GESCHÄFTSBERICHT 2015

GLAUBWÜRDIG DURCH RESULTATE

Warteck Invest
Immobilien auf gutem Grund

Das Geschäftsjahr in Kürze

FINANZIELLES

Konzernergebnis: mit CHF 14,6 Mio. höchster Gewinn der Firmengeschichte. Erfolg aus Vermietung: mit CHF 25,1 Mio. auf Vorjahresniveau gehalten. Neubewertung Liegenschaften: Nettoaufwertung um CHF 3,5 Mio. EBIT: gesteigert um +6,0% auf CHF 24,8 Mio. Eigenkapitalrendite: bei attraktiven 6,3%. Durchschnittlicher Fremdkapitalzins: weiter reduziert auf 2,57%. Kapitalgewichtete Zinsbindungsdauer: komfortable 7,2 Jahre. Eigenkapitalquote: durch erfolgreiche Kapitalerhöhung gesteigert auf solide 47%. Gesamtrendite Namenaktie 2015: +6,3%. Börsenkapitalisierung: per 31.12.2015 CHF 352,4 Mio. Ausschüttung: CHF 68 pro Aktie aus Reserven aus Kapitaleinlagen.

PORTFOLIO

Gesamtwert Immobilien-Portfolio: um 5,0% ausgebaut auf CHF 592,5 Mio. Anzahl Liegenschaften: 42 in 10 Kantonen. Soll-Mieterträge: leicht gesteigert auf CHF 29,2 Mio. Leerstände: bei im Branchenvergleich tiefen 3,2%. Einnahmen nach Objektnutzung: Wohnen 41,3%, Büro 30,4%, Verkauf 11,6%. Bruttorendite: gegenüber Vorjahr konstant bei 5,3%. Nettorendite: bei attraktiven 4,5%. Projekte: zwei weiter vorangetrieben, mit einem begonnen.

ONLINE GESCHÄFTS-BERICHT 2015

WWW.GB.WARTECK-INVEST.CH

Die Kennzahlen im Überblick >

Kennzahlen
im Überblick

GESELLSCHAFT	2015	2014	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	618,2	570,9	+8.3%
Eigenkapital	292,2	212,8	+37,4%
Börsenkapitalisierung am 31.12.	352,4	268,6	+31,2%
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,21	1,26	
Fremdfinanzierungsgrad [1]	52,7%	62,7%	–15,9%
Net gearing [2]	88%	145%	–39,3%
Eigenkapitalquote	47,3%	37,3%	+26,8%
Eigenkapitalrendite [3]	6,3%	5,7%	+10,5%
Personalbestand am 31.12.	12	15	–20,0%
In Stellenprozenten	1140%	1360%	–16,2%
Erfolg aus Vermietung	25,1	25,2	–0,3%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24,8	23,4	+6,0%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	21,4	21,3	+0,3%
Konzerngewinn vor Steuern	16,7	15,3	+9,7%
Konzerngewinn	14,6	12,1	+20,4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt [4]	11,8	10,5	+13,0%

[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)	592,5	564,2	+5,0%
Anzahl Liegenschaften	42	41	+2,4%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	29,2	29,1	+0,4%
Leerstandsquote in % [1]	3,2%	1,9%	+68,4%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	5,0%	2,0%	+150,0%
Ertragsausfallquote [2]	3,4%	2,1%	+61,9%
Ist-Mieterträge [3] (in Mio. CHF)	28,2	28,5	–0,9%
Bruttorendite [4]	5,3%	5,3%	–0,9%
Nettorendite [5]	4,5%	4,7%	–3,2%
Performance [6]	5,2%	4,9%	+6,6%

[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]	1780	1729	+2,9%
Höchst [1]	1983	1766	
Tiefst [1]	1725	1629	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1476	1433	+3,0%
Premium/Agio [2] am 31.12.	20,6%	26,2%	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	24,1	22,1	
Rendite (Performance) im Berichtsjahr [3]	6,3%	9,3%	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre [3]	4,2%	2,8%	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre [3]	4,8%	4,8%	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	125.37	157.64	n/a [5]
Konzerngewinn vor Steuern	84.55	102.77	n/a [5]
Konzerngewinn	73.80	81.73	n/a [5]
Ausschüttung	68.00 [4]	68.00	+/–0,0%

[1] Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus der Kapitalerhöhung im Jahr 2015 (performancebereinigt)
[2] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[3] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
[4] Antrag des Verwaltungsrats
[5] Durch die Kapitalerhöhung im Jahr 2015 hat sich die Anzahl Aktien von 148500 auf 198000 erhöht, was zu einer Gewinnverwässerung führt. Der Vergleich zu den Vorjahreszahlen ist deshalb nicht aussagekräftig.

NACHHALTIG GENERIERT

Glaubwürdig durch Resultate

Der weitere Ausbau des Portfolios, das gute Jahresergebnis und die erfolgreiche Kapitalerhöhung sind Ausdruck der Wachstumsstrategie der Warteck Invest. Attraktive Ausschüttungen an die Aktionäre sind das Resultat aus dieser nachhaltig profitablen Strategie.

BERICHT

Editorial Verwaltungsratspräsident	4
Gespräch mit der Geschäftsleitung	6
Lagebericht	10
Firmenporträt	19
Unternehmensstrategie	21
Projekte aus dem Jahr 2015	22
Anlagepolitik	24
Informationen für Investoren	25
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns	26
CORPORATE GOVERNANCE	27
VERGÜTUNGSBERICHT	39
Bericht der Revisionsstelle	41
MIETERINNEN UND MIETER	43

KONZERNRECHNUNG

Konzern-Bilanz	58
Konzern-Erfolgsrechnung	59
Konzern-Geldflussrechnung	60
Konzern-Eigenkapitalnachweis	61
Anhang zur Konzernrechnung	62
Bericht der Revisionsstelle	80

JAHRESRECHNUNG DER WARTECK INVEST AG

Bilanz	82
Erfolgsrechnung	83
Anhang zur Jahresrechnung	84
Bericht der Revisionsstelle	90

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN

Bericht der Schätzungsexperten	92
Mehrjahresübersicht	106
Finanzkalender/Impressum	Umschlag

Neubau Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a, Basel
Büroräume 2. Obergeschoss
an der Steinenvorstadt 1a

Solide Grundlage für künftiges Wachstum

DR. CHRISTOPH M. MÜLLER
Präsident des Verwaltungsrats

Die Aufhebung des Euro-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank im Januar 2015 hat wie befürchtet zu einer Abkühlung der Konjunktur in der Schweiz geführt. Dies hat zusammen mit der Ausweitung des Angebots durch neu gebaute Flächen sowie der Entwicklung des Onlinehandels tendenziell zu steigenden Leerständen und rückläufigen Mietzinsen im Büro- und Verkaufsflächenmarkt geführt. Die Nachfrage nach Wohnflächen hat zwar ihren Zenit überschritten, blieb aber dank der anhaltenden Zuwanderung im Berichtsjahr auf hohem Niveau. Im Markt für Anlageliegenschaften führten die Negativzinsen und der generelle Mangel an attraktiven Geldanlagemöglichkeiten im 2015 erneut zu steigenden Preisen bzw. sinkenden Renditen.

Trotz den erwähnten Entwicklungen im Markt für kommerzielle Flächen konnte Warteck Invest im Geschäftsjahr 2015 ein erfreuliches Ergebnis erarbeiten. Das Konzernergebnis lag mit CHF 14,6 Mio. rund 20 % über dem Vorjahr und stellt damit den höchsten Gewinn in der Firmengeschichte dar.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung beurteilen die Zukunftsaussichten für das Immobilien-Portfolio der Warteck Invest im gegenwärtigen Marktumfeld trotz den bestehenden Herausforderungen weitgehend positiv. Dies vor allem wegen der hohen Qualität der einzelnen Liegenschaften sowie der ausgewogenen Diversifikation hinsichtlich Geografie, Nutzung und Mieterschaft. Aus diesem Grund wurde Mitte des letzten Jahres entschieden, die günstigen Voraussetzungen am Kapitalmarkt für eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 3:1 zu nutzen. Die 49 500 angebotenen neuen Aktien stiessen im Markt auf eine grosse Nachfrage. Der Gesellschaft flossen dadurch netto rund CHF 75 Mio. an neuen Mitteln zur Finanzierung des künftigen Wachstums zu.

Der Verwaltungsrat beabsichtigt, die bisherige Ausschüttungspolitik und das bisherige Dividendenniveau grundsätzlich beizubehalten. Aus diesem Grund sollen die zugeflossenen Mittel möglichst zeitnah nachhaltig profitabel investiert werden. Neben bestehenden Anlageobjekten stehen bei den Akquisitionen auch attraktive Projekte im Vordergrund, da diese in der Regel eine bessere Rendite versprechen.

Der Kurs der Warteck Invest-Aktie hat sich im Berichtsjahr positiv entwickelt. Gegenüber dem Jahresbeginn stieg er um 2,4 % und schloss zum Jahresende bei CHF 1780. Zusammen mit der im Mai 2015 ausgeschütteten Dividende von CHF 68 erreichten die Titel damit eine attraktive Gesamtrendite von 6,3 %. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 25. Mai 2016 eine unverändert hohe Ausschüttung von CHF 68 pro Aktie, erstmals aus den neu geschaffenen Reserven aus Kapitaleinlagen. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3,8 %.

Einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2015 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, 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

Vorbereitet auf künftige Herausforderungen

GESCHÄFTSLEITUNG

DANIEL PETITJEAN
Chief Executive Officer

STEFAN HILBER
Chief Financial Officer

PHILIPPE MOULIN
Chief Investment Officer

Das Jahr 2015 war für die Schweizer Wirtschaft kein einfaches Jahr. Stichworte sind hier Frankenstärke, Deindustrialisierung oder auch die geopolitischen Unsicherheiten. Wie ist das Geschäftsjahr 2015 für Warteck Invest verlaufen?

DP: 2015 war für Warteck Invest ein gutes Jahr. Die Soll-Mieteinnahmen konnten gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht werden. Die Leerstände hielten sich trotz den Herausforderungen am Markt für kommerzielle Flächen auf vergleichsweise tiefem Niveau. Der Konzerngewinn fiel mit CHF 14,6 Mio. um 20 % höher aus als im Vorjahr und stellt damit das höchste Konzernergebnis in der Geschichte der Warteck Invest dar. Die laufenden Projekte sind gut vorangekommen. Durch die Akquisition einer Liegenschaft und Investitionen in den Bestand wurde das Portfolio weiter ausgebaut auf rund CHF 593 Mio. Gleichzeitig wurde durch die Reorganisation der Unternehmungsbereiche Bewirtschaftung und Gebäudemanagement sowie der Geschäftsleitung und durch eine Kapitalerhöhung die Basis gelegt für eine weiterhin erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft.

Sie sprechen die zunehmenden Probleme bei der Vermietung kommerzieller Flächen an. Die Liegenschaft in Allschwil BL, die Mitte 2015 erworben wurde, ist eine Büroliegenschaft. Ein Widerspruch?

PM: Das sehen wir nicht so. Zwar sind die Vermietungsrisiken bei kommerziellen Flächen grösser, dafür ist in der Regel aber auch die Rendite auf dem investierten Kapital höher. Wichtig sind die Objektqualitäten und die Lage einer Liegenschaft im Einzelfall. Die erworbene Liegenschaft steht in einer sehr dynamischen Gemeinde, an einem verkehrstechnisch bestens erschlossenen Standort und zudem sehr nahe bei einigen stark wachsenden Unternehmen aus dem Life Science-Bereich. Das Gebäude ist an mehrere Mieter vermietet, und die Gebäudestruktur lässt es zu, die Flächen auch künftig an die Bedürfnisse der Mieter anzupassen. Das Risiko von grösseren Leerständen ist dadurch begrenzt.

Warteck Invest hat 2015 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Was waren die Gründe für diese Kapitalerhöhung, und warum erfolgte sie gerade zu diesem Zeitpunkt?

SH: In unserer Strategie haben wir eine Grenze für die Verschuldung mit Fremdkapital festgesetzt. Diese liegt bei 60 % des Marktwertes unseres Immobilien-Portfolios. Gegen Mitte des letzten Jahres näherte sich die Höhe des Fremdkapitals dieser Grenze, so dass unser Handlungsspielraum für weiteres Wachstum zunehmend enger wurde. Der Verwaltungsrat und das Management waren sich einig, dass die Stärkung der Kapitalisierung durch eine Kapitalerhöhung und nicht die Erhöhung der Verschuldungsgrenze die geeignete Basis bildet, damit die Gesellschaft auch in Zukunft gesund

wachsen und sich weiterentwickeln kann. Nach einer eingehenden Analyse des Kapitalmarktes sind wir zum Schluss gekommen, dass der Zeitpunkt für eine Kapitalerhöhung im zweiten Semester 2015 günstig ist. Die Ausübungsquote der Bezugsrechte von 99,8 % zum vorgegebenen Ausübungspreis bestätigte diese Einschätzung. Der Gesellschaft sind durch diese Transaktion netto rund CHF 75 Mio. zugeflossen.

Kam es durch diese Kapitalerhöhung zu einer Vermögens- und Gewinnverwässerung für die bestehenden Aktionäre?
SH: Die bestehenden Aktionäre haben durch die Kapitalerhöhung keine Vermögensverwässerung erlitten. Aktionäre, die nicht an der Kapitalerhöhung teilnehmen wollten, konnten ihre Bezugsrechte verkaufen und wurden dadurch für die Aktienkursverwässerung entschädigt. Eine Gewinnverwässerung tritt bei einer Kapitalerhöhung dagegen kurzfristig fast immer auf, da die neuen Mittel selten sofort zur gleichen Rendite investiert werden können wie das bisherige Kapital. Der Verwaltungsrat beabsichtigt jedoch, die bisherige Ausschüttungspolitik mit einer attraktiven Dividendenhöhe grundsätzlich weiterzuführen. Die Aufgabe des Managements besteht nun darin, die neuen Mittel innert nützlicher Frist gewinnbringend zu investieren. Der Verwaltungsrat beantragt der diesjährigen Generalversammlung eine Ausschüttung auf Vorjahreshöhe von CHF 68 pro Aktie. Die Ausschüttung erfolgt aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, so dass private Investoren mit Wohnsitz in der Schweiz in den Genuss entsprechender Steuervorteile kommen.

