

Geschäfts- bericht 22

In bewegten Zeiten bestätigt das erfolgreiche Geschäftsjahr die nachhaltige Geschäftspolitik von Warteck Invest.

Die Wachstumsmöglichkeiten durch eigene Projekte, ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowie unsere Nähe zur Kundschaft stimmen uns positiv für die künftige Entwicklung der Gesellschaft.

Inhalt

Bericht

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

32 Corporate Governance

Vergütungsbericht

42	Vergütungen
44	Bericht der Revisionsstelle

Konzernrechnung

47	Konzernbilanz
47	Konzernerfolgsrechnung
48	Konzerneigenkapitalnachweis
48	Konzerngeldflussrechnung
49	Anhang zur Konzernrechnung
64	Bericht der Revisionsstelle

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

68	Bilanz
69	Erfolgsrechnung
70	Anhang zur Jahresrechnung
74	Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns
75	Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

78	Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten
79	Übersicht Portfolio und Nutzflächen
83	Mehrjahresübersicht
84	Finanzkalender

Kennzahlen

Gesellschaft	2022	2021	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	913,1	886,3	3,0%
Eigenkapital	421,1	416,7	1,1%
Börsenkaptalisierung am 31.12.	561,8	586,6	-4,2%
im Verhältnis zum inneren Wert	1,33	1,41	-5,2%
Fremdfinanzierungsgrad ¹	53,9%	53,0%	1,7%
Net gearing ²	99%	94%	5,0%
Eigenkapitalquote	46,1%	47,0%	-1,9%
Eigenkapitalrendite ³	5,2%	6,7%	-22,0%
Personalbestand am 31.12.	13	13	0,0%
In Stellenprozenten	1240%	1240%	0,0%
Erfolg aus Vermietung	31,3	30,8	1,7%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	31,1	39,0	-20,1%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁴	26,1	25,9	0,6%
Konzerngewinn vor Steuern	25,1	33,5	-25,1%
Konzerngewinn	21,8	27,4	-20,7%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁵	17,8	17,4	2,0%
Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	900,4	874,4	3,0%
Anzahl Liegenschaften	57	57	0,0%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	37,1	36,9	0,7%
Leerstandsquote in % ¹	2,0%	2,4%	-17,1%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,0%	4,2%	-29,8%
Ertragsausfallquote ²	2,0%	2,4%	-15,9%
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	36,4	36,0	1,1%
Bruttorendite ⁴	4,4%	4,5%	-1,4%
Nettorendite ⁵	3,7%	3,7%	-0,3%
Performance ⁶	4,2%	5,0%	-16,6%
Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 31.12.	2270	2370	-4,2%
Höchst	2430	2470	-
Tiefst	2060	2270	-
Innerer Wert (Net Asset Value)	1701	1684	1,1%
Premium/Agio ¹ am 31.12.	33,4%	40,8%	-18,1%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	25,8	21,4	20,7%
Rendite (Performance) im Berichtsjahr ²	-1,7%	3,4%	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre ²	6,4%	12,3%	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre ²	6,8%	9,0%	-
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ³	126	157	-20,1%
Konzerngewinn vor Steuern ³	101	135	-25,1%
Konzerngewinn ³	88	111	-20,7%
Ausschüttung	70 ⁴	70	+/- 0,0%

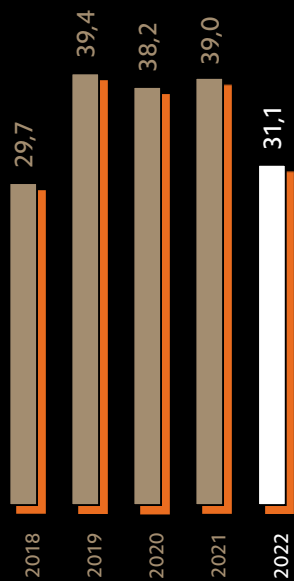
¹ Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme
² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
³ Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals
⁴ EBIT abzüglich Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 5,0 Mio. (VJ CHF 13,0 Mio.)
⁵ Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 5,0 Mio. (VJ CHF 13,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1,0 Mio. (VJ CHF 3,0 Mio.)

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

¹ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
² Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
³ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2022 und 2021: 247 500 Stück)
⁴ Antrag des Verwaltungsrats

Highlights

Mehrjahresvergleich
EBIT in Mio. CHF



Konzerngewinn
in Mio. CHF

21,8

-20,7% gegenüber Vorjahr

Marktwert Immobilien-
portfolio in Mio. CHF

900,4

+3,0% gegenüber Vorjahr

Anzahl Liegenschaften
in 11 Kantonen



unverändert gegenüber Vorjahr

Projektpipeline
in Mio. CHF

~270

16 Projekte über 5 bis 7 Jahre

Ausschüttung
in CHF

70.00

unverändert gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

2,0%

-17,1% gegenüber Vorjahr

Gutes Ergebnis in bewegten Zeiten

Das Jahr 2022 kann wirtschaftlich und geopolitisch als eines der turbulentesten in der jüngeren Geschichte bezeichnet werden. Kaum hat sich das Leben nach der Corona-Krise in Europa und den meisten anderen Ländern zu normalisieren begonnen, geschah mit dem russischen Angriff auf die Ukraine ein weiteres für die meisten undenkbares Ereignis. Die darauffolgende Energiekrise liess zeitweise sogar in der Schweiz eine Strommangellage als möglich erscheinen. Positive Konsequenz daraus ist ein breites Bewusstsein für den Wert von Energie und Versorgungssicherheit. Unter anderem als Folge der Lieferkettenprobleme und der steigenden Energiepreise ist es in vielen Ländern zu Inflation gekommen. Die Schweiz verzeichnete mit 2,8% einen im internationalen Vergleich moderaten Wert. Zur Bekämpfung der Teuerung haben die führenden Zentralbanken begonnen, die Leitzinsen zu erhöhen. Auch die Schweizerische Nationalbank hat die mehrjährige Negativzinsphase beendet.



In diesem Umfeld hat Warteck Invest im Geschäftsjahr 2022 ein gutes Ergebnis erwirtschaftet. Die Leerstände konnten weiter reduziert werden auf eine Quote von 2,0% und der Erfolg aus Vermietung stieg um 1,7%. Der Konzerngewinn betrug CHF 21,8 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 20,7% ist zur Hauptsache begründet im tieferen Bewertungserfolg. Dieser lag bei CHF 5,0 Mio., im Gegensatz zu CHF 13,0 Mio. im Vorjahr. Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag das operative Ergebnis 2,0% über Vorjahr, was vor allem auf den höheren Mietertrag und eine tiefere Steuerbelastung zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr wurde wegen der anhaltend hohen Transaktionspreise keine Liegenschaft erworben. Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich aber durch Investitionen in die laufenden Projekte und die Aufwertung um 3,0% auf CHF 900,4 Mio.

Die laufenden Projekte konnten im Berichtsjahr mehrheitlich planmässig vorangetrieben werden. Die Arbeiten am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» in Basel sind gut vorangekommen, sodass das Gebäude Ende März des laufenden Jahres fertiggestellt werden kann. Bereits sind die Geschäftsflächen im Erdgeschoss und ein Grossteil der 48 Wohnungen in den 5. bis 11. Obergeschossen vermietet. Auch die Planung und die Erarbeitung des Quartierplans zur Erneuerung und Nachverdichtung des Areals «Weiherweg» in Allschwil sind vorangekommen. Insbesondere das Vorgehen in Etappen ist bei den betroffenen Mietern gut angekommen. Neben dieser und zwei weiteren Arealentwicklungen in Muttenz und Buchs AG wurde im Berichtsjahr mit der Totalsanierung von 86 Wohnungen in Suhr begonnen, und die Sanierung von 45 Wohnungen in Basel wurde so vorbereitet, dass sie im laufenden Jahr umgesetzt werden kann. Zusammen mit diesen Projekten besteht eine gut gefüllte Pipeline von Projekten im Umfang von rund CHF 270 Mio. für die kommenden fünf bis sieben Jahre.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist intakt und dürfte mittelfristig noch steigen. Sie wird getrieben von gesellschaftlichen Trends wie etwa die Bildung von kleineren Haushalten und durch die anhaltende Zuwanderung. Die Nachfrage nach Büroflächen ist entgegen den ersten Erwartungen wegen Home-

office nicht spürbar zurückgegangen. Homeoffice scheint das Büro zu ergänzen, nicht abzulösen. Die Nachfrage nach Büros wird gestützt durch die gute konjunkturelle Entwicklung. Die Nachfrage nach Verkaufsflächen wird nach wie vor durch den Onlinehandel gedämpft.

Die Liegenschaften von Warteck Invest befinden sich an guten Lagen und verfügen über eine hohe Objektqualität und eine hohe Flexibilität zur Anpassung an ändernde Bedürfnisse. Durch die Bewirtschaftung in eigener Regie mit eigenem Fachpersonal kann nahe am Markt agiert und schnell reagiert werden. Damit ist Warteck Invest gut gerüstet für die Herausforderungen am Markt.

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im Jahr 2022 dem allgemeinen Markttrend folgend etwas nachgegeben und zum Jahresende mit einem Minus von 4,6% bei CHF 2270 geschlossen. Zusammen mit der im Mai 2022 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel damit eine Gesamtrendite von -1,7%, während der Immobilienaktienmarkt gesamthaft eine Performance von -9,2% aufwies. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 10. Mai 2023 unter Würdigung des Jahresergebnisses und aufgrund der intakten Ertragsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

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

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

DR. MARCEL ROHNER
 Präsident des Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

Wartec Invest erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2022 ein gutes Ergebnis. Der Konzerngewinn betrug 21,8 Mio. Wegen des um CHF 8,0 Mio. tieferen Bewertungsergebnisses lag der Gewinn um 20,7% unter dem Vorjahr. Ohne den Effekt aus der Neubewertung der Liegenschaften betrug der Gewinn CHF 17,8 Mio. und lag damit 2,0% über dem Vorjahr. Der EBIT exklusive Neubewertungen erreichte CHF 26,1 Mio., was 0,6% besser war als der Vorjahreswert. Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde wegen der angespannten Marktsituation mit knappem Angebot und hohen Preisen keine Liegenschaft dazugekauft. Investitionen flossen erneut in die Sanierungs- und Neubauprojekte. Als Folge dieser Investitionen und der Aufwertungen stieg der Wert des Immobilienportfolios um 3,0% und erreichte am Stichtag CHF 900,4 Mio.

