaurant

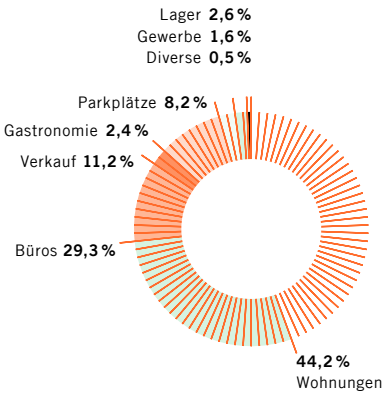
ARBEITEN
Neubau Steinenvorstadt 1a, Neubau
Steinenberg 21/23 (Erhalt und Sanierung
der bisherigen Fassade)

Sanierung Chrischonastrasse 38, Basel Die Liegenschaft an der Chrischonastrasse 38 in Basel mit 17 Wohnungen und Büroflächen im Erdgeschoss wurde im Berichtsjahr von April bis August totalsaniert. Der Eingriff umfasste die Erneuerung der Küchen und der Bäder sowie der Haustechnik. Ebenfalls wurde der Auftritt der Liegenschaft durch Eingriffe an der Fassade verbessert. Zur energetischen Sanierung wurden zudem die Fenster ersetzt und eine Solaranlage zur Aufbereitung von Warmwasser auf dem Dach installiert. Die Arbeiten an dieser Liegenschaft konnten im bewohnten Zustand durchgeführt werden, so dass aus Rücksicht auf die Mieter darauf verzichtet werden konnte, sämtliche Mietverhältnisse zu kündigen.

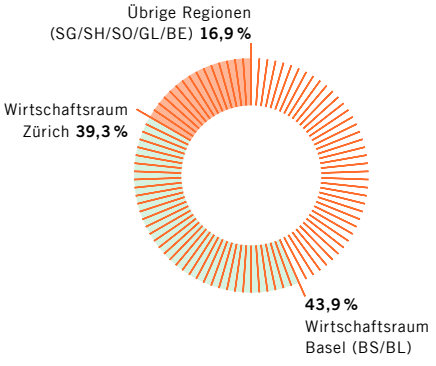
Neubau Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a, Basel Nach längerer Planungs- und Vorbereitungszeit konnte im Dezember 2013 mit den Bauarbeiten zur Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a an bester Lage in der Basler Innenstadt begonnen werden. Das Projekt umfasst den Ersatz der über 100-jährigen Liegenschaft Steinenvorstadt 1a durch ein attraktives neues Geschäftshaus mit einer Wohnung im Attikageschoss. Gleichzeitig werden die ebenfalls über 100 Jahre alten Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert. Dafür werden die heutigen Liegenschaften bis auf die Fassade abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt. Die Fassade, die Teil eines historisch wertvollen Stadtpalais bildet, wird dabei erhalten bzw. saniert und durch die Anbringung der ehemaligen Verzierungen in den ursprünglichen Zustand versetzt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2015 geplant.

Klarer Fokus
Definierte Ziele

SOLL-MIETZINSEN 2013 NACH OBJEKTNUTZUNG



SOLL-MIETZINSEN 2013 NACH GEOGRAFIE



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 und Standorte 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 600 Mio. Die Prioritäten der Standorte lauten:
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 Portfolio-Performance wird unter Berücksichtigung von Nettoertrag und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgebern eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

Akquisitionen Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte zugekauft. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. liegen. In erfolgsversprechenden 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 ihre Geschäftstätigkeit auf den Betrieb und Erhalt der eigenen Immobilien beschränkt.

Namenaktie
Wert mit Substanz

SYMBOL TELEKURS
WARN

REUTERS
WARZnb

VALORENNUMMER
261 948

ISIN-NUMMER
CH0002619481

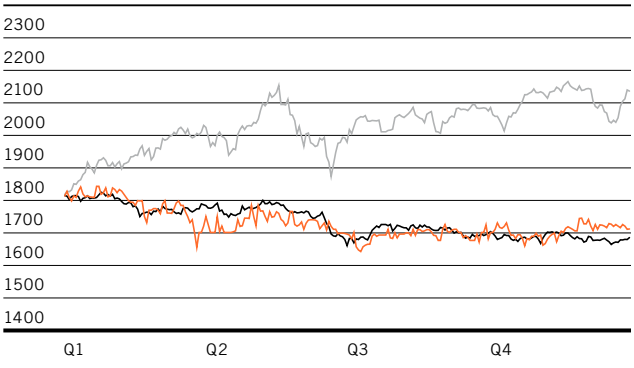
NAMENAKTIE	2013	2012	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	1 711	1 818	–5,9 %
Höchst	1 845	1 915	
Tiefst	1 640	1 810	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 419	1 412	+0,5 %
Premium/Agio[1] am 31.12.	20,6 %	28,8 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	22,7	23,9	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	149.09	141.50	+5,3 %
EBIT exkl. Neubewertung	141.84	129.94	+9,2 %
Konzerngewinn vor Steuern	97.00	90.80	+6,8 %
Konzerngewinn	75.37	76.10	–1,0 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertung[2]	69.74	66.39	+4,0 %
Ausschüttung	68.00[3]	68.00	+/–0,0 %
Pay-out ratio	90,2 %	89,4 %	+0,9 %

Kursentwicklung[4] Namenaktie		
– Jahr 2013	–5,9 %	–1,7 %
– letzte 3 Jahre p.a.	–1,5 %	2,3 %
– letzte 5 Jahre p.a.	3,2 %	3,3 %
Gesamtrendite (Performance)[5] Namenaktie		
– Jahr 2013	–2,1 %	2,0 %
– letzte 3 Jahre p.a.	2,3 %	6,3 %
– letzte 5 Jahre p.a.	7,7 %	7,5 %
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs) 2013	–7,2 %	4,5 %
SXI Real Estate Shares Index (Kurs) 2013	–10,7 %	7,7 %
SPI (Kurs) 2013	21,0 %	13,8 %
SXI Real Estate Index (Performance) 2013	–3,9 %	7,9 %
SXI Real Estate Shares Index (Performance) 2013	–6,9 %	12,3 %
SPI (Performance) 2013	24,6 %	17,7 %

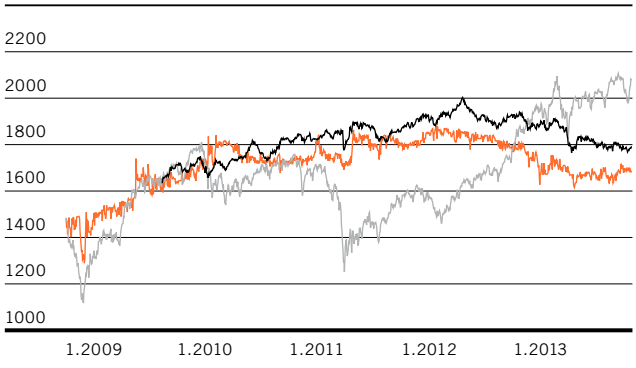
[1] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[2] Steuereffekte berücksichtigt
[3] Antrag des Verwaltungsrats
[4] Kursveränderung in % des Kurswerts am 1.1.
[5] Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

WARN
SPI (angeglichen)
SXI Real Estate (angeglichen)

NAMENAKTIE 1.1.2013–31.12.2013



NAMENAKTIE 1.1.2009–31.12.2013



Bilanzgewinn
Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der 124. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2014, den Bilanzgewinn 2013 wie folgt zu verwenden:

in CHF	
Gewinnvortrag 2012	0
Jahresgewinn 2013	2 389 125
Bilanzgewinn 2013	**2 389 125**
Auflösung freier Reserven	7 708 875
Zur Verfügung der Generalversammlung	**10 098 000**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 68.00 pro dividendenberechtigte Namenaktie (148 500 Stück)	**10 098 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**0**

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, März 2014 Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 44.20 pro Titel, welche am 28. Mai 2014 erfolgt. Die Dividende wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.

Corporate Governance

Grundsätze
Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 29. Oktober 2008 und dem Kommentar zu dieser Richtlinie (Stand 20. September 2007) geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen zurückzuführen.

Vorbemerkung im Zusammenhang mit der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) Die folgenden Ausführungen beschreiben die Regeln zur Corporate Governance bei Warteck Invest, wie sie im Berichtsjahr gegolten haben und noch bis zur kommenden Generalversammlung vom 21. Mai 2014 gelten. Am 1.1.2014 ist die «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) in Kraft getreten. Diese Verordnung fordert von börsenkotierten Gesellschaften in einigen Bereichen Anpassungen der Corporate Governance, welche teilweise 2014, spätestens aber 2015 umgesetzt werden müssen. Der Verwaltungsrat der Warteck Invest beabsichtigt, nahezu sämtliche neuen Bestimmungen aus dieser Verordnung bereits 2014 umzusetzen, und wird der kommenden Generalversammlung vom 21. Mai 2014 die entsprechenden Statutenänderungen beantragen. Im vorliegenden Geschäftsbericht noch nicht enthalten ist ein separater Vergütungsbericht gemäss Art. 13ff VegüV. Grund dafür ist die Tatsache, dass die im Vergütungsbericht verlangten Informationen fast deckungsgleich sind mit den Angaben zu den Vergütungen, die gemäss dem noch gültigen Art. 663b^{bis} OR (Transparenzgesetz) in den Anhängen zur Konzernrechnung und zur Jahresrechnung der Warteck Invest AG enthalten sind.

Konzernstruktur und Aktionariat (Ziffer 1 RLCG)

Konzernstruktur (Ziffer 1.1 RLCG) Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, und der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel (vgl. dazu «Konsolidierungskreis», Seite 56).

Warteck Invest AG Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, welche zurzeit 14 festangestellte 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 Immobilien-Portfolio-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 31.12.2013 CHF 254,1 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.

Bedeutende Aktionäre (Ziffer 1.2 RLCG) Der Gesellschaft waren zum 31.12.2013 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (28,42 %)

Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Offenlegungsmeldungen nach Art. 20 BEHG publiziert:

STREUUNG DER AKTIEN PER 31.12.2013

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 50 Aktien	1617	82,2	26556	17,9
51 bis 100 Aktien	174	8,8	13870	9,3
101 bis 250 Aktien	128	6,5	20743	14,0
251 bis 500 Aktien	26	1,3	8615	5,8
Über 500 Aktien	23	1,2	57893	39,0
Total eingetragen	**1968**	**100,0**	**127677**	**86,0**
Dispobestand			20823	14,0
Total ausgegeben			**148500**	**100,0**

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG) Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)

Ordentliches Kapital Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1 485 000 ist in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt.

Genehmigtes und bedingtes Kapital, Genussscheine Es besteht weder genehmigtes noch bedingtes Kapital. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

KAPITALSTRUKTUR UND -VERÄNDERUNGEN WARTECK INEST AG

	2013	2012	2011
in Tausend CHF			
Aktienkapital	1 485	1 485	1 485
Reserven	56 555	58 490	58 490
Bilanzgewinn	2 389	8 162	12 929
Total Eigenkapital	**60 429**	**68 137**	**72 904**

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 Verwaltungsrats, 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. Relevant sind insbesondere Nachweise gemäss folgenden Erlassen:
   - Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983;
   - Bundesratsbeschluss betreffend Massnahmen gegen die ungerechtfertigte Inanspruchnahme von Doppelbesteuerungsabkommen des Bundes vom 14. Dezember 1962;

b) wenn der Erwerber auf Verlangen nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien in eigenem 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)

Christoph M. Müller

FUNKTION
Präsident des Verwaltungsrats

PERSONALIEN
Dr. iur., Rechtsanwalt, geboren 1948, wohnhaft in Küssnacht am Rigi, Schweizer Bürger

BERUFLICHER HINTERGRUND/ FACHKOMPETENZ
Selbständiger Wirtschaftsanwalt mit Notariatspatent in Zürich, spezialisiert auf Bankenrecht, Gesellschaftsrecht, M&A, Immobilien- und Steuerrecht (seit 1982)

Mitglied des Gesellschafterausschusses (seit 1986) und des Aufsichtsrats (seit 2001) der Vaillant Group, D-Remscheid

Präsident (seit 2010) bzw. Mitglied (seit 2007) des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen, u.a. der Citibank (Switzerland), Zürich (1982–2012), und Commerzbank AG, D-Frankfurt am Main (2004–2014)

AMTSDAUER
Mitglied des Verwaltungsrats seit 1998, Präsident des Verwaltungsrats seit 2001, gewählt bis GV 2016

Ulrich Vischer

FUNKTION
Mitglied des Verwaltungsrats

PERSONALIEN
Dr. iur., Advokat, geboren 1951, wohnhaft in Basel, Schweizer Bürger

BERUFLICHER HINTERGRUND/ FACHKOMPETENZ
Partner in der Kanzlei VISCHER Rechtsanwälte und Notare, Basel und Zürich, spezialisiert auf Gesellschafts-, Verwaltungs- und Steuerrecht, Beratung national und international tätiger Unternehmen (seit 2005)

Präsident des Verwaltungsrats der MCH Messe Schweiz (Holding) AG (seit 2006)

Präsident des Universitätsrats der Universität Basel (seit 2005)

Mitglied im Verwaltungsrat verschiedener weiterer schweizerischer Gesellschaften

Vizepräsident des Verwaltungsrats der Bank Ehinger & Armand von Ernst (2005–2006)

Mitglied des Regierungsrats des Kantons Basel-Stadt, Vorsteher des Finanzdepartements (1992–2005)

Generalsekretär (1981–1987) sowie Landesdelegierter im Ressort Ausland (1988–1992) der Basler Versicherungs Gruppe

AMTSDAUER
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2007, gewählt bis GV 2016

Marcel Rohner

FUNKTION
Mitglied des Verwaltungsrats

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

BERUFLICHER HINTERGRUND/ FACHKOMPETENZ
Gründer und Präsident des Verwaltungsrats der Löwenfeld AG, Beteiligungen und Immobilienentwicklung, Aarau (seit 2010)

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

Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte in Industrie- und Beteiligungsgesellschaften

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

Vizepräsident der Schweizerischen Bankiervereinigung (2002–2009)

AMTSDAUER
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2011, gewählt bis GV 2014

Der Geschäftsführer, 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 einer ihrer Tochtergesellschaften 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 bekannt.

Wahl, Organisation und Kompetenzregelung (Ziffern 3.3, 3.4 und 3.5 RLCG)
Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, welche von der Generalversammlung einzeln auf eine Dauer von jeweils drei Jahren gewählt werden. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 67 Jahre sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und bezeichnet insbesondere seinen Präsidenten und den Sekretär. Letzterer muss dem Verwaltungsrat nicht angehören. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats existiert nicht. Der Gesellschaftsgrösse entsprechend verzichtet der Verwaltungsrat zurzeit darauf, Ausschüsse wie z.B. ein Audit Committee zu bilden.

Der Verwaltungsrat trifft sich zu vier bis sechs ordentlichen, in der Regel halbtägigen Sitzungen pro Jahr, welche vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden fünf 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 drei Zirkularbeschlüsse gefasst. 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 und 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, entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien und legt die Entschädigungen der Organmitglieder fest.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen zum Immobilien-Portfolio-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 3.6 RLCG) Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes und umfassendes internes Kontrollsystem (IKS). Die Geschäftsleitung erstellt zuhanden des Verwaltungsrats jeweils per 30.6., per 30.9. und per 31.12. des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30.6. und 30.9. 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 Risiko-Management-System wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 58 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, welche unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände beinhalten. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident mindestens wöchentlich in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung
(Ziffer 4 RLCG)

Daniel Petitjean

FUNKTION
Geschäftsführer und Finanzchef

PERSONALIEN
Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

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

BERUFLICHER HINTERGRUND
Studium der Wirtschaftswissenschaften (1990–1996)

Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1996–1998)

Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen (1998–1999)

Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1999–2003)

AMTSDAUER
Eintritt als Geschäftsführer und Finanzchef am 1. April 2003

Daniel Breton

FUNKTION
Leiter Gebäudemanagement

PERSONALIEN
Geboren 1957, wohnhaft in Riehen, Schweizer Bürger

AUSBILDUNG
Baufachmann

BERUFLICHER HINTERGRUND
Berufslehre zum Hochbauzeichner

Anschliessend Bauleiter bei diversen grösseren Planungs- und Architekturunternehmungen

Seit dem Eintritt in die Warteck Invest in verschiedenen, mit der Planung, Ausführung und Überwachung des baulichen Immobilienunterhalts zusammenhängenden Funktionen tätig

AMTSDAUER
Eintritt als Baufachmann am 15. Mai 1983, seit 1993 Mitglied der Geschäftsleitung

Philippe Moulin

FUNKTION
Leiter Immobilienbewirtschaftung

PERSONALIEN
Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

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

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

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

Leiter Immobilienbewirtschaftung bei der Warteck Invest AG (seit 2002)

AMTSDAUER
Eintritt in die Firma am 1. Mai 2002, seit 1. Januar 2009 Mitglied der Geschäftsleitung

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

Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.3 RLCG.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen (Ziffer 5 RLCG) Sämtliche Organentschädigungen werden vom Verwaltungsrat festgelegt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten fixe Entschädigungen, wie es in § 21 der Gesellschaftsstatuten festgelegt ist. Die Höhe dieser Entschädigungen, die in bar ausgerichtet werden, wird vom Gesamtverwaltungsrat jährlich nach freiem Ermessen festgelegt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen ein fixes Grundsalär in bar und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bar-Bonus erhalten. Die Höhe des Grundsalärs wird vom Gesamtverwaltungsrat jährlich für das kommende Geschäftsjahr festgelegt und richtet sich nach den Marktverhältnissen. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dem Verwaltungsrat dabei die Salarierungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie anderen schweizerischen Unternehmungen, welche sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen. Die Höhe des variablen Bonus bewegt sich zwischen 0 und 20 % des Grundsalärs. Sie ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt, gemessen an Wachstums- und Gewinnvorgaben, sowie dem Einsatz und der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitglieds zur Erreichung dieser Vorgaben. Den Mitgliedern der Geschäftleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf.

Ansonsten bestehen weder Erfolgsbeteiligungsmodelle noch Aktien- oder Optionsprogramme für die Organe.

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind gemäss Art. 663b^{bis} OR und die von den Organmitgliedern gehaltenen Beteiligungen gemäss Art. 663c OR im Anhang zur Jahresrechnung der Warteck Invest AG (Seiten 77–79) und im Anhang zur Konzernrechnung (Seiten 64 und 68–69) offengelegt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre (Ziffer 6 RLCG) Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Verfahren und Voraussetzungen zur Einführung einer derartigen Beschränkung sind im schweizerischen Obligationenrecht geregelt. Mit Ausnahme von § 12 der Gesellschaftsstatuten, wonach ein Aktionärsvertreter selbst auch Aktionär sein muss, bestehen keine über Art. 689 Abs. 2 OR hinausgehenden Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Gemäss § 14 der Gesellschaftsstatuten 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 Art. 699 OR entsprechend geregelt. Deren Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Die Traktandierung erfolgt durch den Verwaltungsrat. Aktionäre, die zusammen mindestens 10 % des Kapitals 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.

Das Aktienregister bleibt jeweils für rund 14 Tage vor der Versammlung bis zur Auszahlung der Dividende etwa eine Woche nach der Versammlung geschlossen. In dieser Zeit werden keine Einträge im Aktienregister vorgenommen. Die genauen Fristen und Termine werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen (Ziffer 7 RLCG) Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 32 BEHG wurde weder erhöht (Opting-Up) noch wegbedungen (Opting-Out). Dies bedeutet, dass ein Grossaktionär den übrigen Aktionären beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 33⅓ % der Stimmrechte ein Übernahmeangebot unterbreiten müsste.

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen mit Mitgliedern von Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung, welche diese gegen unerwünschte Übernahmen schützen sollen. D.h., 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 KPMG AG, Basel, amtiert seit über 20 Jahren als Revisionsstelle. Als Mandatsleiter fungiert seit 2009 Stefan Inderbinen, dipl. Wirtschaftsprüfer. Der Mandatsleiter darf diese Funktion gemäss den Richtlinien der Treuhandkammer während höchstens sieben Jahren ausüben.

Für das Geschäftsjahr 2013 wurden von der KPMG AG TCHF 59 für Revisionshonorare in Rechnung gestellt. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 29 wurden für die Steuerberatung bzw. -administration fakturiert.

Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses jeweils nach rund acht Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem Geschäftsführer besprochen, welcher den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, welcher diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat erhält 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 langjährigen Zusammenarbeit die Dauer der jährlichen Prüfung, die Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mitarbeitern, 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 www.warteck-invest.ch für jedermann rund um die Uhr abrufbar.

Der in der Regel im April erscheinende Geschäftsbericht wie auch der üblicherweise im August publizierte Halbjahresbericht werden allen Aktionären sowie einer breiten Auswahl an Medien, Finanzanalysten und weiteren Interessenten per Post zugestellt. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an welcher das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (Fax oder E-Mail) veröffentlicht.

Grundsätzlich steht allen interessierten natürlichen und juristischen Personen die Aufnahme in das entsprechende Adressverzeichnis frei. Allfällige Interessenten können sich entweder unter der E-Mail-Adresse info@warteck-invest.ch oder über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft oder direkt auf der Webseite www.warteck-invest.ch unter dem Link «Ad-hoc-Publizität, E-Mail-Verteiler» zum Eintrag anmelden.

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Unsere Mieter sind unsere Kunden.

Für Warteck Invest stehen die Mieterinnen und Mieter zusammen mit den Kapitalgebern im Mittelpunkt.

Mit vielen von ihnen pflegen wir persönlichen Kontakt. Er wird dadurch erleichtert, dass wir unsere Immobilien selber bewirtschaften. So sichern wir gleichzeitig die Qualität und die Wirtschaftlichkeit des Portfolios.

Stellvertretend für unsere Mieterschaft porträtieren wir in diesem Geschäftsbericht sechs ganz unterschiedliche Kundinnen und Kunden.

Frau Merk

Die aufmerksame Mieterin

Frau Merk und ihr Haus an der Inneren Margarethenstrasse 26 haben schon viel erlebt. Das meiste sogar gemeinsam, denn Frau Merk (1926) wohnt seit 63 Jahren in diesem Gebäude (1935). Was im und rund ums Haus passiert, verfolgt die rüstige Stadtbaslerin mit grossem Interesse. Am liebsten von ihrem geliebten «Eggli» im Wohnzimmer aus. Aber auch das spanisch-mexikanische Restaurant Tapadera im Erdgeschoss, wo Frau Merk fast jeden Tag ihren Kaffee trinkt, ist ein guter Ort für Beobachtungen.

Frau Merk wohnt an der Inneren Margarethenstrasse 26 in Basel-Stadt, Liegenschaft Baujahr 1935.

level east

Die kreativen Mieter

Sie suchten mehr Raum für Kreativität. Da kam der frühere Standort eines Gastrobetriebs wie gerufen. Also entschieden sich Frank Meier und Ivo Niederdorfer, ihre Agentur an die Hauptstrasse in Rorschach zu verlegen. Natürlich mussten die hellen und grosszügigen Räumlichkeiten vorher noch umgebaut werden. «Alles ging unkompliziert und speditiv über die Bühne», berichten die beiden Partner. Sie freuen sich jeden Tag auf ihren Arbeitsplatz mit Blick auf den Hafen, die vorbeiziehenden Schiffe und die lebhaften Möwen.

Die Agentur level east hat ihren Sitz an der Hauptstrasse 30 in Rorschach, Liegenschaft Baujahr 1989.

Andrea, Cosima, Maria und der Abwesende

Die lustigen Mieterinnen

Pech gehabt! Otto, der mit drei Studentinnen eine WG bildet, ist nicht da, als der Fotograf vor der Türe zur grossen Wohnung am Fischerweg 6 in Basel steht, um die Bewohnerinnen und den Bewohner abzulichten. Was tun? Flugs zeichnen sie Gesichter auf Luftballone und erklären die Runde symbolisch als vollständig.

Andrea, Cosima, Maria und der Abwesende wohnen am Fischerweg 6 in Basel-Stadt, Liegenschaft Baujahr 1996.

Ingrid

Die betuchte Mieterin

Über das Quartier hätte Ingrid Stettler noch mit sich reden lassen, als sie 1996 ein Atelier suchte. Doch eine Stadtadresse in Basel musste es unbedingt sein. Fündig wurde die Modedesignerin an der Alemannengasse. Den Einzug in den hohen und hellen Raum hat sie nie bereut. Hier arbeitet Ingrid so beschwingt wie am ersten Tag. Und wenn sie von ihrem Vermieter etwas braucht, greift sie zum Telefon. «Ich werde so behandelt, als ob ich die betuchteste Mieterin von ganz Basel wäre», lobt sie.

Ingrid Stettler hat ihr Atelier an der Alemannengasse 37 in Basel-Stadt, Liegenschaft Baujahr 1996.

Benjamin und Michael

Die kämpferischen Mieter

Eigentlich sind Benjamin Rutz und Michael Lifart Kampfsportler, mehrfache Weltmeister sogar. Ihr 900 m^2 grosses Fitnessstudio am Liestaler Bahnhofplatz richtet sich aber an Menschen, die nicht gegen andere, sondern für sich selber kämpfen. Ein gesunder, beweglicher und schlanker Körper ist das Ziel. Der Weg dazu führt über modernste Geräte und massgeschneidertes Trainingskonzept. Trainieren müssen die Kunden allerdings schon selber.

Swiss Martial Arts Academy ist im «Uno»-Gebäude am Bahnhofplatz 11 in Liestal eingemietet, Liegenschaft Baujahr 2011.

Peugeot 203

Der ruhige Mieter

Meistens dämmert er vor sich hin und freut sich über seinen sonnengeschützten Platz. Wenn ihn jedoch sein Besitzer aus der Tiefgarage an der Binningerstrasse holt, strahlt er über die ganze Karosserie. Er geniesst es, wenn er zu Ausflügen in seine Heimat mitgenommen wird oder als vielbeachteter Gast an Hochzeitsfeiern teilnehmen darf. Der regelmässigen Reinigung auf dem Waschplatz, gleich neben seinem Ruheraum, unterzieht er sich ohne Murren. Auf seinen Meister Peter Ingold (1952) kann er sich verlassen, der Peugeot 203 (1954).

Der Peugeot 203 haust in der Überbauung Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3 in Allschwil, Liegenschaft Baujahr 1965.

Den Mieterinnen und Mietern, die sich für die Porträts zur Verfügung gestellt haben, danken wir an dieser Stelle ganz herzlich.

Finanzbericht

Konzern
Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.13	31.12.12
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		**2 203**	**1 843**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		349	161
Andere kurzfristige Forderungen		1 353	114
Forderungen	1.	**1 702**	**275**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	**3 466**	**4 492**
Umlaufvermögen		**7 371**	**6 610**
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 17.	381	380
Darlehen	4.	96	122
Finanzanlagen		**477**	**502**
Mobile Sachanlagen		**96**	**97**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		232 870	193 990
Gemischt genutzte Liegenschaften		70 760	71 920
Wohnliegenschaften		232 800	220 480
Entwicklungsliegenschaften		9 050	3 110
Immobile Sachanlagen	5.	**545 480**	**489 500**
Anlagevermögen		**546 053**	**490 099**
Aktiven		**553 424**	**496 709**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 021	1 165
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		199	303
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.	73 000	45 000
Passive Rechnungsabgrenzung	7.	6 954	7 847
Kurzfristiges Fremdkapital		**81 174**	**54 315**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8.	225 800	199 800
Andere langfristige Verbindlichkeiten		107	94
Rückstellungen für latente Steuern	9.	35 608	32 861
Langfristiges Fremdkapital		**261 515**	**232 755**
Fremdkapital		**342 689**	**287 070**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	10.	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	11.	**209 250**	**208 154**
Eigenkapital		**210 735**	**209 639**
Passiven		**553 424**	**496 709**

Konzern
Erfolgsrechnung

in Tausend CHF	Anmerkung im Anhang	2013	2012	Veränderung zum Vorjahr
Mieterträge	12.	**26 972**	**26 206**	**+2,9 %**
Betriebskosten Liegenschaften	13.	–854	–849	+0,6 %
Unterhalt Liegenschaften	13.	–2 941	–2 790	+5,4 %
Erfolg aus Vermietung		**23 177**	**22 567**	**+2,7 %**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	14.	**1 077**	**1 720**	**–37,4 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	15.	**1 368**	**–233**	**–**
Übrige Erträge	16.	**277**	**239**	**+15,9 %**
Personalaufwand	17.	**–2 607**	**–2 301**	**+13,3 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	18.	**–1 152**	**–975**	**+18,2 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**22 140**	**21 017**	**+5,3 %**
Finanzergebnis	19.	**–7 735**	**–7 535**	**+2,7 %**
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		**14 405**	**13 482**	**+6,8 %**
Steuern	20.	**–3 212**	**–2 181**	**+47,3 %**
Konzerngewinn		**11 193**	**11 301**	**–1,0 %**

Konzern
Geldflussrechnung

in Tausend CHF	2013	2012
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	11 193	11 301
+ Abschreibungen	97	109
+/– Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	1 026	875
+/– Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	–892	–1 592
+/– Veränderung Debitoren/andere Forderungen	–1 427	–37
+/– Veränderung Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	–248	351
+/– Veränderung andere langfristige Verbindlichkeiten	13	–5
+/– Veränderung Rückstellungen	2 747	764
+/– Bewertungsergebnis	–1 077	–1 720
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	–1 384	–8
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**10 048**	**10 038**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	–95	0
Immobile Sachanlagen	–61 213	–7 161
Total Investitionen	**–61 308**	**–7 161**
Finanzanlagen	25	153
Mobile Sachanlagen	15	8
Immobile Sachanlagen	7 678	17 811
Total Devestitionen	**7 718**	**17 972**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**–53 590**	**10 811**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	105 500	10 000
– Rückzahlung von Hypotheken	–51 500	–20 800
– Gewinnausschüttung	–10 098	–10 098
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**43 902**	**–20 898**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	10 048	10 038
Geldfluss Investitionstätigkeit	–53 590	10 811
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	43 902	–20 898
Total Geldfluss	**360**	**–49**
+ Flüssige Mittel am 1.1.	1 843	1 892
= Flüssige Mittel am 31.12.	**2 203**	**1 843**

+ = Zufluss/ – = Abfluss

Konzern
Eigenkapital-nachweis

in Tausend CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	**Total**
Eigenkapital am 1.1.2012	**1 485**	**206 951**	**208 436**
Jahresgewinn 2012		11 301	11 301
Dividende Geschäftsjahr 2011		–10 098	–10 098
Eigenkapital am 31.12.2012	**1 485**	**208 154**	**209 639**
Jahresgewinn 2013		11 193	11 193
Dividende Geschäftsjahr 2012		–10 098	–10 098
Eigenkapital am 31.12.2013	**1 485**	**209 250**	**210 735**

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

Konzern
Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierungskreis

Die Warteck Invest AG und die einzige Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquote beträgt 100 % des voll liberierten Aktienkapitals von CHF 1,0 Mio. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sind eliminiert. Es fallen keine konzerninternen Gewinne oder Verluste an. Die Warteck Sport Holding AG übte im Berichtsjahr keine eigene Geschäftstätigkeit aus.

Rechnungslegungsgrundsätze

Der vorliegende Geschäftsbericht 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 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 derivativen Finanzinstrumente werden nach den gleichen Grundsätzen bewertet wie das abgesicherte Grundgeschäft.

Mobile Sachanlagen
Die mobilen Sachanlagen werden zum Anschaffungswert bilanziert und über den geschätzten Zeitraum ihrer wirtschaftlichen Nutzung linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme.

Immobile Sachanlagen
Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 82–83 hervor.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten
Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten werden Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken 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 von Hypotheken und festen Vorschüssen werden in der Geldflussrechnung netto dargestellt.

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

Risikomanagement

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 Eintretenswahrscheinlichkeit und ihre 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.

Konzern-Bilanz

1. Forderungen

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 18 (Vorjahr TCHF 9) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

in Tausend CHF	**31.12.13**	31.12.12
Diverse	276	319
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	3 190	4 173
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**3 466**	**4 492**

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mieter für Heiz- und Betriebskosten unter den Passiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 7.).

3. Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

Bei dieser Arbeitgeberbeitragsreserve im Betrag von TCHF 381 (Vorjahr TCHF 380) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, d.h., 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 17. Personalaufwand).

4. Darlehen

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Darlehen vertragskonform verzinst und amortisiert.

5. Immobile Sachanlagen

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

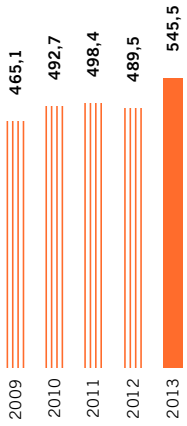
– Kommerziell genutzte Liegenschaften: gewerblich genutzte (Büro, Verkauf, Gewerbe usw.) Renditeliegenschaften mit einem maximalen Wohnanteil von einem Drittel.
– Gemischt genutzte Liegenschaften: Renditeliegenschaften mit gemischter Nutzung (Wohnanteil zwischen ⅓ und ⅔).
– Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
– Entwicklungsliegenschaften: In dieser Kategorie werden nebst Baulandreserven und aktivierten Projektkosten auch zum Verkauf bestimmte Liegenschaften erfasst, welche mittelfristig veräussert werden sollen. Bei günstiger Gelegenheit können aber auch nicht vorgängig dieser Kategorie zugewiesene Objekte zum Verkauf gelangen.

IMMOBILE SACHANLAGEN

		Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	
	31.12.11						**31.12.12**
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	211 180	0	1 029	–17 750	1 820	–2 289	193 990
Gemischt genutzte Liegenschaften	81 240	–10 670	531	0	1 189	–370	71 920
Wohnliegenschaften	203 000	10 670	5 601	–61	1 965	–695	220 480
Entwicklungsliegenschaften	3 010	0	0	0	100	0	3 110
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**498 430**	**0**	**7 161**	**–17 811**	**5 074**	**–3 354**	**489 500**

IMMOBILE SACHANLAGEN

		Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	
	31.12.12						**31.12.13**
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	193 990	–5 720	44 741	0	1 391	–1 532	232 870
Gemischt genutzte Liegenschaften	71 920	0	1 176	0	240	–2 576	70 760
Wohnliegenschaften	220 480	0	14 395	–6 310	4 432	–197	232 800
Entwicklungsliegenschaften	3 110	5 720	900	0	0	–680	9 050
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**489 500**	**0**	**61 212**	**–6 310**	**6 063**	**–4 985**	**545 480**



MEHRJAHRESVERGLEICH MARKTWERT IMMOBILIEN PORTFOLIO IN MIO. CHF

Die Zugänge im Jahr 2013 in Höhe von TCHF 61 212 sind geprägt durch den Kauf dreier Liegenschaften, die Investitionen im Rahmen der drei Sanierungsprojekte in Wetzikon und in Basel sowie weitere aktivierte Instandsetzungsausgaben an den Bestandesliegenschaften. Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Bei den drei im Berichtsjahr akquirierten Liegenschaften handelt es sich um eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Netstal GL mit Baujahr 2009, eine Wohnüberbauung in Bützberg BE mit Baujahr 2011 sowie eine Büroliegenschaft in Liestal BL mit Baujahr 2011. Die Büroliegenschaft am Bahnhofplatz 11 in Liestal BL ist zudem als bedeutender Zugang einzeln offenzulegen, da der Transaktionswert grösser ist als 5 % des Portfoliowerts. Die erworbene Liegenschaft weist am Stichtag einen Marktwert von TCHF 28 880 auf.

Der Abgang in Höhe von TCHF 6310 entspricht dem Verkauf der Liegenschaft an der Rotkornstrasse 4/6 in Oberkulm AG.

Entwicklungsliegenschaften St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1377 m^2 an guter Lage in der Nähe des Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Zurzeit ist sie im Sinne einer Zwischennutzung als Parkplatz vermietet.

Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a, Basel: Die Bauvorbereitungsmassnahmen zur Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a in Basel konnten im Dezember 2013 umgesetzt und mit dem Abbruch im Januar 2014 begonnen werden. Die Vermietung der Flächen ist ebenfalls im Gange. Für die Ausführung wurde ein Generalunternehmer unter Vertrag genommen. Das Projekt umfasst den Ersatz der über 100-jährigen Liegenschaft Steinenvorstadt 1a durch ein attraktives neues Geschäftshaus mit einer Wohnung im Attikageschoss. Gleichzeitig werden die ebenfalls über 100 Jahre alten Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert. Dafür werden die Liegenschaften bis auf die schützenswerte Vorderfassade abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt. Die Fertigstellung ist für Sommer/Herbst 2015 geplant.

MARKTWERTE NACH GEOGRAFIE	**31.12.13**	31.12.12
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	48,3	46,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	36,3	40,8
Übrige Regionen (SG/SH/SO/BE/GL)	15,4	12,7
Total	**100,0**	**100,0**

MARKTWERTE NACH ANLAGEKATEGORIE	31.12.13	31.12.12
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	42,7	39,6
Gemischt genutzte Liegenschaften	13,0	14,7
Wohnliegenschaften	42,7	45,1
Entwicklungsliegenschaften	1,6	0,6
Total	**100,0**	**100,0**

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 520,8 Mio. (Vorjahr CHF 476,6 Mio.).

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 Immobilien-Portfolio sind den Seiten 88–95 zu entnehmen.

6. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 73 000 (Vorjahr TCHF 45 000) 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. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

7. Passive Rechnungsabgrenzung

	31.12.13	31.12.12
in Tausend CHF		
Diverse	4 070	4 026
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	2 884	3 821
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**6 954**	**7 847**

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 541, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1823, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 1178 und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft in Höhe von TCHF 528 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.).

8. Langfristige Finanzverbindlichkeiten
Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 225 800 (Vorjahr TCHF 199 800) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken 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 31.12.2013 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 298 800 (Vorjahr TCHF 244 800) sind bis auf TCHF 32 000 allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder mit einem Zinssatz-Swap abgesichert. Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, welche nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt (vgl. dazu Punkt 22. Derivative Finanzinstrumente). Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 68 000 (Vorjahr TCHF 40 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward-starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 86 000 (Vorjahr TCHF 114 000). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 616 p.a.

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

in Tausend CHF	Kredit-fälligkeit	Feste Zinsbindung
2014	73 000	32 000
2015	83 000	15 000
2016	34 500	19 500
2017	56 900	26 900
2018	20 000	20 000
2019	16 000	16 000
2020	0	16 000
2021	0	0
2022	15 400	15 400
2023	0	0
2024	0	28 000
2025	0	30 000
2026	0	10 000
2027	0	25 000
2028	0	45 000
Total	**298 800**	**298 800**

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 30 Monaten bzw. 2,5 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen bei 95 Monaten bzw. 7,9 Jahren. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 2,83 % (Vorjahr 3,07 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2013 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 490,0 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 424,0 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 366,5 Mio. (Vorjahr CHF 325,6 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Kapitalaufwand können Punkt 19. Finanzergebnis entnommen werden.

9. 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 wurde 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 (vor Steuern) von durchschnittlich 19,5 % (Vorjahr 19,5 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit demselben Steuersatz (vor Steuern) von 20,5 % berechnet.

in Tausend CHF	
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2011	**32 097**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–723
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1 487
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2012	**32 861**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–18
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 765
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2013	**35 608**

10. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital ist eingeteilt in 148 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10. Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 25–36).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2013 Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 28,42 % (Vorjahr 28,11 %)

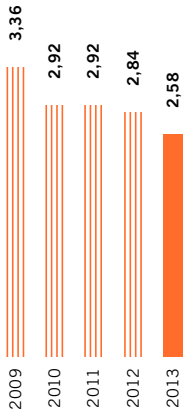
BETEILIGUNGEN DER ORGANMITGLIEDER (INKL. IHNEN NAHESTEHENDE PERSONEN) AN DER GESELLSCHAFT

Name	Funktion	**Anzahl Aktien 31.12.13**	Anzahl Aktien 31.12.12
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	42 197	41 741
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	5	5
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats	110	110
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Finanzchef	1	1
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	21	18
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**42 335**	**41 876**

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

11. Gewinnreserve

in Tausend CHF	**31.12.13**	31.12.12
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobile Sachanlagen	184 850	173 316
– Finanzanlagen	381	380
– Latente Steuern	–35 608	–32 861
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	743	743
Übrige	58 884	66 576
Gewinnreserve	**209 250**	**208 154**



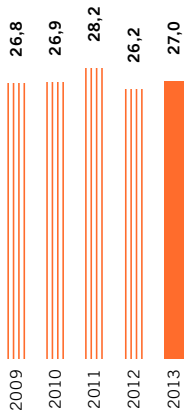
MEHRJAHRESVERGLEICH ERTRAGSAUSFALLQUOTE IN %

Konzern-Erfolgsrechnung

12. Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, d.h. Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betrugen 2013 TCHF 679, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 2,47 % (Vorjahr TCHF 659 bzw. 2,44 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 2,21 % leer (Vorjahr 1,80 %). Die Debitorenverluste betrugen 2013 TCHF 44 (Vorjahr TCHF 108). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 2,58 % (Vorjahr 2,84 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 4,55 % (Vorjahr 4,75 %). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanten Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 4,86 % (Vorjahr 5,06 %).

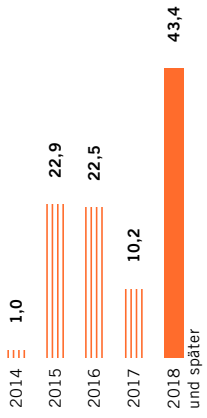


MEHRJAHRESVERGLEICH MIETERTRÄGE IN MIO. CHF

SOLL-MIETZINSEN NACH GEOGRAFIE	2013	2012
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,8	46,4
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	39,3	39,4
Übrige Regionen (SG/SH/SO/BE/GL)	16,9	14,2
Total	**100,0**	**100,0**

SOLL-MIETZINSEN NACH OBJEKTNUTZUNG	2013	2012
in Prozenten		
Wohnungen	44,2	43,8
Büros	29,3	29,2
Verkauf	11,2	11,5
Gastronomie	2,4	3,3
Parkplätze	8,2	8,1
Lager	2,6	3,0
Gewerbe	1,6	0,6
Diverses	0,5	0,5
Total	**100,0**	**100,0**

Die Ertragsausfallquote zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinserträgen der Renditeliegenschaften.



FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE IN %

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2013) Die Übersicht (siehe links) zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z.B. Büros, Verkauf etc.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge i.d.R. jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

Angaben zur Risikostreuung Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Jahr 2013 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN:	2013	2012
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	4,8	5,0
– auf die drei grössten Mieter:	11,4	11,7
– auf die fünf grössten Mieter:	16,8	17,9

13. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

	2013	2012
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	854	849
Unterhalt Liegenschaften	2941	2790
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	**3795**	**3639**

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften in Höhe von TCHF 10940 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 7161).

14. Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 6063 und Abwertungen von total TCHF 4986 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 1077 entspricht 0,20 % des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 1720 bzw. 0,35 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 82–83 entnommen werden.

15. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

in Tausend CHF	2013	2012
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. kommerziell genutzte Liegenschaften)	0	–233
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	1 368	0
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**1 368**	**–233**

Die im Berichtsjahr verkaufte Liegenschaft an der Rotkornstrasse 4/6 in Oberkulm AG konnte mit einem Gewinn vor Steuern von TCHF 1368 verkauft werden.

16. Übrige Erträge

Die übrigen Erträge setzen sich zusammen aus Honoraren für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen, Erträgen aus Arealvermietungen, Abschlagszahlungen für das vorzeitige Auflösen von Mietverträgen sowie Verkäufen von Mobilien.

17. Personalaufwand

Am 31.12.2013 hat die Gesellschaft 14 Festangestellte mit total 1250 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1150 Stellenprozenten). 100 Stellenprozente entfallen auf eine temporäre Praktikumsstelle. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden. Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

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 festangestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 2013 TCHF 162 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 145).

Einige ausserhalb von Basel gelegene Liegenschaften werden in Zusammenarbeit mit externen lokalen Liegenschaftsverwaltungen betreut. Diese Honorare sind im übrigen Personalaufwand enthalten.

PERSONALAUFWAND	**2013**	2012
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	1 940	1 730
Sozialversicherungsaufwand	330	289
Übriger Personalaufwand	337	282
Total Personalaufwand	**2 607**	**2 301**

Gemäss Art. 663b^{bis} OR (Transparenzgesetz) sind die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder offenzulegen. Diese gestalten sich für das Berichtsjahr wie folgt:

VERWALTUNGSRAT

	Nicht erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
Name, Funktion	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
in Tausend CHF						
Dr. Christoph M. Müller, Präsident	96	96	7	7	103	103
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied	60	56	0	4	60	60
Dr. Marcel Rohner, Mitglied	56	56	4	4	60	60
Total	**212**	**208**	**11**	**15**	**223**	**223**

GESCHÄFTSLEITUNG

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung [1]	
Name, Funktion	**2013**	2012	**2013**	2012
in Tausend CHF				
Saläre (nicht erfolgsabhängig)	689	655	304	287
Saläre (erfolgsabhängig)	129	125	57	57
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	155	148	59	56
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	14	13	6	6
Total	**987**	**941**	**426**	**406**

[1] Daniel Petitjean, Geschäftsführer/Finanzchef

Die Angaben zu den VR-Honoraren und den Salären der Geschäftsleitung verstehen sich brutto, d.h. vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder im Sinne von Art. 663b^{bis} OR gewährt und es sind auch keine solchen aus früheren Perioden ausstehend. Es wurden auch keine Abgangsentschädigungen an ausscheidende Organmitglieder bezahlt.

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

Vorsorgeeinrichtungen

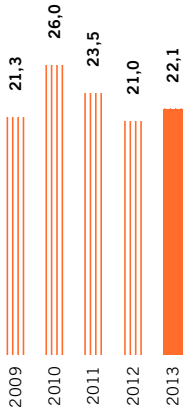
ARBEITGEBERBEITRAGSRESERVE (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.13	31.12.12	2013	2012
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	381	0	0	0	381	380	1	2
Total	**381**	**0**	**0**	**0**	**381**	**380**	**1**	**2**

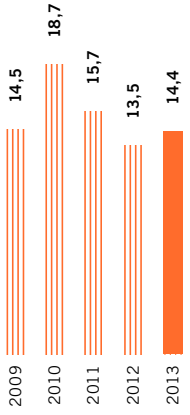
WIRTSCHAFTL. NUTZEN/WIRTSCHAFTL. VERPFLICHTUNG UND VORSORGEAUFWAND

	Überdeckung		Wirtschaftl. Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12			2013	2012
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	162	162	0	0	0	0	162	145
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 395	1 325	0	0	0	0	0	0
Total	**1 557**	**1 487**	**0**	**0**	**0**	**0**	**162**	**145**

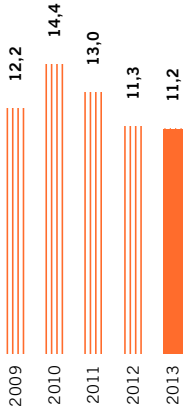
Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen Arbeitnehmer und die Rentner der Firma sowie ihrer Angehörigen gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Krankheit, Tod und Arbeitslosigkeit bei unverschuldeter Notlage. Warteck Invest beabsichtigt nicht, daraus einen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



MEHRJAHRESVERGLEICH BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN IN MIO. CHF



MEHRJAHRESVERGLEICH KONZERNGEWINN VOR STEUERN IN MIO. CHF



MEHRJAHRESVERGLEICH KONZERNGEWINN IN MIO. CHF

18. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 97 (Vorjahr TCHF 109) enthalten.

19. Finanzergebnis

in Tausend CHF	2013	2012
Hypothekarzinsen	7 682	7 525
Zinsaufwand	**7 682**	**7 525**
Ertrag aus Finanzanlagen	–6	–13
Aufwand aus Finanzanlagen	59	23
Erfolg aus Finanzanlagen	**53**	**10**
Total Finanzergebnis (Aufwand)	**7 735**	**7 535**

Der durchschnittlich für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 2,83 % (Vorjahr 3,07 %). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,50 und 3,89 %. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 30 Monaten bzw. 2,5 Jahren. Unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungsinstrumente lag die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung am Stichtag bei 95 Monaten bzw. 7,9 Jahren.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

20. Steueraufwand

in Tausend CHF	2013	2012
Laufender Steueraufwand	464	1 417
Latenter Steueraufwand	2 748	764
Total Steueraufwand	**3 212**	**2 181**

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftenbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 2748 gebildet werden (vgl. dazu 9. Rückstellungen für latente Steuern).

21. Ausserbilanzgeschäfte

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, im Jahr 2019 ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 318 zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag dannzumal nicht verlängert wird. Dieses Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung von Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

22. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, welche nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt (vgl. dazu Punkte 6. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und 8. Langfristige Finanzverbindlichkeiten). Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 68 000 (Vorjahr TCHF 40 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward-starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 86 000 (Vorjahr TCHF 114 000).

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
		31.12.2013			31.12.2012		
in Tausend CHF							
Zinsen	154 000	170	5 747	154 000	0	17 408	Absicherung
Total	**154 000**	**170**	**5 747**	**154 000**	**0**	**17 408**	

23. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2013 und dem 24. März 2014 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2013 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle
Konzernrechnung

KPMG AG
Wirtschaftsprüfung
Viaduktstrasse 42
CH-4002 Basel

Postfach 3456
CH-4002 Basel

Telefon +41 58 249 91 91
Telefax +41 58 249 91 23
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Warteck Invest AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 52 bis 71 und 92 bis 95) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinien betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

Mitglied der Treuhand-Kammer

Warteck Invest AG, Basel
Bericht der Revisionsstelle
zur Konzernrechnung
an die Generalversammlung

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marianne Kaiser
Zugelassene Revisionsexpertin

Basel, 24. März 2014

Warteck Invest AG
Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.13	31.12.12
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	1.	**2 203**	**1 842**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		349	161
Andere kurzfristige Forderungen		1 353	114
Forderungen		**1 702**	**275**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**3 466**	**4 492**
Umlaufvermögen		**7 371**	**6 609**
Darlehen		96	122
Finanzanlagen		**96**	**122**
Mobile Sachanlagen		**96**	**97**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		146 057	107 436
Gemischt genutzte Liegenschaften		38 413	39 394
Wohnliegenschaften		174 367	169 308
Entwicklungsliegenschaften		1 793	46
Immobile Sachanlagen	2.	**360 630**	**316 184**
Anlagevermögen		**360 822**	**316 403**
Aktiven		**368 193**	**323 012**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 021	1 165
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3.	890	976
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.	73 000	45 000
Passive Rechnungsabgrenzung		6 946	7 840
Kurzfristiges Fremdkapital		**81 857**	**54 981**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.	225 800	199 800
Andere langfristige Verbindlichkeiten		107	94
Langfristiges Fremdkapital		**225 907**	**199 894**
Fremdkapital		**307 764**	**254 875**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**55 812**	**57 747**
Reserven		**56 555**	**58 490**
Gewinnvortrag		0	2 831
Jahresgewinn		2 389	5 331
Bilanzgewinn		**2 389**	**8 162**
Eigenkapital		**60 429**	**68 137**
Passiven		**368 193**	**323 012**

Warteck Invest AG
Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2013	2012	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge		**26 972**	**26 206**	**+2,9 %**
Betriebskosten Liegenschaften		–854	–849	+0,6 %
Unterhalt Liegenschaften		–3 100	–2 716	+14,1 %
Instandsetzung Liegenschaften		–2 495	–1 295	+92,7 %
Erfolg aus Vermietung		**20 523**	**21 346**	**–3,9 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	5.	**1 463**	**4 338**	**–66,3 %**
Übrige Erträge		**278**	**239**	**+16,3 %**
Personalaufwand	6.	**–2 607**	**–2 301**	**+13,3 %**
Abschreibungen	7.	**–7 994**	**–8 461**	**–5,5 %**
Sonstiger Betriebsaufwand		**–1 052**	**–862**	**+22,0 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**10 611**	**14 299**	**–25,8 %**
Finanzergebnis		**–7 766**	**–7 567**	**+2,6 %**
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		**2 845**	**6 732**	**–57,7 %**
Steuern		**–456**	**–1 401**	**–67,5 %**
Jahresgewinn		**2 389**	**5 331**	**–55,2 %**

Warteck Invest AG
Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Die Jahresrechnung der Warteck Invest AG vermittelt kein tatsächliches Bild der Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft, da sie nach handels- und aktienrechtlichen Normen erstellt wurde.

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

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

Darlehen
Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Beteiligungen
Der Buchwert der hundertprozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, beträgt CHF 1. Die Warteck Sport Holding AG mit Sitz in Basel verfügt über ein nominelles Eigenkapital von CHF 1,0 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen.

Sachanlagen
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Sachanlagen wurden nach aktienrechtlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Es wurden keine Aufwertungen vorgenommen. Weitere Wertberichtigungen in der Jahresrechnung der Warteck Invest AG wurden vorgenommen, sofern die für den Konzernabschluss ermittelten Marktwerte unter den Buchwerten in der Jahresrechnung der Warteck Invest AG lagen.

Bilanz der Warteck Invest AG

1. Flüssige Mittel
Die flüssigen Mittel zum Jahresende setzen sich aus Bank-, Postcheck- und Barguthaben zusammen.

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

2. Immobile Sachanlagen
Der Brandversicherungswert der immobilen Sachanlagen beträgt CHF 520,8 Mio. (Vorjahr CHF 476,6 Mio.).

3. Andere kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 692 (Vorjahr TCHF 673).

4. Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2013 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 330,7 Mio. (Vorjahr CHF 278,6 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 366,5 Mio. (Vorjahr CHF 325,6 Mio.).

Zur Zinsabsicherung von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten mit variablen Zinssätzen sowie von Festhypotheken, die in Zukunft fällig werden, bestanden am Bilanzstichtag derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) mit einem Kontraktwert von TCHF 154 000 (Vorjahr TCHF 154 000). Diese Zinssatz-Swaps wiesen per 31.12.2013 negative Wiederbeschaffungswerte von TCHF 5747 (Vorjahr TCHF 17 408) sowie einen positiven Wiederbeschaffungswert von TCHF 170 (Vorjahr TCHF 0) auf.

Erfolgsrechnung der Warteck Invest AG

5. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

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

6. Personalaufwand

Gemäss Art. 663b^{bis} OR (Transparenzgesetz) sind die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder offenzulegen. Diese gestalten sich für das Berichtsjahr wie folgt:

VERWALTUNGSRAT

	Nicht erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
Name, Funktion	**2013**	2012	**2013**	2012	**2013**	2012
in Tausend CHF						
Dr. Christoph M. Müller, Präsident	96	96	7	7	103	103
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied	60	56	0	4	60	60
Dr. Marcel Rohner, Mitglied	56	56	4	4	60	60
Total	**212**	**208**	**11**	**15**	**223**	**223**

GESCHÄFTSLEITUNG

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung [1]	
Name, Funktion	**2013**	2012	**2013**	2012
in Tausend CHF				
Saläre (nicht erfolgsabhängig)	689	655	304	287
Saläre (erfolgsabhängig)	129	125	57	57
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	155	148	59	56
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	14	13	6	6
Total	**987**	**941**	**426**	**406**

[1] Daniel Petitjean, Geschäftsführer/Finanzchef

Die Angaben zu den VR-Honoraren und den Salären der Geschäftsleitung verstehen sich brutto, d.h. vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder im Sinne von Art. 663b^{bis} OR gewährt und es sind auch keine solchen aus früheren Perioden ausstehend. Es wurden auch keine Abgangsentschädigungen an ausscheidende Organmitglieder bezahlt.

7. Abschreibungen

Von den Abschreibungen entfielen TCHF 7897 (Vorjahr TCHF 8352) auf das immobile Anlagevermögen und TCHF 97 (Vorjahr TCHF 109) auf die mobilen Sachanlagen. Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit möglich ausgeschöpft.

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

Risikobeurteilung gemäss Art. 663b Ziff. 12 OR 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 Eintretenswahrscheinlichkeit und ihre 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 signifikan-

tes 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.

Angaben gemäss Art. 663c OR

Bedeutende Aktionäre per 31.12.2013 Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 28,42 % (Vorjahr 28,11 %)

BETEILIGUNGEN DER ORGANMITGLIEDER (INKL. IHNEN NAHESTEHENDE PERSONEN) AN DER GESELLSCHAFT

Name	Funktion	**Anzahl Aktien 31.12.13**	Anzahl Aktien 31.12.12
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	42 197	41 741
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	5	5
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats	110	110
Daniel Petitjean	Geschäftsführer und Finanzchef	1	1
Daniel Breton	Leiter Gebäudemanagement	21	18
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**42 335**	**41 876**

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

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf Seite 24 weiter vorne in diesem Geschäftsbericht.

Bericht der Revisionsstelle Jahresrechnung

KPMG AG
Wirtschaftsprüfung
Viaduktstrasse 42
CH-4002 Basel

Postfach 3456
CH-4002 Basel

Telefon +41 58 249 91 91
Telefax +41 58 249 91 23
Internet www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der

Warteck Invest AG, Basel

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Warteck Invest AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 74 bis 79) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle
Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

KPMG AG/SA, a Swiss corporation, is a subsidiary of KPMG Holding AG/SA, which is a subsidiary of KPMG Europe LLP and a member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

Mitglied der Treuhand-Kammer

KPMG

Warteck Invest AG, Basel
Bericht der Revisionsstelle
zur Jahresrechnung
an die Generalversammlung

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 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 (Seite 24) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marianne Kaiser
Zugelassene Revisionsexpertin

Basel, 24. März 2014

Bericht der Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG
Binningerstrasse 2
Postfach
CH-4142 Münchenstein
Telefon: +41 58 792 51 00
Telefax: +41 58 792 51 10
www.pwc.ch

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

05. Februar 2014

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2013

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC") sämtliche Liegenschaften, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden per Stichtag 31. Dezember 2013 bewertet.

Bewertungs- und Rechnungslegungsstandards

Die einzelnen Liegenschaftswerte werden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt und die Bewertung erfolgt entsprechend den Vorgaben des Regelwerkes Swiss GAAP FER, der Best Practice-Vorgaben der International Valuation Standards (IVSC), Swiss Valuation Standards (SVS) und der Richtlinien der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Das Konzept der bestmöglichen Nutzung wurde nicht angewendet. Das Vorgehen entspricht den Vorgaben an die Bewertung des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange.

In Übereinstimmung mit der Marktwertdefinition der Swiss Valuation Standards wird der Marktwert definiert als *„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 Basis für die Bewertung bilden überwiegend auf dem Markt nicht beobachtbare Input-Parameter, sowie teils beobachtbare jedoch angepasste Input-Parameter. 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. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie nach Akquisition oder Umbau besichtigt. In 2013 wurden insgesamt 12 Liegenschaften besichtigt.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

PwC hat keine Änderungen der Bewertungsmethodik und -technik im Rahmen vom Jahresabschluss 2013 vorgenommen. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten nominalen Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Soll-Miete abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen etc.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sog. Free Cash Flows, sprich die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der nominale Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der verwendete nominale Basiszinssatz für die Ermittlung der Diskontierungszinssätze beläuft sich wie im Vorjahr auf 5.0%, entsprechend einem erwarteten, langjährigen Durchschnittswert risikoarmer Anlagen (Bundesobligation) und einem Zuschlag für allgemeines Immobilienrisiko (Kapital-Illiquidität). Angepasst wird

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.

dieser Basiszinssatz um weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Nutzung, Lage und übrige Risiken. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen.

Bewertungsresultat

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013 wurden im Zuge der Wachstumsstrategie drei Liegenschaften erworben. Im demselben Zeitraum wurde aufgrund von Optimierungsüberlegungen eine Liegenschaft veräussert. Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 41 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 5.23% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2012 um 0.01% gesunken. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2013 ist der Diskontierungszinssatz ebenfalls um 0.01% gesunken (06-2013: 5.24%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lagen der Liegenschaften am tiefsten (5.21%). Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2013 liegt bei 4.04% und ist somit um 0.02% gegenüber dem Vorjahr (12-2012: 4.06%) gesunken. Die differenzierte Betrachtung der Kapitalisierungssätze nach Regionen unterstreicht nochmals die gute städtische Lage im Wirtschaftsraum Basel.

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungszinssatz	Gewichteter Kapitalisierungssatz
Basel (BS/BL)	22	263'580'000	5.21%	4.01%
Zürich (ZH/AG)	13	198'110'000	5.24%	4.06%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG)	6	83'790'000	5.31%	4.11%
Total Portfolio	**41**	**545'480'000**	**5.23%**	**4.04%**

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2013** mit **CHF 545‘480‘000** (2012: CHF 489‘500’00, 2011: CHF 498‘430’00, 2010: CHF 492‘650‘000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 11.44% gestiegen (CHF 55‘980‘000). Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2012 im Portfolio) ist um 2.56% (CHF 12‘360‘000) gestiegen, wobei diese Veränderung vorwiegend auf die im Berichtsjahr erfolgten Investitionen und auf die leichte Senkung der Diskontierungszinssätze bei ausgewählten Liegenschaften zurückzuführen ist.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Warteck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2013. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Kurt Ritz MRICS
Partner

Marie Seiler MRICS, CFA
Senior Manager

Aktives Management des Immobilien-Portfolios.

Damit die Liegenschaften immer gut vermietbar und marktfähig bleiben, ist ein aktives Immobilienportfolio-Management unumgänglich. Es trägt dazu bei, dass der Bestand laufend entwickelt und optimiert wird.

Der Kauf von Liegenschaften oder die Entwicklung von Projekten gehört genauso dazu wie die Veräusserung von Objekten, die nicht mehr zur Strategie passen.

Ein bedeutender Zugang im Warteck Invest Portfolio ist das Büro- und Geschäftshaus «Uno» am Bahnhofplatz 11 in Liestal. Es wurde 2011 durch die Basellandschaftliche Kantonalbank erstellt und liegt direkt am Bahnhof.

Die «Minergie»-zertifizierte Liegenschaft umfasst 899 m^2 Ladenflächen im Erdgeschoss sowie 3365 m^2 Mietflächen für Büros und Praxen in den vier Obergeschossen. Zusätzlich stehen 196 m^2 Lagerflächen und 77 unterirdische Parkplätze zur Verfügung. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen rund CHF 1,3 Mio.

Liegenschaften
Kommerzielle Nutzung

1
Basel
Greifengasse 23
Baujahr 1995

2
Basel
Grenzacher-
strasse 79
Baujahr 1932

3
Basel
Grenzacher-
strasse 62,
Fischerweg 2/4
Baujahr 1996

4
Basel
Münchensteiner-
strasse 127
Baujahr 1993

5
Basel
Schneidergasse 11
Baujahr 1914

6
Basel
Falknerstrasse 35
Baujahr 2009

7
Buchs
Weierweg 6,
Webereiweg 3
Baujahr 1994

8
Gossau
Industriestrasse 149
Baujahr 1991

Neuerwerb

9
Liestal
Bahnhofplatz 11
Baujahr 2011

Neuerwerb

10
Netstal
Centro 6
Baujahr 2009

11
Schaffhausen
Stauffacher-
strasse 36
Baujahr 1991

12
Schlieren
Zürcherstrasse 111
Baujahr 1992

13
Zürich
Rotbuchstrasse 46
Baujahr 1929

Liegenschaften
Gemischte Nutzung

14
Basel
Grenzacher-
strasse 60,
Burgweg 3
Baujahr 1900

15
Basel
Innere Margarethen-
strasse 26/28
Baujahr 1935

16
Basel
Kleinhüninger-
anlage 2,
Hochberger-
strasse 118
Baujahr 1933

17
Basel
St. Alban-Rhein-
weg 188,
Ramsteiner-
strasse 4
Baujahr 1900/1992

18
Basel
Brüglingerstrasse 9,
Walkeweg 6
Baujahr 2008

19
Lupfig
Flachsacher-
strasse 15/17/19,
Ahornwegli 2
Baujahr 1993

20
Rorschach
Hauptstrasse 30
Baujahr 1989

Liegenschaften
Wohnliegenschaften

21
Allschwil
Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3
Baujahr 1965

22
Aarburg
Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32
Baujahr 1991

23
Basel
Alemannengasse 62/64
Baujahr 1995

24
Basel
Chrischonastrasse 38
Baujahr 1983

25
Basel
Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37
Baujahr 1996

26
Basel
Landskronstrasse 1
Baujahr 1996

27
Basel
Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse
Baujahr 2004

28
Basel
Schützenmattstrasse 26/28
Baujahr 1979

29
Bergdietikon
Honerethof 5–7
Baujahr 1991

Neuerwerb

30
Bützberg
Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13
Baujahr 2011

31
Hausen
Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15
Baujahr 1984

32
Kilchberg
Bächlerstrasse 34/36
Baujahr 1971/2006

33
Neftenbach
Zürichstrasse 36–40
Baujahr 1986

34
Niederlenz
Ahornweg 2–12
Baujahr 1985

35
Riehen
Im Finsteren Boden 15/17
Baujahr 1975

36
Rickenbach
St. Laurentius-strasse 6–20, Wendelinweg 1–3
Baujahr 1986

37
Rudolfstetten
Hofackerstrasse 44–48
Baujahr 1987

38
Wetzikon
Ettenhauser-strasse 29–33
Baujahr 1982/2013

39
Zofingen
Am Naglerbach 1–7
Baujahr 2001

Liegenschaften
Entwicklungs-liegenschaften

40
Basel
Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a
Baujahr 1908

41
Muttenz
St. Jakobs-Strasse 168
Baulandparzelle mit 1377 m^2

Liegenschaften Immobilien-Portfolio

	Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.13 TCHF	Mietertrag[2] TCHF
1	Basel, Greifengasse 23		
2	Basel, Grenzacherstrasse 79		
3	Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		
4	Basel, Münchensteinerstrasse 127		
5	Basel, Schneidergasse 11		
6	Basel, Falknerstrasse 35		
7	Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3		
8	Gossau, Industriestrasse 149		
9	Liestal, Bahnhofplatz 11		
10	Netstal, Centro 6		
11	Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
12	Schlieren, Zürcherstrasse 111		
13	Zürich, Rotbuchstrasse 46		
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**232 870**	**11 828**
14	Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
15	Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
16	Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118		
17	Basel, St.Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
18	Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
19	Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2		
20	Rorschach, Hauptstrasse 30		
	Gemischt genutzte Liegenschaften	**70 760**	**3 747**
21	Allschwil, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3		
22	Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32		
23	Basel, Alemannengasse 62/64		
24	Basel, Chrischonastrasse 38		
25	Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37		
26	Basel, Landskronstrasse 1		
27	Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse		
28	Basel, Schützenmattstrasse 26/28		
29	Bergdietikon, Honerethof 5–7		
30	Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13		
31	Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15		
32	Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36		
33	Neftenbach, Zürichstrasse 36–40		
34	Niederlenz, Ahornweg 2–12		
35	Riehen, Im Finsteren Boden 15/17		
36	Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3		
37	Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48		
38	Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33		
39	Zofingen, Am Naglerbach 1–7		
	Wohnliegenschaften	**232 800**	**11 932**
40	Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a		
41	Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
	Entwicklungsliegenschaften	**9 050**	**188**
	Total Portfolio	**545 480**	**27 695**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	%	TCHF				m²
0,00		13213	AE	1995	–	430
0,47		7349	AE	1932	2001	1578
0,28		39006	AE	1996	–	2195
0,60		13161	AE	1993	–	1229
0,00		3548	AE	1914	1996	138
0,08		6924	AE	2009	–	368
0,00		13276	AE	1994	2011	6702
3,72		23500	AE	1991	–	4174
0,63		22386	AE	2011	–	1693
0,26		16148	AE	2009	–	6127
0,00		13114	AE	1991	–	2706
0,00		29243	AE	1992	2005	2904
0,55		13506	AE/SE[7]	1929	2004	1176
0,77	**1,70**	**214374**				**31420**
0,74		5597	AE	1900	1995	270
0,00		7132	AE	1935	2007	602
0,00		6564	AE	1933	2011	611
7,66		5288	AE	1900/1992	1992	455
0,00		12814	AE	2008	–	1941
2,99		26707	AE	1993	2003	8398
0,00		10099	AE	1989	–	1122
1,75	**0,72**	**74201**				**13399**
0,38		30640	AE	1965	2002	8989
1,39		14388	AE	1991	2006	3364
0,00		4176	AE	1995	2010	693
1,38		9602	AE	1983	2013	2300
0,77		32687	AE	1996	–	4743
0,09		3980	AE	1996	–	343
6,00		2290	SE/ME[9]	2004	–	0
2,69		9433	AE	1979		1137
3,67		8882	AE	1991	–	5134
20,34		5050	AE	2011	–	2933
0,41		11648	AE/ME[8]	1984	2009/2010	5433
5,74		10209	AE	1971/2006	2008	3502
3,18		6504	AE	1986	–	5310
8,59		10577	AE	1985	2011/2012	6634
1,64		7337	AE	1975	2007	2331
2,03		18229	AE	1986	–	11010
2,43		7958	AE	1987	–	4704
54,33		9275	AE	1982/2013	2013	4320
4,12		16636	AE	2001	–	6313
4,38	**3,13**	**219501**				**79193**
n/a		12707	AE	1908	1982	517
n/a		n/a	AE	n/a	–	1374
n/a	**n/a**	**12707**				**1891**
2,47	**2,21**	**520783**				**125903**

[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.13 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.14
[6] AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE/Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Liegenschaften Nutzflächen-übersicht

	Ort, Adresse	Wohnen	Büro
		m²	m²
1	Basel, Greifengasse 23	403	860
2	Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1078
3	Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4	0	5463
4	Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2066
5	Basel, Schneidergasse 11	231	0
6	Basel, Falknerstrasse 35	342	736
7	Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3683
8	Gossau, Industriestrasse 149	0	8816
9	Liestal, Bahnhofplatz 11	0	3365
10	Netstal, Centro 6	550	446
11	Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2041
12	Schlieren, Zürcherstrasse 111	0	3632
13	Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2921
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1868**	**35107**
14	Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14
15	Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239
16	Basel, Kleinhüningeranlage 2, Hochbergerstrasse 118	1277	0
17	Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	731	95
18	Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6	1738	167
19	Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2	2930	0
20	Rorschach, Hauptstrasse 30	1804	593
	Gemischt genutzte Liegenschaften	**9920**	**1108**
21	Allschwil, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5671	108
22	Aarburg, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3056	54
23	Basel, Alemannengasse 62/64	873	61
24	Basel, Chrischonastrasse 38	1898	391
25	Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6566	543
26	Basel, Landskronstrasse 1	893	0
27	Basel, Überbauung Stadtwohnen Alemannengasse	0	0
28	Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2559	0
29	Bergdietikon, Honerethof 5–7	2226	316
30	Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13	1448	0
31	Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3958	0
32	Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36	2228	0
33	Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1980	0
34	Niederlenz, Ahornweg 2–12	2836	0
35	Riehen, Im Finsteren Boden 15/17	1321	0
36	Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3	5220	0
37	Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2362	0
38	Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2545	0
39	Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4479	0
	Wohnliegenschaften	**52119**	**1473**
40	Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684
41	Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0
	Entwicklungsliegenschaften	**549**	**684**
	Total Portfolio	**64456**	**38372**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen [10]	PP aussen [10]	Parkplätze [10]
m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	m²	Anzahl
1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
0	0	0	202	0	1280	0	41	41
1163	0	0	1581	0	8207	47	0	47
630	0	0	298	0	3336	43	0	43
0	195	0	111	0	537	0	0	0
737	0	0	16	0	1831	0	0	0
0	0	0	296	0	3979	24	93	117
528	0	580	773	0	10697	119	42	161
899	0	0	196	0	4460	77	0	77
1096	348	1837	301	0	4578	65	60	125
0	0	0	979	0	3020	0	59	59
432	0	0	617	0	4681	87	6	93
0	0	0	524	0	3445	58	0	58
6548	**543**	**2417**	**6340**	**0**	**52823**	**520**	**301**	**821**
0	343	0	206	0	1080	0	0	0
0	351	0	131	0	1644	0	5	5
12	378	0	212	0	1879	0	0	0
0	181	0	132	0	1139	0	0	0
1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
2693	0	0	588	97	6308	121	44	165
163	250	0	345	8	3163	29	0	29
4155	**1503**	**0**	**1862**	**105**	**18653**	**185**	**60**	**245**
662	0	0	527	0	6968	62	32	94
314	0	50	180	16	3670	65	2	67
0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	95	0	2384	45	0	45
0	0	0	92	233	7434	120	0	120
0	141	0	44	0	1078	0	0	0
0	0	0	0	210	210	48	0	48
0	0	0	75	0	2634	0	0	0
0	0	0	74	0	2616	42	8	50
0	0	0	0	0	1448	0	22	22
0	0	0	0	210	4168	46	3	49
234	0	0	221	55	2738	22	18	40
0	0	0	140	0	2120	30	22	52
0	0	0	0	295	3131	32	15	47
0	0	0	0	216	1537	18	0	18
0	0	0	0	20	5240	70	4	74
0	0	0	134	0	2496	29	7	36
0	0	0	0	108	2653	30	4	34
0	0	0	0	0	4479	50	4	54
1210	**141**	**50**	**1644**	**1363**	**58000**	**709**	**141**	**850**
82	669	0	263	0	2247	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	51	51
82	**669**	**0**	**263**	**0**	**2247**	**0**	**51**	**51**
11995	**2856**	**2467**	**10109**	**1468**	**131723**	**1414**	**553**	**1967**

[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.13 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.14
[6] AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE/Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht
2009 bis 2013

GESELLSCHAFT	2013	2012	2011	2010	2009
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22,14	21,02	23,48	26,01	21,28
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	14,41	13,48	15,68	18,73	14,53
Konzerngewinn	11,19	11,30	12,98	14,43	12,22
Eigenkapital	210,74	209,64	208,44	205,41	200,63
Bilanzsumme	553,42	496,71	506,79	503,65	471,00
Marktwert Immobilien-Portfolio	545,48	489,50	498,43	492,65	465,05
Börsenkapitalisierung	254,08	269,97	274,73	265,82	252,30
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,21	1,29	1,32	1,29	1,26

AKTIE					
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	1711	1818	1850	1790	1699
Namenaktie höchst	1845	1915	1900	1875	1770
Namenaktie tiefst	1640	1810	1706	1655	1300
Innerer Wert	1419	1412	1404	1383	1351
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[1]	–2,1 %	2,0 %	7,1 %	9,2 %	19,4 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	23	24	21	18	21
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	149.09	141.50	158.10	175.20	143.30
Konzerngewinn vor Steuern	97.00	90.80	105.60	126.10	97.85
Konzerngewinn	75.37	76.10	87.40	97.15	82.30
Ausschüttung	68[2]	68	68	67	65

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

STATISTISCHE ANGABEN					
Anzahl Namenaktien	148 500	148 500	148 500	148 500	148 500
Anzahl Titel insgesamt	148 500	148 500	148 500	148 500	148 500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	1,49	1,49	1,49	1,49	1,49
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	1968	1878	1834	1792	1738

Finanzkalender
Agenda

GENERALVERSAMMLUNG 2014
21. Mai 2014

PUBLIKATION SEMESTERBERICHT 2014
August 2014

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ 2015
März 2015

GENERALVERSAMMLUNG 2015
27. Mai 2015

HERAUSGEBER
Warteck Invest AG, Basel

GESAMTKONZEPT/DESIGN/REALISATION
Linkgroup, Zürich
www.linkgroup.ch

FOTOGRAFIE
Gataric Photography, Zürich
www.gataric-fotografie.ch

Dieser Geschäftsbericht ist auf
FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C007447

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
www.warteck-invest.ch
info@warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20
Telefax +41 61 690 92 30