«Projekte sollen opportunistisch als gute Ergänzung und Diversifikation zu unserem Bestandsportfolio entwickelt werden.»
PHILIPPE MOULIN

Wie wollen Sie im aktuellen Marktumfeld mit den hohen Immobilienpreisen die Mittel aus der Kapitalerhöhung gewinnbringend investieren?
DP: Wir prüfen rund 100 bis 130 Liegenschaftsangebote pro Jahr mit einem Gesamtwert von über einer Milliarde Franken. Darunter finden sich immer wieder Objekte, die unseren Qualitäts- und Renditevorstellungen entsprechen, wie beispielsweise die im vergangenen Jahr akquirierte Liegenschaft in Allschwil. Seit Jahresbeginn haben wir bereits ein Wohnbauprojekt in Erlinsbach SO, nahe Aarau, mit 30 Wohnungen und eine bestehende Liegenschaft in Basel akquiriert. Bei Letzterer handelt es sich um ein Wohnhaus mit 10 Wohnungen und einem Atelier an guter Lage, unweit unseres Firmensitzes.

Manchmal ist nicht der absolut höchste Kaufpreis für den Zuschlag entscheidend, sondern die Flexibilität und die Schnelligkeit des Entscheidungsprozesses. Hier kommt unsere effiziente Organisation mit kurzen Entscheidungswegen bis in den Verwaltungsrat zum Tragen. Ausserdem akquirieren wir – wie bereits mehrfach kommuniziert – neben bestehenden Objekten künftig vermehrt auch Projekte, bei denen die Renditen in der Regel höher ausfallen als bei Bestandesimmobilien.

«Manchmal ist nicht der absolut höchste Kaufpreis für den Zuschlag entscheidend, sondern die Flexibilität und Schnelligkeit des Entscheidungsprozesses.»

DANIEL PETITJEAN

Sie investieren vermehrt in Entwicklungsprojekte und haben – wie Sie oben erwähnen – jüngst ein weiteres Entwicklungsprojekt erworben. Was können Sie uns über diese Projekte erzählen?

PM: Neben dem bereits seit letztem Jahr in Planung befindlichen Entwicklungsprojekt in Wil SG mit 81 Wohnungen, dessen Baugesuch mittlerweile eingereicht wurde und dessen Baustart im Juli 2016 geplant ist, haben wir Anfang 2016 ein weiteres Projekt erworben, das den Bau von 30 Wohnungen in Erlinsbach SO beinhaltet. Der Standort ist zum Wohnen attraktiv, gut erschlossen und liegt unweit von Aarau. Das Projekt ist baubewilligt und der Baustart ist ebenfalls für diesen Sommer vorgesehen.

Und schliesslich überprüfen wir als weitere Investitionsmöglichkeit ständig unser Bestandesportfolio auf Verdichtungs- und Erneuerungsmöglichkeiten. Neben der zurzeit laufenden Totalsanierung und Aufstockung unserer Überbauung in Rickenbach SO sind in den nächsten Jahren einige weitere derartige Projekte geplant.

Ist Warteck Invest also künftig bereit, im Rahmen von Investitionen in Projekte grössere Risiken einzugehen als bisher?

PM: Projekte beinhalten in der Tat im Allgemeinen grössere Risiken als die Akquisition von bestehenden Liegenschaften. Diese höheren Risiken werden im Normalfall jedoch durch eine höhere Rendite entschädigt. Zentral dabei ist, dass die eingegangenen Risiken erkannt und quantifiziert werden können. Zudem müssen sie im Rahmen des Gesamtportfolios gut verkraftbar sein. Je früher der Einstieg in die Wertschöpfungskette erfolgt, desto grösser und schwieriger kalkulierbar sind auch die Risiken. Dafür kann im guten Fall ein Entwicklungsgewinn abgeschöpft werden.

Wir haben aber nicht die Absicht, künftig zum Immobilien-Entwickler zu werden und die damit verbundenen höheren Risiken einzugehen. Projekte sollen opportunistisch als gute Ergänzung und Diversifikation zu unserem Bestandsportfolio entwickelt werden. Projekte, deren Akquisition wir prüfen, müssen auch künftig unseren strengen Anlagekriterien entsprechen und beim Erwerb bereits einen gewissen Entwicklungsstand erreicht haben.

Wie weit ist der Neubau am Steinenberg/Steinenvorstadt in der Basler Innenstadt fortgeschritten?

DP: Nachdem es wegen der schwierigen innerstädtischen Lage und den Erschwernissen im Baugrund, verursacht durch den Kanal des Birsigbachs, zu Terminverzögerungen gekommen ist, steht das Projekt nun kurz vor Fertigstellung. Die Geschäftsräume sind ab Anfang April im Rohbau bezugsbereit. Der Laden und die Gastronomieflächen sowie 2 von 5 Büroetagen sind bereits vermietet. Die sechs Wohnungen konnten alle schon ab Plan vermietet werden. Die Mieter können hier im Juli einziehen. Insgesamt ist hier ein attraktives, modernes Wohn- und Geschäftshaus an bester Lage in

der Stadt entstanden. Durch den Erhalt und die in Absprache mit der Denkmalpflege durchgeführte Restauration der Fassade auf der Seite Steinenberg wurde zudem der historischen Bedeutung der Liegenschaft Rechnung getragen. Nach Fertigstellung wird diese Liegenschaft zusätzliche Soll-Mietzinsen in Höhe von rund CHF 930 000 pro Jahr abwerfen.

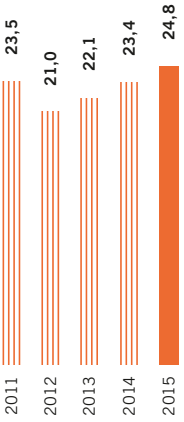
Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Euromindestkurses im Januar 2015 hat die Nationalbank u.a. Negativzinsen als Mittel gegen die Frankenaufwertung eingeführt. Wie wirken sich diese Negativzinsen auf die Finanzierungskosten aus?
SH: Warteck Invest hat im Rahmen ihrer Finanzierungspolitik einen Teil der Kredite mit kurzfristigen Laufzeiten abgeschlossen. Der grösste Teil dieser kurzfristigen Kredite, nämlich rund CHF 169 Mio., wurde mittels sogenannter Zinssatz-Swaps gegen steigende Zinsen abgesichert. Durch die Negativzinsproblematik können im Rahmen dieser Zinsabsicherungsinstrumente zusätzliche Zinskosten entstehen. Wir haben jedoch mit den entsprechenden Bankinstituten im Laufe des letzten Jahres Lösungen gefunden, um diese zusätzlichen Kosten zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen. Im 2015 betrug dieser Mehraufwand rund TCHF 200 bzw. lediglich 2,5 % des gesamten Fremdkapitalaufwands. Nach wie vor ist Warteck Invest sehr konservativ finanziert. Der durchschnittlich bezahlte Fremdkapitalzins betrug im Berichtsjahr 2,57 %, und die Restlaufzeit der Kredite lag kapitalgewichtet bei 7,2 Jahren. Damit sind wir auch künftig gut gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert.

«Der Verwaltungsrat beabsichtigt, die bisherige Ausschüttungspolitik mit einer attraktiven Dividendenhöhe grundsätzlich weiterzuführen.»
STEFAN HILBER

Können Sie uns zum Schluss sagen, wo die Schwerpunkte der Aktivitäten von Warteck Invest im laufenden Jahr 2016 liegen?
DP: Aus der Sicht des Portfolio-Managements geht es im laufenden Jahr vor allem darum, attraktive Anlageobjekte zu identifizieren und zu akquirieren, um die neuen Mittel aus der Kapitalerhöhung gewinnbringend zu investieren.
PM: Zudem sollen die beiden noch laufenden Projekte in Basel und Rickenbach termingerecht abgeschlossen und möglichst deren Vollvermietung erreicht werden. Parallel dazu wird mit dem Bau von 81 Wohnungen in Wil SG und 30 Wohnungen in Erlinsbach SO bei Aarau begonnen. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Vermeidung von Leerständen, insbesondere im Büroflächenbereich.
SH: Wir gehen davon aus, dass auch im laufenden Jahr 2016 das Zinsumfeld von Negativzinsen geprägt sein wird, und rechnen daher nicht damit, dass die Zinsen deutlich ansteigen werden. Somit werden wir weiterhin darauf achten, das tiefe Zinsumfeld bei unseren Finanzierungen auszunützen und eine ausgeglichene Fälligkeitsstruktur der Finanzierungsinstrumente zu erhalten.

Kapitalbasis gestärkt erfreuliches Konzernergebnis

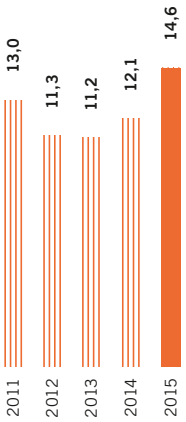
Das Geschäftsjahr 2015 zählt für Warteck Invest zu den erfolgreichsten der Firmengeschichte. Das Portfolio konnte durch eine Akquisition und durch Investitionen in den Bestand um 5,0 % auf CHF 593 Mio. ausgebaut werden. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 6,0 % auf CHF 24,8 Mio. Nach Abzug des Finanzergebnisses und der Ertragssteuern resultierte schliesslich der höchste Konzerngewinn in der Geschichte des Unternehmens mit CHF 14,6 Mio. Dies entspricht einem Plus von 20,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die abnehmende Dynamik im Vermietungsmarkt insbesondere bei Büro- und Verkaufsflächen erhöhte den Leerstand von 1,87 % im Vorjahr auf 3,21 % im Berichtsjahr. Der Erfolg aus Vermietung von CHF 25,1 Mio. konnte trotz diesem Effekt auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden.



MEHRJAHRESVERGLEICH
EBIT IN MIO. CHF

Des Weiteren wurde mit der Durchführung einer erfolgreichen Kapitalerhöhung im November 2015 ein weiterer Grundstein für das künftige gesunde Wachstum der Unternehmung gelegt. Die aktuellen Turbulenzen an den Aktien- und Rohstoffmärkten widerspiegeln die Unsicherheit der Anleger in die zukünftigen Wirtschaftsentwicklungen im In- und Ausland. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung von Warteck Invest schauen daher vorsichtig optimistisch in die Zukunft.

An der kommenden Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Aktionären eine unverändert hohe Ausschüttung von CHF 68 je Aktie beantragen. Die Ausschüttung erfolgt aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, so dass private Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz in den Genuss der entsprechenden Steuervorteile kommen.



MEHRJAHRESVERGLEICH
KONZERNGEWINN IN MIO. CHF

Die Aufhebung des CHF/EUR-Mindestkurses der Schweizer Nationalbank (SNB) zu Beginn des Berichtsjahres hat wie befürchtet zu einer Abkühlung der Schweizer Konjunktur geführt. Die historisch tiefen Zinsen führten für viele Anleger zu einem Anlagenotstand. Die als sicher erachtete Anlageklasse der Immobilien erfuhr deshalb einen weiteren Nachfragezuwachs, was sich in deutlich höheren Transaktionspreisen und dementsprechend tieferen Anfangsrenditen niederschlug. Vor allem Wohnliegenschaften sind bei Investoren nach wie vor sehr beliebt. Bruttoanfangsrenditen von Wohnbauten um 4 % und tiefer sind keine Seltenheit mehr. Der Vermietungsmarkt hingegen hat in gewissen Segmenten deutlich an Dynamik verloren. Die abgebremste Konjunktur und die wirtschaftlichen Unsicherheiten führten vorwiegend im Büro- und Verkaufsflächenmarkt zu deutlich längeren Absorptionszeiten und Leerständen. Auch bei peripher gelegenen Wohnflächen wurden die Insertionszeiten länger. Warteck Invest verfügt über ein bezüglich Geografie, Nutzung und Mieterschaft bestens diversifiziertes Portfolio, um diesen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen. Die getätigten Akquisitionen zeigen zudem, dass der Erwerb von gut rentierenden Liegenschaften oder Projekten an vielversprechenden Lagen weiterhin möglich bleiben.

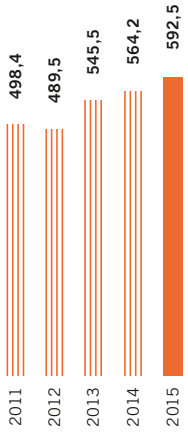
Höchster Konzerngewinn der Firmengeschichte Im Geschäftsjahr 2015 erwirtschaftete Warteck Invest einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 24,8 Mio., was einem Plus von 6,0 % gegenüber dem Vorjahr entspricht (CHF 23,4 Mio.). Die EBIT-Marge konnte so von 80,5 % auf 85,0 % gesteigert werden. Das weiter ausgebaute Portfolio, die positiven Bewertungseffekte der Immobilien von CHF 3,5 Mio. (CHF 2,1 Mio.) sowie die Auflösung nicht mehr benötigter Steuerrückstellungen von rund CHF 0,5 Mio. führten schliesslich zum höchsten Konzerngewinn der Firmengeschichte mit CHF 14,6 Mio. Der Vorjahreswert von CHF 12,1 Mio. wurde damit um 20,4 % übertroffen. Die Rendite auf dem durchschnittlichen Eigenkapital erhöhte sich dadurch von 5,7 % im Vorjahr auf 6,3 % im Berichtsjahr. Dieses Konzernergebnis entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 73.80.

Leerstand im Branchenvergleich nach wie vor tief, konstanter Erfolg aus Vermietung Die Soll-Mietzinseinnahmen sind im Berichtszeitraum leicht um 0,4 % auf CHF 29,2 Mio. (CHF 29,1 Mio.) angewachsen. Die Mietzinsanteile der einzelnen Objektkategorien sind im Vorjahresvergleich in etwa konstant geblieben. 41 % (42 %) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Wohnungen, Büros trugen 30 % (30 %) und Verkaufsflächen 12 % (11 %) zu den Einnahmen bei. Der Rest verteilte sich auf Parkflächen, Gastronomie, Gewerbe und Lager. Die tiefe Leerstandsquote des Vorjahres von 1,87 % konnte nicht gehalten

werden und erhöhte sich auf 3,21 %. Davon entfallen allerdings 0,7 Prozentpunkte auf eine einzige, nahezu leerstehende Büroliegenschaft im Portfolio. Abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in der Höhe von CHF 28,2 Mio., was zum Vorjahr einen leichten Rückgang von 0,9 % bedeutet (CHF 28,5 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten sowie den Aufwendungen für den Unterhalt, lag mit CHF 3,1 Mio. um 5,9 % tiefer als im Vorjahr (CHF 3,3 Mio.). Er entspricht einem Anteil von 10,7 % (11,4 %) an den Soll-Mietzinsen. Dies stellt ein sehr gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 13,5 %.

Die leicht tieferen Mieterträge konnten durch den gesunkenen Immobilienaufwand weitgehend aufgefangen werden, so dass der Erfolg aus Vermietung mit CHF 25,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (CHF 25,2 Mio.) beinahe konstant gehalten werden konnte.



MEHRJAHRESVERGLEICH MARKTWERT IMMOBILIEN-PORTFOLIO IN MIO. CHF

Tieferer Personalaufwand nach Reorganisation Durch die im Mai 2015 vollzogene Reorganisation der Unternehmung und den damit verbundenen Wechsel in der Geschäftsleitung reduzierte sich die Anzahl Mitarbeiter von 15 Personen mit 13,6 Vollzeitstellen auf 12 Personen mit 11,4 Vollzeitstellen. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind nicht eingerechnet (2015: 16 Personen, 374 Stellenprozente, 2014: 15 Personen, 342 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden. Der Personalaufwand reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf CHF 2,6 Mio. (CHF 2,8 Mio.) und machte im Verhältnis zu den Soll-Mietzinseinnahmen 9,0 % aus (9,5 %).

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, dass durch die Bewirtschaftung des Liegenschaftenportfolios in eigener Regie nachhaltig die besten Ergebnisse erzielt werden können.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung, durchschnittlicher Fremdkapitalzins weiter gesenkt Im November 2015 hat die Warteck Invest erfolgreich eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten an die bestehenden Aktionäre durchgeführt. Pro drei alte Aktien wurde eine neue Aktie ausgegeben. Durch die neu geschaffenen und vollständig platzierten 49 500 Namenaktien flossen der Unternehmung Mittel im Umfang von netto CHF 75,0 Mio. zu. Dadurch hat Warteck Invest die finanzielle Basis für künftiges gesundes Wachstum gelegt. Die Eigenkapitalquote stieg durch die Kapitalerhöhung von 37 % auf 47 %.

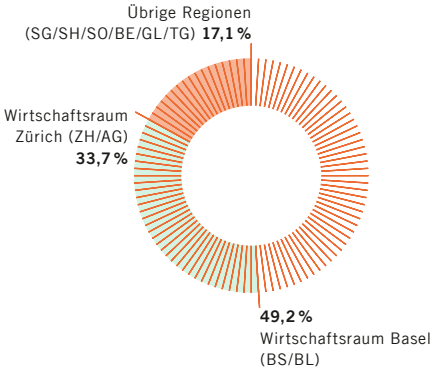
Das Finanzergebnis lag im Berichtsjahr mit CHF 8,1 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Die Negativzinsen führten dazu, dass sich einige Finanzierungen trotz abgeschlossener Absicherungsgeschäfte in Form von Zinssatz-Swaps verteuerten. Im Berichtsjahr konnten aber mit den involvierten Banken Lösungen gefunden werden, so dass sich der negative Effekt mit CHF 0,2 Mio. (entsprechend 2,5 % des gesamten Zinsaufwandes) in Grenzen hielt.

Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung wurden kurzfristige Finanzierungen amortisiert, womit sich der Hypothekenbestand auf CHF 276,8 Mio. reduzierte (CHF 311,2 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 47 % (55 %). Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für die Kredite reduzierte sich weiter und lag im Jahr 2015 bei 2,57 % (2,61 %). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 7,2 Jahren, womit das Risiko von steigenden Zinsen längerfristig gut abgesichert ist. Allerdings können in Phasen negativer Zinsen – wie sie seit dem Entscheid der Nationalbank im Januar 2015 bestehen – zeitweise höhere Zinskosten entstehen. Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr bei 2,0 % (2,1 %).

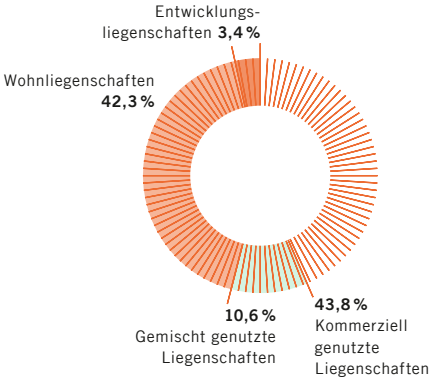
Ausbau des Portfolios mit weiterhin attraktiver Rendite Durch die Akquisition einer Büroliegenschaft, die Investitionen in den Bestand und das positive Bewertungsergebnis konnte der Marktwert des Immobilien-Portfolios um CHF 28,3 Mio. bzw. 5,0 % auf CHF 592,5 Mio. (CHF 564,2 Mio.) gesteigert werden. Der Neubewertungseffekt lag im Berichtszeitrum bei CHF 3,5 Mio. bzw. 0,6 % des Portfoliowerts vor Neubewertung (CHF 2,1 Mio. bzw. 0,4 %). 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 unverändert 5,3 %. Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) sank aufgrund höherer Leerstände leicht auf 4,5 % (4,7 %). Die Performance hingegen, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, stieg auf 5,2 % (4,9 %).

Per 30. Juni 2015 akquirierte Warteck Invest eine Büroliegenschaft an guter Lage in Allschwil BL. Die Liegenschaft verfügt über flexible Flächen und ist nahezu voll vermietet. Sie leistet mit Soll-Mieterträgen von rund TCHF 630 p.a. einen weiteren Beitrag im Rahmen der Wachstumsstrategie. Warteck Invest ist weiterhin in 10 Kantonen investiert. Geografische Schwerpunkte bilden unverändert die Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 49 % und Zürich mit 34 % gemessen am Marktwert des Portfolios. Die Bilanzsumme erhöhte sich durch die beschriebenen Effekte auf CHF 618,2 Mio. (CHF 570,9 Mio.).

MARKTWERTE 2015 NACH GEOGRAFIE



MARKTWERTE 2015 NACH ANLAGEKATEGORIE



Fortschritte bei den bestehenden Projekten, Beginn neuer Projekte Insgesamt wurden im Berichtsjahr nebst den Ausgaben für Betrieb und Instandhaltung der Liegenschaften weitere CHF 12,1 Mio. für Neubau- und Sanierungsprojekte investiert. In der ersten Hälfte des Berichtsjahres wurde mit der Totalsanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der St. Laurentiusstrasse 6–20 und am Wendelinweg 1–3 in Rickenbach SO begonnen. Bei diesem Projekt entstehen durch Aufstockung der Häuser 17 neue Wohnungen, womit die Überbauung neu insgesamt 77 Wohnungen umfasst. Die Baumassnahmen verlaufen nach Plan und sind voraussichtlich im Sommer 2016 abgeschlossen.

Beim Neubau Steinenberg/Steinenvorstadt in Basel sind der Rohbau und die Gebäudehülle komplett erstellt und der Innenausbau ist in vollem Gang. Die Arbeiten konnten im Berichtsjahr und im laufenden Jahr grösstenteils im Rahmen des Zeitplans ausgeführt werden. Die Geschäftsflächen sind ab Anfang April bezugsbereit, und die sechs bereits ab Plan vermieteten Wohnungen werden im Juli 2016 an die Mieter übergeben. Von den Geschäftsflächen sind die Gastronomie- und die Ladenflächen sowie zwei Büroetagen bereits vermietet. Für die restlichen drei Büroetagen laufen vielversprechende Gespräche mit Interessenten. Das Projekt mit einem Baukostenvolumen von rund CHF 15,0 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.

Das Quartierplanverfahren zur Entwicklung einer Baulandparzelle in Muttenz BL läuft nach wie vor. Die Parzelle wird zurzeit ertragsbringend als Parkplatz zwischengenutzt. Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass hier kurzfristig mit einem Bauprojekt begonnen werden kann. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigt die Parzelle im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts für rund fünf Jahre als Installationsplatz und hat eine entschädigungspflichtige temporäre Enteignung verfügt. Das Bundesverwaltungsgericht hat unsere Beschwerde gegen diese Massnahme abgewiesen.

Das im Jahr 2014 akquirierte Entwicklungsprojekt in Wil SG wurde im Berichtsjahr zusammen mit dem Entwickler und dem Architekten fertig geplant. Das Baubewilligungsgesuch ist im Februar 2016 eingereicht worden. Mit den Bauarbeiten soll im Juli 2016 begonnen werden. Bei diesem Projekt handelt es sich um den Neubau von 81 Wohnungen mit einem Bauvolumen von rund CHF 29,0 Mio. Die Fertigstellung ist für den Juni 2018 vorgesehen.

Investitionen in Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilien-Portfolios. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird daher stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch der Liegenschaften werden laufend überprüft, und wo nötig werden Verbesserungsmassnahmen ergriffen. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien 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 letztlich die Mieter profitieren.

Bei der Totalsanierung und Aufstockung der Wohnüberbauung in Rickenbach SO beispielsweise wird mit der Fassadendämmung, dem Fensterersatz sowie der Stilllegung der Ölheizung und dem Anschluss an ein Fernwärmenetz ein wesentlicher Teil der Investitionen der Verbesserung der Energieeffizienz gewidmet. Die 17 neu aufgestockten Wohnungen erfüllen zudem den Minergie-Standard. Auch bei den anderen Projekten wie beispielweise dem Neubau am Steinenberg in Basel oder beim Wohnbauprojekt in Wil SG wird der Energieeffizienz ein hoher Stellenwert beigemessen.

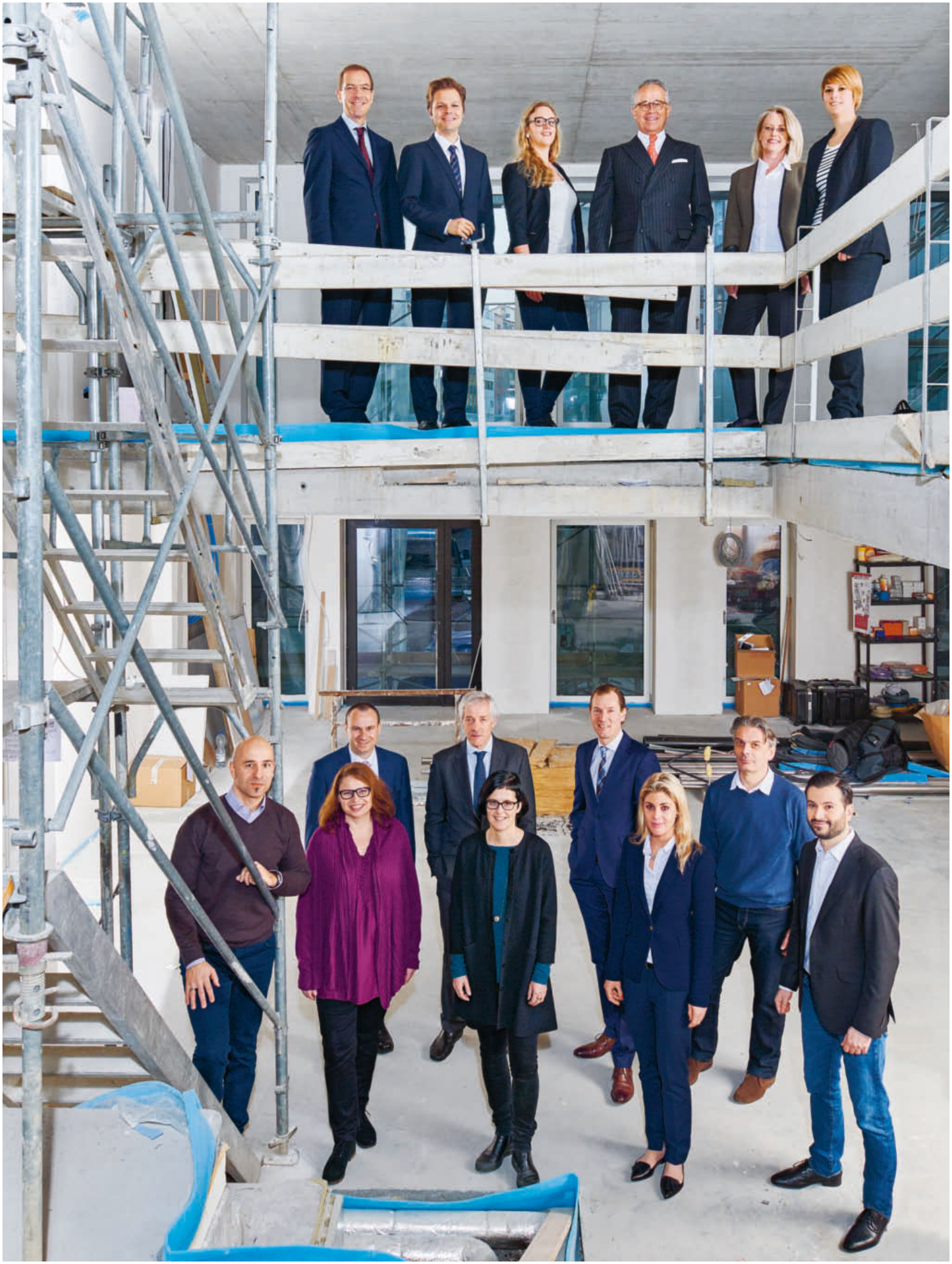
Attraktive Gesamtrendite der Aktien, konstant hohe Ausschüttung Der Kurs der Warteck Invest-Aktie legte im Berichtsjahr um 2,4 % zu und notierte zum Jahresende bei CHF 1 780. Zusammen mit der im Jahr 2015 ausgeschütteten Dividende von CHF 68 erzielte der Titel eine attraktive Gesamtrendite von 6,3 %. Die bisherige Dividendenpolitik mit einer hohen Ausschüttungsquote soll nach Meinung des Verwaltungsrats auch nach der Kapitalerhöhung grundsätzlich fortgesetzt werden. Aus diesem Grund sowie aufgrund des erfreulichen Jahresergebnisses und der weiterhin intakten Ertragsaussichten beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 25. Mai 2016 eine zum Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 68.00 je Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von gut 92 % des Konzerngewinns und gemessen am Kurs der Warteck Invest-Aktie zum Jahresende einer Rendite von 3,8 %. Die Ausschüttung erfolgt zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlagen, was private Anleger mit Wohnsitz in der Schweiz in den Genuss der entsprechenden Steuervorteile bringt.