Das Jahr 2022 war auf der globalen Ebene geprägt durch eine Reihe von wirtschaftlichen und politischen Verwerfungen. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie waren nach wie vor spürbar in Form von Lieferkettenproblemen und Materialverknappungen bzw. -verteuerungen. Diese wurden noch verschärft durch den im Februar begonnen Krieg von Russland gegen die Ukraine. Als Folge der internationalen Sanktionen gegen Russland kam es in Europa zu einer Energiekrise. Auch in der Schweiz stiegen die Energiepreise massiv und es drohte zeitweise eine Strommangellage. Neben der normalen Zuwanderung kamen rund 70000 Schutzsuchende aus der Ukraine in die Schweiz, was bereits spürbar zu einer Anspannung am Wohnungsmarkt führte. Zum Teil als Folge der wirtschaftlichen Turbulenzen kam es in vielen Ländern zu inflationären Tendenzen, wobei die Schweiz mit einer Teuerung von 2,8% für das Gesamtjahr 2022 im internationalen Vergleich moderat betroffen war. Als Reaktion auf die steigende Inflation haben die führenden Zen-

tralbanken ihre expansive Geldpolitik beendet und mit der Erhöhung der Leitzinsen begonnen. In der Schweiz endete dadurch die seit 2015 andauernde Phase der Negativzinsen.

In diesem Umfeld konnten die Leerstände weiter auf eine Quote von 2,0% gesenkt und der Erfolg aus Vermietung um 1,7% auf CHF 31,3 Mio. gesteigert werden. Die laufenden Projekte kamen im Berichtsjahr mehrheitlich planmässig voran. Zudem wurden neue Projekte lanciert. Zurzeit besteht eine Pipeline von Neubau-, Arealentwicklungs- und Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 270 Mio.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken aufgrund der konkreten Ausgangslage der Gesellschaft sowie der wirtschaftlichen und geopolitischen Lage verhalten optimistisch in die mittelfristige Zukunft von Wartec Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung daher eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie.

ERGEBNIS GEPRÄGT VON TIEFEREM BEWERTUNGSERFOLG

Wartec Invest erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 31,1 Mio. Dieser liegt um 20,1% tiefer als im Vorjahr (CHF 39,0 Mio.). Der Rückgang ist begründet durch den tieferen Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften. Das Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr durch die unabhängigen Experten der PricewaterhouseCoopers AG (PwC) um CHF 5,0 Mio. bzw. 0,6% aufgewertet (Vorjahr CHF 13,0 Mio. bzw. 1,5%). Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag der EBIT bei CHF 26,1 Mio. und damit 0,6% über dem Vorjahr (CHF 25,9 Mio.). Der Konzerngewinn erreichte im Berichtsjahr CHF 21,8 Mio. und lag damit 20,7% unter dem Vorjahresergebnis (CHF 27,4 Mio.). Ohne Neubewertungseffekt betrug das Konzernergebnis CHF 17,8 Mio. und damit 2,0% mehr als im Vorjahr (CHF 17,4 Mio.). Hauptgründe für die Steigerung des operativen Ergebnisses sind der höhere Mietertrag und eine tiefere Steuerbelastung. Der Finanzaufwand erhöhte sich aufgrund des höheren Kreditbestands und der gestiegenen Zinsen um 10,2% auf CHF 6,0 Mio. (CHF 5,5 Mio.). Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital betrug im Berichtsjahr 5,2% (6,7%). Das Konzernergebnis 2022 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247500 Stück) von CHF 87.95 bzw. ohne Neubewertungseffekt von CHF 71.85. Damit wurde die beantragte Dividende operativ verdient.

LEERSTÄNDE REDUZIERT, ERFOLG AUS VERMIETUNG GESTEIGERT

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft dazugekauft, sodass keine neuen Mieteinnahmen ins Ergebnis eingeflossen sind. Bei den Wohnungen mussten keine Mietzinsreduktionen wegen des Referenzzinssatzes gewährt werden, da dieser im 2022 konstant geblieben ist. Auch bei den Geschäftsflächen mussten im Rahmen von Wiedervermietungen keine bedeutsamen Konzessionen beim Mietzins gemacht werden. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten von Mietobjekten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0,2 Mio. nicht realisiert werden. Mietzinsverluste im Zusammenhang mit Corona mussten im Berichtsjahr im

Gegensatz zu den beiden Vorjahren keine mehr gewährt werden. Die Soll-Mieterträge fielen im Berichtsjahr im Ergebnis mit CHF 37,1 Mio. um 0,7% höher aus als im Vorjahr (CHF 36,9 Mio.). Die Zusammensetzung der Mieterträge nach Nutzungsart blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil der Einnahmen aus Wohnnutzung am Gesamtertrag betrug im Berichtsjahr unverändert 49% (49%). 21% (22%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros, Verkaufsflächen trugen 12% bei (12%). Die restlichen 19% verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände konnten durch eine aktive, marktnahe Bewirtschaftung der Liegenschaften weiter reduziert werden von CHF 0,9 Mio. im Vorjahr auf CHF 0,8 Mio. im Berichtsjahr. Dies entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 2,0% (2,4%). Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 36,4 Mio., was gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 1,1% ergibt (CHF 36,0 Mio.).

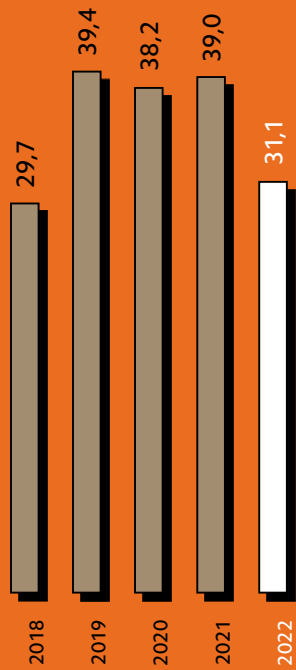
Die Aufwendungen für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften machten CHF 5,1 Mio. aus und lagen damit 2,4% unter dem Vorjahreswert (CHF 5,2 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen von CHF 0,3 Mio.) im Berichtszeitraum 12,7% (13,1%), was ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis darstellt.

Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen erhöhte sich um 1,7% auf CHF 31,3 Mio. (CHF 30,8 Mio.).

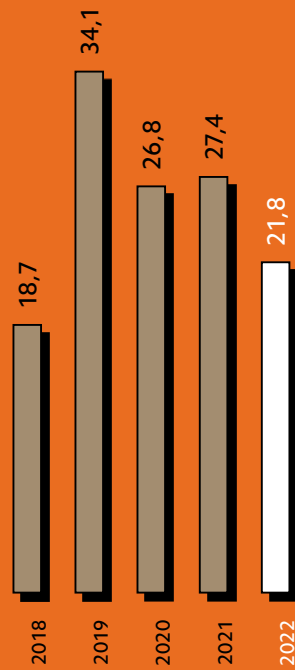
DIGITALISIERUNG DER PROZESSE VORANGETRIEBEN

Im Berichtsjahr ist es zu keinen personellen Veränderungen im Team gekommen. Am Stichtag beschäftigte Wartec Invest 13 festangestellte Personen mit einem Pensum von 12,4 Vollzeitstellen (13 Personen mit 12,4 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2022: 19 Personen, 406 Stellenprozente, 2021: 20 Personen, 439 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen

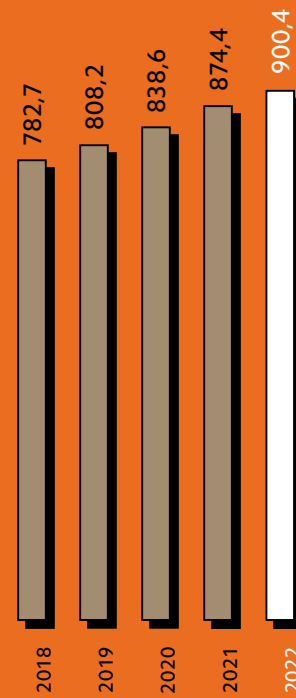
EBIT
in Mio. CHF



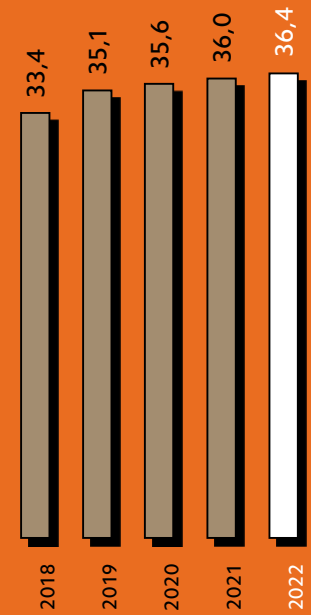
Konzerngewinn
in Mio. CHF



Marktwert
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



Mieterträge
in Mio. CHF



der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal sind im Personalaufwand auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,4 Mio. (CHF 0,4 Mio.) enthalten, die für die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften als lokale Partner für die Bewirtschaftung engagiert werden. Insgesamt lag der Personalaufwand im Berichtsjahr bei CHF 3,8 Mio., was 10,1% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,6 Mio. bzw. 9,7% der Soll-Mietzinseinnahmen).

Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum bei CHF 1,7 Mio. zu liegen (CHF 1,4 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 4,5% (3,9%) aus. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist vor allem mit Ausgaben im Zusammenhang mit Digitalisierungsprojekten sowie der Berechnung der CO₂-Absenkungspfade im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie begründet.

Wartec Invest verfügt über eine ausgesprochen schlanke und flexible Organisation. Zur Steigerung der Effizienz wurden im Berichtsjahr weitere Digitalisierungsschritte umgesetzt oder vorangetrieben, so zum Beispiel die Einführung eines digitalen Dokumentenmanagementsystem als Voraussetzung eines mehrheitlich papierlosen Betriebs. Wartec Invest verfügt über alle erforderlichen Kompetenzen, die zur Erreichung der Unternehmensziele notwendig sind. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnern, bewirtschaftet, was nach Überzeugung der Unternehmensleitung zu höchstmöglicher Entscheidungsqualität und nachhaltig besten Ergebnissen führt.

SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Investitionen erhöhte sich der Kreditbestand im Berichtsjahr um CHF 22,7 Mio. auf CHF 418,0 Mio. (395,3 Mio.), was einer Belehnung der Liegenschaften von 46% (45%) entspricht. Die Erhöhung des Kreditbestands und die gestiegenen Zinsen führten dazu, dass sich der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung darstellt, um 10,2% auf CHF 6,0 Mio. erhöhte (CHF 5,5 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewich-

tete bezahlte Zinssatz für die Kredite erhöhte sich nur leicht und lag bei 1,5% (1,4%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 8,2 Jahren (8,5 Jahren). Das Risiko von weiter steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit dieser Finanzierungsstruktur auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr mit 2,3% auf dem Niveau des Vorjahres (2,3%). Die Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 46% (47%).

Finanzierungskosten steigen mit Ende der Negativzinsära. Langfristige Zinsbindung als Vorteil für Wartec Invest.

WEITERE INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Aufgrund der angespannten Situation am Transaktionsmarkt mit einem knappen Angebot an Verkaufsobjekten mit guter Qualität und einem sehr hohen Preisniveau wurden im Berichtsjahr keine Zukäufe getätigt. Dennoch konnte der Wert des Portfolios durch die getätigten Investitionen in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte in Höhe von CHF 20,9 Mio. weiter ausgebaut werden. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 25,9 Mio. bzw. 3,0% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 900,4 Mio. (CHF 874,4 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ging vor allem als Folge der Aufwertungen gegenüber dem Vorjahr leicht zurück auf 4,4% (4,5%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert und lag bei 3,7%. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, betrug 4,2% (5,0%).

Das Portfolio von Wartec Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden

sich unverändert in elf Kantonen. Die dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich bilden mit einem Anteil von 50% (49%) bzw. 31% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die übrigen Regionen machen 19% (20%) aus. Die Liegenschaften sind nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Die fünf grössten Mieter haben einen Anteil an den Mietzinseinnahmen von total 14,7%. Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

FORTSCHRITTE BEI DEN PROJEKTEN, GUT GEFÜLLTE PIPELINE

Aufgrund der schwierigen Situation am Transaktionsmarkt wurde der Fokus im Berichtsjahr erneut auf Projekte im eigenen Bestand gelegt. Neben einem laufenden Neubau waren dies Sanierungen und Arealentwicklungen.

Die Arbeiten am Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel sind im Berichtsjahr mehrheitlich planmässig vorangekommen. Die Fertigstellung hat sich aufgrund von Lieferproblemen bei Haustechnikteilen um zwei Monate verzögert. Die Übergabe des Gebäudes ist für Ende März terminiert. Der Neubau umfasst ein zwölfgeschossiges, rund 40 m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000 m² an bestens erschlossener Lage. Für das Erdgeschoss konnte mit der Coop Genossenschaft ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen werden. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Praxisflächen, im 3. und 4. Obergeschoss zusätzlich fünf Loftwohnungen. Von den 43 Wohnungen im 5. bis 11. Obergeschoss sind aktuell 34 Wohnungen vermietet. Das Gebäude wird mit dem Gold-Label des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betragen rund CHF 47 Mio. und es wird nach Abzug der Baurechtszinsen mit jährlichen Mieteinnahmen von CHF 2,1 Mio. gerechnet.

Eigene Projekte garantieren Wachstum, nachhaltig und unter eigener Kontrolle.

Die Entwicklung des Areals am Weierweg in Allschwil BL ist ebenfalls weiter fortgeschritten. Geplant wird hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung aus dem Jahr 1965 mit 82 Wohnungen in zwei Etappen. Gleichzeitig mit dem Ersatz soll das unternutzte Areal nachverdichtet werden. Vorgesehen ist eine Verdoppelung der Anzahl Wohnungen. Im Berichtsjahr wurde zu diesem Zweck ein entsprechender Quartierplan erarbeitet, der im laufenden Jahr den Bewilligungsprozess durchlaufen wird. Das Projekt wird sowohl von der Gemeinde wie auch von den zuständigen kantonalen Behörden unterstützt. Der Zeitplan sieht vor, bis 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2029 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Im Dezember 2021 wurden die drei zusammenhängenden Quartierpläne für die Areale «Hagnau-West», «Hagnau-Ost» und «Schänzli» in Muttenz BL rechtskräftig. Im Berichtsjahr mussten diverse Regelungen unter den Grundeigentümern und gegenüber dem Bundesamt für Strassen ASTRA als Basis für die nun anstehende Ausarbeitung der konkreten Bauprojekte erarbeitet werden. Wartec Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle kann im Rahmen des nun gültigen Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Es wird angestrebt, bis Ende 2024 ein bewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Weberiweg in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde bereits im Vorjahr einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet und im Berichtszeitraum eine diesbezügliche Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet. Sobald im laufenden Jahr die neue Bauordnung der Gemeinde in Kraft tritt, kann mit der Erarbeitung eines konkreten Projekts begonnen werden. Ziel ist es,

das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu machen. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 26 Mio.

Zwei grosse Arealentwicklungen und 14 weitere Projekte in der attraktiven Pipeline.

Mit der geplanten Totalsanierung der im 2018 erworbenen Überbauung in Suhr AG wurde im Berichtszeitraum begonnen. Die Liegenschaftsumfasst aus dem Baujahr 1986. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt in Etappen von 2022 bis 2024 und ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die erste Etappe mit 22 Wohnungen wurde im Berichtsjahr planmässig abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Die Planung der Sanierung der Wohnliegenschaft Im Witterswilerhof 2-6 in Basel mit Baujahr 1949 wurde im Berichtszeitraum ebenfalls weiter vorangetrieben, sodass Anfang des laufenden Jahres die entsprechenden Unternehmerverträge unterzeichnet werden konnten. Mit den Arbeiten wird im Sommer des laufenden Jahres begonnen. Erneuert werden in den 45 Wohnungen die Küchen und Bäder. Zudem werden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt und die Gebäudehülle und die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigungen. Die Investitionssumme beträgt CHF 5,0 Mio. und wird ebenfalls nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Neben den beschriebenen Projekten wurden für eine Reihe weiterer Liegenschaften und Parzellen Analysen für mögliche Erweiterungen, Verdichtungen, Sanierungen und Neubauten durchgeführt. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Eine neue Anlage wurde im Berichtsjahr installiert und wird im laufenden Jahr in Betrieb genommen, für sechs weitere Anlagen wurde die Planung gestartet. Diese sollen im laufenden und kommenden Jahr ans Netz gehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 270 Mio.

NACHHALTIGKEITSBERICHT UND RISIKOBEURTEILUNG

Wartec Invest investiert seit vielen Jahren laufend in die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienbestands. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch aller Liegenschaften werden regelmässig erhoben und systematisch überprüft. Wo nötig werden Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt, wobei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien im Vordergrund stehen. Bei jedem Bauvorhaben wird zudem auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Wartec Invest versteht Nachhaltigkeit aber nicht nur auf das Thema Energie bzw. Ökologie bezogen, sondern geht das Thema umfassend an. So stehen auch die anderen beiden Dimensionen ökonomische und soziale Nachhaltigkeit im Fokus, was unter anderem den Umgang mit Kunden, Lieferanten und weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst. In diesem Zusammenhang wurden im Berichtsjahr umfassende Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung sowie Immobilienportfolio erarbeitet. Basierend auf diesen Strategien wurden Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung installiert.

Über ihr konkretes Engagement im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in

einem separaten Nachhaltigkeitsbericht nach einem anerkannten Standard Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Wartec Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich im separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 20–29.

Um den Herausforderungen und Risiken des täglichen Wirtschaftens zu begegnen, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung geeignete interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Diese werden regelmässig überprüft und aktualisiert. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche die relevanten Risiken sowie ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert und grob quantifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

KONSTANT HOHE AUSSCHÜTTUNG

Der Kurs der Namenaktien von Wartec Invest gab im Berichtsjahr dem allgemeinen Markttrend folgend etwas nach. Zum Jahresende schlossen die Titel bei CHF 2270, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Minus von 4,6% entsprach. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 33,4%. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70.00 vom Mai 2022 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamtrendite von -1,7%. Der Gesamtmarkt (gemessen am SXI Swiss Real Estate All Shares Index) erzielte in diesem Zeitraum eine Gesamtrendite von -9,2%. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 10. Mai 2023 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,1%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

AUSBLICK

Die teilweise anhaltenden Lieferkettenprobleme, die Energiekrise als Folge des Krieges in der Ukraine und des klimabedingten Umbaus der Energieversor-

gung, die wieder aufgeflamte Inflation und nicht zuletzt die zunehmenden geopolitischen Spannungen stellen die Weltwirtschaft vor grosse Herausforderungen. Die Schweiz steht im internationalen Vergleich aber gut da. Zu den grösseren Herausforderungen hierzulande zählen die demografische Entwicklung und die Sicherung der Altersvorsorge, die Zuwanderung und der Fachkräftemangel. Insgesamt stellt die Schweiz nach wie vor einen sehr attraktiven Standort für Menschen zum Leben und für Firmen zum Investieren dar, was sich entsprechend positiv auf den Immobilienmarkt auswirkt.

Gesellschaftliche Trends wie die Steigerung des Pro-Kopf-Wohnflächenbedarfs sowie die Zuwanderung werden die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigern. Vom Mangel an Wohnraum in den Zentren und entsprechend steigenden Mietpreisen dürfte auch die Nachfrage an periphereren Lagen profitieren. Dies umso mehr, als dass viele Personen wegen der Möglichkeit von Homeoffice längere Arbeitswege in Kauf nehmen.

Gute Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung.

Im Büroflächenmarkt ist es entgegen den Erwartungen bis jetzt nicht zu einem massiven Rückgang des Flächenbedarfs als Folge von Corona und Homeoffice gekommen. Nach wie vor wird aufgrund der konjunkturellen Entwicklung und der weiteren Tertiarisierung der Wirtschaft eher mit einer Zunahme der Nachfrage nach Büroraum gerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass Homeoffice das Büro in Zukunft nicht ersetzen, sondern eher ergänzen dürfte. Der Markt für Verkaufsflächen dürfte wegen des wachsenden Onlinehandels schwierig bleiben. Allerdings hat sich der Rückgang der Flächennachfrage abgeschwächt und es wird beobachtet, dass leer werdende Flächen an viel frequentierten Lagen regelmässig zügig wieder vermietet werden können.

Für einen nachhaltigen Vermietungserfolg der Liegenschaften entscheidend sind Faktoren wie Lage, Objektqualität, Nutzungsmix und Nutzungs-

flexibilität. Das Portfolio von Warteck Invest ist diesbezüglich gut aufgestellt. Knapp die Hälfte der Mieteinnahmen stammt aus der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung. Die Büroflächen befinden sich an guten und geeigneten Lagen und weisen zudem eine hohe Flexibilität zur Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse auf. Die Ausfallrisiken im Bereich der Erträge aus Verkaufsflächen halten sich ebenfalls in Grenzen. Erstens entfallen lediglich rund 12% des gesamten Mietertrags auf diese Nutzungskategorie und zweitens stammt über ein Drittel der Einnahmen aus Verkaufsflächen aus dem konjunkturreisistenten Bereich Food-Retail. Die Bewirtschaftung der Liegenschaften in eigener Regie mit eigenem Fachpersonal erlaubt es Warteck Invest, nah am Markt zu agieren, Veränderungen von Bedürfnissen schnell zu erkennen und rasch reagieren zu können. Nachhaltig tiefe Leerstände sind das Ergebnis.

Auf dem Transaktionsmarkt machen sich die steigenden Zinsen bereits in einer Zunahme der angebotenen Verkaufsobjekte bemerkbar. Allerdings haben sich die Preisvorstellungen der Verkäufer noch nicht im entsprechenden Ausmass nach unten angepasst, da die Nachfrage nach Renditeliegenschaften noch immer hoch ist. Es ist aber zu erwarten, dass die Preise mit einer gewissen Verzögerung reagieren, sodass sich künftig wieder mehr Opportunitäten für attraktive Akquisitionen bieten.

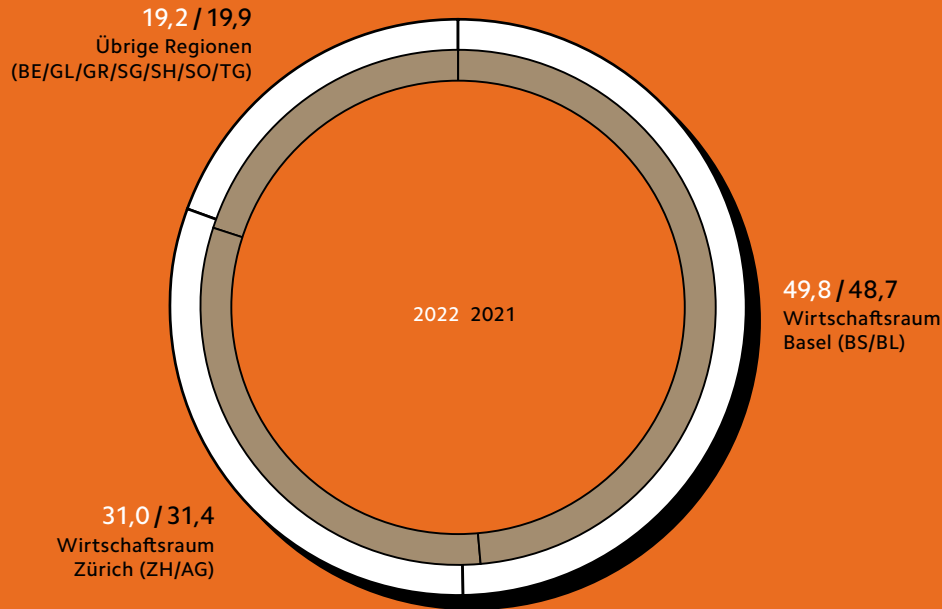
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind überzeugt, dass mit dem qualitativ hochwertigen Immobilienportfolio, der gut gefüllten Projektpipeline, den Aussichten am Transaktionsmarkt und der soliden Finanzierungsstruktur die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin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

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

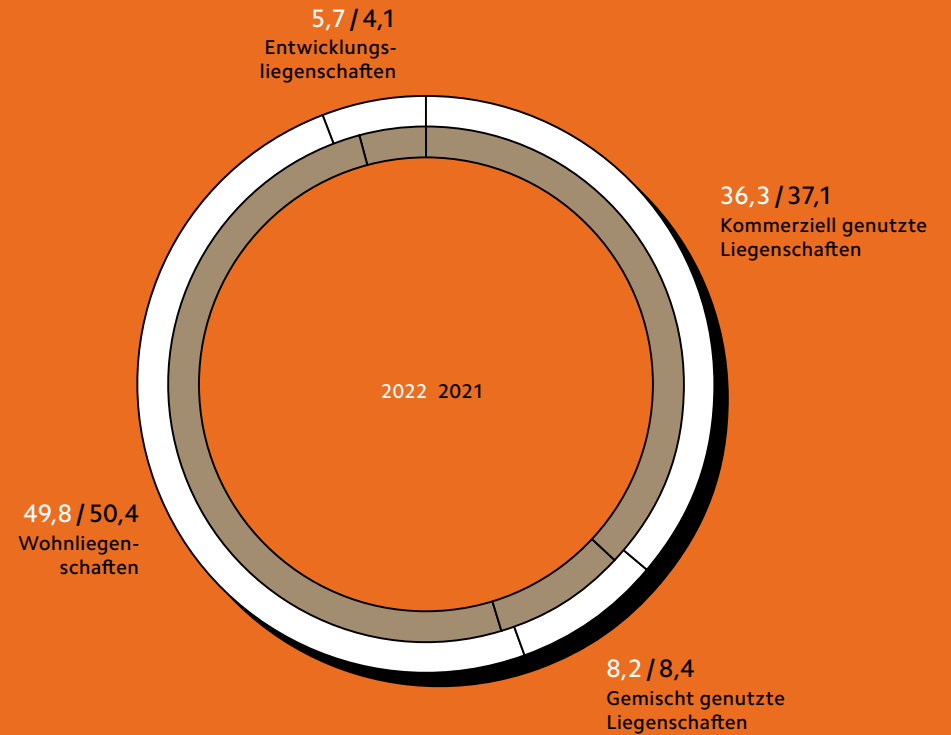


Visualisierung von Wohn- und Bürofläche im Neubau «Syd» in Basel
Bildquelle: Raumgleiter AG

Marktwerte der Immobilien
nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien
nach Anlagekategorie in %



Firmenporträt

Nachhaltige Wertschöpfung durch Professionalität, Effizienz und Diversifikation.

IMMOBILIEN AUF GUTEM GRUND

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

GUT DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio von Wartec Invest umfasst zum Jahresende 2022 57 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von rund CHF 900 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 50% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 36% auf Geschäftsimmobilien, der Rest auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Liegenschaften verteilen sich auf elf Kantone. Geografische Schwerpunkte bilden die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

Marktwert per 31.12.2022
Immobilienportfolio
in Mio. CHF

900,4

57

Liegenschaften in
11 Kantonen

INVESTMENT MIT MEHRWERT

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

REGELMÄSSIGE ERTRÄGE UND WACHSTUMSPOTENZIAL

Wartec Invest zeichnet sich durch eine solide Finanzierung mit einer Eigenkapitalquote von gegenwärtig rund 46% aus. Unter Einbezug der erarbeiteten freien Mittel kann Wartec Invest somit ihr Portfolio substanziell ausbauen. Sie investiert einerseits in Anlageobjekte, die regelmässige stabile Mieterträge erzielen. Andererseits realisiert sie auch eigene Projekte und schafft so zusätzliches Wachstumspotenzial.

Insgesamt
vermietbare Fläche

170 293 m²

STABILE DIVIDENDE MIT ATTRAKTIVER RENDITE

Die regelmässigen, abschätzbaren Einkünfte aus dem Immobilienportfolio ermöglichen der Wartec Invest die Ausrichtung einer stabilen Dividende. Die Ausschüttungsrendite der letzten Jahre lag jeweils in der Grössenordnung von 3,2%. Seit 1993 wurde die Dividende jedes Jahr entweder erhöht oder konstant gehalten. Sofern möglich erfolgen die Ausschüttungen für Anleger steueroptimiert.

MIETERSCHAFT IM ZENTRUM

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

KOMPETENTE MITARBEITENDE

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

INTEGER UND TRANSPARENT

Wartec 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 Aktieninhaber. Wartec Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu einem regelmässigen Dialog mit Investierenden, Mieterschaft, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

ZU NACHHALTIGKEIT VERPFLICHTET

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

Unternehmensstrategie

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

KONTROLLIERTES WACHSTUM

Wartec 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 Wartec Invest, den Liegenschaftenbestand substantiell 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 Liegenschaftensbesitzes nicht übersteigen.

Eigenkapitalquote in %

46

WERTSCHÖPFUNG DURCH IMMOBILIEN-PORTFOLIO-MANAGEMENT

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

KUNDENNAHE IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

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

SCHLANKE ORGANISATIONSSTRUKTUR

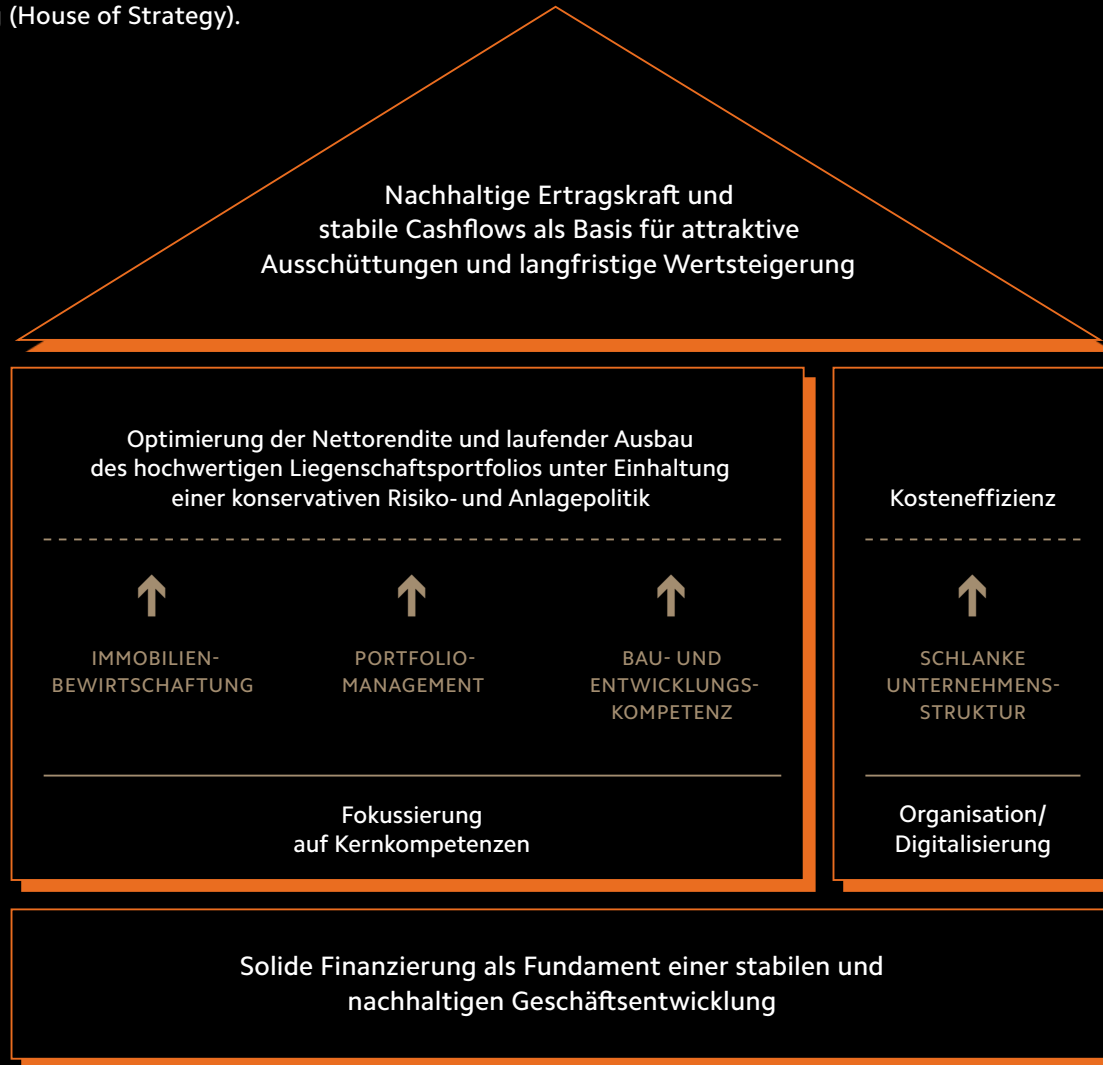
Wartec Invest wird mit einer schlanken, auf die Ziele und die Investitionsphilosophie des Unternehmens zugeschnittenen Organisation geführt. Kleine Gremien, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege stellen eine maximale Effizienz sicher und minimieren die Kosten. Vertrauen, Eigenverantwortung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



Firmensitz Wartec Invest
Bildquelle: Fotosammlung Wartec Invest

Unternehmensstrategie

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



Mehrwert durch konsequente Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele.

ANLAGEKATEGORIEN

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

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

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

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

ANLAGEVOLUMEN

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 60% des Marktwerts des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von rund CHF 1200 Mio.

STANDORTE

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

RENDITEN

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

AKQUISITIONEN

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

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

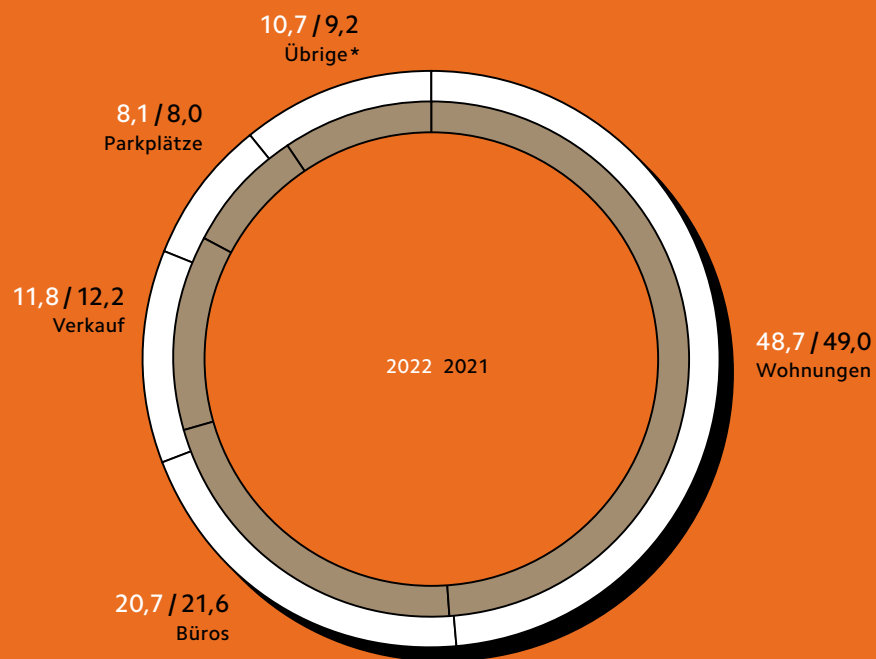
Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5% übersteigen.

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

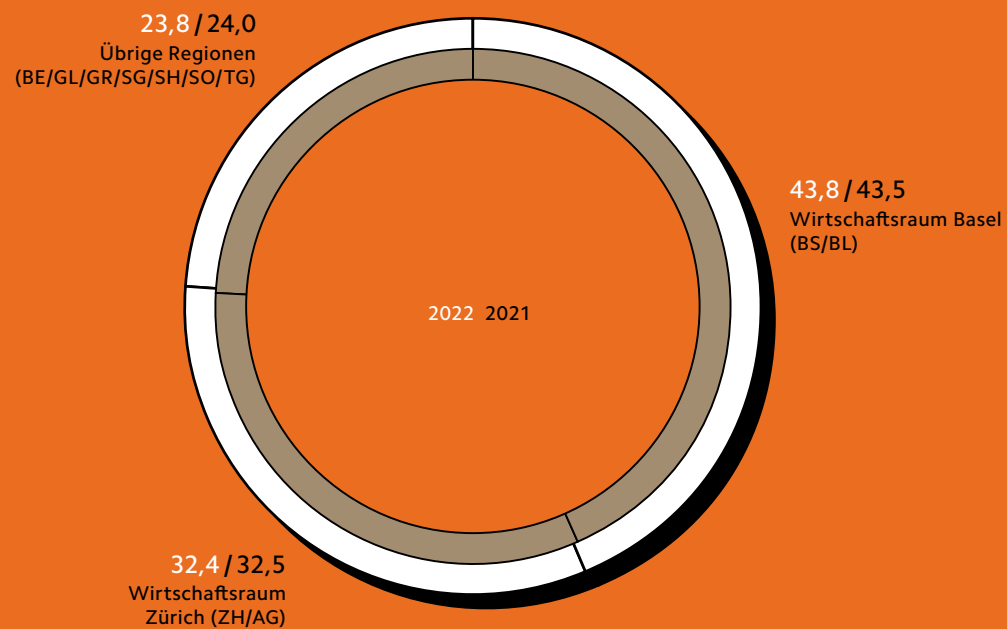


Wohnüberbauung in Erlinsbach SO
Bildquelle: Fotosammlung Warteck Invest

Soll-Mietzinsen
nach Objektnutzung in %



Soll-Mietzinsen
nach Geografie in %



* Übrige
6,0 / 4,5 Gewerbe
1,7 / 1,6 Gastronomie
2,1 / 1,9 Lager
0,7 / 0,7 Baurechtszinsen
0,2 / 0,5 Diverses

Laufende Projekte

Die bestehende Projektpipeline umfasst zusammen mit den hier vorgestellten laufenden Projekten für die kommenden fünf bis sieben Jahre eine Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs-, Neubau- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 270 Mio.

Am Dreispitz in Basel entsteht an verkehrstechnisch bestens erschlossener Lage der Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd». Der Neubau umfasst ein zwölfgeschossiges, rund 40 m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000 m². Für das Erdgeschoss mit publikumsintensiver Nutzung wurde mit der Coop Genossenschaft ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Coop Supermarkts. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Praxisflächen, im 3. und 4. Obergeschoss zusätzlich fünf Loftwohnungen. Im 5. bis 11. Obergeschoss werden insgesamt 43 moderne Stadtwohnungen erstellt. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neuen, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Das Gebäude wird mit dem Gold-Label des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten betragen rund CHF 47 Mio. und es wird nach Abzug der Baurechtszinsen mit jährlichen Mieteinnahmen von CHF 2,1 Mio. gerechnet. Die Fertigstellung und Übergabe ist auf Ende März 2023 terminiert. Auf der Projektwebseite syd.ch finden Interessierte während der Realisierungs- und Vermarktungsphase weitere Informationen sowie Livebilder der Baustelle.

Die Überbauung Binningerstrasse/Weiherweg in Allschwil BL stammt aus dem Baujahr 1965 und weist Erneuerungsbedarf auf. Die heutigen Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch an den Erdbeben- und Feuerschutz können nicht mehr erfüllt werden. Nach langen und intensiven Abklärun-

gen und Analysen haben sich der Totalersatz des Bestands und die Nachverdichtung des Areals über zwei Etappen als die nachhaltigste Vorgehensweise herausgestellt. Geplant ist dabei eine Verdoppelung der heute 82 Wohnungen auf über 160 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Quartierplan erarbeitet, der im laufenden Jahr den Bewilligungsprozess durchlaufen wird. Das Projekt wird sowohl von der Gemeinde wie auch von den zuständigen kantonalen Behörden unterstützt. Der Zeitplan sieht vor, bis 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2029 die beiden bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

STECKBRIEF NEUBAU «SYD» AM DREISPITZ IN BASEL

Bauzeit
Januar 2021 – März 2023

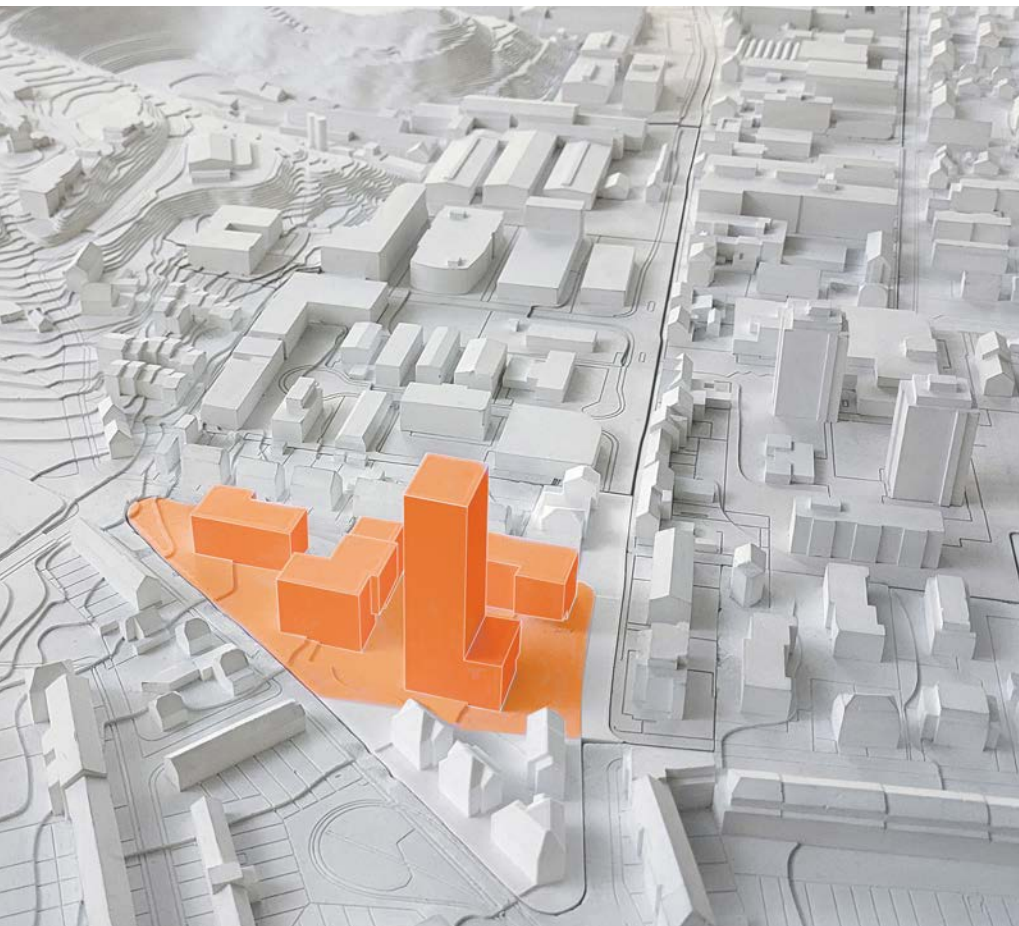
Investitionsvolumen
rund CHF 47 Mio.

Soll-Mietzinsen
rund CHF 2,1 Mio. p.a.
(nach Abzug der Baurechtszinsen)

Raumprogramm
Geschäfts- und Büroflächen
sowie 48 Wohnungen



Neubauprojekt «Syd» in Basel,
Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117
Bildquelle: Roundshot Livecam Syd



Modell des Ersatzneubaus in Allschwil BL
 Bildquelle: Luca Selva Architekten

Im Dezember 2021 wurden die drei zusammenhängenden Quartierpläne für die Areale «Hagnau-West», «Hagnau-Ost» und «Schänzli» in Muttenz BL rechtskräftig. Wardeck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle kann im Rahmen des nun gültigen Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12.500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Es wird angestrebt, bis Ende 2024 ein bewilligungsfähiges Projekt zu erarbeiten. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter hagnau-schaenzli.ch.

Mit der Totalsanierung der 2018 erworbenen, aus dem Baujahr 1986 stammenden Überbauung in Suhr AG wurde 2022 begonnen. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt in Etappen von 2022 bis 2024 und ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die erste Etappe mit 22 Wohnungen wurde 2022 planmässig abgeschlossen. Die nächste Etappe startet im Frühling des laufenden Jahres. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt.

Eine weitere Sanierung betrifft die Wohnliegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel mit Baujahr 1949. Die nötigen Arbeiten wurden 2022 fertig geplant, sodass Anfang des laufenden Jahres die entsprechenden Unternehmerverträge unterzeichnet werden konnten. Mit den Arbeiten wird im Sommer des laufenden Jahres begonnen. Erneuert werden in den 45 Wohnungen die Küchen und Bäder. Zudem werden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt und die Gebäudehülle und die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigungen. Die Investitionssumme beträgt CHF 5,0 Mio.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde 2021 einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde 2022 eine Entwicklungsvereinbarung mit einem externen Partner unterzeichnet. Sobald im laufenden Jahr die neue Bauordnung der Gemeinde in Kraft tritt, kann mit der Erarbeitung eines konkreten Projekts begonnen werden. Ziel ist es, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu machen. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 26 Mio.

Nachhaltigkeits- bericht

Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds von Warteck Invest. Sie zieht sich als roter Faden durch alle Unternehmensprozesse und bestimmt das interne Handeln und die Geschäftstätigkeit. Durch diese Integration erzielt Warteck Invest langfristig profitable Resultate und generiert Mehrwert für die Gesellschaft und die Umwelt. Im 2022 hat Warteck Invest ihre strategischen Grundlagen überarbeitet, um das Thema Nachhaltigkeit noch gezielter und effizienter in ihren Geschäftstätigkeiten voranzutreiben.

Warteck Invest bewegt sich in einem dynamischen Marktumfeld, das von gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen beeinflusst und geprägt wird. Daraus ergeben sich Risiken und Chancen, die es gezielt zu managen gilt, um langfristig erfolgreich zu bleiben und eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens zu sichern. Dieses Ziel erfordert eine langfristige Perspektive, aber auch Flexibilität. Die Strategien müssen kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. So hat Warteck Invest im 2022 die Nachhaltigkeitsstrategie systematisch überarbeitet und formell in die Geschäftsstrategie integriert. Durch diese zusätzliche Fokussierung erhält die Nachhaltigkeit in den Themen Corporate Governance und Risikomanagement sowie schonender Umgang mit Ressourcen mehr Gewicht.

Obwohl im Bereich Immobilien in längeren Zeiträumen gedacht wird, ist bei bestimmten Themen schnelles Handeln erforderlich. So verstärkte Warteck Invest im Berichtsjahr angesichts der hohen

Energiekosten ihr Engagement für Energie- und Ressourceneffizienz, beispielsweise durch das Absenken der Heiztemperatur. Solche Massnahmen setzen voraus, dass Mitarbeitende und Mietende diese unterstützen, weshalb eine aktive und transparente Kommunikation mit den Anspruchsgruppen besonders wichtig ist.

Einen entscheidenden Anteil an der Effizienzsteigerung hat die Digitalisierung. Warteck Invest hat insbesondere während der Covid-19-Pandemie Fortschritte im Bereich Digitalisierung verzeichnet, indem sie Arbeits- und Kommunikationsprozesse optimiert hat. Dank den Digitalisierungsmassnahmen kann Warteck Invest diverse Abläufe vereinfachen, die Transparenz erhöhen und Ressourcen einsparen. Beispielsweise nutzt Warteck Invest digitale Werkzeuge verstärkt für das Portfolio- und Assetmanagement sowie in der Kommunikation mit den Anspruchsgruppen.

Langfristiger Geschäftserfolg setzt ein umfassendes Nachhaltigkeitsverständnis voraus. Das bedeutet für Warteck Invest, dass nicht nur Profitabili-

tät, sondern auch Wertschöpfung in verschiedenen Dimensionen angestrebt wird. Wie Warteck Invest finanziellen Wert generiert, zeigt die Grafik «Unternehmensstrategie» auf Seite 15. Die Darstellung auf Seite 22 wurde ergänzend entwickelt. Sie ist angelehnt an die Grundidee des Integrated Reporting, dass ein Unternehmen nicht nur finanziellen Wert generiert, sondern auch nicht finanziellen Wert für die Anspruchsgruppen schafft. Wie es der Slogan «Immobilien auf gutem Grund» zum Ausdruck bringt, basiert die Wertschöpfung von Warteck Invest auf einem gut gemanagten, diversifizierten Portfolio, das im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsthemen bereits einen hohen Standard besitzt und laufend optimiert wird. Die Basis für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens bilden vor allem die Mitarbeitenden, deren Engagement und Wissen Warteck Invest durch ein attraktives Arbeitsumfeld und Weiterbildungsangebot sowie Vertrauen fördert.

Warteck Invest will die Inhouse-Kompetenz im Bereich Nachhaltigkeit weiter stärken und beachtet, Spezialisten und Spezialistinnen für Themen wie Energie, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft einzusetzen. Sie sollen das Unternehmen bei seinem verantwortungsvollen und zukunftsorientierten Handeln unterstützen. So ist beispielsweise in der Arealentwicklung in Allschwil seit Projektstart ein Spezialist mit der alleinigen Aufgabe engagiert, in allen Bereichen die Nachhaltigkeit sicherzustellen.

Die Darstellung auf Seite 22 zeigt umfassend auf, mit welchen Wertschöpfungsprozessen Warteck Invest ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert generiert.

WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung hat Warteck Invest ihre wesentlichen Themen im Rahmen einer Analyse evaluiert und bewertet. Dabei flossen die GRI-Standards sowie der Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der Themen ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsführung die Relevanz der Themen für das Geschäft, die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung und legte die

auf der folgenden Seite abgebildeten wesentlichen Themen fest. Warteck Invest hat im 2022 die strategischen Grundlagen des Unternehmens aktualisiert und in diesem Hinblick die bestehende Wesentlichkeitsmatrix überarbeitet und angepasst. Durch die Aktualisierung werden Governance-Themen neu separat ausgewiesen (GRI 3-1, 3-2).

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

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

RISIKEN MANAGEN UND CHANCEN NUTZEN

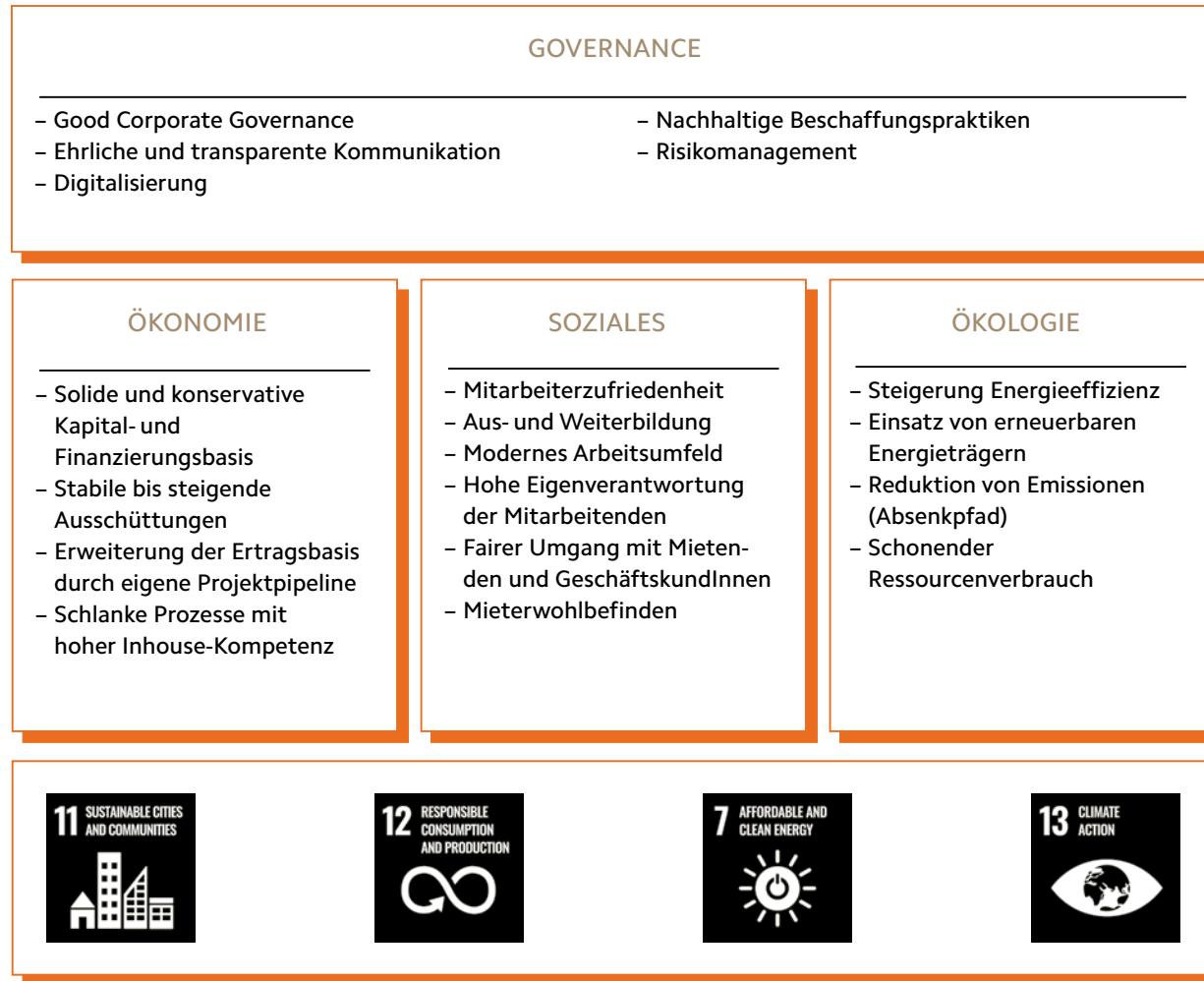
Mit der Überarbeitung der strategischen Grundlagen bezüglich Nachhaltigkeit im 2022 haben weitere Themen wie Klima- und Transitionsrisiken im Risikomanagement Einzug gehalten. Künftige Veränderungen im Hinblick auf Klima, Technologien, Finanzen oder Regulierung werden frühzeitig in Entscheidungsprozesse einbezogen, damit Chancen effektiv genutzt und Risiken weitgehend minimiert werden können. Durch dieses aktive Risikomanagement will Warteck Invest die Stabilität des Unternehmens weiterhin sicherstellen.

GUTE GESCHÄFTSFÜHRUNG ALS BASIS DER ERFOLGREICHEN ENTWICKLUNG

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

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

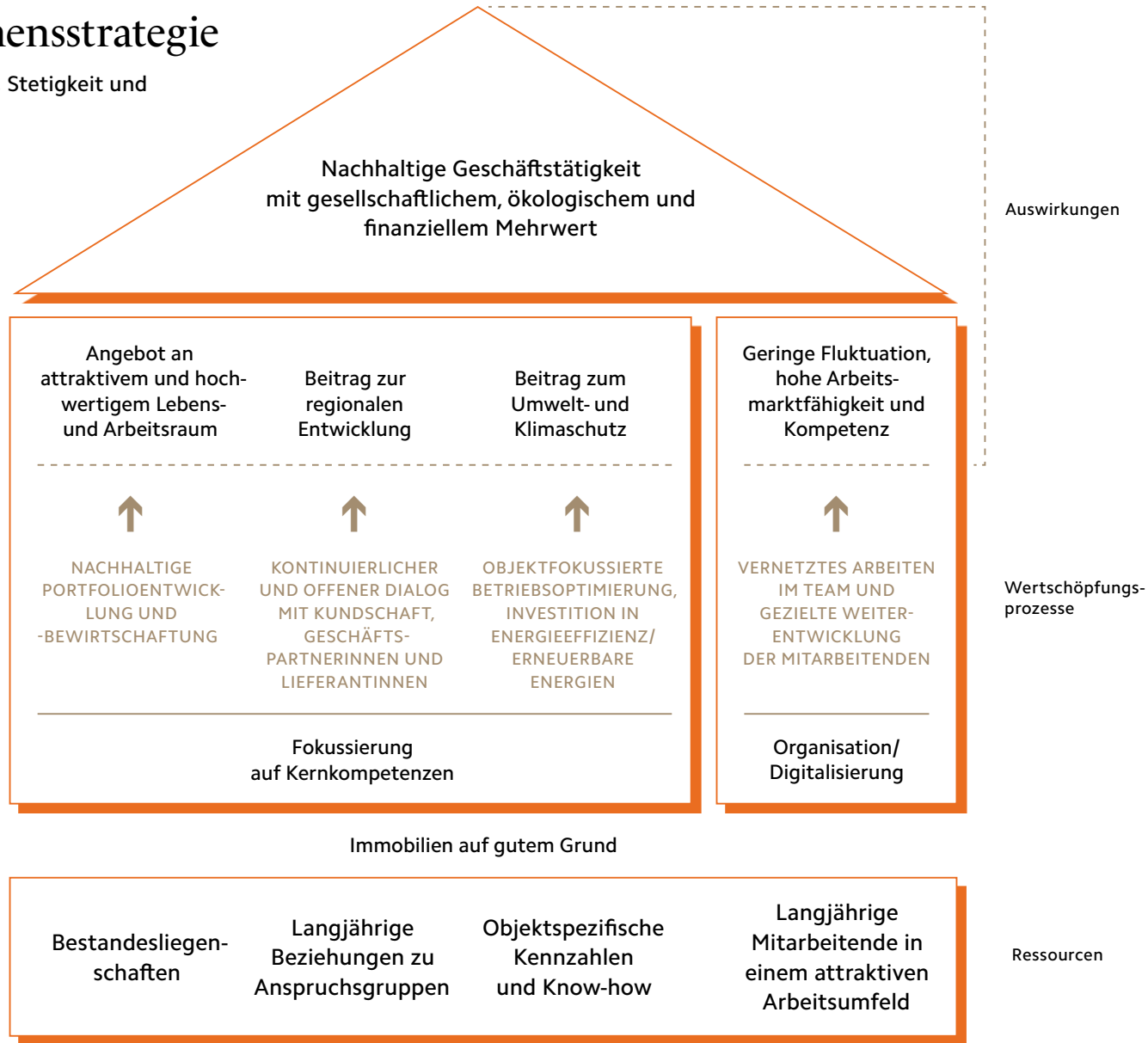
Relevant für alle Anspruchsgruppen.



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 3-2)

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Zielführend durch Relevanz, Stetigkeit und Beharrlichkeit.



Nachhaltige Geschäftstätigkeit mit gesellschaftlichem, ökologischem und finanziellem Mehrwert

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

Das Ziel der Digitalisierung ist die Steigerung der Effizienz und die Reduktion des Ressourcenverbrauchs.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung. Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das Liegenschaftsportfolio. Damit stellt die Corporate Governance von Warteck Invest die langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher. Auch ist die Geschäftsleitung für die Umsetzung der Strategie inklusive der Nachhaltigkeitsbelange Ökologie, Soziales und Governance¹ verantwortlich. In der Umsetzung sind die Zustän-

digkeiten auf Stufe Geschäftsleitung angesiedelt und klar definiert. Der CIO verantwortet die Umsetzung der Nachhaltigkeitsthemen auf Portfolioebene. Auf Betriebsebene teilen der CEO und der CFO die Verantwortung. Der CFO ist für die Datenbeschaffung und Berichterstattung zuständig.

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

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

HOHE ANSPRÜCHE SICHERN DIE ATTRAKTIVITÄT DES PORTFOLIOS

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

DIGITALISIERUNG SCHAFFT WERTE

Die im 2020 erstellte Digitalisierungsroadmap, welche die Effizienzsteigerung der Prozesse und Ressourcenschonung zum Ziel hat, wird von Warteck Invest fortlaufend vorangetrieben.

Die Kreditorenprozesse laufen bereits seit längerem digital ab und die Arbeit mit einem neuen

Verwaltete Mietobjekte per 31.12.2022

3807

Immobilienbewirtschaftungstool seit Mitte 2021 hat sich im Hinblick auf die Effizienzsteigerung bewährt. Um die Effizienz weiter zu steigern, wurde im Berichtsjahr intensiv an einem neuen Dokumentenmanagementsystem gearbeitet, welches ab März 2023 im Einsatz sein wird. Das neue Dokumentenmanagementsystem soll unter anderem die revisionssichere Speicherung der Daten sowie den effizienten Umgang mit denselben sicherstellen. Des Weiteren bildet das System die Basis für weitere Digitalisierungsschritte. Beispielsweise soll künftig auch die Mieterbewirtschaftung digital ablaufen. Entsprechend werden die Mietverträge zukünftig digitalisiert und können elektronisch unterzeichnet werden. Die Vermarktung beim Neubauprojekt «Syd» am Dreispitz in Basel findet bereits digital statt.

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

DER DATENSCHUTZ WIRD LAUFEND AKTUALISIERT

Warteck Invest achtet auf hohe Standards beim Datenschutz, insbesondere beim Schutz der Privatsphäre. Technisch ist der Datenschutz bei Warteck Invest auf dem neusten Stand und wird laufend aktualisiert. Eine auf der Webseite publizierte Datenschutzerklärung informiert darüber, welche Daten gesammelt und gespeichert werden, und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf (GRI 2-29).

AUSTAUSCH AUF AUGENHÖHE

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

Auch in anspruchsvollen Situationen kommuniziert Warteck Invest offen. So wurde die Mieterschaft im Berichtsjahr frühzeitig über steigende Mietnebenkosten informiert. Gleichzeitig erhielten die Mietenden Tipps zum Energiesparen (GRI 2-29).

Eine gute Informationspolitik ist auch im Vorfeld von Sanierungen und Baumassnahmen essenziell. So werden vor Baubeginn Mietende und das betroffene Umfeld über die geplanten Arbeiten, künftige Veränderungen und mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase in Kenntnis gesetzt. Bereits im Berichtsjahr informierte Warteck Invest über den ab 2025 geplanten Ersatzneubau sowie die Nachverdichtung einer Wohnüberbauung in Allschwil. Alle Mietenden sowie die Anwohnerinnen und Anwohner waren zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, die verschiedenen Anspruchsgruppen ein Podium bot. Auf Bedenken von Anspruchsgruppen ging der CEO von Warteck Invest bei Bedarf auch persönlich ein.

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

¹ Auf Englisch: environment, social, governance (ESG)

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opt-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Schweizer Börse SIX. Warteck Invest berichtet auch für das Geschäftsjahr 2022 ausführlich und gemäss den international führenden GRI-Standards über ihre Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI-Index auf der [Webseite](#) entnommen werden.

Durch seine Nähe zu den Mietenden und zum Markt kennt das Unternehmen die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und lässt diese in die Unternehmensentscheidungen einfließen. Mit Behörden tauscht sich Warteck Invest in erster Linie über Sanierungen, Erneuerungen und Baubewilligungen aus. Ebenfalls sucht Warteck Invest bei Bedarf frühzeitig den Dialog mit den Anwohnenden. Grundsätzlich ist das Ziel des Unternehmens die Verbesserung der Lebensqualität für die Betroffenen und das ganze Quartier.

PARTNERSCHAFTLICHE BEZIEHUNGEN ZU DEN MIETENDEN

Warteck Invest bietet der Mieterschaft attraktive Flächen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis und sorgt für Komfort und Sicherheit der Mietenden. Auf diese Weise hält das Unternehmen den Leerstand gering. Entscheidend für das gute Verhältnis zu den Mietenden sind partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen und eine Kommunikation auf Augenhöhe. Warteck Invest kommuniziert transparent, schätzt das offene Feedback der Mieterschaft und berücksichtigt die Anliegen der Mietenden bei der Bewirtschaftung der Immobilien. Des Weiteren werden Sanierungen möglichst so organisiert, dass die Mietenden während der Arbeiten nicht ausziehen müssen, was von den Mietenden sehr geschätzt wird (GRI 2-29).

Bei jedem Mieterwechsel ermittelt Warteck Invest bei den Mietenden den Kündigungsgrund sowie ihre Zufriedenheit mit den Mietobjekten und deren Bewirtschaftung. Diese Umfragen zeigen eine hohe Mieterzufriedenheit bezüglich des Mietobjekts und deren Bewirtschaftung sowie, dass einer Kündigung meistens private Gründe zugrunde liegen. So zeigten sich seit dem Beginn der Erfassung im Jahr

2010 im Durchschnitt 88% aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung sogar von 90% der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Warteck Invest reagiert schnell auf Mieteranliegen und setzt sie möglichst um. Beispielsweise investiert das Unternehmen aufgrund der steigenden Nachfrage vermehrt in Ladestationen für Elektrofahrzeuge und plant für das Portfolio die nachfragegerichtete Installation weiterer solcher Stationen. Auch die nachhaltige Umgebungsgestaltung ist Warteck Invest wichtig, daher werden Grünflächen rund um die Liegenschaften einladend gestaltet und mit attraktiven Spielplätzen ausgestattet. Ebenfalls soll die Biodiversität zukünftig in der Gestaltung von Aussenflächen vermehrt berücksichtigt werden.

Die Kommunikation ist offen und fair: Es wird auf Anliegen eingegangen und stets versucht, den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen gerecht zu werden.

HOHE BAUQUALITÄT SENKT INSTANDHALTUNGSKOSTEN

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

Bei Neubauten bietet Warteck Invest zeitgemässe technische Ausstattungen und Dienstleistungen wie zum Beispiel ein Energiemonitoring oder eine digitale App zur Vereinfachung der Kommunikation der Mietenden untereinander sowie mit der Bewirtschaftungsabteilung. Darüber hinaus spielen attraktiv gestaltete Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche und gepflegte Anlagen den Wert der Immobilien wider. Zur Sicherheit der Mietenden

investiert das Unternehmen unter anderem in Liftsanierungen sowie in helle LED-Beleuchtungen in den Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Falls notwendig werden auch Video-Überwachungssysteme installiert. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung werden auch die Erdbebensicherheit abgeklärt und die erforderlichen Massnahmen umgesetzt.

LANGFRISTIG UND LOKAL: SO GESTALTET WARTECK INVEST GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

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

Warteck Invest ist bestrebt, langfristige Beziehungen zu Geschäftspartnern und -partnerinnen aufzubauen. So setzt Warteck Invest möglichst auf lokale Beschaffung und fördert auf diese Weise die örtliche und regionale Wirtschaft und Gesellschaft. Beispielsweise achtet Warteck Invest bei der Zusammenarbeit mit Totalunternehmungen darauf, dass regionale Firmen zum Zuge kommen. Der Einkauf von Leistungen vor Ort unterstützt die Reduktion von CO₂-Emissionen und führt gleichzeitig zu Kosteneinsparungen. Zudem stärkt es die Reputation und lokale Verbundenheit von Warteck Invest. Neben der Regionalität sind bei der Wahl der Geschäftspartner und -partnerinnen die Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebende Kriterien.

Zwar hält Warteck Invest eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit für nachhaltiger als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen, dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften

Unternehmen eingeholt. Übersteigt ein Aufwandsposten CHF 10000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe wird durch einen internen Kreditantrag kontrolliert und protokolliert.

ENERGIEEFFIZIENZ MACHT DAS PORTFOLIO FIT FÜR DIE ZUKUNFT

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es beim Bau, dem Kauf, der Sanierung oder bei der Umnutzung von Gebäuden. Zudem schöpft das Unternehmen auch im eigenen Betrieb Möglichkeiten aus, Ressourcen zu schonen und Emissionen zu vermeiden. Beispielsweise können in der Administration durch die zunehmende Digitalisierung Druckertoner und Papier eingespart werden.

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

Im Jahr 2021 sank sowohl die Strom- als auch die Wasserintensität des Portfolios «like-for-like» um 0,2% bzw. um 4,5%. Heizgradtagbereinigt resultierte eine Steigerung der Wärmeintensität von 8,9%. Auch der Energieverbrauch stieg um 14,6%. Gründe für die Verbrauchszunahme werden in der intensiveren Nutzung der Wohnungen während der Covid-19-Pandemie sowie generell in der Zunahme von Homeoffice vermutet.

Warteck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen basierend auf vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet auf das Extrapolieren von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2022 noch nicht verfügbar.

Umweltkennzahlen ¹	2021	2020	Veränderung
Energieverbrauch (MWh)	15 729	13 725	14,6%
Strom	1 916	1 921	-0,2%
Wärme	13 814	11 804	17,0%
Fernwärme	2 570	1 917	34,0%
Gas	8 455	7 286	16,1%
Öl	2 692	2 505	7,5%
Pellets	97	97	0,3%
Stromintensität (kWh/m ²)	9,9	10,0	-0,2%
Wärmeintensität (kWh/m ²) ²	74,2	68,2	8,9%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 804	2 468	13,6%
Scope 1⁴	2 220	1 959	13,3%
Gas	1 555	1 340	16,1%
Öl	664	618	7,5%
Pellets ⁵	1,5	1,5	0,3%
Scope 2⁴	583	509	14,7%
Strom	287	288	-0,2%
Fernwärme	296	221	34,0%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	14,5	12,8	13,6%
Wasserverbrauch (m³)	133 201	139 525	-4,5%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,69	0,72	-4,5%

¹ Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2021 und 2020. Die Zahlen stützen sich auf 96 % der gesamten Energiebezugsfläche (48 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemiestrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietenden bezogene Strommengen sind nicht enthalten.

² Zur Berechnung der Wärmeintensität wurden die Wärmeverbräuche klimakorrigiert.

³ Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Verwendete Emissionsfaktoren: Defra & Frischknecht

⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen wie Heizungen und Boiler

Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- und Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen

⁵ Direkte Emissionen aufgrund der Bildung von Methan und Lachgas. Biogene CO₂-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet. Diese betragen 34 t CO₂e im Jahr 2021 und 34 t CO₂e im Jahr 2020.

Nutzungsart

	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnliegenschaften ¹	30	97 842	49
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	18	82 356	41
Gemischt genutzte Liegenschaften ¹	6	20 271	10
Entwicklungsliegenschaften	3	-	-
Gesamt	57	200 469	100

¹ In dieser Auflistung sind ebenfalls Liegenschaften ohne Umweltdaten mit einer Gesamtfläche von 7773 m² enthalten.

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2022 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2022 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlagen	312	326 170	635 056	1 045
Vermietete Dachflächen	124	133 236	1 093 843	1 075
Total	436	459 406	1 728 899	

¹ IBN = Inbetriebnahme: Fünf der total sieben Anlagen wurden zwischen 2012 und 2020 in Betrieb genommen. Die neusten zwei eigenen Anlagen kamen im August und Oktober des Jahres 2021 dazu. Da diese Anlagen im Jahr 2021 nur teilweise in Betrieb waren, fiel der spezifische Ertrag der eigenen Anlagen vergleichsweise gering aus.

**ERARBEITUNG DES PORTFOLIO-
ABSENKPFADS ZUR ERREICHUNG DES
NETTO-NULL-ZIELS BIS 2050**

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

Als nationale Orientierung für das schrittweise Absenken der Energie- und der CO₂-Intensität dient die Norm SIA 2040. Über die spezifische Zusammensetzung des Portfolios nach den verschiedenen Nutzungen der Gebäude wurde für 2050 ein Zielwert von 40 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) für die Energieintensität fixiert.

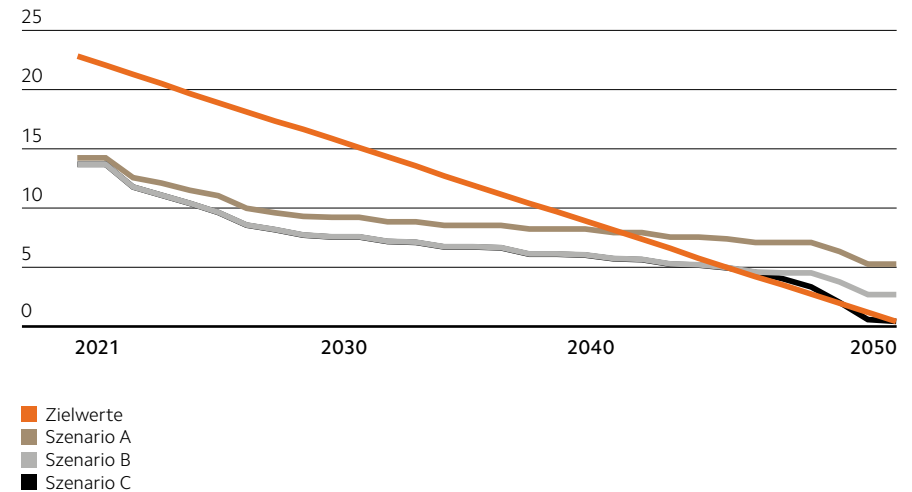
Der Startwert der Szenarien mit den Daten von 2021 beträgt 84,1 kWh/m² EBF für die Energieintensität sowie 14,5 kg CO₂/m² EBF für die CO₂-Intensität. Damit ist das Portfolio von Warteck Invest für beide Messgrössen deutlich besser als der Schweizer Durchschnitt. Dieser betrug 2020 für die spezifische Nutzungszusammensetzung von Warteck Invest (39% kommerziell, 51% Wohnen und 10% gemischt) 104 kWh/m² EBF für die Energieintensität und 20 kg CO₂/m² EBF für die CO₂ Intensität.¹ Das Portfolio von Warteck Invest ist demzufolge bereits auf einem energetisch guten Stand.

Warteck Invest hat sich für den Absenkpfad entschieden, der ausschliesslich durch sie selbst gesteuert werden kann (vgl. Absenkpfad Szenario A). Der Pfad beinhaltet die Massnahmen der Zehnjahresplanung (Sanierungen inkl. Umstellung der Heizsysteme), weitere Erneuerungsmassnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen, Gebäudehüllen-erneuerungen (Erneuerungstiefe vergleichbar mit Minergie-Standard), Betriebsoptimierungen und den

Ausbau von Photovoltaik. Mit diesem Massnahmenplan wird Warteck Invest allerdings das Netto-Null-Ziel nicht vollständig erreichen können. Warteck Invest geht jedoch davon aus, dass technologische Fortschritte erzielt werden und die Fernwärmelieferanten künftig ebenfalls CO₂-neutral werden (vgl. Absenkpfad Szenario B). Sollte mit diesen Bemühungen und Erwartungen das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Warteck Invest weitere, externe CO₂-Massnahmen in Betracht ziehen (vgl. Absenkpfad Szenario C).

Warteck Invest leistet ihren Beitrag zur CO₂-Reduktion. Die Erarbeitung des Absenkungspfads ist ein weiterer Schritt in der Entwicklung hin zur Nachhaltigkeit, welche bei Warteck Invest seit jeher einen wichtigen Stellenwert hat.

CO₂-Absenkpfad in CO₂-Intensität (kg CO₂/m² EBF)



¹ Quelle: Benchmark FM Monitor pom+ 2021

VIELE MASSNAHMEN TRAGEN ZUR NACHHALTIGKEIT IM PORTFOLIO BEI

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

Auch bei der Zertifizierung von Gebäuden sind die nachhaltige Beschaffung und Erstellung entscheidend. So lässt Warteck Invest den Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) errichten und zertifizieren. