GESCHÄFTSBERICHT 2014

CASH-FLOW DURCH KNOW-HOW

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

NACHHALTIG GENERIERT

Das Geschäftsjahr in Kürze

FINANZIELLES

Erfolg aus Vermietung: gesteigert um +8,6 % auf CHF 25,2 Mio. Neubewertung Liegenschaften: Nettoaufwertung um CHF 2,1 Mio. EBIT: gesteigert um +5,7 % auf CHF 23,4 Mio. Konzerngewinn: erhöht um +8,4 % auf CHF 12,1 Mio. Eigenkapitalrendite: 5,7%. Durchschnittlich bezahlter Zinssatz für Fremdkapital: weiter reduziert auf 2,61 %. Kapitalgewichtete Zinsbindungsdauer: komfortable 7,3 Jahre. Eigenkapitalquote: solide 37 %. Gesamtrendite Namenaktie 2014: +9,3 %. Börsenkapitalisierung: am Stichtag CHF 268,6 Mio. Dividendenantrag: CHF 68 pro Aktie, Dividendenrendite von 3,8 %.

PORTFOLIO

Gesamtwert Portfolio: ausgebaut auf CHF 564,2 Mio. (+3,4 %). Anzahl Liegenschaften: 41 in 10 Kantonen. Soll-Mieterträge: gesteigert um +5,0 % auf CHF 29,1 Mio. Leerstandsquote: mit 1,9 % tiefster Wert seit 13 Jahren. Einnahmen nach Objektnutzung: Wohnen 42,3 %, Büro 30,0 %, Verkauf 11,0 %, übrige Kategorien 16,7 %. Rendite auf den Anlageliegenschaften: netto gesteigert auf 4,7 %. Projekte: ein Sanierungsprojekt abgeschlossen, ein Sanierungs- und Neubauprojekt vorangetrieben und ein neues Projekt akquiriert.

ONLINE GESCHÄFTS-BERICHT 2014

Kennzahlen
im Überblick

GESELLSCHAFT	2014	2013	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	570,9	553,4	+3,2 %
Eigenkapital	212,8	210,7	+1,0 %
Börsenkapitalisierung am 31.12.	268,6	254,1	+5,7 %
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,26	1,21	
Fremdfinanzierungsgrad [1]	62,7 %	61,9 %	+1,3 %
Net gearing [2]	145,0 %	141,0 %	+3,3 %
Eigenkapitalquote	37,3 %	38,1 %	–2,1 %
Eigenkapitalrendite [3]	5,7 %	5,3 %	+7,5 %
Personalbestand am 31.12.	15	14	+7,1 %
In Stellenprozenten	1 360 %	1 250 %	+8,8 %
Erfolg aus Vermietung	25,2	23,2	+8,6 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23,4	22,1	+5,7 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	21,3	21,1	+1,2 %
Konzerngewinn vor Steuern	15,3	14,4	+5,9 %
Konzerngewinn	12,1	11,2	+8,4 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt [4]	10,5	10,3	+1,0 %

[1] Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
[2] Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
[3] Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
[4] Steuereffekte berücksichtigt

IMMOBILIEN-PORTFOLIO			
Marktwert Immobilien-Portfolio (in Mio. CHF)	564,2	545,5	+3,4 %
Anzahl Liegenschaften	41	41	+/–0,0 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	29,1	27,7	+5,0 %
Leerstandsquote in % [1]	1,9 %	2,5 %	–24,3 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	2,0 %	2,2 %	–11,8 %
Ertragsausfallquote [2]	2,1 %	2,6 %	–20,8 %
Ist-Mieterträge [3] (in Mio. CHF)	28,5	27,0	+5,6 %
Bruttorendite [4]	5,3 %	5,4 %	–1,1 %
Nettorendite [5]	4,7 %	4,6 %	+2,9 %
Performance [6]	4,9 %	4,9 %	+/–0,0 %

[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.	1 809	1 711	+5,7 %
Höchst	1 848	1 845	
Tiefst	1 707	1 640	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 433	1 419	+1,0 %
Premium/Agio [1] am 31.12.	26,2 %	20,6 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	22,1	22,7	
Rendite (Performance) p.a. [2]	9,3 %	–2,1 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre [2]	2,8 %	2,3 %	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre [2]	4,8 %	7,7 %	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	157.64	149.09	+5,7 %
Konzerngewinn vor Steuern	102.77	97.00	+5,9 %
Konzerngewinn	81.73	75.37	+8,4 %
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

Cash-Flow durch Know-how:

Die Vermietungsrate von Warteck Invest lag im Berichtsjahr über 98 % und trug dazu bei, dass erneut ein verlässlich hoher Cash-Flow erzielt werden konnte. Die Ertragskontinuität ist das Ergebnis einer Strategie, die sich an den Ansprüchen der Mieter ausrichtet. Unser diesbezügliches Know-how ist der Stoff, der den Cash-Flow antreibt und den Aktionären attraktive Ausschüttungen ermöglicht.

BERICHT

Editorial Verwaltungsratspräsident	4
Gespräch mit der Geschäftsleitung	6
Bericht zum Geschäftsjahr	10
Firmenporträt	16
Unternehmensstrategie	19
Projekte aus dem Jahr 2014	20
Anlagepolitik	22
Informationen für Investoren	23
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns	24
CORPORATE GOVERNANCE	25
VERGÜTUNGSBERICHT	37
Bericht der Revisionsstelle	39
MIETERINNEN UND MIETER	41
KONZERNRECHNUNG	
Konzern-Bilanz	56
Konzern-Erfolgsrechnung	57
Konzern-Geldflussrechnung	58
Konzern-Eigenkapitalnachweis	59
Anhang zur Konzernrechnung	60
Bericht der Revisionsstelle	76
JAHRESRECHNUNG DER WARTECK INVEST AG	
Bilanz	78
Erfolgsrechnung	79
Anhang zur Jahresrechnung	80
Bericht der Revisionsstelle	84
ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN	
Bericht der Schätzungsexperten	86
Mehrjahresübersicht	100
Finanzkalender/Impressum	Umschlag

Neubau Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a, Basel

Sichere Werte in unsicheren Zeiten

Immobilien standen auch im Jahr 2014 in der Gunst der Anleger. Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten und die Entwicklung der Zinsen erhöhten die Nachfrage nach Sachwerten weiter. Zwar zeichnete sich in der zweiten Jahreshälfte eine leichte Entspannung ab, dennoch stiegen die Preise für Anlageliegenschaften weiter an und drückten auf die Renditen.

Aus diesem Grund konnte neben einer Anfang Jahr erworbenen und als Altersheim genutzten Liegenschaft in Weinfelden TG im Jahr 2014 lediglich eine weitere Akquisition getätigt werden, die unsere Anforderungen an die Rendite erfüllt. Dabei handelt es sich um ein Wohnbauprojekt in Wil SG mit insgesamt 80 Wohnungen, das im Zeitraum 2016–2018 realisiert werden soll. Neben diesen beiden Zugängen und dem laufenden Neubauprojekt in der Basler Innenstadt wurde auch 2014 in den Bestand investiert. Unter anderem erfolgte eine Aufwertung der Überbauung Warteckhof an bester Wohnlage in Basel durch die Erneuerung der Küchen und Bäder in den rund 90 Wohnungen.

Die gewählte Strategie, das Immobilien-Portfolio selber zu bewirtschaften, hat sich auch im Berichtsjahr bewährt. Die Mieteinnahmen konnten um 5,6 % auf CHF 28,5 Mio. gesteigert werden. Trotz einem sich am Markt abzeichnenden Überangebot an Geschäfts- und Büroflächen konnten die bereits in den Vorjahren tiefen Leerstände im Jahr 2014 noch einmal reduziert werden. Sie erreichten mit einer Leerstandsquote von lediglich 1,9 % den tiefsten Wert seit 13 Jahren. Durch zusätzlich tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten stieg der Erfolg aus Vermietung um 8,6 % auf CHF 25,2 Mio. Zusammen mit dem Erfolg aus Neubewertung der Liegenschaften von CHF 2,1 Mio. resultierte schliesslich ein gegenüber dem Vorjahr um 8,4 % höherer Konzerngewinn von CHF 12,1 Mio.

Dr. Christoph M. Müller,
Präsident des Verwaltungsrats

Die Aktien der Warteck Invest haben sich im Berichtsjahr ebenfalls erfreulich entwickelt. Ihr Kurs stieg gegenüber dem Jahresbeginn um 5,3 % auf CHF 1809. Zusammen mit der im Mai 2014 ausgeschütteten Dividende von CHF 68 erreichten die Titel damit eine Gesamtrendite von 9,3 %. Aufgrund der intakten finanziellen Situation der Gesellschaft möchte der Verwaltungsrat die bisherige Ausschüttungspolitik weiterführen und beantragt der Generalversammlung vom 27. Mai 2015 eine unverändert hohe Dividende von CHF 68 pro Aktie. Dies entspricht einer Dividendenrendite von 3,8%.

Am 15. Januar 2015 hat die Schweizerische Nationalbank entschieden, den EUR/CHF-Mindestkurs von 1,20 aufzugeben und den Wechselkurs dem freien Markt zu überlassen. Dieser Entscheid wird zumindest mittelfristig volkswirtschaftlich spürbare Konsequenzen haben und auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorbeigehen. Für die Immobilienwerte sind sowohl positive als auch negative Auswirkungen denkbar. So könnten einerseits die währungsbedingten zusätzlichen Unsicherheiten sowie die ins Negative abgerutschten Zinsen weiteres Kapital in die Immobilien treiben, was den Preisen tendenziell weiter Auftrieb geben dürfte. Andererseits könnte eine Abkühlung der Konjunktur die Nachfrage nach Mieträumen dämpfen, was sich wiederum negativ auf die Werte insbesondere von Geschäftsliegenschaften auswirken würde. Bei den Wohnliegenschaften wäre es vor allem eine restriktive Einwanderungspolitik, die einen dämpfenden Einfluss hätte. Welche Effekte letztlich überwiegen, wird sich zeigen.

Einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2014 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 Mitarbeitende und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats

Bereit für die Zukunft

DANIEL PETITJEAN
Bisher Geschäftsführer und Finanzchef,
ab 1.5.2015 Chief Executive Officer

PHILIPPE MOULIN
Bisher Leiter Bewirtschaftung,
ab 1.5.2015 Chief Investment Officer

STEFAN HILBER
Bisher Leiter Finanzen und
Personaladministration,
ab 1.5.2015 Chief Financial Officer

Welches waren die Highlights im Geschäftsjahr 2014?
DP: Was die Liegenschaften betrifft, so konnte im Jahr 2014 das Portfolio durch Akquisitionen sowie Investitionen in den Bestand weiter ausgebaut werden. Wir haben eine Liegenschaft erworben und für die Realisation eines grösseren Wohnbauprojekts in Wil bei St. Gallen in den Jahren 2016–2018 konnten wir eine Absichtserklärung mit einem Entwickler unterzeichnen. In unserer grössten Liegenschaft, der Überbauung Warteckhof in Basel, wurden die Küchen und Bäder erneuert. Dadurch sind die Wohnungen wieder für die nächsten zwei Jahrzehnte attraktiv und marktgängig. Beim Neubau am Steinenberg/Steinenvorstadt in der Basler Innenstadt erfolgte der Abbruch der Altliegenschaften und es wurde mit dem Neubau begonnen. Was die Zahlen betrifft, so gehört neben dem guten Jahresergebnis mit einem um 8 % höheren Gewinn sicher die Leerstandsquote zu den Highlights des letzten Jahres. Diese stellt mit 1,9 % nicht nur im Branchenvergleich einen Spitzenwert dar, es ist auch der tiefste Wert seit 13 Jahren.

Konnte das Ziel, mangels attraktiver Akquisitionsmöglichkeiten vermehrt eigene Projekte zu realisieren, 2014 erreicht werden?
PM: Ja, dieses Ziel konnte erreicht werden. Neben der erwähnten Sanierung der Küchen und Bäder in den rund 90 Wohnungen im Warteckhof in Basel und der Errichtung von 80 Wohnungen in Wil SG wurde in den eigenen Reihen ein weiteres Projekt erarbeitet, das von Frühling 2015 bis Sommer 2016 realisiert werden soll. Dabei geht es um die Sanierung und Aufstockung der Überbauung St. Laurentiusstrasse/Wendelinweg in Rickenbach SO. Diese Liegenschaft mit Baujahr 1986 und insgesamt 60 Wohnungen haben wir im Jahr 2010 erworben. Jetzt werden die fünf Gebäudekörper totalsaniert und um jeweils ein Stockwerk aufgestockt. Dadurch entstehen wieder attraktive und gut vermietbare Wohnungen und ausserdem kann durch die Errichtung von 15 zusätzlichen Wohnungen die vorhandene Ausnutzungsreserve aktiviert werden.

Hat Warteck Invest neben der erwähnten Überbauung in Rickenbach weitere Liegenschaften im Portfolio, durch deren Sanierung oder Entwicklung sich inneres Wachstum generieren liesse?
PM: Ja, wir haben weitere solche Liegenschaften im Portfolio. In den letzten Jahren wurden auch bewusst Liegenschaften mit einem gewissen Sanierungsbedarf dazugekauft, um diese mit unserem eigenen Know-How zu erneuern oder zu entwickeln. Im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements analysieren wir ausserdem unsere Liegenschaften laufend und suchen nach Optimierungsmöglichkeiten oder nach vorhandenen Nutzungsreserven. Solche können auch plötzlich entstehen, beispielsweise durch Änderungen von Zonenplänen oder Bauvorschriften.

Wie kommt das Neubauprojekt in der Basler Innenstadt voran?
DP: Im ersten Halbjahr 2014 wurden die alten Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a abgebrochen bzw. zurückgebaut. Dies musste mit äusserster Vorsicht geschehen, um die angrenzenden Gebäude und beispielsweise die Exponate in einem benachbarten Museum nicht zu beschädigen. Anschliessend konnte mit den Fundationsarbeiten begonnen werden. Diese sind im Bereich Steinenberg sehr aufwendig, weil das historische Gewölbe des Birsig-Bachs über das Grundstück führt und dieses nicht mit dem Gewicht des Neubaus belastet werden darf. Aus diesem Grund müssen hier über 80 sogenannte Mikropfähle 15 Meter tief ins Erdreich eingebracht werden, die später das Gewicht des Neubaus tragen. Einige Überraschungen im Baugrund verursachten dabei gewisse Verzögerungen im Bauablauf. Zurzeit sind jedoch die Arbeiten am Rohbau der Obergeschosse im Gang. Auf der Seite Steinenvorstadt kommen die Rohbauarbeiten an den Obergeschossen planmässig voran. Anfang 2016 sind die Räumlichkeiten gemäss Terminplan bezugsbereit. Ein Teil der Flächen sind bereits vermietet, für weitere laufen vielversprechende Gespräche. Wir sind zuversichtlich, dass die neue Liegenschaft bei Fertigstellung grösstenteils vermietet ist.

«Eine faire Mietzinsgestaltung und eine kundenorientierte und transparente Geschäftspolitik zahlen sich aus.»
PHILIPPE MOULIN

Kommen wir auf den Markt und das wirtschaftliche Umfeld zu sprechen. Wie beurteilen Sie die mittelfristige Entwicklung am Markt für Geschäftsflächen und was bedeutet das für Warteck Invest?
DP: Generell stellen wir eine Abkühlung am Markt für Geschäfts- und Büroflächen fest. Angebotsseitig sind in den letzten Jahren viele neue Flächen auf den Markt gekommen. Gleichzeitig ist die Nachfrage nicht im gleichen Ausmass gestiegen und zudem haben sich die nachgefragten Eigenschaften von Büroflächen verändert. Stichworte sind hier zum Beispiel Energieeffizienz, IT-Infrastruktur oder Raumflexibilität. Dies führt zusehends zu einem Verdrängungswettbewerb mit entsprechendem Druck auf die Preise. Diese Situation wird sich unserer Meinung mittelfristig aufgrund der gegebenen konjunkturellen Aussichten sowie des gestiegenen Kostendrucks bei den nachfragenden Firmen kaum ändern. Durch die breite Mieter-Diversifikation und die Struktur unseres Mietflächenangebots, die nicht sehr viele grossflächige Einheiten umfasst, sind wir diesen Entwicklungen aber weniger stark ausgesetzt wie andere Anbieter. Wir konnten bereits 2014 nahezu alle im Jahr 2015 auslaufenden festen Mietverträge wieder für mehrere Jahre verlängern, wenn auch hie und da mit gewissen Konzessionen beim Mietzins. Die Herausforderung besteht darin, auch künftig das Flächenangebot durch rechtzeitige und gezielte Massnahmen attraktiv und marktgängig zu gestalten.

Wie haben sich die Ansprüche der Mieter, speziell bei Wohnungen, in den letzten Jahren verändert und wie reagiert Warteck Invest darauf?
PM: Die Mieter sind in den letzten Jahren anspruchsvoller geworden, was die Grösse der Mietflächen und den Komfort betrifft. Da es im Allgemeinen schwierig bis unmöglich oder schlicht unrentabel ist, bestehende Wohnungen

zu vergrössern, haben wir einerseits bei unseren Akquisitionen schon seit vielen Jahren darauf geachtet, keine zu klein strukturierten Wohnungen zu erwerben. Andererseits sollten sie nicht allzu gross sein, damit sie auch bezahlbar bleiben. Bezüglich des Komforts achten wir unter anderem darauf, bei Neubauten und Sanierungen von Liegenschaften moderne Technologien etwa für die Energieerzeugung und die Datenkommunikation einzusetzen und beispielsweise Küchen mit werthaltigen Geräten auszustatten. Die Mieter sind sich heute auch ihrer Rechte mehr bewusst als früher und hinterfragen etwa Heiz- und Nebenkostenabrechnungen kritischer. Hier zahlen sich eine faire Mietzinsgestaltung und eine kundenorientierte und transparente Geschäftspolitik aus. Dem gestiegenen Kosten- und Umweltbewusstsein unserer Mieter tragen wir zudem Rechnung, indem wir den Energieverbrauch unserer Liegenschaften laufend analysieren und mit gezielten Eingriffen und Massnahmen zu senken versuchen. All dies erfordert entsprechend qualifizierte Mitarbeitende. Aus diesem Grund investiert Warteck Invest laufend in deren Weiterbildung.

«Wir konnten bereits 2014 nahezu alle im Jahr 2015 auslaufenden festen Mietverträge wieder für mehrere Jahre verlängern.»
DANIEL PETITJEAN

Die Fremdkapitalzinsen sind ein bedeutender Kostenblock für Immobilienfirmen. Was für eine Finanzierungspolitik verfolgt Warteck Invest und wie sichert sie sich gegen Zinsänderungsrisiken ab?
SH: Warteck Invest verfolgt eine konservative und auf Sicherheit ausgelegte Finanzierungspolitik. Wir setzen uns selbst das Ziel, die hypothekarische Belastung von 60 % der Liegenschaftswerte nicht zu überschreiten. Dies bedeutet umgekehrt, dass Warteck Invest eine Eigenfinanzierung des Immobilien-Portfolios von mindestens 40 % anstrebt. Zur Reduktion von Zinsänderungsrisiken achten wir auf eine gleichmässig verteilte Fälligkeitsstruktur der Kredite, damit nicht in einem engen Zeitabschnitt ein Grossteil der Finanzierungen zu gegebenenfalls ungünstigen Konditionen refinanziert werden muss. Zu diesem Zweck kommen Festhypotheken, variable Hypotheken sowie Zinssatz-Swaps zum Einsatz. Um von den aktuell tiefen Zinsen zu profitieren, setzen wir auch kurzfristige Kredite ein. Mit dieser Finanzierungspolitik resultierte im letzten Jahr ein durchschnittlicher Zinssatz für Fremdkapital von 2,61 % bei einer kapitalgewichteten durchschnittlichen Zinsbindung von 7,3 Jahren. Aufgrund der Verwerfungen an den Kapitalmärkten und der zurzeit negativen kurzfristigen LIBOR-Zinsen ist jedoch möglicherweise im laufenden Jahr mit einem etwas höheren Durchschnittszinssatz zu rechnen.

Per 1. Mai dieses Jahres wird die Organisation der Firma angepasst und in der Zusammensetzung der Geschäftsleitung gibt es Änderungen. Daniel Petitjean, bisher Geschäftsführer und Finanzchef, fungiert als Chief Executive Officer, Philippe Moulin, bisher Leiter Bewirtschaftung, wird neu Chief Investment Officer und Stefan Hilber kommt neu in die Geschäftsleitung als Chief Financial Officer. Was ist der Hintergrund dieser Anpassungen?
DP: Die laufend steigenden Anforderungen an die Finanzierung und Berichterstattung einerseits und die wachsenden Herausforderungen am Markt andererseits lassen die Doppelfunktion als Geschäftsführer und Finanzchef

je länger, je weniger zweckmässig erscheinen. Aus diesem Grund haben Verwaltungsrat und Management entschieden, diese beiden Funktionen künftig zu trennen, um deren optimale Erfüllung zu gewährleisten. Ich bleibe daher weiterhin Geschäftsführer bzw. in der heute gängigeren Bezeichnung CEO und gebe das Amt des Finanzchefs an Stefan Hilber ab, der bereits seit zwei Jahren die Abteilung Finanzen und Personaladministration leitet.
PM: Im Bereich der kaufmännischen und der technischen Bewirtschaftung der Liegenschaften ist es im Hinblick auf die steigende Komplexität der Aufgaben sinnvoll, Schnittstellen zu reduzieren. Darum wurde entschieden, die beiden Bereiche Bewirtschaftung und Baumanagement künftig unter der gemeinsamen Führung des Chief Investment Officer zusammenzufassen. Zur Führungsunterstützung werden zudem neu die Funktionen eines Bereichsleiters Bau und eines Bereichsleiters Bewirtschaftung eingeführt.
DP: Der Zeitpunkt 1. Mai 2015, zu dem diese Anpassungen wirksam werden, hängt mit der Pensionierung des langjährigen Geschäftsleitungsmitglieds und Leiters der Bauabteilung, Daniel Breton, zusammen. Er hat sich nach 32 Jahren Betriebszugehörigkeit entschieden, Ende April 2015 in den vorzeitigen Ruhestand zu treten.

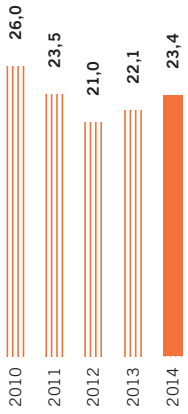
«Warteck Invest verfolgt eine konservative und auf Sicherheit ausgelegte Finanzierungspolitik.»
STEFAN HILBER

Welchen Hintergund haben Sie, Herr Hilber?
SH: Ich bin in der Nähe von Baden aufgewachsen. Von 2001 bis 2006 habe ich an der Universität in Zürich Wirtschaftswissenschaften studiert und mit lic. oec. publ. abgeschlossen. Anschliessend habe ich mich zum eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer weitergebildet. Meine mehrjährige Berufserfahrung konnte ich unter anderem bei der KPMG im Bereich Audit Financial Services sowie bei einer börsenkotierten Immobilien-Entwicklungsgesellschaft im Investment Management erwerben. Seit April 2013 arbeite ich hier bei Warteck Invest und leite die Bereiche Finanzen und Personaladministration. Ich freue mich sehr, künftig als Mitglied der Geschäftsleitung die Entscheide der Unternehmung mitzutragen und die Finanz- und Personalabteilung in der Geschäftsleitung zu vertreten.

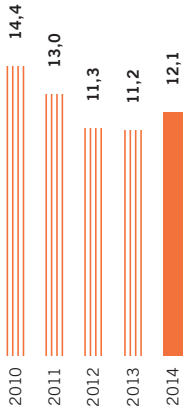
Zum Schluss noch eine Frage zu den Ertragsaussichten von Warteck Invest: Lässt sich bei den hohen Immobilienpreisen und den momentan beschränkten Mietzinssteigerungsmöglichkeiten die Nettorendite künftig überhaupt noch steigern?
DP: Zuerst möchte ich betonen, dass im aktuellen Marktumfeld bereits das Halten der Nettorendite auf dem attraktiven Niveau des letzten Jahres als Erfolg zu werten wäre. Die Nettorendite stellt bekanntlich die Bruttorendite abzüglich der relevanten Kosten für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften dar. Folglich kann die Nettorendite bei gegebenen Mietzinseinnahmen gesteigert werden, wenn es gelingt, diese Kosten zu reduzieren. Dies ist möglich durch eine engagierte Bewirtschaftung und die Vermeidung von Leerständen sowie durch eine vorausschauende, professionelle Unterhaltsplanung. Warteck Invest hat diese Kompetenzen im Haus.

Portfolio ausgebaut Konzerngewinn gesteigert

2014 war für Warteck Invest wiederum ein gutes Jahr. Die Gesellschaft konnte die Erträge, den Gewinn und weitere wesentliche Kennzahlen zum Vorjahr steigern. Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft gekauft, ein Entwicklungsprojekt angebunden und eine Liegenschaft verkauft. Parallel dazu trieb Warteck Invest Sanierungen und eigene Bauprojekte weiter voran, womit das Portfolio insgesamt um 3,4 % auf CHF 564 Mio. ausgebaut wurde. Der Erfolg aus Vermietung konnte um 8,6 % auf CHF 25,2 Mio. gesteigert werden und der Konzerngewinn um 8,4 % auf 12,1 Mio. In Anbetracht der aktuellen Unsicherheiten im wirtschaftlichen und im politischen Umfeld wie beispielsweise dem starken Franken oder dem Einfluss der Einwanderungsinitiative blickt die Unternehmung verhalten optimistisch in die Zukunft. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung eine gegenüber dem Vorjahr unverändert hohe Dividende von CHF 68.00 je Aktie.



MEHRJAHRESVERGLEICH
EBIT IN MIO. CHF



MEHRJAHRESVERGLEICH
KONZERNGEWINN IN MIO. CHF

Der Schweizer Immobilienmarkt entwickelte sich im Jahr 2014 insgesamt weiterhin vergleichsweise robust, wenn auch mit einer tieferen Dynamik. Der Mietwohnungsmarkt war wegen der hohen Nachfrage geprägt durch tiefe Leerstände und steigende Marktmieten. Auf dem Büro- und Geschäftsflächenmarkt konnten dagegen zunehmend Überkapazitäten, längere Absorptionszeiten und eine deutlich verringerte Preisdynamik beobachtet werden.

Nicht zuletzt aufgrund der nach wie vor tiefen Zinsen waren Renditeliegenschaften als Anlage weiterhin sehr begehrt, was sich in steigenden Preisen und sinkenden Renditen widerspiegelte. Es blieb somit im Berichtsjahr schwierig, gut rentierende Liegenschaften zu finden. Dennoch konnte Warteck Invest das Portfolio durch einen Zukauf und inneres Wachstum weiter ausbauen.

Betriebsergebnis (EBIT) und Konzerngewinn gesteigert Warteck Invest erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2014 ein Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 23,4 Mio., was ein Plus von 5,7 % gegenüber dem Vorjahr darstellt (CHF 22,1 Mio.). Die EBIT-Marge stieg damit auf 80,5 % (79,9 %). Der Konzerngewinn konnte um 8,4 % auf CHF 12,1 Mio. gesteigert werden (CHF 11,2 Mio.). Dies entspricht einer Rendite auf dem Eigenkapital von 5,7 % (5,3 %). Zu diesem erfreulichen Ergebnis trugen sowohl ein um 8,6 % höherer Erfolg aus der Vermietung von CHF 25,2 Mio. (CHF 23,2 Mio.) bei, als auch der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften von CHF 2,1 Mio. (CHF 1,1 Mio.). Das Konzernergebnis entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 81,73.

Höherer Erfolg aus Vermietung, tiefster Leerstand seit über 10 Jahren Im Berichtszeitraum erzielte Warteck Invest Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 29,1 Mio. Gegenüber der Vorjahresperiode entspricht dies einem Zuwachs um 5,0 % (CHF 27,7 Mio.). Die getätigten Akquisitionen und die abgeschlossenen Sanierungs- und Neubauprojekte haben somit Wirkung

gezeigt. Die Mietzinsanteile der einzelnen Objektkategorien haben sich im Vorjahresvergleich nur leicht verändert: 42 % (44 %) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Wohnungen, Büros trugen 30 % (29 %) und Verkaufsflächen 11 % (11 %) zu den Einnahmen bei. Der Rest verteilte sich auf Parkflächen, Gastronomie, Gewerbe und Lager. Die Leerstände erreichten im Berichtjahr mit 1,87 % (2,47 %) den tiefsten Wert seit 13 Jahren. Dieser Wert zählt wie bereits in den vergangenen Jahren zu den tiefsten in der Branche. Abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten beliefen sich die Mieterträge auf CHF 28,5 Mio., 5,6 % mehr als im Vorjahr (CHF 27,0 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten sowie den Aufwendungen für den Unterhalt, hat sich ebenfalls erfreulich entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr fiel der Immobilienaufwand mit CHF 3,3 Mio. um CHF 0,5 Mio. bzw. 12,9 % tiefer aus (CHF 3,8 Mio.). Er entspricht einem Anteil von 11,4 % (13,7 %) an den Soll-Mietzinsen. Dies stellt ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar und liegt deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 14,1 %. Aus den Mieterträgen abzüglich des erfolgswirksamen Immobilienaufwands resultierte für das Geschäftsjahr 2014 ein Erfolg aus Vermietung von CHF 25,2 Mio., was einen Zuwachs um 8,6 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet (CHF 23,2 Mio.).

Schlank organisierte Warteck Invest Per Ende 2014 beschäftigte Warteck Invest 15 Mitarbeitende mit einem Pensum von 13,6 Vollzeitstellen. Das entspricht im Vorjahresvergleich einer Stelle mehr. Der Personalaufwand lag mit CHF 2,8 Mio. um 6,4 % über dem Vorjahr (CHF 2,6 Mio.). Im Verhältnis zu den Mietzinseinnahmen blieb der Personalaufwand jedoch gegenüber dem Vorjahr konstant.

Warteck Invest verfügt nach wie vor über eine ausgesprochen schlanke Organisation. Trotzdem sind alle für die Erreichung der Unternehmensziele erforderlichen Kompetenzen intern verfügbar. Die Unternehmensleitung ist überzeugt, durch die Bewirtschaftung des Liegenschaftenportfolios in eigener Regie nachhaltig die besten Ergebnisse zu erzielen.

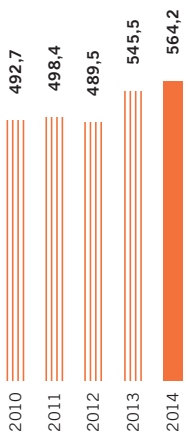
Durchschnittlicher Fremdkapitalzins weiter gesenkt Der Netto-Finanzaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr um 5,3 % auf CHF 8,1 Mio. (CHF 7,7 Mio.). Dies ist auf die grösstenteils fremdfinanzierten Akquisitionen und Bauvorhaben und den dadurch höheren Hypothekarkreditbestand zurückzuführen. Zum Jahresende hatte Warteck Invest Hypotheken im Umfang von CHF 311,2 Mio. in der Bilanz (CHF 298,8 Mio.), was einer Belehnung der Liegenschaften von unveränderten 55 % entspricht. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Jahr 2014 bei 2,61 % (2,83 %). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei knapp 7,5 Jahren. Somit ist das Risiko von steigenden Zinsen längerfristig gut abgesichert. Allerdings können in Phasen negativer

Zinsen – wie sie seit dem Entscheid der Nationalbank im Januar des laufenden Jahres bestehen – zeitweise höhere Zinskosten entstehen. Der Zinssatzspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, konnte im Berichtsjahr auf 2,1 % (1,8 %) vergrössert werden.

Portfolio weiter ausgebaut, attraktive Rendite Der Marktwert des Immobilien-Portfolios von Warteck Invest wuchs in der Berichtsperiode um CHF 18,7 Mio. bzw. 3,4 % auf CHF 564,2 Mio. (CHF 545,5 Mio.). Davon entfielen CHF 2,1 Mio. (CHF 1,1 Mio.) auf die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Schätzungsexperten. Die restliche Wertsteigerung erfolgte durch den Zukauf einer Liegenschaft, durch Investitionen in Sanierungs- und Umbauprojekte sowie durch aktivierte Instandsetzungen an den Bestandsliegenschaften. Der Verkauf einer Liegenschaft konnte dadurch mehr als kompensiert werden. Trotz dem generellen Renditedruck im Immobilienmarkt konnte Warteck Invest die Rendite ihres Portfolios wie im Vorjahr auf attraktivem Niveau halten. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) betrug 5,3 % (5,4 %). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) stieg auf 4,7 % (4,6 %) und die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, lag wie im Vorjahr bei 4,9 %.

Per 1. Januar 2014 konnte eine Liegenschaft in Weinfelden TG erworben werden, die langfristig an die Betreiberin eines Alters- und Pflegeheims vermietet ist. Wegen unterdurchschnittlichen Potenzials wurde im September 2014 die Liegenschaft an der Kleinhüningeranlage 2/Hochbergerstrasse 118 in Basel verkauft. Daraus resultierte ein annähernd ausgeglichenes Ergebnis. Mit der Akquisition in Weinfelden ist Warteck Invest neu in 10 Kantonen vertreten. Geografische Schwerpunkte bilden weiterhin die Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 48 % sowie Zürich mit 35 % am gesamten Marktwert des Portfolios.

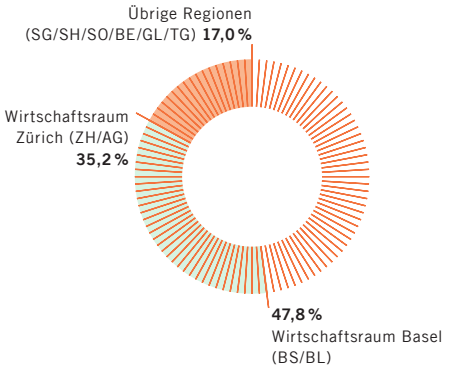
Die Erweiterung des Immobilien-Portfolios führte zu einer Erhöhung der Bilanzsumme auf CHF 570,9 Mio. (553,4 Mio.), was eine leicht tiefere Eigenkapitalquote von 37 % (38 %) zur Folge hat. Diese spiegelt weiterhin eine solide Kapitalbasis wider.



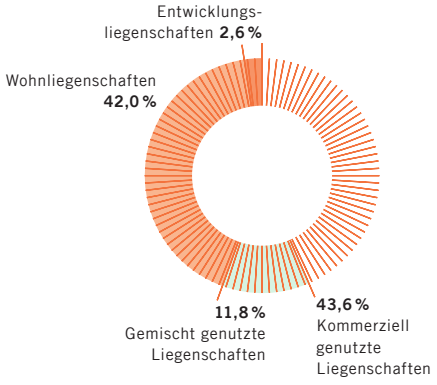
MEHRJAHRESVERGLEICH MARKTWERT IMMOBILIEN-PORTFOLIO IN MIO. CHF

Erfreuliche Fortschritte bei den Projekten Insgesamt wurden im Berichtsjahr nebst den Ausgaben für Betrieb und Instandhaltung der Liegenschaften weitere CHF 9,3 Mio. für Neubau- und Sanierungsprojekte investiert. Die im Mai 2014 begonnene Küchen- und Bädersanierung in der Überbauung Warteckhof am Fischerweg 6/8/10 und an der Alemannengasse 33/35/37 in Basel konnte planmässig und innerhalb des veranschlagten Kostenrahmens im Oktober 2014 abgeschlossen werden. Damit sind die 81 Wohnungen und 12 Ateliers wieder auf einem modernen Stand und ihre Vermietbarkeit ist nachhaltig gewährleistet.

MARKTWERTE 2014 NACH GEOGRAFIE



MARKTWERTE 2014 NACH ANLAGEKATEGORIE



Im Januar 2014 begannen die Abbrucharbeiten beim Projekt Steinenberg in Basel. Die Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a wurden zwischenzeitlich komplett zurückgebaut. Die Arbeiten im Baugrund erwiesen sich auf der Seite Steinenberg im Bereich des historischen Gewölbes des Birsig-Bachs, der durch das Grundstück fliesst, als schwierig. Dies hat zu gewissen Verzögerungen gegenüber dem geplanten Bauprogramm geführt. Im Bereich Steinenvorstadt wurden die neuen Fundamente erstellt und mit dem Bau der Obergeschosse begonnen. Das Projekt mit einem Baukostenvolumen von rund CHF 13,0 Mio. umfasst den Ersatz der über 100-jährigen Liegenschaften Steinenvorstadt 1a und Steinenberg 21/23 durch ein attraktives neues Wohn- und Geschäftshaus an bester Lage in der Basler Innenstadt. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Anfang 2016 geplant.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Baulandparzelle in Muttenz BL wurden vom beauftragten Planungsbüro und von den beteiligten Grundeigentümern die Grundlagen für eine Quartierplanung erarbeitet. Das Quartierplanverfahren wurde daraufhin von der Gemeinde formal beschlossen und gestartet.

Neben den beschriebenen Projekten konnte im Berichtsjahr ein neues Entwicklungsprojekt angebunden werden. Dabei handelt es sich um den Neubau von 80 Wohnungen in Wil SG. Das geplante Bauvolumen beträgt rund CHF 28,5 Mio. Zurzeit wird das Projekt zusammen mit dem Entwickler fertig geplant und für die Einreichung des Baubewilligungsgesuchs vorbereitet. Die Realisierung ist für den Zeitraum 2016–2018 vorgesehen.

Weiter erhielt Warteck Invest Anfang 2015 die Baubewilligung für die Totalsanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der St. Laurentiusstrasse 6–20 und am Wendelinweg 1–3 in Rickenbach SO mit heute 60 Wohnungen. Bei diesem in den eigenen Reihen entwickelten Projekt entstehen durch die Aufstockung 15 neue Wohnungen. Dadurch kann die vorhandene Ausnutzungsreserve aktiviert werden. Zudem werden die Gebäudekörper energetisch saniert, die Fenster ersetzt, die Haustechnik erneuert und die Bäder und Küchen saniert. Anstelle der bisherigen Ölheizungen erfolgt der Anschluss an ein Holzschnitzelkraftwerk mit Fernwärmenetz. Die Baumassnahmen beginnen im Mai 2015 und sollen im Sommer 2016 abgeschlossen sein.

Investitionen in Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Warteck Invest investiert laufend in die Energieeffizienz ihres Immobilien-Portfolios. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. 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 Mieter regelmässig für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser sensibilisiert. Ein tieferer Verbrauch bedeutet geringere Nebenkosten, wovon schliesslich die Mieter profitieren.

Im Berichtsjahr wurden an der Greifengasse 23 in Basel und an der Münchensteinerstrasse 127 in Basel zwei weitere Fotovoltaik-Anlagen für die Erzeugung von Solarstrom in Betrieb genommen. Auch bei der anstehenden Sanierung und Aufstockung der Liegenschaften in Rickenbach entfällt mit der Fassadendämmung, dem Fensterersatz und dem Anschluss an die Fernwärme ein wesentlicher Teil der Baumassnahmen auf die Verbesserung der Energieeffizienz. Die neu aufgestockten Wohnungen erfüllen zudem den Minergie-Standard. Beim laufenden Projekt am Steinenberg in Basel wie auch beim in der Planung befindlichen Projekt in Wil SG wird dem Energieverbrauch der künftigen Bauten ebenfalls ein hoher Stellenwert beigemessen.

Attraktive Aktienkursentwicklung und konstant hohe Dividendenausschüttung
Der Kurs der Warteck Invest-Aktie legte im Berichtsjahr um 5,3 % zu und notierte zum Jahresende bei CHF 1809. Zusammen mit der im Mai 2014 ausgeschütteten Dividende von CHF 68 erzielte der Titel eine attraktive Gesamtrendite von 9,3 %. Die bisherige Dividendenpolitik mit einer hohen Ausschüttungsquote soll weiterhin fortgesetzt werden. Aus diesem Grund sowie aufgrund des erfreulichen Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 27. Mai 2015 die Ausschüttung einer zum Vorjahr unveränderten Dividende von CHF 68.00 je Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von gut 83 % des Konzerngewinns und gemessen am Kurs der Warteck Invest-Aktie zum Jahresende einer Rendite von 3,8 %.

Ausblick Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Warteck Invest blicken verhalten optimistisch in das Geschäftsjahr 2015 und die mittelfristige Zukunft. Der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank zur Aufhebung des EUR/CHF-Mindestkurses hat weitreichende Konsequenzen für die Schweizer Wirtschaft, die noch nicht vollends abgeschätzt werden können. Ein gebremstes Wirtschaftswachstum hat mit einer gewissen Verzögerung Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen, wo ohnehin schon eher von Überkapazitäten die Rede ist. Zudem wirkt sich eine eingetrübte Konjunktur negativ auf die Beschäftigung und Zuwanderung aus, was sich wiederum im Mietwohnungsmarkt niederschlagen könnte. Durch den hohen Anteil von Wohnungen im mittleren Preissegment, die breite Mieter-Diversifikation und die Struktur des Mietflächenangebots im Büro- und Geschäftsbereich, die nicht sehr viele grossflächige Einheiten umfasst, ist Warteck Invest diesen Entwicklungen jedoch weniger stark ausgesetzt als andere Anbieter. Bereits 2014 konnten nahezu alle im Jahr 2015 auslaufenden festen Mietverträge

wieder für mehrere Jahre verlängert werden, im Einzelfall mit gewissen Konzessionen beim Mietzins. Warteck Invest ist nach wie vor von der Attraktivität der Schweiz als Wohnort und als Wirtschaftsstandort überzeugt.

Aufgrund der mittlerweile in den negativen Bereich gesunkenen Zinsen sind rentable Anlagen rarer denn je. Die Flucht in Sachwerte wird sich daher wohl weiter fortsetzen. Immobilien bleiben somit auch in Zukunft eine attraktive Anlageklasse, was sich – vor allem bei Wohnliegenschaften – in steigenden Preisen und sinkenden Renditen niederschlagen wird. Aus diesem Grund bleibt es weiterhin schwierig, geeignete und gut rentierende Liegenschaften zum Kauf 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 weiterhin vermehrt eigene Projekte realisieren. Indem früher in die Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäfts eingestiegen wird, kann darüber hinaus mehr Rendite erwirtschaftet werden.

Warteck Invest verfügt über ein qualitativ hochwertiges Portfolio, das eine gute geografische und nutzungsmässige Diversifikation, einen hohen Wohnanteil und keine Klumpenrisiken bei der Mieterschaft aufweist. Das Risiko steigender Zinsen, die den grössten Kostenblock darstellen, ist auf lange Sicht gut abgesichert, wenn auch aus heutiger Sicht während Phasen negativer Zinsen temporär mit erhöhten Zinskosten zu rechnen ist. Auch wenn keine geeigneten Akquisitionsobjekte gefunden werden sollten, kann durch die Fertigstellung der laufenden und in Planung befindlichen Projekte mittelfristig mit höheren Einnahmen gerechnet werden. Bei den Kosten für den Liegenschaftsunterhalt ist dank einem professionellen Facility Management und einer vorausschauenden Unterhaltsplanung kaum mit Überraschungen zu rechnen. Aus all diesen Gründen rechnen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Warteck Invest mit einer nachhaltigen und positiven Entwicklung der Gesellschaft.

Ulrich Vischer | Stefan Hilber | Daniel Petitjean | Christoph M. Müller | Daniel Breton | Marcel Rohner | Philippe Moulin

VERWALTUNGSRAT

Dr. Christoph M. Müller,
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Ulrich Vischer,
Mitglied des Verwaltungsrats

Dr. Marcel Rohner,
Mitglied des Verwaltungsrats

GESCHÄFTSLEITUNG

Daniel Petitjean,
bisher Geschäftsführer und Finanzchef,
ab 1.5.2015 Chief Executive Officer

Daniel Breton,
bis 30.4.2015 Leiter Gebäudemanagement

Philippe Moulin,
bisher Leiter Bewirtschaftung,
ab 1.5.2015 Chief Investment Officer

Stefan Hilber,
ab 1.5.2015 Chief Financial Officer

Klare Werte konsequent gelebt

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 2014 41 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 564 Mio. Das Portfolio wurde ständig erneuert und ist heute gut diversifiziert: 42% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 44% auf 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 gegenwärtig rund 37 % aus. Unter Einbezug der erarbeiteten freien Mittel kann Warteck Invest somit ihr Portfolio substanziell ausbauen. Sie investiert einerseits in Anlageobjekte, die regelmässige stabile Mieterträge erzielen. Andererseits realisiert sie auch eigene Projekte und schafft so zusätzliches Wachstumspotenzial.

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 im Facility-Management, im Finanz- und im Risikomanagement ins Unternehmen einbringen. Sie bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, regelmässige Weiterbildungsmöglichkeiten und zeitgemässe Arbeitsbedingungen, was sich in einer geringen Fluktuation widerspiegelt. Das erfahrene Führungsteam sichert in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat die nachhaltige Weiterentwicklung der Gesellschaft.

Integer und transparent Warteck Invest verhält sich jederzeit korrekt gemäss Gesetzen, internen Richtlinien und ethischen Normen. Sie verfügt über eine zeitgemässe Corporate Governance im Dienste der langfristigen Unternehmensentwicklung und der Interessen der Aktionäre. Warteck Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu einem regelmässigen Dialog mit Investoren, Mietern, 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.

Wertschöpfung durch Kundennähe

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 Mitarbeitenden.

Projekte abgeschlossen, vorangetrieben und akquiriert

Im Berichtsjahr wurde ein Projekt im vorgegebenen Kosten- und Terminrahmen abgeschlossen, eines wurde weiter vorangetrieben, und für ein neues Projekt wurde der Letter of intent (Absichtserklärung) unterzeichnet.

Neubau

Basel
Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a

BAUZEIT
Dezember 2013–Januar 2016

BAUKOSTEN
rund CHF 13,0 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
CHF 863 000 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)

Neubau Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a, Basel Im Januar 2014 konnte mit den Abbrucharbeiten beim Projekt Steinenberg in der Basler Innenstadt begonnen werden. Die Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a wurden zwischenzeitlich komplett zurückgebaut. Die Arbeiten im Baugrund erwiesen sich im Bereich des historischen Gewölbes des Birsig-Bachs, der durch das Grundstück am Steinenberg fliesst, als schwierig, was zu gewissen Verzögerungen gegenüber dem ursprünglich geplanten Bauprogramm geführt hat. Zum Schutz des historischen Birsig-Gewölbes mussten aufwendige Pfählungen für das Fundament erstellt werden. Im Bereich Steinenvorstadt konnten dagegen die neuen Fundamente ohne nennenswerte Probleme erstellt werden, so dass bereits mit dem Rohbau der Obergeschosse begonnen werden konnte. 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 Anfang 2016 geplant. Bereits sind die Gastronomieflächen sowie einige Büroflächen vermietet. Für weitere Büroflächen sowie für den Laden am Steinenberg laufen erfolgversprechende Gespräche.

Wohnliegenschaft

Basel
Fischerweg 6/8/10,
Alemannen-
gasse 33/35/37

BAUZEIT
Mai 2014–Oktober 2014

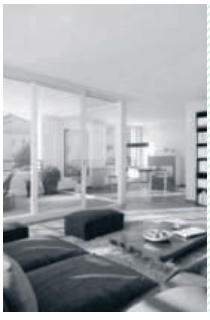
BAUKOSTEN
CHF 2,8 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
CHF 1 735 025 p.a.

RAUMPROGRAMM
81 Wohnungen und 12 Ateliers

ARBEITEN
Erneuerung der Küchen und Bäder

Küchen- und Bädersanierung Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37, Basel Die Überbauung Warteckhof wurde 1996 auf dem Areal der ehemaligen Brauerei Warteck an bester Lage nahe dem Rhein errichtet. Die Überbauung stellt mit dem Geschäftshaus an der Grenzacherstrasse sowie den 93 Wohnungen und Wohnateliers an der Alemannengasse und am Fischerweg die grösste Liegenschaft im Portfolio von Warteck Invest dar. Aufgrund des Alters der Liegenschaft sowie im Hinblick auf die zahlreichen neuen attraktiven Arbeitsplätze auf dem nahegelegenen Roche-Areal wurde entschieden, die Wohnungen einer Erneuerung zu unterziehen. Die Arbeiten begannen im Mai 2014 und umfassten die komplette Sanierung der Bäder und Erneuerung der Küchen in den 81 Wohnungen und 12 Ateliers. Es wurde so geplant, dass die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden konnte. Termingerecht und im Rahmen der veranschlagten Kosten konnten die Arbeiten im Herbst 2014 abgeschlossen werden. Durch die Verwendung hochwertiger Materialien und Geräte wurde die Attraktivität der Wohnungen nachhaltig erhöht und damit ihre Vermietbarkeit für die kommenden Jahre gewährleistet.



Neubauprojekt

Wil SG

BAUZEIT
2016–2018

BAUKOSTEN
rund CHF 29 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
ca. CHF 1 600 000 p.a.

RAUMPROGRAMM
80 Wohnungen

ARBEITEN
Neubau

Neubauprojekt in Wil SG Im Berichtsjahr 2014 konnte für ein Entwicklungsprojekt ein Letter of intent (Absichtserklärung) unterzeichnet und das Projekt damit angebunden werden. Dabei handelt es sich um einen modernen Neubau mit 80 Wohnungen in Wil SG. Das für Wohnungen schön gelegene Grundstück wird im Baurecht vom Frauenkloster St. Katharina in Wil übernommen. Das geplante Bauvolumen beträgt rund CHF 29 Mio. Zurzeit wird das Projekt zusammen mit dem Entwickler fertiggeplant und die Einreichung des Baubewilligungsgesuchs vorbereitet. Die Realisierung ist für den Zeitraum 2016–2018 geplant.

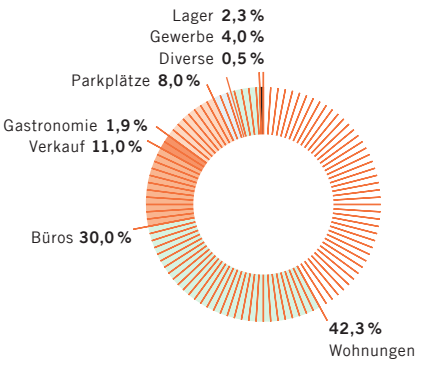
Risikomanagement durch Diversifikation

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele:

Anlagekategorien Das Portfolio soll verschiedene Anlagekategorien umfassen. Es wird ein ausgewogener Bestand an Renditeliegenschaften mit den folgenden Objektarten angestrebt:
– Wohnen (max. 70 % der Mieterträge)
– Büro (max. 70 % der Mieterträge)
– Verkauf (max. 30 % der Mieterträge)
– Gewerbe (max. 30 % der Mieterträge)
Nebenflächen wie Parkplätze, Lager, Keller usw. werden den jeweiligen Hauptflächen zugeordnet.

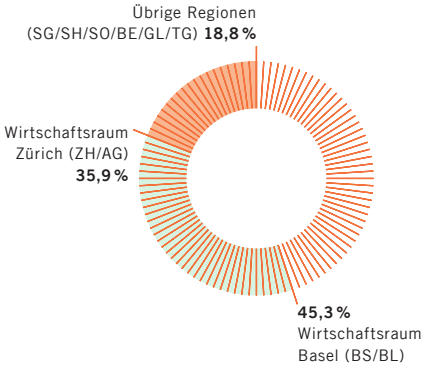
Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

SOLL-MIETZINSEN 2014 NACH OBJEKTNUTZUNG



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 630 Mio.
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

SOLL-MIETZINSEN 2014 NACH GEOGRAFIE



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 erfolgversprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium geprüft.

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

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

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

Namenaktie
Wert mit Substanz

SYMBOL TELEKURS
WARN

REUTERS
WARZnb

VALORENNUMMER
261 948

ISIN-NUMMER
CH0002619481

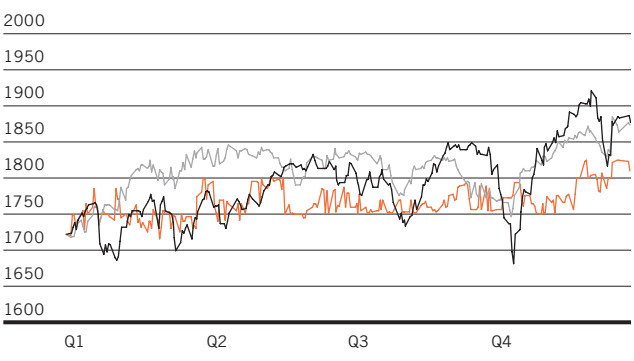
NAMENAKTIE	2014	2013	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	1 809	1 711	+5,7 %
Höchst	1 848	1 845	
Tiefst	1 707	1 640	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 433	1 419	+1,0 %
Premium/Agio[1] am 31.12.	26,2%	20,6 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	22,1	22,7	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	157.64	149.09	+5,7 %
EBIT exkl. Neubewertung	143.48	141.84	+1,2 %
Konzerngewinn vor Steuern	102.77	97.00	+5,9 %
Konzerngewinn	81.73	75.37	+8,4 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertung[2]	70.47	69.74	+1,0 %
Ausschüttung	68.00[3]	68.00	+/–0,0 %
Pay-out ratio	83,2%	90,2 %	–7,8 %

Kursentwicklung[4] Namenaktie	2014	2013
– Berichtsjahr	5,3 %	–5,9 %
– letzte 3 Jahre p.a.	–0,8 %	–1,5 %
– letzte 5 Jahre p.a.	1,3 %	3,2 %
Gesamtrendite (Performance)[5] Namenaktie		
– Berichtsjahr	9,3 %	–2,1 %
– letzte 3 Jahre p.a.	2,8 %	2,3 %
– letzte 5 Jahre p.a.	4,8 %	7,7 %
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	10,8 %	–7,2 %
SXI Real Estate Shares Index (Kurs)	8,7 %	–10,7 %
SPI (Kurs)	9,7 %	21,0 %
SXI Real Estate Index (Performance)	14,7 %	–3,9 %
SXI Real Estate Shares Index (Performance)	13,7 %	–6,9 %
SPI (Performance)	13,0 %	24,6 %

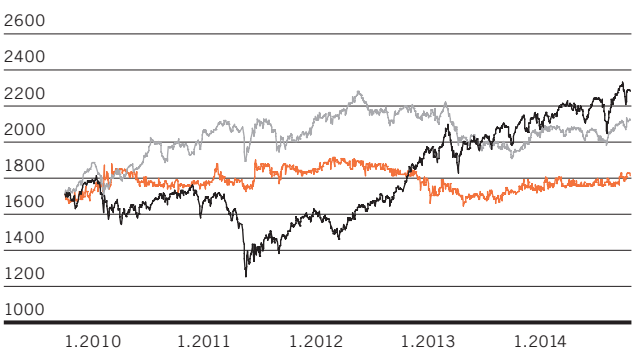
WARN
SPI (angeglichen)
SXI Real Estate Shares (angeglichen)

[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.

NAMENAKTIE 1.1.2014–31.12.2014



NAMENAKTIE 1.1.2010–31.12.2014



Quelle: Investis FLife AG

Bilanzgewinn
Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der 125. ordentlichen Generalversammlung vom 27. Mai 2015, den Bilanzgewinn 2014 wie folgt zu verwenden:

in CHF	
Gewinnvortrag 2013	0
Jahresgewinn 2014	6 870 009
Bilanzgewinn 2014	**6 870 009**
Auflösung freier Reserven	3 227 991
Zur Verfügung der Generalversammlung	**10 098 000**
Ausschüttung einer Dividende von CHF 68 pro dividendenberechtigte Namenaktie (148 500 Stück)	**10 098 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**0**

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, März 2015 Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % ergibt sich eine Ausschüttung von CHF 44.20 pro Titel, welche am 2. Juni 2015 erfolgt. Die Dividende wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.

Corporate Governance

Vergütungs-bericht

Grundsätze
Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 1. September 2014 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.

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 60).

Warteck Invest AG Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die 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 31.12.2014 CHF 268,6 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 31.12.2014 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (28,79 %)

Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Offenlegungsmeldungen nach Art. 20 BEHG publiziert.

STREUUNG DER AKTIEN PER 31.12.2014

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 50 Aktien	1603	82,3	26346	17,7
51 bis 100 Aktien	172	8,8	13777	9,3
101 bis 250 Aktien	122	6,3	19720	13,3
251 bis 500 Aktien	28	1,4	9505	6,4
Über 500 Aktien	23	1,2	58427	39,3
Total eingetragen	**1948**	**100,0**	**127775**	**86,0**
Dispobestand			20725	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. Alle 148 500 Namenaktien sind im gleichen Umfang dividendenberechtigt.

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

KAPITALSTRUKTUR UND -VERÄNDERUNGEN WARTECK INVEST AG

	2014	2013	2012
in Tausend CHF			
Aktienkapital	1 485	1 485	1 485
Reserven	48 845	56 555	58 490
Bilanzgewinn	6 870	2 389	8 162
Total Eigenkapital	**57 200**	**60 429**	**68 137**

Übertragungsbeschränkungen (Ziffer 2.6 RLCG) Gemäss dem nachstehend in vollem Wortlaut wiedergegebenen § 5 der Statuten der Warteck Invest AG ist die Übertragung von Namenaktien wie folgt eingeschränkt:

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

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

a) soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
b) wenn der Erwerber auf Verlangen nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat. Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen Eintragungen im Aktienbuch streichen, wenn diese durch falsche Angaben des Erwerbers zustande gekommen sind. Dieser muss über die Streichung sofort informiert werden.»

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

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Optionen und Wandelanleihen (Ziffer 2.7 RLCG) Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierte Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

Verwaltungsrat
(Ziffer 3 RLCG)

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 2015

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 2015

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)

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

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 2015

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 Verwaltungsrates sind im Sinne der RLCG 3.1 nicht exekutiv. Es bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen der Warteck Invest und von Verwaltungsräten repräsentierten Unternehmen. Der Gesellschaft sind keine relevanten weiteren Tätigkeiten und/oder Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats im Sinne der RLCG 3.2 bekannt.

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV ist in § 18 der Statuten geregelt (www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html).

Wahl, Organisation und Kompetenzregelung (Ziffern 3.4, 3.5 und 3.6 RLCG)
Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, die von der Generalversammlung einzeln auf die Dauer von jeweils einem Jahr gewählt werden. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst, soweit die Konstituierung nicht zu den Befugnissen der Generalversammlung gehört (Wahl des Präsidenten). Weiter bezeichnet er einen Sekretär, der dem Verwaltungsrat nicht angehören muss. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats existiert nicht. Der Verwaltungsrat bildet gemäss §§ 24 und 25 der Statuten (www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html) einen Vergütungsausschuss, der durch die Generalversammlung jährlich gewählt wird. Dem Vergütungsausschuss gehören an:

Dr. Christoph M. Müller, Präsident
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied
Dr. Marcel Rohner, Mitglied

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

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen, in der Regel halbtägigen Sitzungen, die 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 keine 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 und entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien. Zudem legt er auf Basis des Vorschlags des Vergütungsausschusses und im Rahmen der von der Generalversammlung beschlossenen Maximalbeträge die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung fest.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen zum 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 3.7 RLCG) Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes, effektives 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 62 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, die unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie zum Beispiel einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände umfassen. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident mindestens wöchentlich in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrates 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.

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV ist in § 27 der Statuten geregelt (www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html).

Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.4 RLCG.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen (Ziffer 5 RLCG) Sämtliche Organentschädigungen werden vom Verwaltungsrat auf Vorschlag des Vergütungsausschusses jährlich neu festgelegt und sind von der Generalversammlung gemäss § 14 der Statuten zu genehmigen.

Festsetzungsverfahren (Ziffer 5.1 RLCG) Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen eine nicht-erfolgsabhängige fixe Vergütung. Diese wird in bar ausgerichtet. Der Verwaltungsrat kann die Höhe der Vergütungen grundsätzlich jährlich nach freiem Ermessen festlegen. Die Vergütungen sollen jedoch einem Marktvergleich standhalten. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dabei die Vergütungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie anderen schweizerischen Unternehmungen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen.

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

Die Höhe des variablen Bonus bewegt sich zwischen 0 und maximal 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 Geschäftsleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf. Ansonsten bestehen weder Erfolgsbeteiligungsmodelle noch Aktien- oder Optionsprogramme für die Organe. Die Warteck Invest AG verfügt auch nicht über eine spezielle Vorsorgeeinrichtung (Beletage) für die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Statutarische Regeln (Ziffer 5.2 RLCG) Die Generalversammlung stimmt gemäss § 14 der Statuten jährlich gesondert ab über die maximalen Gesamtbeträge für die nicht-erfolgsabhängige Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für die Dauer vom 1. Juli des laufenden bis zum 30. Juni des folgenden Jahres sowie für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr.

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

Die detaillierten Formulierungen in den Statuten der Gesellschaft sind jederzeit im Internet abrufbar unter www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html.

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

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind im Vergütungsbericht (Seite 37) 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 § 10 der Statuten, wonach ein Aktionärsvertreter selbst auch Aktionär sein muss (sofern es sich nicht um einen gesetzlichen Vertreter handelt), bestehen keine über Art. 689 Abs. 2 OR hinausgehenden Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung.

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

Entsprechend den Bestimmungen in Art. 9 Abs. 1 Ziff. 3 VegüV kann der Aktionär über eine von einem unabhängigen Dritten betriebene und geschützte Internetplattform dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter Vollmachten und Weisungen erteilen sowie sich für die Generalversammlungen an- bzw. abmelden.

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

Die Einberufung der Generalversammlung ist Art. 699 OR entsprechend geregelt. Ihre 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.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt sind alle per Stichtag (etwa 8 Tage vor der GV) im Aktienregister eingetragenen Aktionäre und Aktionärinnen. Die genauen Fristen und Termine für die Teilnahme und Anmeldung werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen (Ziffer 7 RLCG) Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 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. Das heisst, es bestehen weder aussergewöhnlich hohe Abgangsentschädigungen noch lukrative Verträge mit ungewöhnlich langen Vertragsdauern im Sinne von Ziffer 7.2 RLCG und Art. 20 VegüV.

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 2014 wurden von der KPMG AG TCHF 61 für Revisionshonorare in Rechnung gestellt. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 40 wurden für die Steuerberatung bzw. -administration fakturiert.

Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts jeweils nach rund acht Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem Geschäftsführer besprochen, der den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, der diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat 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 Mitarbeitenden, die

Tiefe der Prüfung einzelner Geschäftsfälle sowie der Inhalt des schriftlichen Berichts an den Verwaltungsrat beurteilt. Zur Beurteilung der Honorierung werden Benchmarks und Vergleichsofferten anderer Revisionsgesellschaften herangezogen.

Informationspolitik (Ziffer 9 RLCG) Sämtliche Veröffentlichungen wie Medienmitteilungen oder Geschäftsberichte sowie aktuelle Angaben zu den Börsenkursen und weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf ihrer Webseite unter 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 der 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.

Vergütungen im Jahr 2014

Für das Berichtsjahr 2014 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 13 der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) den vorliegenden Vergütungsbericht, der die Angaben nach Art. 663b[bis] OR (Transparenzgesetz) ersetzt und die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder und deren Nahestehende gemäss Art. 14 bis 16 VegüV offenlegt.

Für das Festsetzungsverfahren der erfolgs- und nicht-erfolgsabhängigen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wird auf das entsprechende Kapitel im Corporate Governance-Bericht (vgl. Seiten 33 bis 34) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

VERWALTUNGSRAT

	Nicht-erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
Name, Funktion	**2014**	2013	**2014**	2013	**2014**	2013
in Tausend CHF						
Dr. Christoph M. Müller, Präsident [1]	96	96	5	7	101	103
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied [1]	60	60	0	0	60	60
Dr. Marcel Rohner, Mitglied [1]	56	56	0	4	56	60
Total	**212**	**212**	**5**	**11**	**217**	**223**

[1] Mitglied Vergütungsausschuss

GESCHÄFTSLEITUNG

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung [1]	
Name, Funktion	**2014**	2013	**2014**	2013
in Tausend CHF				
Saläre (nicht erfolgsabhängig)	713	689	317	304
Saläre (erfolgsabhängig)	136	129	60	57
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	158	155	61	59
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	15	14	6	6
Total	**1 022**	**987**	**444**	**426**

[1] Daniel Petitjean, Geschäftsführer/Finanzchef

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

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder oder ihnen nahestehende Personen im Sinne von Art. 15 und Art. 16 VegüV gewährt und es sind auch keine solchen aus früheren Perioden ausstehend. Es wurden auch keine Abgangsentschädigungen an ausscheidende Organmitglieder bezahlt.

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen An der Generalversammlung vom 21. Mai 2014 wurde erstmals über die Maximalbeträge der Vergütungen an den Verwaltungsrat sowie die Geschäftsleitung abgestimmt. Die untenstehende Tabelle zeigt die genehmigten maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2014 ausgerichteten Beträgen. Die nicht erfolgsabhängigen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund wird für die Berichtsperiode die genehmigte Vergütung auf ein halbes Jahr für Juli bis Dezember linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen.

VERWALTUNGSRAT

in Tausend CHF	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2014 bis 30.6.2015	260	1.7.14 bis 31.12.14 (6 Monate/ pro rata temporis)	130	109

GESCHÄFTSLEITUNG

in Tausend CHF	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2014 bis 30.6.2015	1000	1.7.14 bis 31.12.14 (6 Monate/ pro rata temporis)	500	431
Vergütung erfolgsabhängig	Auf Basis des Jahresergebnisses 2014 bestimmt der Verwaltungsrat im laufenden Jahr 2015 die Höhe der effektiven variablen Vergütung. Per 31.12.2014 besteht noch kein Anspruch der Geschäftsleitung auf eine variable Vergütung, womit sich diese erst in der Jahresrechnung 2015 niederschlägt. Somit ist ein Vergleich zwischen genehmigter und ausgerichteter Vergütung erst im Geschäftsbericht 2015 möglich.				

Bericht der Revisionsstelle
Vergütungsbericht

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

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht vom 20. März 2015 der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 - 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ auf der Seite 37 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates
Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers
Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 - 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

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

Mitglied der Treuhand-Kammer

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 - 16 der VegüV.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Christoph Vonder Mühll
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 20. März 2015

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.

WARTECK
WARTECK PP

Ellen, Luis, Andreas und Suzanne

Kompetenz inhouse

Wenn es um städtisches Wohnen geht, muss man den Courvoisiers nichts vormachen: Andreas ist Stadtentwickler und Suzanne dipl. Architektin ETH. Ihre 4-Zimmer-Wohnung befindet sich denn auch nicht in einem 08/15-Haus, sondern in einer vielbeachteten Überbauung von den Architekten Diener & Diener. Die Familie liebt die Dachterrasse, wo man sich zum Spielen und zum Schwatz mit Nachbarn trifft.

Die Familie Courvoisier wohnt am Fischerweg 8 in Basel-Stadt. Baujahr 1996

Martin

Herzensangelegenheit

Dr. Martin Büchi will seine Patienten als Menschen und nicht als «Fälle» behandeln. Deshalb sind dem Facharzt für Kardiologie die Räume und die Ambiance seiner Praxis im Haus der Ärzte sehr wichtig. Das weiss auch sein Ansprechpartner bei Warteck Invest. «Wenn eine Reparatur fällig ist, handelt er sofort und kompetent», lobt Martin.

Dr. Martin Büchi ist seit 2001 Teil der Praxisgemeinschaft an der Rotbuchstrasse 46 in Zürich. Baujahr 1929 (renoviert 2004)

Sarah

Die andere Dimension

Sarah arbeitet bereits seit über einem Jahr an Fresken und Reliefs. Ihr liegt das Figurative, das Feminine. In Oberwil hat sie eine eigene Galerie. Sarah befasst sich auch mit Spiegelglasmosaik. Und mit Mode. Und sie schreibt. Mit ihrem 2.1 m^2 grossen Schaufenster ist sie die kleinste Mieterin der Warteck Invest. Doch das kümmert die lebensfrohe Dame nicht im geringsten. Künstler leben sowieso oft in einer anderen Dimension.

Sarah hat an der Falknerstrasse 35 in Basel-Stadt ein Schaufenster gemietet. Baujahr 2009

Hüseyin, Sadet und Hasan

Mit allem und scharf

Mit der Errichtung des Flachsi Bistros konnte ein echtes Bedürfnis der Center-Kundschaft abgedeckt werden. Schliesslich weiss der gebürtige Kurde, der schon 30 Jahre in der Schweiz lebt, worauf es bei einem Take-away ankommt. Das Geschäft läuft gut, und vor allem über die Mittagszeit haben Hasan, Hüseyin und Sadet alle Hände voll zu tun.

Das Flachsi Bistro befindet sich in der Überbauung Flachsacherstrasse in Lupfig. Baujahr 1993 (renoviert 2013)

Chix

Gabriele und Maria

Bewährtes Strickmuster

Der heilige Antonius hätte seine helle Freude gehabt, wenn er zu Besuch bei den Geschwistern Brunner gekommen wäre. Mit hoher Wahrscheinlichkeit hätte er Gabriele (79) und Maria (75) nämlich auf dem Sofa beim Stricken von Decken und Socken angetroffen. Ihre wollenen Produkte liefern die fleissigen Schwestern, die sich durch die Warteck Invest – vor allem auch während der letztjährigen Sanierung der Wohnung – wunderbar betreut fühlen, an das gemeinnützige Antoniushaus in Solothurn.

Die Geschwister Brunner wohnen seit 1984 an der Chrischonastrasse 38 in Basel-Stadt. Baujahr 1983 (renoviert 2013)

Olivera

Immer in flotter Fahrt

Auch Mieter, die sich in erster Linie mit mobilen Objekten beschäftigen, sind auf Immobilien angewiesen. Im Fall der Fiat Group sind es unter anderem Schulungsräume für Garagisten. Für den reibungslosen Ablauf ist Olivera zuständig. Umsichtig und mit solidem technischem Verständnis kümmert sie sich nicht nur um Events, sondern auch um bauliche Massnahmen. Und da es immer flott gehen muss, ist sie bei Warteck Invest genau an der richtigen Adresse.

Die Fiat Group ist an der Zürcherstrasse 111 in Schlieren eingemietet. Baujahr 1992 (renoviert 2005)

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	31.12.14	31.12.13
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		**1 805**	**2 203**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		219	349
Andere kurzfristige Forderungen		30	1 353
Forderungen	1.	**249**	**1 702**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	**4 139**	**3 466**
Umlaufvermögen		**6 194**	**7 371**
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 17.	383	381
Darlehen	4.	71	96
Finanzanlagen		**454**	**477**
Mobile Sachanlagen		**49**	**96**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		245 840	232 870
Gemischt genutzte Liegenschaften		66 820	70 760
Wohnliegenschaften		236 870	232 800
Entwicklungsliegenschaften		14 630	9 050
Immobile Sachanlagen	5.	**564 160**	**545 480**
Anlagevermögen		**564 663**	**546 053**
Aktiven		**570 856**	**553 424**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 328	1 021
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		233	199
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.	101 864	73 000
Passive Rechnungsabgrenzung	7.	8 249	6 954
Kurzfristiges Fremdkapital		**111 674**	**81 174**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8.	209 380	225 800
Andere langfristige Verbindlichkeiten		99	107
Rückstellungen für latente Steuern	9.	36 930	35 608
Langfristiges Fremdkapital		**246 409**	**261 515**
Fremdkapital		**358 083**	**342 689**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital	10.	**1 485**	**1 485**
Gewinnreserve	11.	**211 288**	**209 250**
Eigenkapital		**212 773**	**210 735**
Passiven		**570 856**	**553 424**

Konzern
Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2014	2013	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	12.	**28 475**	**26 972**	**5,6 %**
Betriebskosten Liegenschaften	13.	–789	–854	–7,6 %
Unterhalt Liegenschaften	13.	–2 517	–2 941	–14,4 %
Erfolg aus Vermietung		**25 169**	**23 177**	**8,6 %**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	14.	**2 102**	**1 077**	**95,2 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	15.	**–16**	**1 368**	**–101,2 %**
Übrige Erträge	16.	**268**	**277**	**–3,3 %**
Personalaufwand	17.	**–2 774**	**–2 607**	**6,4 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	18.	**–1 340**	**–1 152**	**16,3 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**23 409**	**22 140**	**5,7 %**
Finanzergebnis	19.	**–8 148**	**–7 735**	**5,3 %**
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		**15 261**	**14 405**	**5,9 %**
Ertragssteuern	20.	**–3 124**	**–3 212**	**–2,7 %**
Konzerngewinn		**12 136**	**11 193**	**8,4 %**

Konzern
Geldflussrechnung

in Tausend CHF	2014	2013
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	12 136	11 193
+ Abschreibungen	49	97
+/– Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	–673	1 026
+/– Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	1 296	–892
+/– Abnahme/Zunahme Debitoren/andere Forderungen	1 453	–1 427
+/– Abnahme/Zunahme Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	341	–248
+/– Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	–8	13
+/– Abnahme/Zunahme Rückstellungen	1 322	2 747
+/– Bewertungsergebnis	–2 102	–1 077
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	16	–1 384
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**13 831**	**10 048**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	–3	–95
Immobile Sachanlagen	–22 460	–61 213
Total Investitionen	**–22 463**	**–61 308**
Finanzanlagen	23	25
Mobile Sachanlagen	0	15
Immobile Sachanlagen	5 866	7 678
Total Devestitionen	**5 889**	**7 718**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**–16 574**	**–53 590**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	49 000	105 500
– Rückzahlung von Hypotheken	–36 556	–51 500
– Gewinnausschüttung	–10 098	–10 098
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**2 346**	**43 902**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	13 831	10 048
Geldfluss Investitionstätigkeit	–16 574	–53 590
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	2 346	43 902
Total Geldfluss	**–397**	**360**
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2 203	1 843
= Flüssige Mittel am 31.12.	**1 805**	**2 203**

+ = Zufluss/ – = Abfluss

Konzern Eigenkapital-nachweis

in Tausend CHF	Aktienkapital	Gewinnreserven	**Total**
Eigenkapital am 1.1.2013	**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**
Jahresgewinn 2014		12 136	12 136
Dividende Geschäftsjahr 2013		–10 098	–10 098
Eigenkapital am 31.12.2014	**1 485**	**211 288**	**212 773**

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, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert 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 hingegen werden gemäss Swiss GAAP FER 16 als Aktivum erfasst.

Finanzanlagen
Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

Derivative Finanzinstrumente
Derivative Finanzinstrumente werden nur eingesetzt, um Fremdwährungs- oder Zinsänderungsrisiken abzusichern. Die derivativen Finanzinstrumente werden nach den gleichen Grundsätzen bewertet wie das abgesicherte Grundgeschäft. Die Zinssatz-Swaps, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden und deren zukünftige Cash Flows mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten, werden im Anhang offengelegt.

Mobile Sachanlagen
Die mobilen Sachanlagen wurden 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 86–87 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 12 (Vorjahr TCHF 18) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

in Tausend CHF	**31.12.14**	31.12.13
Diverse	55	276
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	4 084	3 190
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**4 139**	**3 466**

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 383 (Vorjahr TCHF 381) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, das heisst, sie wurde durch Zuwendungen bzw. Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 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:

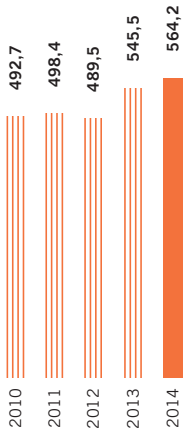
– Kommerziell genutzte Liegenschaften: gewerblich genutzte (Büro, Verkauf, Gewerbe usw.) Renditeliegenschaften mit einem maximalen Wohnanteil von einem Drittel.
– Gemischt genutzte Liegenschaften: Renditeliegenschaften mit gemischter Nutzung (Wohnanteil zwischen ⅓ und ⅔).
– Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
– Entwicklungsliegenschaften: In dieser Kategorie werden nebst Baulandreserven und aktivierten Projektkosten auch zum Verkauf bestimmte Liegenschaften erfasst, die 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	
	31.12.12						**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**

IMMOBILE SACHANLAGEN

		Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	
	31.12.13						**31.12.14**
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	232 870	0	13 304	0	2 010	–2 344	245 840
Gemischt genutzte Liegenschaften	70 760	0	1 522	–5 690	420	–192	66 820
Wohnliegenschaften	232 800	0	2 854	–252	2 510	–1 042	236 870
Entwicklungsliegenschaften	9 050	0	4 840	0	740	0	14 630
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**545 480**	**0**	**22 520**	**–5 942**	**5 680**	**–3 578**	**564 160**



MEHRJAHRESVERGLEICH MARKTWERT IMMOBILIEN-PORTFOLIO IN MIO. CHF

Die Zugänge im Jahr 2014 in Höhe von TCHF 22 520 umfassen den Kauf einer als Alters- und Pflegeheim genutzten Liegenschaft in Weinfelden TG mit Baujahr 1985/2003, die Investitionen im Rahmen der Sanierungs- und Neubauprojekte in Basel sowie weitere aktivierte Instandsetzungsausgaben an den Bestandesliegenschaften. Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite www.warteck-invest.ch entnommen werden.

Die Abgänge in Höhe von TCHF 5942 entsprechen vorwiegend dem Verkauf der Liegenschaft an der Kleinhüningeranlage 2/Hochbergerstrasse 118 in Basel und Verkäufen von Keller- und Lagerräumen in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 33/35/37 in Basel.

Entwicklungsliegenschaften St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1374 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 Baumassnahmen zur Erneuerung der Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a in Basel sind seit Dezember 2013 im Gange. Die Vermietung der Flächen läuft ebenfalls. 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 Anfang 2016 geplant.

MARKTWERTE NACH GEOGRAFIE	**31.12.14**	31.12.13
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,8	48,3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	35,2	36,3
Übrige Regionen (SG/SH/SO/BE/GL/TG)	17,0	15,4
Total	**100,0**	**100,0**

MARKTWERTE NACH ANLAGEKATEGORIE	31.12.14	31.12.13
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	43,6	42,7
Gemischt genutzte Liegenschaften	11,8	13,0
Wohnliegenschaften	42,0	42,7
Entwicklungsliegenschaften	2,6	1,6
Total	**100,0**	**100,0**

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 515,4 Mio. (Vorjahr CHF 520,8 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 92–99 zu entnehmen.

6. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 101 864 (Vorjahr TCHF 73 000) 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

	31.12.14	31.12.13
in Tausend CHF		
Diverse	4 700	4 070
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	3 549	2 884
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**8 249**	**6 954**

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1237, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1873, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 1062 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 209 380 (Vorjahr TCHF 225 800) 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 31.12.2014 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 311 244 (Vorjahr TCHF 298 800) sind bis auf TCHF 35 864 allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder mit Zinssatz-Swaps abgesichert. Zur Absicherung von Zinssätzen von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt (vgl. dazu Punkt 22. Derivative Finanzinstrumente). Negative Zinssätze aufgrund negativer LIBOR fixings sind jedoch durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 99 000 (Vorjahr TCHF 68 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward-starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 70 000 (Vorjahr TCHF 86 000). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 916 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
2015	101 864	35 864
2016	92 500	19 500
2017	56 870	26 870
2018	20 000	20 000
2019	16 000	16 000
2020	0	16 000
2021	0	0
2022	24 010	24 010
2023	0	15 000
2024	0	28 000
2025	0	30 000
2026	0	10 000
2027	0	25 000
2028	0	45 000
Total	**311 244**	**311 244**

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 24 Monaten bzw. 2,0 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen bei 88 Monaten bzw. 7,3 Jahren. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 2,61 % (Vorjahr 2,83 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2014 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 514,1 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 490,0 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 375,5 Mio. (Vorjahr CHF 366,5 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 wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (vor Steuern) von durchschnittlich 19,5 % (Vorjahr 19,5 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 20,4 % berechnet.

in Tausend CHF	
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**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–940
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 262
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2014	**36 930**

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 31.12.2014 Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 28,79 % (Vorjahr 28,42 %)

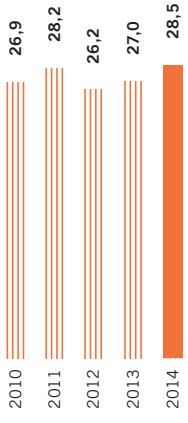
BETEILIGUNGEN DER ORGANMITGLIEDER (INKL. IHNEN NAHESTEHENDER PERSONEN) AN DER GESELLSCHAFT

Name	Funktion	**Anzahl Aktien 31.12.14**	Anzahl Aktien 31.12.13
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	42 748	42 197
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	21
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**42 886**	**42 335**

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

11. Gewinnreserve

in Tausend CHF	**31.12.14**	31.12.13
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobile Sachanlagen	191 422	184 850
– Finanzanlagen	383	381
– Latente Steuern	–36 930	–35 608
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	743	743
Übrige	55 670	58 884
Gewinnreserve	**211 288**	**209 250**



MEHRJAHRESVERGLEICH MIETERTRÄGE IN MIO. CHF

Konzern-Erfolgsrechnung

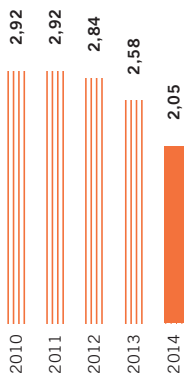
12. Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst, Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betrugen 2014 TCHF 543, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 1,87 % (Vorjahr TCHF 679 bzw. 2,47 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 1,95 % leer (Vorjahr 2,21 %). Die Debitorenverluste betrugen 2014 TCHF 54 (Vorjahr TCHF 44). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 2,05 % (Vorjahr 2,58 %).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 4,68 % (Vorjahr 4,55 %). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 4,86 % (Vorjahr 4,86 %).

SOLL-MIETZINSEN NACH GEOGRAFIE	2014	2013
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	45,3	43,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	35,9	39,3
Übrige Regionen (SG/SH/SO/BE/GL/TG)	18,8	16,9
Total	**100,0**	**100,0**

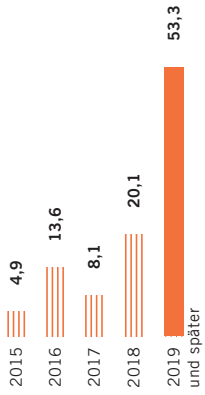
SOLL-MIETZINSEN NACH OBJEKTNUTZUNG	2014	2013
in Prozenten		
Wohnungen	42,3	44,2
Büros	30,0	29,3
Verkauf	11,0	11,2
Gastronomie	1,9	2,4
Parkplätze	8,0	8,2
Lager	2,3	2,6
Gewerbe	4,0	1,6
Diverses	0,5	0,5
Total	**100,0**	**100,0**



MEHRJAHRESVERGLEICH ERTRAGSAUSFALLQUOTE IN %

Die Ertragsausfallquote (Grafik am Seitenrand) zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinserträgen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2014) Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z.B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge i.d.R. jederzeit auf drei Monate kündbar sind.



FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE IN %

Angaben zur Risikostreuung Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Jahr 2014 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN:	2014	2013
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	4,4	4,8
– auf die drei grössten Mieter:	10,5	11,4
– auf die fünf grössten Mieter:	15,7	16,8

13. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

	2014	2013
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	789	854
Unterhalt Liegenschaften	2517	2941
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	**3306**	**3795**

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften in Höhe von TCHF 9274 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 10940).

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 5680 und Abwertungen von total TCHF 3578 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 2102 entspricht 0,37 % des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 1077 bzw. 0,20 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 86–87 entnommen werden.

15. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

in Tausend CHF	2014	2013
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Gemischt genutzte Liegenschaften)	–16	0
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	0	1 368
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**–16**	**1 368**

Aus dem im Berichtsjahr erfolgten Verkauf der Liegenschaft an der Kleinhüningeranlage 2/Hochbergerstrasse 118 in Basel resultierte nach Transaktionskosten ein Verlust vor Steuern von TCHF 16.

16. Übrige Erträge

Die übrigen Erträge setzen sich vorwiegend zusammen aus Honoraren für die Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen und Erträgen aus der Vermietung von Arealen und Gerüstflächen (zu Werbezwecken).

17. Personalaufwand

Am 31.12.2014 hat die Gesellschaft 15 Festangestellte mit total 1360 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 14 Personen mit 1250 Stellenprozenten). 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 Mitarbeitenden der Gesellschaft ab dem 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahres. Diese sind für den Invaliditäts- und Todesfall versichert. Ab dem 1. Januar nach Vollendung des 24. Altersjahres sind sie auch für Altersleistungen versichert. Die Gesellschaft bezahlt feste Beiträge und ist sonst keinerlei Verpflichtungen für weitergehende Beiträge eingegangen. Warteck Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse («Beletage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2014 TCHF 172 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 162).

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

PERSONALAUFWAND	2014	2013
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 114	1 940
Sozialversicherungsaufwand	350	330
Übriger Personalaufwand	310	337
Total Personalaufwand	**2 774**	**2 607**

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

Vorsorgeeinrichtungen

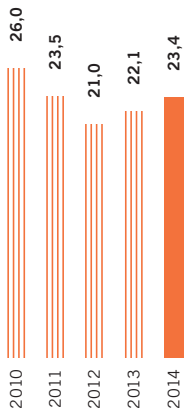
ARBEITGEBERBEITRAGSRESERVE (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungs-verzicht	Andere Wert-berichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.14	31.12.13	2014	2013
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	381	2	1
Total	**383**	**0**	**0**	**0**	**383**	**381**	**2**	**1**

WIRTSCHAFTLICHER NUTZEN/WIRTSCHAFTLICHE VERPFLICHTUNG UND VORSORGEAUFWAND

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13			2014	2013
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	162	0	0	0	172	172	162
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 503	1 395	0	0	0	0	0	0
Total	**1 666**	**1 557**	**0**	**0**	**0**	**172**	**172**	**162**

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

18. Sonstiger Betriebsaufwand

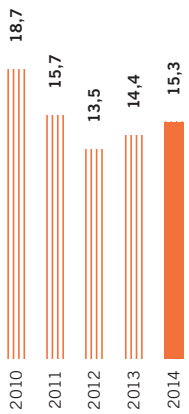
Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 50 (Vorjahr TCHF 97) enthalten.

19. Finanzergebnis

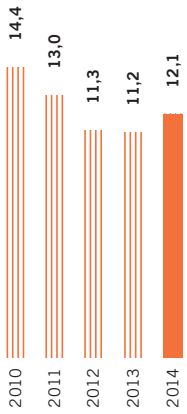
	2014	2013
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	8 128	7 682
Zinsaufwand	**8 128**	**7 682**
Ertrag aus Finanzanlagen	–5	–6
Aufwand aus Finanzanlagen	25	59
Erfolg aus Finanzanlagen	**20**	**53**
Total Finanzergebnis (Aufwand)	**8 148**	**7 735**

Der durchschnittlich für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 2,61 % (Vorjahr 2,83 %). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,50 und 3,89 %. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 24 Monaten bzw. 2,0 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen bei 88 Monaten bzw. 7,3 Jahren.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.



MEHRJAHRESVERGLEICH KONZERNGEWINN VOR STEUERN IN MIO. CHF



MEHRJAHRESVERGLEICH
KONZERNGEWINN IN MIO. CHF

20. Ertragssteuern

in Tausend CHF	**2014**	2013
Laufender Steueraufwand	1 802	464
Latenter Steueraufwand	1 322	2 748
Total Ertragssteuern	**3 124**	**3 212**

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 1322 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 der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

22. Derivative Finanzinstrumente

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden Zinssatz-Swaps eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer LIBOR fixings sind jedoch durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert (vgl. dazu Punkte 6. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten und 8. Langfristige Finanzverbindlichkeiten). Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 99 000 (Vorjahr TCHF 68 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward-starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 70 000 (Vorjahr TCHF 86 000).

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
		31.12.2014			31.12.2013		
in Tausend CHF							
Zinsen	169 000	0	28 174	154 000	170	5 747	Absicherung
Total	**169 000**	**0**	**28 174**	**154 000**	**170**	**5 747**	

23. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2014 und dem 20. März 2015 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2014 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 56 bis 75 und 96 bis 100) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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

Christoph Vonder Mühll
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 20. März 2015

Warteck Invest AG
Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.14	31.12.13
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	1.	**1 805**	**2 203**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		219	349
Andere kurzfristige Forderungen		30	1 353
Forderungen		**249**	**1 702**
Aktive Rechnungsabgrenzung		**4 139**	**3 466**
Umlaufvermögen		**6 194**	**7 371**
Darlehen		71	96
Finanzanlagen		**71**	**96**
Mobile Sachanlagen		**49**	**96**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		154 774	146 057
Gemischt genutzte Liegenschaften		37 163	38 413
Wohnliegenschaften		174 302	174 367
Entwicklungsliegenschaften		6 497	1 793
Immobile Sachanlagen	2.	**372 737**	**360 630**
Anlagevermögen		**372 857**	**360 822**
Aktiven		**379 050**	**368 193**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 328	1 021
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	3.	938	890
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4.	101 864	73 000
Passive Rechnungsabgrenzung		8 242	6 946
Kurzfristiges Fremdkapital		**112 371**	**81 857**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.	209 380	225 800
Andere langfristige Verbindlichkeiten		99	107
Langfristiges Fremdkapital		**209 479**	**225 907**
Fremdkapital		**321 850**	**307 764**
Aktienkapital		1 485	1 485
Nominelles Eigenkapital		**1 485**	**1 485**
Allgemeine Reserve		743	743
Gesetzliche Reserven		**743**	**743**
Andere Reserven		**48 103**	**55 812**
Reserven		**48 845**	**56 555**
Gewinnvortrag		0	0
Jahresgewinn		6 870	2 389
Bilanzgewinn		**6 870**	**2 389**
Eigenkapital		**57 200**	**60 429**
Passiven		**379 050**	**368 193**

Warteck Invest AG
Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2014	2013	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge		**28 475**	**26 972**	**5,6 %**
Betriebskosten Liegenschaften		–789	–854	–7,6 %
Unterhalt Liegenschaften		–2 268	–3 100	–26,8 %
Instandsetzung Liegenschaften		–1 864	–2 495	–25,3 %
Erfolg aus Vermietung		**23 553**	**20 523**	**14,8 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	5.	**5 360**	**1 463**	**266,3 %**
Übrige Erträge		**268**	**278**	**–3,7 %**
Personalaufwand		**–2 774**	**–2 607**	**6,4 %**
Abschreibungen	6.	**–8 282**	**–7 994**	**3,6 %**
Sonstiger Betriebsaufwand		**–1 287**	**–1 052**	**22,3 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**16 839**	**10 611**	**58,7 %**
Finanzergebnis		**–8 172**	**–7 766**	**5,2 %**
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		**8 666**	**2 845**	**204,6 %**
Steuern		**–1 796**	**–456**	**293,9 %**
Jahresgewinn		**6 870**	**2 389**	**187,6 %**

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 515,4 Mio. (Vorjahr CHF 520,8 Mio.).

3. Andere kurzfristige Verbindlichkeiten
Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 705 (Vorjahr TCHF 692).

4. Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten
Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2014 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 343,7 Mio. (Vorjahr CHF 330,7 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 375,5 Mio. (Vorjahr CHF 366,5 Mio.).

Zur Zinsabsicherung von kurz- und von 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 169 000 (Vorjahr TCHF 154 000). Diese Zinssatz-Swaps wiesen per 31.12.2014 negative Wiederbeschaffungswerte von TCHF 28 174 (Vorjahr TCHF 5747) sowie einen positiven Wiederbeschaffungswert von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 170) auf. Negative Zinssätze aufgrund negativer LIBOR fixings sind nicht durch Zinssatz-Swaps abgesichert.

Erfolgsrechnung der Warteck Invest AG

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

6. Abschreibungen
Von den Abschreibungen entfielen TCHF 8232 (Vorjahr TCHF 7897) auf das immobile Anlagevermögen und TCHF 50 (Vorjahr TCHF 97) auf die mobilen Sachanlagen. Der steuerlich zulässige Spielraum wurde so weit wie 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 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.

Angaben gemäss Art. 663c OR

Bedeutende Aktionäre per 31.12.2014 Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 28,79 % (Vorjahr 28,42 %).

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

Name	Funktion	**Anzahl Aktien 31.12.14**	Anzahl Aktien 31.12.13
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	42 748	42 197
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	21
Philippe Moulin	Leiter Immobilienbewirtschaftung	1	1
Total		**42 886**	**42 335**

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 78 bis 83) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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 member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

Mitglied der Treuhand-Kammer

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

Christoph Vonder Mühll
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 20. März 2015

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

29. Januar 2015

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2014

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 2014 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. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 8 Liegenschaften besichtigt.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

PwC hat keine Änderungen der Bewertungsmethodik und -technik im Rahmen vom Jahresabschluss 2014 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 2014 wurde im Zuge der Diversifikationsstrategie ein Wohn- und Pflegezentrum in Weinfelden erworben. In 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 5.18% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2013 um 0.05% gesunken. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2014 ist der Diskontierungszinssatz um 0.04% gesunken (06-2014: 5.22%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lagen der Liegenschaften und der positiven Standortentwicklung am tiefsten (5.14%). Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2014 liegt bei 3.99% und ist somit um 0.05% gegenüber dem Vorjahr (12-2013: 4.04%) 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)	21	269'920'000	5.14%	3.93%
Zürich (ZH/AG)	13	198'580'000	5.20%	4.02%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG)	7	95'660'000	5.26%	4.12%
Total Portfolio	**41**	**564'160'000**	**5.18%**	**3.99%**

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2014** mit **CHF 564‘160‘000** (2013: CHF 545‘480’000, 2012: CHF 489‘500’000, 2011: CHF 498‘430’000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 3.42% gestiegen (CHF 16‘680‘000). Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2013 im Portfolio) ist um 2.09% (CHF 11‘260‘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 2014. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Kurt Ritz MRICS
Partner

Marie Seiler MRICS, CFA
Director

Man kennt sich: Warteck Invest bewirtschaftet ihre Liegenschaften in eigener Regie und hat das Know-how für das Facility-Management im Haus. Das Resultat dieser Strategie sind einerseits langjährige Mietverhältnisse und weit unterdurchschnittliche Leerstandsraten. Andererseits muss dank der vorausschauenden Planung beim Unterhalt des Portfolios nicht mit Überraschungen gerechnet werden.

Im Januar 2014 konnte mit den Abbrucharbeiten beim Projekt Steinenberg in der Basler Innenstadt begonnen werden. Die Liegenschaften Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a wurden zwischenzeitlich komplett rückgebaut. Die Fundationen wurden mittlerweile erstellt, und die Arbeiten am Rohbau der Obergeschosse sind im Gang.

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 21/23 erneuert. Dafür werden die heutigen Liegenschaften bis auf die Fassade abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt. Die Fertigstellung ist für Anfang 2016 geplant.

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

9
Liestal
Bahnhofplatz 11
Baujahr 2011

10
Netstal
Centro 6
Baujahr 2009

11
Schaffhausen
Stauffacher-
strasse 36
Baujahr 1991

12
Schlieren
Zürcherstrasse 111
Baujahr 1992

Neuerwerb

13
Weinfelden
Kreuzlinger-
strasse 21
Baujahr 1985/2003

14
Zürich
Rotbuchstrasse 46
Baujahr 1929

Liegenschaften
Gemischte Nutzung

15
Basel
Grenzacher-
strasse 60,
Burgweg 3
Baujahr 1900

16
Basel
Innere Margarethen-
strasse 26/28
Baujahr 1935

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

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 1374 m^2

Liegenschaften Übersicht Portfolio

	Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.14	Mietertrag[2]
		TCHF	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	Weinfelden, Kreuzlingerstrasse 21		
14	Zürich, Rotbuchstrasse 46		
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**245 840**	**13 481**
15	Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
16	Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
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	**66 820**	**3 457**
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	**236 870**	**12 082**
40	Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a		
41	Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
	Entwicklungsliegenschaften	**14 630**	**52**
	Total Portfolio	**564 160**	**29 072**

[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
0.07		13279	AE	1995	–	430
0.04		7385	AE	1932	2001	1578
0.03		39201	AE	1996	–	2195
0.79		13227	AE	1993	–	1229
0.00		3565	AE	1914	1996	138
0.31		6958	AE	2009	–	368
0.00		13276	AE	1994	2011	6620
5.66		23500	AE	1991	–	4174
1.16		22386	AE	2011	–	1693
4.88		16148	AE	2009	–	6127
0.00		13114	AE	1991	–	2709
0.00		29243	AE	1992	2005	2919
0.00		11781	AE	1985/2003	–	2449
0.94		13506	AE/SE7	1929	2004	1176
1.31	**2.25**	**226569**				**33805**
0.57		5624	AE	1900	1995	270
0.00		7168	AE	1935	2007	602
0.94		5315	AE	1900/1992	1992	455
0.18		12878	AE	2008	–	1941
2.23		26707	AE	1993	2003	8398
0.76		10099	AE	1989	–	1122
1.16	**0.59**	**67791**				**12788**
0.42		30640	AE	1965	2002	8989
1.61		14388	AE	1991	2006	3364
0.05		4197	AE	1995	2010	693
0.75		9650	AE	1983	2013	2300
0.64		32852	AE	1996	2014	4743
0.05		4000	AE	1996	–	343
1.57		2171	SE/ME9	2004	–	0
1.65		9480	AE	1979		1137
5.22		8882	AE	1991	–	5134
20.97		5050	AE	2011	–	2933
0.51		11648	AE/ME8	1984	2009/2010	5433
4.35		10208	AE	1971/2006	2008	3502
2.20		6504	AE	1986	–	5310
8.09		10577	AE	1985	2011/2012	6634
1.64		7373	AE	1975	2007	2331
1.67		18229	AE	1986	–	11010
2.20		7958	AE	1987	–	4704
4.10		10560	AE	1982/2013	2013	4320
4.22		16636	AE	2001	–	6325
2.69	**2.07**	**221002**				**79205**
n/a		n/a	AE	1908	1982	517
n/a		n/a	AE	n/a	–	1374
n/a	**n/a**	**0**				**1891**
1.87	**1.95**	**515362**				**127689**

[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.14 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.15
[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 Übersicht Nutzflächen

	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	Weinfelden, Kreuzlingerstrasse 21	0	0
14	Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2921
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1868**	**35107**
15	Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14
16	Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239
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	**8643**	**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	**63179**	**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	2149	0	0	2149	16	9	25
0	0	0	524	0	3445	58	0	58
6548	**543**	**4566**	**6340**	**0**	**54972**	**536**	**310**	**846**
0	343	0	206	0	1080	0	0	0
0	351	0	131	0	1644	0	5	5
0	181	0	132	0	1139	0	0	0
1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
2693	0	0	468	97	6188	131	44	175
163	250	0	345	8	3163	29	0	29
4143	**1125**	**0**	**1530**	**105**	**16654**	**195**	**60**	**255**
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	70	70	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**	**1223**	**57860**	**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**
11983	**2478**	**4616**	**9777**	**1328**	**131733**	**1440**	**562**	**2002**

[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.14 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.15
[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
2010 bis 2014

GESELLSCHAFT	2014	2013	2012	2011	2010
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23,41	22,14	21,02	23,48	26,01
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	15,26	14,41	13,48	15,68	18,73
Konzerngewinn	12,14	11,19	11,30	12,98	14,43
Eigenkapital	212,77	210,74	209,64	208,44	205,41
Bilanzsumme	570,86	553,42	496,71	506,79	503,65
Marktwert Immobilien-Portfolio	564,16	545,48	489,50	498,43	492,65
Börsenkapitalisierung	268,64	254,08	269,97	274,73	265,82
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,26	1,21	1,29	1,32	1,29

AKTIE					
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	1809	1711	1818	1850	1790
Namenaktie Höchst	1848	1845	1915	1900	1875
Namenaktie Tiefst	1707	1640	1810	1706	1655
Innerer Wert	1433	1419	1412	1404	1383
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[1]	9,3 %	–2,1 %	2,0 %	7,1 %	9,2 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	22	23	24	21	18
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	157,64	149,09	141,50	158,10	175,20
Konzerngewinn vor Steuern	102,77	97,00	90,80	105,60	126,10
Konzerngewinn	81,73	75,37	76,10	87,40	97,15
Ausschüttung	68[2]	68	68	68	67

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

STATISTISCHE ANGABEN					
Anzahl Namenaktien	148500	148500	148500	148500	148500
Anzahl Titel insgesamt	148500	148500	148500	148500	148500
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.	1948	1968	1878	1834	1792

Finanzkalender
Agenda

GENERALVERSAMMLUNG 2015
27. Mai 2015

PUBLIKATION SEMESTERBERICHT 2015
August 2015

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ 2016
März 2016

GENERALVERSAMMLUNG 2016
25. Mai 2016

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