Ausblick Auch das laufende Jahr 2016 stellt für die Schweizer Wirtschaft in vielen Bereichen eine Herausforderung dar. Die zu Beginn des Jahres 2016 stark gefallenen Aktienmärkte widerspiegeln in einer eindrücklichen Art und Weise, wie hoch derzeit die Unsicherheit der Anleger in die Wirtschaftslage nicht nur in der Schweiz, sondern weltweit, ist. Um den aktuellen Herausforderungen entgegenzutreten, ist Innovationskraft und Kreativität gefragt. Dies gilt auch für die Immobilienbranche. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung schauen zwar weiterhin vorsichtig optimistisch in die nahe Zukunft. Sie rechnen aber damit, dass die Schweizer Wirtschaft in vielen Branchen strukturelle Veränderungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Arbeitsplätze und Standortverlegungen verkraften muss. Der Einfluss auf die Immobilienbranche liegt dabei auf der Hand. Vermehrt leerstehende Büroflächen, rückläufige Zuwanderung und damit eine sich abschwächende Nachfrage, auch nach Wohnflächen, werden wohl zu beobachten sein. Zudem führen die historisch tiefen bzw. negativen Zinsen und die unsicheren Finanzmärkte zu einer weiteren Flucht in Sachwerte wie Immobilien. Der viel zitierte Anlagenotstand wird voraussichtlich trotz den Entwicklungen an den Mietermärkten zu weiterhin steigenden Immobilienpreisen, insbesondere im Wohnbereich, führen. Warteck Invest ist jedoch überzeugt, dass die Schweiz nach wie vor eines der wettbewerbsfähigsten und innovativsten Länder ist und längerfristig als Wirtschaftsstandort attraktiv bleibt.

Die beschriebenen Entwicklungen werden auch an der Warteck Invest nicht spurlos vorbeiziehen. Vor allem bei Büro- und Verkaufsflächen ist vermehrt mit längeren Absorptionszeiten, höheren Leerständen und Mietzinskonzessionen zu rechnen. In diesem Umfeld sind die Lage einer Liegenschaft und deren Flexibilität zur Anpassung an die sich wandelnden Bedürfnisse der Nutzer umso wichtiger. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass das Portfolio der Warteck Invest diesen Herausforderungen standhält. Die geografische Aufteilung auf 10 Kantone, der hohe 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, sind Gründe für diesen Optimismus. Zudem konnte in jüngster Zeit ein Grossteil der auslaufenden kommerziellen Mietverträge wieder verlängert werden, was das Risiko von hohen Leerständen deutlich reduziert.

Die opportunistische Akquisitionsstrategie erlaubt Warteck Invest zudem weiterhin nachhaltig profitabel zu wachsen und Liegenschaften in das Portfolio aufzunehmen, die den strengen internen Anlagekriterien genügen. Dies verdeutlichen die jüngsten Akquisitionen eines Wohnhauses mit 10 Wohnungen und einem Atelier an guter Lage in Basel und eines Wohnbauprojektes mit 30 Wohnungen in Erlinsbach SO nahe Aarau. Durch die im vergangenen Jahr durchgeführte Kapitelerhöhung konnte die Investitionsflexibilität deutlich erweitert werden. Gestützt auf die aktuelle hypothekarische Belastung von 47 % kann das Portfolio bei gegebener Kapitalstruktur um rund CHF 250 Mio. erweitert werden, bis die in der Strategie festgelegte Belehnungsgrenze von 60 % erreicht ist.

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. Bei den Kosten für den Liegenschaftsunterhalt ist dank einem professionellen Facility Management und einer vorausschauenden Unterhaltsplanung kaum mit Überraschungen zu rechnen. Die Organisation der Gesellschaft ist nach wie vor äusserst schlank und geprägt von Flexibilität und kurzen Entscheidungswegen. Aus all diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung von Warteck Invest überzeugt, dass sich die Gesellschaft weiterhin nachhaltig und positiv entwickeln wird.



Diversifikation schafft Mehrwert und Sicherheit

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 2015 42 Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 593 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 47 % 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.

Gruppenbild im
Neubau Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a, Basel

HOCHPARTERRE
v. l. n. r.: Dr. Marcel Rohner, Stefan Hilber, Desirée Hodel, Dr. Christoph M. Müller, Monika Wasescha, Prisca Häner

PARTERRE
Vordere Reihe v. l. n. r.:
Salvatore Samà, Claudia Aeberhardt, Astrid Mangold, Seraina Frey, Marco Screti

PARTERRE
Hintere Reihe v. l. n. r.:
Philippe Moulin, Dr. Ulrich Vischer, Daniel Petitjean, Rainer Liechti

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

GESCHÄFTSLEITUNG
Daniel Petitjean, Chief Executive Officer
Stefan Hilber, Chief Financial Officer
Philippe Moulin, Chief Investment Officer

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

Kompetente Mitarbeitende Warteck Invest beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende, die alle erforderlichen Kompetenzen in der Immobilienbewirtschaftung, im Portfolio- und Facility-Management, im Finanz- und im Risikomanagement ins Unternehmen einbringen. Sie bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, 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.

Nachhaltig Profitabel

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.

Zwei Projekte vorangetrieben
Eines gestartet

Im Berichtsjahr wurden zwei Projekte weiter vorangetrieben, und mit einem neuen Projekt wurde begonnen.

BAUZEIT
Dezember 2013–Juli 2016

BAUKOSTEN
rund CHF 15,0 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
rund CHF 930 000 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 Mit den Bauarbeiten zum Neubau Steinenberg 21/23 und Steinenvorstadt 1a in Basel wurde im Dezember 2013 begonnen. Nach spürbaren – durch den Baugrund und das historische Gewölbe des Birsig-Bachs bedingten – Verzögerungen bei der Erstellung der Fundamente konnten die Arbeiten im 2015 zum grossen Teil planmässig vorangetrieben werden. Zum Ende des Jahres waren die Gebäude im Rohbau erstellt, das Dach und die Fassaden inkl. Fenster montiert und die Arbeiten am Innenausbau 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 wurden die ebenfalls über 100 Jahre alten Liegenschaften am Steinenberg 21 und 23 erneuert. Dafür wurden diese beiden Häuser bis auf die Fassade abgebrochen und durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses ersetzt. Die Fassade, die Teil eines historisch wertvollen Stadtpalais bildet, wurde dabei erhalten bzw. saniert und durch die Anbringung der ehemaligen Verzierungen in den ursprünglichen Zustand versetzt. Die Büro-, Laden- und Gastronomieflächen können Anfang April des laufenden Jahres im Rohbau an die Mieter übergeben werden. Bis auf drei Büroetagen sind alle gewerblichen Flächen vermietet. Die sechs Wohnungen, die bereits alle ab Plan vermietet werden konnten, können im Juli 2016 an die neuen Bewohner übergeben werden.

Neubau

Basel
Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a

Neubauprojekt

Wil SG

BAUZEIT
Juli 2016–Juli 2018

BAUKOSTEN
rund CHF 29 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
rund CHF 1,6 Mio. p.a.

RAUMPROGRAMM
81 Wohnungen

ARBEITEN
Neubau

Neubauprojekt in Wil SG Im Berichtsjahr wurde die Planung an diesem Entwicklungsprojekt zusammen mit dem Totalunternehmer und dem Architekten weiter vorangetrieben. Dabei ging es vor allem um die Bestimmung des Wohnungsmixes, die Optimierung der Grundrisse, die Gestaltung der Fassade und die Definition des Ausbaustandards. Am 18. Februar des laufenden Jahres wurde das Baugesuch im Rahmen des bereits bewilligten Gestaltungsplans eingereicht. Das Projekt umfasst den Neubau von vier modernen Gebäudekörpern mit insgesamt 81 Wohnungen in Wil SG. Das für Wohnungen schön gelegene Grundstück wird im Baurecht vom Frauenkloster St. Katharina in Wil SG übernommen. Für die Erstellung wird der Totalunternehmer unter Vertrag genommen, der bereits die Neubauten auf den benachbarten Baufeldern realisiert hat. Das geplante Bauvolumen beträgt rund CHF 29 Mio. Mit den Bauarbeiten soll im Juli 2016 begonnen werden, so dass die letzten Wohnungen plangemäss bis im Juli 2018 bezugsbereit sind.

Wohnliegenschaft

Rickenbach SO
St. Laurentius-
strasse 6–20,
Wendelinweg 1–3

BAUZEIT
Mai 2015–August 2016

BAUKOSTEN
rund CHF 10,7 Mio.

SOLL-MIETZINSEN
rund CHF 1,3 Mio. p.a.

RAUMPROGRAMM
bisher 60 Wohnungen,
neu 77 Wohnungen

ARBEITEN
Sanierung der 60
bestehenden Wohnungen,
Aufstockung von 17
neuen Wohnungen

Sanierung und Aufstockung der Überbauung in Rickenbach, SO Im Mai 2015 wurde mit der Totalsanierung und Aufstockung der Liegenschaften an der St. Laurentiusstrasse 6–20 und am Wendelinweg 1–3 in Rickenbach SO begonnen. Diese Überbauung mit Baujahr 1986 wurde im 2010 ins Portfolio aufgenommen. Sie umfasst fünf Gebäudekörper mit bisher 60 Wohnungen auf einem schön gelegenen, rund 11 000 m^2 grossen Grundstück. Die Wohnlage ist durch die Nähe zum Autobahnkreuz Egerkingen verkehrstechnisch sehr attraktiv. Das Projekt umfasst die etappenweise Totalsanierung der bestehenden 60 Wohnungen. Durch die gleichzeitige Aufstockung der Gebäude entstehen 17 neue Attika-Wohnungen mit modernen Grundrissen und grosszügigen Terrassen. Die Häuser werden im Zuge dieses Eingriffs ebenfalls energetisch saniert und erhalten zudem ein völlig neues, modernes äusseres Erscheinungsbild, welches sie kaum von einem Neubau unterschieden lässt. Im Sinne einer nachhaltigen Energiepolitik wurde die Überbauung anstelle der bisherigen Ölheizungen an ein Holzschnitzelkraftwerk mit Fernwärmenetz angeschlossen. Die bauliche Erneuerung, die insgesamt rund CHF 10,7 Mio. kostet, soll im August 2016 abgeschlossen werden.

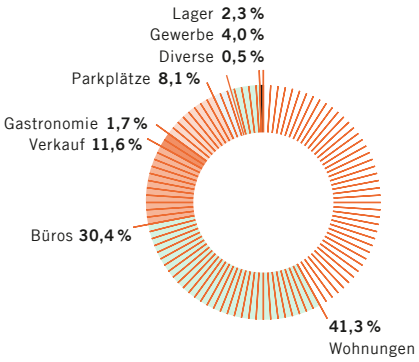
Attraktive Renditen durch klare Kriterien

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.

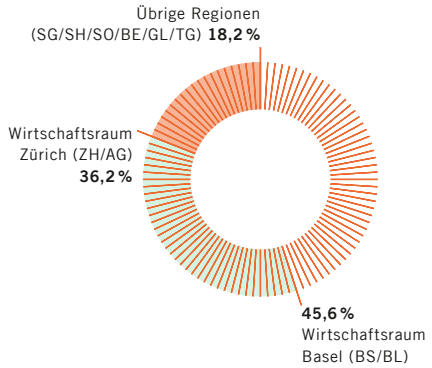
Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

SOLL-MIETZINSEN 2015 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 840 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 2015 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

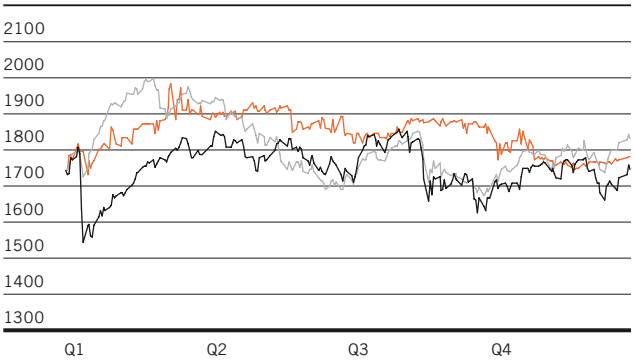
NAMENAKTIE	2015	2014	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.[1]	1 780	1 729	+2,9 %
Höchst[1]	1 983	1 766	
Tiefst[1]	1 725	1 629	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 476	1 433	+3,0 %
Premium/Agio[2] am 31.12.	20,6 %	26,2 %	
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	24,1	22,1	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	125.37	157.64	n/a[7]
EBIT exkl. Neubewertung	107.93	143.48	n/a[7]
Konzerngewinn vor Steuern	84.55	102.77	n/a[7]
Konzerngewinn	73.80	81.73	n/a[7]
Konzerngewinn exkl. Neubewertung[3]	59.73	70.47	n/a[7]
Ausschüttung	68.00[4]	68.00	+/–0,0 %
Pay-out ratio	92,1 %	83,2 %	+10,7 %

Kursentwicklung[5] Namenaktie	2015	2014
– Berichtsjahr	2,4 %	5,3 %
– letzte 3 Jahre p.a.	0,5 %	–0,8 %
– letzte 5 Jahre p.a.	1,2 %	1,3 %
Gesamtrendite (Performance)[6] Namenaktie		
– Berichtsjahr	6,3 %	9,3 %
– letzte 3 Jahre p.a.	4,2 %	2,8 %
– letzte 5 Jahre p.a.	4,8 %	4,8 %
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	2,4 %	10,8 %
SXI Real Estate Shares Index (Kurs)	5,3 %	8,7 %
SPI (Kurs)	–0,3 %	9,7 %
SXI Real Estate Index (Performance)	5,7 %	14,7 %
SXI Real Estate Shares Index (Performance)	9,6 %	13,7 %
SPI (Performance)	2,7 %	13,0 %

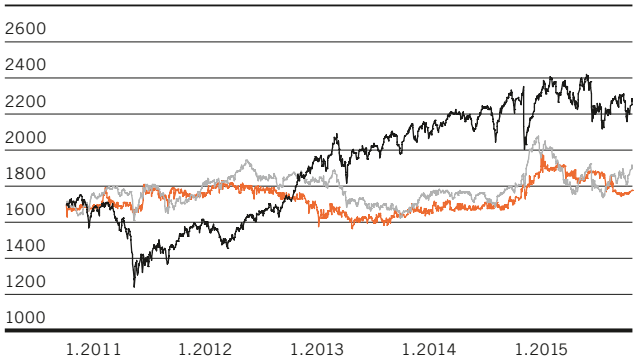
[1] Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus der Kapitalerhöhung im Jahr 2015 (performancebereinigt)
[2] Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
[3] Steuereffekte berücksichtigt
[4] Antrag des Verwaltungsrats
[5] Kursveränderung in % des Kurswerts am 1.1.
[6] Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
[7] Durch die Kapitalerhöhung im Jahr 2015 hat sich die Anzahl Aktien von 148 500 auf 198 000 erhöht, was zu einer Gewinnverwässerung führt. Der Vergleich zu den Vorjahreszahlen ist deshalb nicht aussagekräftig.

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

NAMENAKTIE 1.1.2015–31.12.2015



NAMENAKTIE 1.1.2011–31.12.2015



Quelle: Investis FLife AG

Bilanzgewinn
Ausschüttung

Der Verwaltungsrat beantragt der 126. ordentlichen Generalversammlung vom 25. Mai 2016, den Bilanzgewinn 2015 wie folgt zu verwenden:

in CHF	
Gewinnvortrag 2014	0
Jahresgewinn 2015	2 366 293
Bilanzgewinn 2015	**2 366 293**
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	13 464 000
Zur Verfügung der Generalversammlung	**15 830 293**
Barausschüttung von CHF 68 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (198 000 Stück)	**13 464 000**
Vortrag auf neue Rechnung	**2 366 293**
	15 830 293

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

Für den Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Daniel Petitjean
Sekretär

Basel, März 2016 Da die Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgt, entfällt die Verrechnungssteuer von 35 %. Die Ausschüttung von CHF 68 pro Titel erfolgt am 31. Mai 2016. Die Ausschüttung 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 62).

Warteck Invest AG Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die zurzeit 12 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 31.12.2015 CHF 352,4 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 31.12.2015 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (31,81 %)

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

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Offenlegungsmeldung nach Art. 20 BEHG publiziert.

STREUUNG DER AKTIEN PER 31.12.2015

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 50 Aktien	1601	79,5	27357	13,8
51 bis 100 Aktien	199	9,9	14601	7,4
101 bis 250 Aktien	140	7,0	21714	11,0
251 bis 500 Aktien	45	2,2	15015	7,6
Über 500 Aktien	29	1,4	83383	42,1
Total eingetragen	**2014**	**100,0**	**162070**	**81,9**
Dispobestand			35930	18,1
Total ausgegeben			**198000**	**100,0**

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG) Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)

Ordentliches Kapital Am 5. November 2015 wurde eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Bezugsrechten für die bestehenden Aktionäre durchgeführt. Dabei wurden 49500 neue Aktien mit einem Nennwert von CHF 10 pro Aktie geschaffen. Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von nun CHF 1980000 ist in 198000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt. Alle 198000 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

	2015	2014	2013
in Tausend CHF			
Aktienkapital	1980	1485	1485
Kapitalreserven	76253	0	0
Gewinnreserven	45618	48845	56555
Bilanzgewinn	2366	6870	2389
Total Eigenkapital	**126217**	**57200**	**60429**

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

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

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

a) soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
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 2016

Ulrich Vischer

FUNKTION
Mitglied des Verwaltungsrats

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

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

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

Präsident des Universitätsrats der Universität Basel (seit 2005)

Mitglied im Verwaltungsrat verschiedener weiterer schweizerischer Gesellschaften

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

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

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

AMTSDAUER
Mitglied des Verwaltungsrats seit 2007, gewählt bis GV 2016

Marcel Rohner

FUNKTION
Mitglied des Verwaltungsrats

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

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

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

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 2016

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

Keiner der Verwaltungsräte hat in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften angehört. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind im Sinne der RLCG 3.1 nicht exekutiv. Es bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen der Warteck Invest und von Verwaltungsräten repräsentierten Unternehmen. Der Gesellschaft sind keine relevanten weiteren Tätigkeiten und/oder Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats 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 sieben 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 vier 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 64 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 Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung
(Ziffer 4 RLCG)

Daniel Petitjean

FUNKTION
Chief Executive Officer

PERSONALIEN
Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

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

BERUFLICHER HINTERGRUND
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 am 1. April 2003

Stefan Hilber

FUNKTION
Chief Financial Officer

PERSONALIEN
Geboren 1981, wohnhaft in Windisch AG, Schweizer Bürger

AUSBILDUNG
Lic. oec. publ., eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

BERUFLICHER HINTERGRUND
Studium der Wirtschaftswissenschaften (2001–2006)

Diverse Karrierestufen bei KPMG im Audit Financial Services (2005–2010)

Senior Financial Advisor im Investment Management bei einem börsenkotierten Immobilienentwickler (2010–2013)

AMTSDAUER
Eintritt am 1. März 2013, seit 1. Mai 2015 Mitglied der Geschäftsleitung

Philippe Moulin

FUNKTION
Chief Investment Officer

PERSONALIEN
Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

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

BERUFLICHER HINTERGRUND
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 in der Regel zwischen 0 und 20 % des Grundsalärs. Sie ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt, gemessen an Wachstums- und Gewinnvorgaben, sowie dem Einsatz und der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitglieds zur Erreichung dieser Vorgaben.

Den Mitgliedern der 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 (Seiten 39–40) 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 2015 wurden von der KPMG AG TCHF 63 für Revisionshonorare in Rechnung gestellt. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 40 wurden im Rahmen der Kaptalerhöhung und TCHF 37 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 CEO und CFO besprochen, der den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, der diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat 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 (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 2015

Für das Berichtsjahr 2015 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 35–36) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

VERWALTUNGSRAT

	Nicht-erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
Name, Funktion	**2015**	2014	**2015**	2014	**2015**	2014
in Tausend CHF						
Dr. Christoph M. Müller, Präsident [1]	96	96	5	5	101	101
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied [1]	60	60	0	0	60	60
Dr. Marcel Rohner, Mitglied [1]	56	56	0	0	56	56
Total	**212**	**212**	**5**	**5**	**217**	**217**

[1] Mitglied Vergütungsausschuss

GESCHÄFTSLEITUNG

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung [1]	
Name, Funktion	**2015**	2014	**2015**	2014
in Tausend CHF				
Saläre (nicht erfolgsabhängig)	727	713	321	317
Saläre (erfolgsabhängig)	179	136	70	60
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	165	158	78	61
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	12	15	6	6
Total	**1 083**	**1 022**	**475**	**444**

[1] Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

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

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 Die untenstehende Tabelle zeigt die von der Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2015 ausgerichteten Beträgen. Die nicht erfolgsabhängigen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund werden für die Berichtsperiode die genehmigten Vergütungen aus den beiden vorgängigen Generalversammlungen auf das Berichtsjahr linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen.

VERWALTUNGSRAT

	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2014 bis 30.6.2015	260	1.1.15 bis 31.12.15	260	217
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2015 bis 30.6.2016	260			

GESCHÄFTSLEITUNG

	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2014 bis 30.6.2015	1000	1.1.15 bis 31.12.15	1050	873
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2015 bis 30.6.2016	1100			
Vergütung erfolgsabhängig	1.1.2015 bis 31.12.2015	210	–	–	210

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 15. März 2016 der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2015 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 39 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 von EXPERTsuisse

Prüfungsurteil
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2015 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, 15. März 2016

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 un-sere 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.

Philipp

Gut zum Druck

Wenn Philipp Cueni Warteck Invest als «fairen Vermieter» bezeichnet, hat diese Aussage besonderes Gewicht, denn der langjährige Mieter hat sich dem kritischen Medienjournalismus verschrieben. Offen und reflektiert befasst sich der Chefredaktor des Edito-Magazins regelmässig mit bewegenden, ja aufwühlenden Fragen. Und schätzt gerade deshalb die solide Verankerung im Quartier und die Nähe zum beruhigenden Rhein.

Philipp Cueni wohnt seit 1998 an der Alemannengasse 62 in Basel. Baujahr 1995 (renoviert 2010)

Thilo

Der Zeitmacher

Beruflich macht Thilo Harsch auf Zeit. In seinem 30 m^2 grossen Atelier repariert er im Auftrag von Uhrengeschäften und Privatpersonen mechanische Uhren aller Art. Mit seiner Leidenschaft für Präzision und Pünktlichkeit ist er bei Warteck Invest genau an der richtigen Adresse.

Das Uhrenatelier von Thilo Harsch befindet sich an der Fabrikstrasse 2 in Allschwil. Baujahr 1964 (renoviert 2006)

TEMPUS

Roger

Showtime

«Wir haben die Wände rausgenommen. Dadurch entsteht ein offener Raum mit Industriecharakter.» Roger Bleiker, Geschäftsführer der Lista Office LO, stellt begeistert das Lista Office Ostschweiz vor. Es dient als Showroom und bringt sowohl die Produkte als auch die Philosophie dieses Anbieters von Büroeinrichtungen perfekt zur Geltung. Und auch der Standort stimmt.

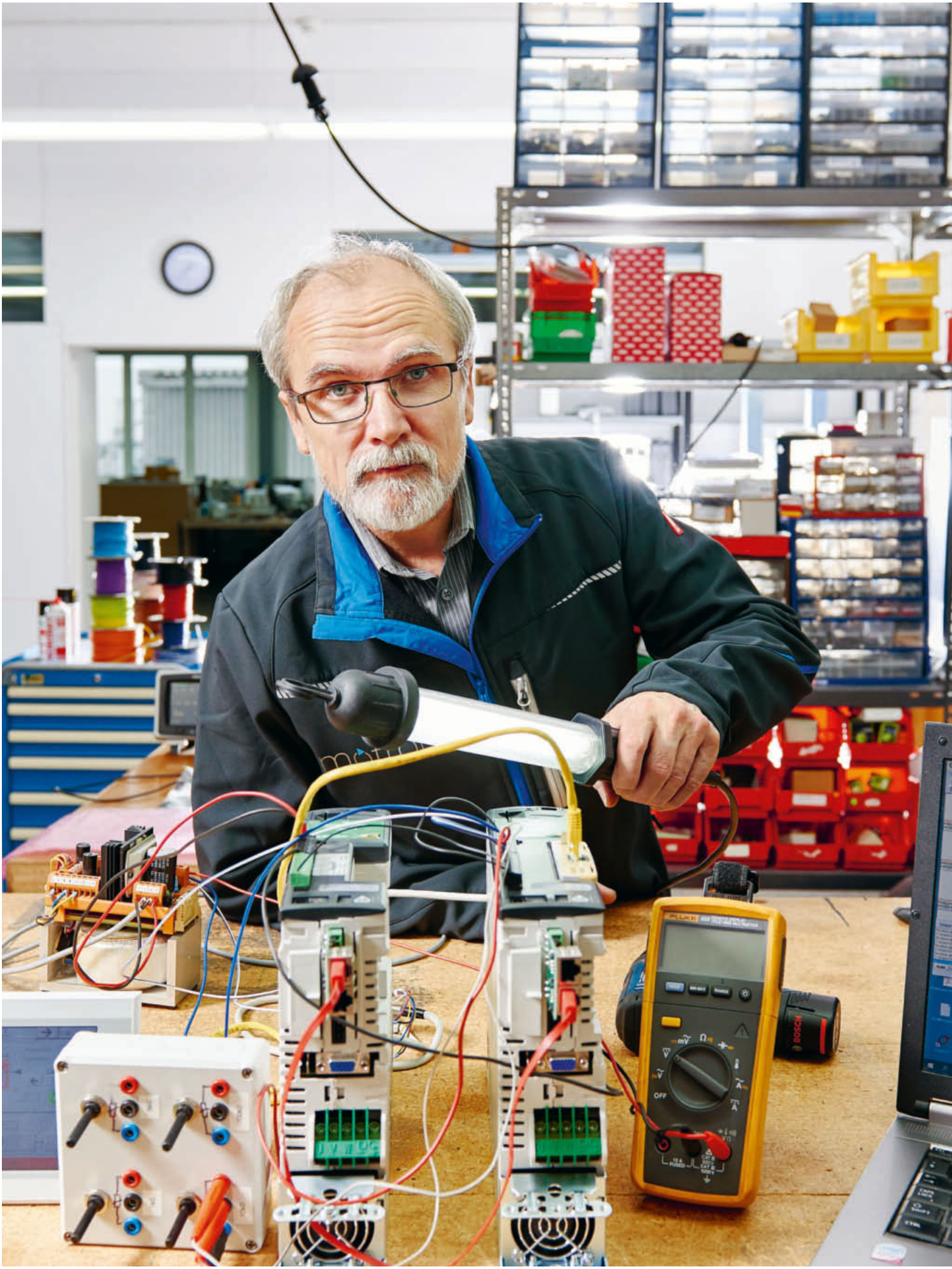
Der Showroom der Lista Office LO liegt an der Industriestrase 149 in Gossau. Baujahr 1991

Conny

Kleinbasel mit grossem Herz

«Wo meine Clique ist, bin ich zu Hause», sagt Conny. Sie mag es, mitten im geschäftlichen und gesellschaftlichen Treiben Kleinbasels zu wohnen. Vor ihrer Haustüre findet sie Geschäfte für jeden Bedarf. Die andere schöne Seite Basels liegt in Sichtweite, wie ein Blick vom Balkon ihrer Zweizimmerwohnung auf der 6. Etage offenbart.

Conny Kühner wohnt seit 2012 an der Greifengasse 23 in Basel. Baujahr 1995


FLUKE
OFF
BOSCH

Christoph

Der Zupacker

Wer nicht zupackt, kann einpacken. Nach dieser Devise plant und entwickelt Christoph Linzberger mit seiner Firma Motronic AG komplette Maschinen- und Elektronikkonzepte. Der Fokus liegt auf Steuerungen und Antriebskomponenten. An seiner Werkstatt schätzt er besonders die gute Infrastruktur mit dem Warenlift und der gedeckten Rampe.

Die Motronic AG befindet sich an der Industriestrasse 149 in Gossau. Baujahr 1991

Kathrina und Renzo

Raum für Kinder

Kathrina Hagnauer und Renzo Bettiol sind kreativ, offen, empathisch und engagiert – zentrale Voraussetzungen für ihre Arbeit als Sozialpädagogen im Kindergarten der Diagnostisch-Therapeutischen Tagesklinik für Klein- und Kindergartenkinder (DTK) der Universität Basel. Für Pädagogen und Kinder gleichermassen wichtig sind die Spielplätze im Garten und in der Umgebung sowie die Nähe zu den Spazierwegen am Rhein.

Der Kindergarten der DTK befindet sich an der Chrischonastrasse 38 in Basel. Baujahr 1983 (renoviert 2013)

Das Riesenbilderbuch
ZOO
OLOGIE

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	31.12.15	31.12.14
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		**19 566**	**1 805**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		173	219
Andere kurzfristige Forderungen		59	30
Forderungen	1.	**232**	**249**
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	**5 384**	**4 139**
Umlaufvermögen		**25 182**	**6 194**
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 18.	383	383
Darlehen	4.	45	71
Finanzanlagen		**429**	**454**
Mobile Sachanlagen		**116**	**49**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		259 340	245 840
Gemischt genutzte Liegenschaften		62 920	66 820
Wohnliegenschaften		250 330	236 870
Entwicklungsliegenschaften		19 910	14 630
Immobile Sachanlagen	5.	**592 500**	**564 160**
Anlagevermögen		**593 045**	**564 663**
Aktiven		**618 227**	**570 856**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 584	1 328
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		259	233
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.	102 700	101 864
Passive Rechnungsabgrenzung	7.	8 231	8 249
Kurzfristiges Fremdkapital		**112 775**	**111 674**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	8.	174 100	209 380
Andere langfristige Verbindlichkeiten		105	99
Rückstellungen für latente Steuern	9.	39 011	36 930
Langfristiges Fremdkapital		**213 216**	**246 409**
Fremdkapital		**325 991**	**358 083**
Aktienkapital		1 980	1 485
Nominelles Eigenkapital	10.	**1 980**	**1 485**
Kapitalreserven	11.	**74 454**	**0**
Gewinnreserve	12.	**215 802**	**211 288**
Eigenkapital		**292 236**	**212 773**
Passiven		**618 227**	**570 856**

Konzern
Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	13.	**28 214**	**28 475**	**–0,9 %**
Betriebskosten Liegenschaften	14.	–898	–789	13,8 %
Unterhalt Liegenschaften	14.	–2 213	–2 517	–12,1 %
Erfolg aus Vermietung		**25 103**	**25 169**	**-0,3 %**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	15.	**3 453**	**2 102**	**64,2 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	16.	**–2**	**–16**	**–86,1 %**
Übrige Erträge	17.	**307**	**268**	**14,5 %**
Personalaufwand	18.	**–2 634**	**–2 774**	**–5,0 %**
Sonstiger Betriebsaufwand	19.	**–1 403**	**–1 340**	**4,7 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**24 822**	**23 409**	**6,0 %**
Finanzergebnis	20.	**–8 083**	**–8 148**	**–0,8 %**
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		**16 740**	**15 261**	**9,7 %**
Ertragssteuern	21.	**–2 128**	**–3 124**	**–31,9 %**
Konzerngewinn		**14 612**	**12 136**	**20,4 %**

ERGEBNIS JE AKTIE UNVERWÄSSERT/VERWÄSSERT

	2015	2014	Veränderung
in CHF			
Konzerngewinn	14 611 546	12 136 444	20,4 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	156 115	148 500	5,1 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	**93,59**	**81,73**	**14,5 %**

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich am 5. November 2015 durch eine Kapitalerhöhung um 49 500 Stück erhöht. Eigene Aktien bestehen keine.

Konzern
Geldflussrechnung

in Tausend CHF	2015	2014
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	14612	12136
+ Abschreibungen	53	49
+/– Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzungen	–1244	–673
+/– Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzungen	–18	1296
+/– Abnahme/Zunahme Debitoren/andere Forderungen	17	1453
+/– Abnahme/Zunahme Kreditoren/kurzfristige Verbindlichkeiten	282	341
+/– Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	6	–8
+/– Abnahme/Zunahme Rückstellungen	2080	1322
+/– Bewertungsergebnis	–3453	–2102
+/– Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	–17	16
Total Geldfluss betriebliche Tätigkeit	**12319**	**13831**
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	0
Mobile Sachanlagen	–133	–3
Immobile Sachanlagen	–24924	–22460
Total Investitionen	**–25057**	**–22463**
Finanzanlagen	25	23
Mobile Sachanlagen	30	0
Immobile Sachanlagen	37	5866
Total Devestitionen	**92**	**5889**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	**–24965**	**–16574**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	41300	49000
– Rückzahlung von Hypotheken	–75744	–36556
– Gewinnausschüttung	–10098	–10098
+ Beschaffung von Eigenmitteln	74949	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	**30407**	**2346**
Zusammenfassung		
Geldfluss betriebliche Tätigkeit	12319	13831
Geldfluss Investitionstätigkeit	–24965	–16574
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	30407	2346
Total Geldfluss	**17761**	**–397**
+ Flüssige Mittel am 1.1.	1805	2203
= Flüssige Mittel am 31.12.	**19566**	**1805**

+ = Zufluss/ – = Abfluss

Konzern
Eigenkapitalnachweis

in Tausend CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	**Total**
Eigenkapital am 1.1.2014	**1 485**	**0**	**209 250**	**210 735**
Jahresgewinn 2014			12 136	12 136
Dividende Geschäftsjahr 2013			–10 098	–10 098
Eigenkapital am 31.12.2014	**1 485**	**0**	**211 288**	**212 773**
Kapitalerhöhung 2015	**495**	**74 454**		74 949
Jahresgewinn 2015			14 612	14 612
Dividende Geschäftsjahr 2014			–10 098	–10 098
Eigenkapital am 31.12.2015	**1 980**	**74 454**	**215 802**	**292 236**

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 198 000 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 Pricewaterhouse-Coopers 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 92–93 hervor.

Die Entwicklungsliegenschaften in den immobilen Sachanlagen sind einerseits Liegenschaften in Planung oder im Bau mit der Absicht der späteren Nutzung als Renditeliegenschaften und andererseits Renditeliegenschaften, für die eine substanzielle Entwicklung vorgesehen ist, die in der Regel die heutige Nutzung nachhaltig verändert. Zudem werden auch zum Verkauf bestimmte Liegenschaften in dieser Kategorie erfasst, die mittelfristig veräussert werden sollen.

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

Die Umklassifizierung von Entwicklungs- in Renditeliegenschaften erfolgt im Zeitpunkt der Bauvollendung.

Veränderungen des Marktwerts der zu Marktwerten bilanzierten Entwicklungsliegenschaften werden unter Berücksichtigung latenter Steuern dem Periodenergebnis gutgeschrieben bzw. belastet.

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 jeweils 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 12) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.15	31.12.14
in Tausend CHF		
Diverse	233	55
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	5151	4084
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**5384**	**4139**

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 383) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, das heisst, sie wurde durch Zuwendungen bzw. Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 18. 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: vgl. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze.

IMMOBILE SACHANLAGEN

		Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	
	31.12.13						**31.12.14**
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	232870	0	13304	0	2010	–2344	245840
Gemischt genutzte Liegenschaften	70760	0	1522	–5690	420	–192	66820
Wohnliegenschaften	232800	0	2854	–252	2510	–1042	236870
Entwicklungsliegenschaften	9050	0	4840	0	740	0	14630
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**545480**	**0**	**22520**	**–5942**	**5680**	**–3578**	**564160**

IMMOBILE SACHANLAGEN

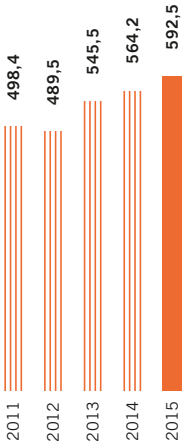
		Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	
	31.12.14						**31.12.15**
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	245840	0	12361	0	3696	–2557	259340
Gemischt genutzte Liegenschaften	66820	–4000	93	0	407	–400	62920
Wohnliegenschaften	236870	+4000	6985	–37	5165	–2653	250330
Entwicklungsliegenschaften	14630	0	5486	0	0	–206	19910
Total Portfolio (zu Marktwerten)	**564160**	**0**	**24924**	**–37**	**9268**	**–5815**	**592500**

Die Zugänge im Jahr 2015 in Höhe von TCHF 24 924 umfassen den Kauf einer Büroliegenschaft in Allschwil BL mit Bau- bzw. Renovationsjahr 1964/2006, die Investitionen im Rahmen der Sanierungs- und Neubauprojekte in Basel und Rickenbach SO 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 37 entsprechen 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



MEHRJAHRESVERGLEICH MARKTWERT IMMOBILIEN-PORTFOLIO IN MIO. CHF

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 Mitte 2016 geplant.

MARKTWERTE NACH GEOGRAFIE	31.12.15	31.12.14
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	49,2	47,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	33,7	35,2
Übrige Regionen (SG/SH/SO/BE/GL/TG)	17,1	17,0
Total	**100,0**	**100,0**

MARKTWERTE NACH ANLAGEKATEGORIE	31.12.15	31.12.14
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	43,8	43,6
Gemischt genutzte Liegenschaften	10,6	11,8
Wohnliegenschaften	42,3	42,0
Entwicklungsliegenschaften	3,4	2,6
Total	**100,0**	**100,0**

Die kumulierten Brandversicherungswerte des Portfolios beliefen sich zum Jahresende auf CHF 540,6 Mio. (Vorjahr CHF 515,4 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 98–105 zu entnehmen.

6. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 102 700 (Vorjahr TCHF 101 864) 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

in Tausend CHF	31.12.15	31.12.14
Diverse	3470	4700
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	4761	3549
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**8231**	**8249**

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 116, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1554, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 1300 und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft in Höhe von TCHF 500 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 174 100 (Vorjahr TCHF 209 380) 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 31.12.2015 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 276 800 (Vorjahr TCHF 311 244) sind derzeit allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Zinssatz-Swaps gekoppelt. 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 23. Derivative Finanzinstrumente). Negative Zinssätze aufgrund negativer LIBOR-fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert, was zu höheren Kosten führen kann. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 123 600 (Vorjahr TCHF 99 000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward-starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 45 000 (Vorjahr TCHF 70 000). Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1180 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
2016	102 700	22 100
2017	114 750	26 750
2018	20 000	20 000
2019	16 000	16 000
2020	0	16 000
2021	0	0
2022	23 350	23 350
2023	0	14 600
2024	0	28 000
2025	0	30 000
2026	0	10 000
2027	0	25 000
2028	0	45 000
Total	**276 800**	**276 800**

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 20 Monaten bzw. 1,7 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 86 Monaten bzw. 7,2 Jahren. Der durchschnittlich bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 2,57 % (Vorjahr 2,61 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2015 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 562,6 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 514,1 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 409,4 Mio. (Vorjahr CHF 375,5 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Kapitalaufwand können Punkt 20. 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 19,3 % (Vorjahr 19,5 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 20,5 % berechnet.

in Tausend CHF	
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**
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 081
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2015	**39 011**

10. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital ist eingeteilt in 198 000 Namenaktien (Vorjahr 148 500 Namenaktien) mit einem Nennwert von je CHF 10. Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 27–38).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 959c OR per 31.12.2015 Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 31,81 % (Vorjahr 28,79 %)

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

		Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Name	Funktion	**31.12.15**	31.12.14
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	62 981	42 748
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	10	5
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats	200	110
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	10	1
Stefan Hilber[1]	Chief Financial Officer	3	n/a
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	16	1
Daniel Breton[2]	Leiter Gebäudemanagement	n/a	21
Total		**63 220**	**42 886**

[1] Seit 1.5.2015 Mitglied der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG
[2] Bis 30.4.2015 Mitglied der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG

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

11. Kapitalreserven

	31.12.15	31.12.14
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung 2015	76 253	0
Kosten Kapitelerhöhung 2015	–1 799	0
Kapitalreserven	**74 454**	**0**

In der Berichtsperiode wurde eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Ausgabe von Bezugsrechten an die bisherigen Aktionäre durchgeführt. Die Bezugsrechte dreier bisheriger Aktien berechtigten zum Bezug einer neuen Aktie. Durch die Ausgabe von 49 500 neu geschaffenen Aktien mit einem Nennwert von CHF 10 pro Aktie flossen der Warteck Invest AG liquide Mittel im Umfang von TCHF 76 748 zu. Der Über-pari-Anteil von TCHF 76 253 floss nach Abzug der Kosten für die Kapitalerhöhung in die Kapitalreserven.

12. Gewinnreserve

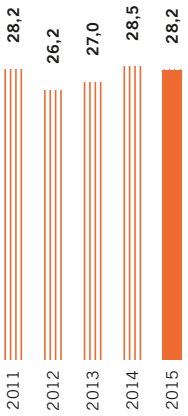
	31.12.15	31.12.14
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobile Sachanlagen	203 940	191 422
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	–39 011	–36 930
Gesetzliche Reserven (nicht ausschüttbar)	743	743
Übrige	49 747	55 670
Gewinnreserve	**215 802**	**211 288**

Konzern-Erfolgsrechnung

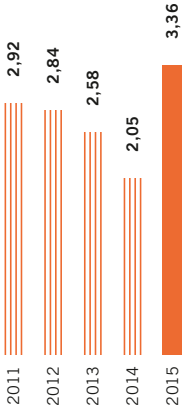
13. Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betrugen 2015 TCHF 936, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 3,21 % (Vorjahr TCHF 543 bzw. 1,87 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 5,01 % leer (Vorjahr 1,95 %). Die Debitorenverluste betrugen 2015 TCHF 44 (Vorjahr TCHF 54). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 3,36 % (Vorjahr 2,05 %).

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 4,53 % (Vorjahr 4,68 %). 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 5,18 % (Vorjahr 4,86 %).



MEHRJAHRESVERGLEICH
MIETERTRÄGE IN MIO. CHF



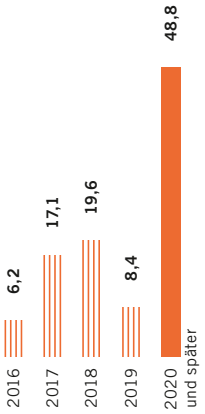
MEHRJAHRESVERGLEICH ERTRAGSAUSFALLQUOTE IN %

SOLL-MIETZINSEN NACH GEOGRAFIE	2015	2014
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	45,6	45,3
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	36,2	35,9
Übrige Regionen (SG/SH/SO/BE/GL/TG)	18,2	18,8
Total	**100,0**	**100,0**

SOLL-MIETZINSEN NACH OBJEKTNUTZUNG	2015	2014
in Prozenten		
Wohnungen	41,3	42,3
Büros	30,4	30,0
Verkauf	11,6	11,0
Gastronomie	1,7	1,9
Parkplätze	8,1	8,0
Lager	2,3	2,3
Gewerbe	4,0	4,0
Diverses	0,5	0,5
Total	**100,0**	**100,0**

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

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2015) 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 2015 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN:	2015	2014
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	3,9	4,4
– auf die drei grössten Mieter:	10,0	10,5
– auf die fünf grössten Mieter:	15,4	15,7

14. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

in Tausend CHF	2015	2014
Betriebskosten Liegenschaften	898	789
Unterhalt Liegenschaften	2213	2517
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	**3111**	**3306**

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften in Höhe von TCHF 12688 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 9274).

15. 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 9268 und Abwertungen von total TCHF 5815 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 3453 entspricht 0,59 % des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 2102 bzw. 0,37 %). Weitere Details zur Bewertung des Immobilien-Portfolios können Punkt 5. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 92–93 entnommen werden.

16. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

in Tausend CHF	2015	2014
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Gemischt genutzte Liegenschaften)	0	–16
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	–2	0
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**–2**	**–16**

Der im Berichtsjahr angefallene Aufwand von TCHF 2 entspricht Notariats- und Grundbuchgebühren im Zusammenhang mit Verkäufen von Kellerabteilen in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse in Basel.

17. 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).

18. Personalaufwand

Am 31.12.2015 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1140 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 15 Personen mit 1360 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 2015 TCHF 161 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 172).

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

PERSONALAUFWAND	**2015**	2014
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	1 988	2 114
Sozialversicherungsaufwand	309	350
Übriger Personalaufwand	337	310
Total Personalaufwand	**2 634**	**2 774**

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	
	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.15	31.12.14	2015	2014
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	383	0	2
Total	**383**	**0**	**0**	**0**	**383**	**383**	**0**	**2**

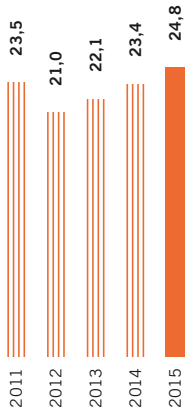
WIRTSCHAFTLICHER NUTZEN/WIRTSCHAFTLICHE VERPFLICHTUNG UND VORSORGEAUFWAND

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirk-sam im GJ	Auf die Periode ab-gegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.15	31.12.14	31.12.15	31.12.14			2015	2014
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	161	161	172
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 161	1 503	0	0	0	0	0	0
Total	**1 324**	**1 666**	**0**	**0**	**0**	**161**	**161**	**172**

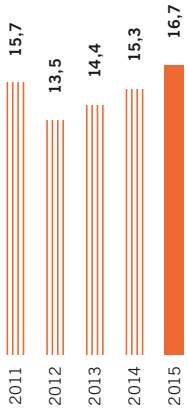
Die patronale Vorsorgeeinrichtung bezweckt die Vorsorge für die BVG-pflichtigen Arbeitnehmer und die Rentner der Firma sowie ihrer Angehörigen gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Krankheit, Tod und Arbeitslosigkeit bei unverschuldeter Notlage. Warteck Invest beabsichtigt nicht, daraus einen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

19. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 53 (Vorjahr TCHF 50) enthalten.



MEHRJAHRESVERGLEICH BETRIEBSGEWINN VOR ZINSEN UND STEUERN IN MIO. CHF



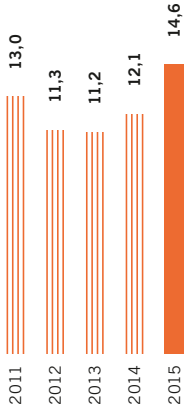
MEHRJAHRESVERGLEICH KONZERNGEWINN VOR STEUERN IN MIO. CHF

20. Finanzergebnis

	2015	2014
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	8035	8128
Zinsaufwand	**8035**	**8128**
Ertrag aus Finanzanlagen	–2	–5
Aufwand aus Finanzanlagen	50	25
Erfolg aus Finanzanlagen	**48**	**20**
Total Finanzergebnis (Aufwand)	**8083**	**8148**

Der durchschnittlich für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 2,57 % (Vorjahr 2,61 %). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,65 % und 3,94 %. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 20 Monaten bzw. 1,7 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 86 Monaten bzw. 7,2 Jahren.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.



MEHRJAHRESVERGLEICH KONZERNGEWINN IN MIO. CHF

21. Ertragssteuern

	2015	2014
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	48	1802
Latenter Steueraufwand	2080	1322
Total Ertragssteuern	**2128**	**3124**

	2015	2014
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	12,7%	20,5%

Die im Konzern enthaltenen Verlustvorträge haben keine steuerliche Wirkung und somit keinen Einfluss auf die ausgewiesenen Ertragssteuern.

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 2080 gebildet werden (vgl. dazu 9. Rückstellungen für latente Steuern).

22. 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.

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

23. Derivative Finanzinstrumente

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
		31.12.2015			31.12.2014		
in Tausend CHF							
Zinsen	168600	0	34075	169000	0	28174	Absicherung
Total	**168600**	**0**	**34075**	**169000**	**0**	**28174**	

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 je nach Bankinstitut 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 123600 (Vorjahr TCHF 99000) und solche mit einem Starttermin in der Zukunft (forward-starting swaps) mit einem Kontraktvolumen von total TCHF 45000 (Vorjahr TCHF 70000).

24. Segmentberichterstattung

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 1.1.2014–31.12.2014

in Tausend CHF	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	**Total**
Mieterträge Soll	13 481	3 263	12 276	52	–	29 072
Leerstände	–177	–38	–327	–1	–	–543
Debitorenverluste	–	–41	–11	–	–2	–54
Mieterträge	**13 304**	**3 183**	**11 938**	**51**	**–2**	**28 475**
Betriebskosten	–311	–79	–354	–65	20	–789
Instandhaltung	–774	–659	–1 076	–	–7	–2 517
Erfolg aus Vermietung	**12 219**	**2 445**	**10 508**	**–14**	**11**	**25 169**
Bewertungsergebnis	–335	370	1 327	740	–	2 102
Übrige Erträge	53	18	52	114	30	268
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**11 938**	**2 833**	**11 886**	**840**	**41**	**27 539**
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–16	–	–	–	–16
Personalaufwand	–	–	–	–	–2 774	–2 774
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–1 340	–1 340
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**23 409**
Finanzergebnis	–	–	–	–	–8 148	–8 148
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**15 261**
Ertragssteuern	–	–	–	–	–3 124	–3 124
Konzerngewinn						**12 136**

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG 1.1.2015–31.12.2015

in Tausend CHF	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	13673	3330	12140	52	–	29194
Leerstände	–470	–82	–384	–	–	–936
Debitorenverluste	–10	–	–34	–	–	–44
Mieterträge	**13192**	**3247**	**11723**	**52**	**–**	**28214**
Betriebskosten	–340	–96	–490	–37	66	–898
Instandhaltung	–840	–425	–946	–2	–	–2213
Erfolg aus Vermietung	**12012**	**2726**	**10287**	**13**	**66**	**25103**
Bewertungsergebnis	1139	7	2512	–206	–	3453
Übrige Erträge	58	11	39	86	112	307
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**13209**	**2745**	**12838**	**–107**	**177**	**28862**
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–2	–	–	–2
Personalaufwand	–	–	–	–	–2634	–2634
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–1403	–1403
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**24822**
Finanzergebnis	–	–	–	–	–8083	–8083
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**16740**
Ertragssteuern	–	–	–	–	–2128	–2128
Konzerngewinn						**14612**

25. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2015 und dem 15. März 2016 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2015 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 58 bis 79 und 102 bis 105) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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 member of the KPMG network of independent firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss legal entity.

Mitglied von EXPERTsuisse

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, 15. März 2016

Warteck Invest AG
Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.15	31.12.14
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	**19 566**	**1 805**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		173	219
Andere kurzfristige Forderungen		59	30
Forderungen		**232**	**249**
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	**5 384**	**4 139**
Umlaufvermögen		**25 182**	**6 194**
Darlehen		45	71
Finanzanlagen		**45**	**71**
Beteiligungen	2.3	**0**	**0**
Mobile Sachanlagen		**116**	**49**
Kommerziell genutzte Liegenschaften		162 380	154 774
Gemischt genutzte Liegenschaften		34 963	37 163
Wohnliegenschaften		179 474	174 302
Entwicklungsliegenschaften		11 742	6 497
Immobile Sachanlagen	2.4	**388 560**	**372 737**
Anlagevermögen		**388 722**	**372 857**
Aktiven		**413 904**	**379 050**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 584	1 328
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	102 700	101 864
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	972	938
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	8 226	8 242
Kurzfristiges Fremdkapital		**113 482**	**112 371**
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	174 100	209 380
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		105	99
Langfristiges Fremdkapital		**174 205**	**209 479**
Fremdkapital		**287 687**	**321 850**
Aktienkapital		**1 980**	**1 485**
Reserven aus Kapitaleinlagen	2.8	76 253	0
Gesetzliche Kapitalreserven		**76 253**	**0**
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Gesetzliche Gewinnreserven		**743**	**743**
Andere Reserven		44 875	48 103
Gewinnvortrag		0	0
Jahresgewinn		2 366	6 870
Bilanzgewinn		2 366	6 870
Freiwillige Gewinnreserven		**47 241**	**54 973**
Total Reserven		**124 238**	**55 715**
Eigenkapital		**126 218**	**57 200**
Passiven		**413 904**	**379 050**

Warteck Invest AG
Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2015	2014	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	2.9	**28 214**	**28 475**	**–0,9 %**
Betriebskosten Liegenschaften		–898	–789	13,8 %
Unterhalt Liegenschaften		–2 215	–2 268	–2,3 %
Instandsetzung Liegenschaften		–462	–1 864	–75,2 %
Erfolg aus Vermietung		**24 639**	**23 553**	**4,6 %**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		**–2**	**5 360**	**–100,0 %**
Übrige betriebliche Erträge		**307**	**268**	**14,5 %**
Personalaufwand	2.10	**–2 634**	**–2 774**	**–5,0 %**
Übriger betrieblicher Aufwand		**–1 347**	**–1 287**	**4,7 %**
Abschreibungen	2.11	**–8 653**	**–8 282**	**4,5 %**
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		**12 309**	**16 839**	**–26,9 %**
Finanzaufwand		–9 901	–8 175	**21,1 %**
Finanzertrag		2	3	–40,6 %
Finanzergebnis		**–9 899**	**–8 172**	**21,1 %**
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		**2 410**	**8 666**	**–72,2 %**
Direkte Steuern		**–44**	**–1 796**	**–97,6 %**
Jahresgewinn		**2 366**	**6 870**	**–65,6 %**

Warteck Invest AG
Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundsätze

Die Warteck Invest AG ist eine Aktiengesellschaft nach Schweizerischem Recht mit Sitz in Basel (BS).

Die vorliegende Jahresrechnung wurde erstmals gemäss den per 1.1.2015 neu anzuwendenden Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahreszahlen der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

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

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

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

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

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

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

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Flüssige Mittel

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

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

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	31.12.2015	31.12.2014
in Tausend CHF		
Diverse	233	55
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	5151	4084
Total Aktive Rechnungsabgrenzung	**5384**	**4139**

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 2.7.).

2.3 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.

2.4 Immobile Sachanlagen

IMMOBILE SACHANLAGEN

in Tausend CHF	31.12.13	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberich-tigungen	**31.12.14**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	146057	0	13235	0	–4518	0	154774
Gemischt genutzte Liegenschaften	38413	0	0	–314	–936	0	37163
Wohnliegenschaften	174367	0	2830	–251	–2643	0	174302
Entwicklungsliegenschaften	1793	0	4840	0	–135	0	6497
Total Portfolio	**360630**	**0**	**20905**	**–565**	**–8232**	**0**	**372737**

IMMOBILE SACHANLAGEN

in Tausend CHF	31.12.14	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberich-tigungen	**31.12.15**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	154774	0	12361	0	–4754	0	162380
Gemischt genutzte Liegenschaften	37163	–1336	0	0	–864	0	34963
Wohnliegenschaften	174302	1336	6614	–37	–2741	0	179474
Entwicklungsliegenschaften	6497	0	5486	0	–241	0	11742
Total Portfolio	**372737**	**0**	**24461**	**–37**	**–8600**	**0**	**388560**

2.5 Kurz- und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2015 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 375,8 Mio. (Vorjahr CHF 343,7 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 409,4 Mio. (Vorjahr CHF 375,5 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 168600 (Vorjahr TCHF 169000). Diese Zinssatz-Swaps wiesen per 31.12.2015 negative Wiederbeschaffungswerte von TCHF 34075 (Vorjahr TCHF 28174) auf. Negative Zinssätze aufgrund negativer LIBOR-fixings sind je nach Bankinstitut nicht durch Zinssatz-Swaps abgesichert.

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 712 (Vorjahr TCHF 705).

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	31.12.2015	31.12.2014
in Tausend CHF		
Diverse	3465	4693
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	4761	3549
Total Passive Rechnungsabgrenzung	**8226**	**8242**

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 116, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1554, noch nicht bezahlte Aufwendungen von TCHF 1294 und Verpflichtungen aus dem Vermietungsgeschäft in Höhe von TCHF 500 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den Aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2.).

2.8 Reserven aus Kapitaleinlagen

Die ausgewiesenen Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von TCHF 76253 aus der Kapitalerhöhung vom 5. November 2015 beinhalten den über dem Nennwert einbezahlten Betrag. Davon können voraussichtlich TCHF 75494 verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Für in der Schweiz besteuerte Privatanleger sind diese Ausschüttungen von der Einkommenssteuer ausgenommen.

2.9 Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betrugen 2015 TCHF 936, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 3,21 % (Vorjahr TCHF 543 bzw. 1,87 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 5,01 % leer (Vorjahr 1,95 %). Die Debitorenverluste betrugen 2015 TCHF 44 (Vorjahr TCHF 54). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) der Renditeliegenschaften lag bei 3,36 % (Vorjahr 2,05 %).

2.10 Personalaufwand
Am 31.12.2015 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1140 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 15 Personen mit 1360 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind nicht eingerechnet (2015: 16 Personen, 374 Stellenprozente, 2014: 15 Personen, 342 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden. Allfällige von Warteck Invest AG zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.11 Abschreibungen
Von den Abschreibungen entfielen TCHF 8600 (Vorjahr TCHF 8232) auf die immobilen Sachanlagen und TCHF 53 (Vorjahr TCHF 50) auf die mobilen Sachanlagen.

3. Weitere Angaben

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

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

Energie-Contracting Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, 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 AG sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

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

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

		Anzahl Aktien	Anzahl Aktien
Name	Funktion	**31.12.15**	31.12.14
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	62 981	42 748
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	10	5
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats	200	110
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	10	1
Stefan Hilber[1]	Chief Financial Officer	3	n/a
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	16	1
Daniel Breton[2]	Leiter Gebäudemanagement	n/a	21
Total		**63 220**	**42 886**

[1] Seit 1.5.2015 Mitglied der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG
[2] Bis 30.4.2015 Mitglied der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf Seite 26 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 82 bis 89) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 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 von EXPERTsuisse

KPMG

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 26) 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, 15. März 2016

Bericht der Schätzungsexperten

PricewaterhouseCoopers AG
St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
CH-4052 Basel
Telefon: +41 58 792 51 00
Telefax: +41 58 792 51 10
www.pwc.ch

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

10. Februar 2016

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2015

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 2015 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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 den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS 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 Rahmen der Jahresbewertung 2015 wurden insgesamt 15 Liegenschaften besichtigt.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

PwC hat im Rahmen der Jahresbewertung 2015 das Zinsmodell zur Herleitung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes angepasst. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) von 1.25% auf 1.00% reduziert. Die Reduktion um 25 Basispunkte erfolgt in unserem nominalen Modell wertneutral und hat somit keinen aufwertenden bzw. abwertenden Einfluss. Der nominale Basiszinssatz wurde von 5.00% (Bundesobligation plus Illiquidität) auf 4.40% (transaktionsbezogene REIDA-Benchmark für Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich plus nominales Wachstum) reduziert. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die Bewertungsmethodik wurde darüber hinaus unverändert beibehalten.

Bei der DCF-Methode werden weiterhin im ersten Schritt die jährlich 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

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.

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.

Bewertungsresultat

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2015 wurde im Zuge der Wachstumsstrategie eine Liegenschaft erworben. Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 42 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4.81% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2014 um 0.37% gesunken (12-2014: 5.18%). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2015 ist der Diskontierungszinssatz um 0.14% gesunken (06-2015: 4.95%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lage der Liegenschaften weiterhin am tiefsten (4.78%). Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2015 liegt bei 3.86% und ist somit gegenüber dem Jahresabschluss 2014 (12-2014: 3.99%) um 0.13% tiefer. Die differenzierte Betrachtung der Kapitalisierungssätze nach Regionen unterstreicht nochmals die gute städtische Lage im Wirtschaftsraum Basel.

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungszinssatz	Gewichteter Kapitalisierungssatz
Basel (BS/BL)	22	291'700'000	4.78%	3.81%
Zürich (ZH/AG)	13	199'800'000	4.79%	3.84%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TG)	7	101'000'000	4.97%	4.05%
Total Portfolio	**42**	**592'500'000**	**4.81%**	**3.86%**

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2015** mit **CHF 592'500'000** (2014: CHF 564'160'000, 2013: CHF 545'480'000, 2012: CHF 489'500'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zur Jahresbewertung 2014 um rund 5.00% gestiegen (CHF 28'340'000). Der Marktwert der Bestandesliegenschaften gegenüber dem Jahresabschluss 2014 (mind. seit 31.12.2014 im Portfolio) ist um 2.90% (CHF 16'440'000) gestiegen, wobei diese Veränderung vorwiegend auf die im Betrachtungszeitraum durchgeführten Bauinvestitionen sowie den reduzierten Diskontierungssatz 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 vom Jahresabschluss 2015. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

Kurt Ritz MRICS
Partner

Marie Seiler MRICS, CFA
Director

Glaubwürdig durch Resultate

Immobilien sind unsere Passion. Zeitnahes Sanieren, Schaffen von hochwertigem Wohn- und Geschäftsraum und Pflege des Erscheinungsbilds der Liegenschaften machen diese Werthaltung glaubwürdig. Zufriedene Mieter sind das Resultat.

Neubau Steinenberg 21/23,
Steinenvorstadt 1a, Basel
Gastronomie-Räumlichkeiten
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
an der Steinenvorstadt 1a

Liegenschaften
Kommerzielle Nutzung

Neuerwerb

1
Allschwil
Binningerstrasse 95,
Fabrikstrasse 2
Baujahr 1964

2
Basel
Greifengasse 23
Baujahr 1995

3
Basel
Grenzacherstrasse 79
Baujahr 1932

4
Basel
Grenzacherstrasse 62,
Fischerweg 2/4
Baujahr 1996

5
Basel
Münchensteinerstrasse 127
Baujahr 1993

6
Basel
Schneidergasse 11
Baujahr 1914

7
Basel
Falknerstrasse 35
Baujahr 2009

8
Buchs
Weierweg 6,
Webereiweg 3
Baujahr 1994

9
Gossau
Industriestrasse 149
Baujahr 1991

10
Liestal
Bahnhofplatz 11
Baujahr 2011

11
Netstal
Centro 6
Baujahr 2009

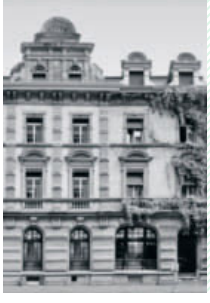
12
Schaffhausen
Stauffacherstrasse 36
Baujahr 1991

13
Schlieren
Zürcherstrasse 111
Baujahr 1992

14
Weinfelden
Kreuzlinger-
strasse 21
Baujahr 1985/2003

15
Zürich
Rotbuchstrasse 46
Baujahr 1929

Liegenschaften
Gemischte Nutzung



16
Basel
Grenzacher-
strasse 60,
Burgweg 3
Baujahr 1900

17
Basel
Innere Margarethen-
strasse 26/28
Baujahr 1935

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
Basel
St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4
Baujahr 1900/1992

30
Bergdietikon
Honerethof 5–7
Baujahr 1991

31
Bützberg
Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13
Baujahr 2011

32
Hausen
Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15
Baujahr 1984

33
Kilchberg
Bächlerstrasse 34/36
Baujahr 1971/2006

34
Neftenbach
Zürichstrasse 36–40
Baujahr 1986

35
Niederlenz
Ahornweg 2–12
Baujahr 1985

36
Riehen
Im Finsteren Boden 15/17
Baujahr 1975

37
Rickenbach
St. Laurentius-strasse 6–20, Wendelinweg 1–3
Baujahr 1986/2016

38
Rudolfstetten
Hofackerstrasse 44–48
Baujahr 1987

39
Wetzikon
Ettenhauser-strasse 29–33
Baujahr 1982/2013

40
Zofingen
Am Naglerbach 1–7
Baujahr 2001

Liegenschaften
Entwicklungs-liegenschaften

41
Basel
Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a
Baujahr 2015

42
Muttenz
St. Jakobs-Strasse 168
Baulandparzelle mit 1374 m^2

Liegenschaften
Übersicht Portfolio

	Ort, Adresse	Marktwert[1] am 31.12.15	Mietertrag[2]
		TCHF	TCHF
1	Allschwil, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2		
2	Basel, Greifengasse 23		
3	Basel, Grenzacherstrasse 79		
4	Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		
5	Basel, Münchensteinerstrasse 127		
6	Basel, Schneidergasse 11		
7	Basel, Falknerstrasse 35		
8	Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3		
9	Gossau, Industriestrasse 149		
10	Liestal, Bahnhofplatz 11		
11	Netstal, Centro 6		
12	Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36		
13	Schlieren, Zürcherstrasse 111		
14	Weinfelden, Kreuzlingerstrasse 21		
15	Zürich, Rotbuchstrasse 46		
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**259 340**	**13 673**
16	Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
17	Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
18	Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
19	Lupfig, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2		
20	Rorschach, Hauptstrasse 30		
	Gemischt genutzte Liegenschaften	**62 920**	**3 330**
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	Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
30	Bergdietikon, Honerethof 5–7		
31	Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13		
32	Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15		
33	Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36		
34	Neftenbach, Zürichstrasse 36–40		
35	Niederlenz, Ahornweg 2–12		
36	Riehen, Im Finsteren Boden 15/17		
37	Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3		
38	Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48		
39	Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33		
40	Zofingen, Am Naglerbach 1–7		
	Wohnliegenschaften	**250 330**	**12 140**
41	Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a		
42	Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168		
	Entwicklungsliegenschaften	**19 910**	**52**
	Total Portfolio	**592 500**	**29 194**

[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
2.20		13100	AE	1964	2006	1667
0.41		13119	AE	1995	–	430
0.08		7296	AE	1932	2001	1578
0.01		38728	AE	1996	–	2195
1.06		13067	AE	1993	–	1229
0.00		3524	AE	1914	1996	138
0.00		6874	AE	2009	–	368
11.36		13276	AE	1994	2011	6620
5.57		23500	AE	1991	–	4174
1.21		22386	AE	2011	–	1693
1.87		16148	AE	2009	–	6127
36.82		13114	AE	1991	–	2706
0.00		29293	AE	1992	2005	2919
0.00		11781	AE	1985/2003	–	2449
0.51		13506	AE/SE [7]	1929	2004	1176
3.44	**6.69**	**238712**				**35469**
0.17		5559	AE	1900	1995	270
0.00		7082	AE	1935	2007	602
0.32		12722	AE	2008	–	1941
4.75		27143	AE	1993	2003	7778
1.10		10099	AE	1989	–	1122
2.47	**2.99**	**62605**				**11713**
6.10		30640	AE	1965	2002	8989
1.60		14388	AE	1991	2006	3364
0.55		4147	AE	1995	2010	693
0.39		10377	AE	1983	2013	2300
0.81		32455	AE	1996	2014	4743
0.00		3951	AE	1996	–	343
2.31		2171	SE/ME [9]	2004	–	0
0.00		9366	AE	1979	–	1137
6.33		5250	AE	1900/1992	1992	455
1.74		8882	AE	1991	–	5134
31.95		5050	AE	2011	–	2933
0.26		11648	AE/ME [8]	1984	2009/2010	5434
1.15		10208	AE	1971/2006	2008	3502
1.58		6900	AE	1986	–	5310
3.37		10577	AE	1985	2011/2012	6634
1.81		7284	AE	1975	2007	2331
3.21		18231	AE	1986	2016	11010
4.15		7958	AE	1987	–	4704
6.67		10560	AE	1982/2013	2013	4320
2.10		16636	AE	2001	–	6313
3.16	**3.88**	**226679**				**79649**
n/a		12616	AE	1908	1982	517
n/a		n/a	AE	n/a	–	1374
n/a	**n/a**	**12616**				**1891**
3.21	**5.01**	**540612**				**128722**

[4] Leerstand in % der vermietbaren Fläche am 31.12.15 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.16
[6] AE = Alleineigentum/SE = Stockwerkeigentum/ME = Miteigentum
[7] Büroräume = AE/Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE/Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE/Einstellhalle = ME

Liegenschaften Übersicht Nutzflächen

	Ort, Adresse	Wohnen	Büro
		m²	m²
1	Allschwil, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2	0	2812
2	Basel, Greifengasse 23	403	860
3	Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1078
4	Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4	0	5463
5	Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2066
6	Basel, Schneidergasse 11	231	0
7	Basel, Falknerstrasse 35	342	736
8	Buchs, Weierweg 6, Webereiweg 3	0	3683
9	Gossau, Industriestrasse 149	0	8816
10	Liestal, Bahnhofplatz 11	0	3365
11	Netstal, Centro 6	550	446
12	Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36	0	2041
13	Schlieren, Zürcherstrasse 111	0	3632
14	Weinfelden, Kreuzlingerstrasse 21	0	0
15	Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2921
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	**1868**	**37919**
16	Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14
17	Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239
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	**7912**	**1013**
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	Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	936	95
30	Bergdietikon, Honerethof 5–7	2226	316
31	Bützberg, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13	1448	0
32	Hausen, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3958	0
33	Kilchberg, Bächlerstrasse 34/36	2228	0
34	Neftenbach, Zürichstrasse 36–40	1980	0
35	Niederlenz, Ahornweg 2–12	2836	0
36	Riehen, Im Finsteren Boden 15/17	1321	0
37	Rickenbach, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3	6434	0
38	Rudolfstetten, Hofackerstrasse 44–48	2362	0
39	Wetzikon, Ettenhauserstrasse 29–33	2545	0
40	Zofingen, Am Naglerbach 1–7	4479	0
	Wohnliegenschaften	**54269**	**1568**
41	Basel, Steinenberg 21/23, Steinenvorstadt 1a	549	684
42	Muttenz, St. Jakobs-Strasse 168	0	0
	Entwicklungsliegenschaften	**549**	**684**
	Total Portfolio	**64598**	**41184**

[1] Nur Autoparkplätze

Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen [1]	PP aussen [1]	Parkplätze [1]
m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
0	0	0	497	0	3309	0	31	31
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**	**6837**	**0**	**58281**	**536**	**341**	**877**
0	343	0	206	0	1080	0	0	0
0	351	0	131	0	1644	0	5	5
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	**944**	**0**	**1398**	**105**	**15515**	**195**	**60**	**255**
662	0	0	527	0	6968	62	32	94
314	0	50	132	16	3622	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	50	50	47	0	47
0	0	0	75	0	2634	0	0	0
0	0	0	106	0	1137	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	298	3134	32	15	47
0	0	0	0	216	1537	18	0	18
0	0	0	0	20	6454	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**	**1702**	**1206**	**60146**	**708**	**141**	**849**
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	**2297**	**4616**	**10200**	**1311**	**136189**	**1439**	**593**	**2032**

Mehrjahresübersicht
2011 bis 2015

GESELLSCHAFT	2015	2014	2013	2012	2011
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24,82	23,41	22,14	21,02	23,48
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	16,74	15,26	14,41	13,48	15,68
Konzerngewinn	14,61	12,14	11,19	11,30	12,98
Eigenkapital	292,24	212,77	210,74	209,64	208,44
Bilanzsumme	618,23	570,86	553,42	496,71	506,79
Marktwert Immobilien-Portfolio	592,50	564,16	545,48	489,50	498,43
Börsenkapitalisierung	352,44	268,64	254,08	269,97	274,73
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,21	1,26	1,21	1,29	1,32

AKTIE					
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.[1]	1780	1729	1635	1737	1768
Namenaktie Höchst[1]	1983	1766	1763	1830	1816
Namenaktie Tiefst[1]	1725	1629	1564	1728	1630
Innerer Wert	1476	1433	1419	1412	1404
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie[2]	6,3 %	9,3 %	–2,1 %	2,0 %	7,1 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	24	22	23	24	21
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	125.37	157.64	149.09	141.50	158.10
Konzerngewinn vor Steuern	84.55	102.77	97.00	90.80	105.60
Konzerngewinn	73.80	81.73	75.37	76.10	87.40
Ausschüttung	68[3]	68	68	68	68

[1] Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus der Kapitalerhöhung im Jahr 2015 (performancebereinigt)
[2] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
[3] Antrag des Verwaltungsrats

STATISTISCHE ANGABEN					
Anzahl Namenaktien	198000	148500	148500	148500	148500
Anzahl Titel insgesamt	198000	148500	148500	148500	148500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	1,98	1,49	1,49	1,49	1,49
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	1,98	1,49	1,49	1,49	1,49
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	2014	1948	1968	1878	1834

Finanzkalender
Agenda

GENERALVERSAMMLUNG 2016
25. Mai 2016

PUBLIKATION SEMESTERBERICHT 2016
August 2016

MEDIEN- UND FINANZANALYSTENKONFERENZ 2017
März 2017

GENERALVERSAMMLUNG 2017
Mai 2017

HERAUSGEBER
Warteck Invest AG, Basel

GESAMTKONZEPT/DESIGN/REALISATION
Linkgroup AG, 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

klimaneutral powered by ClimatePartner°
Druck | ID: 11665-1603-1001

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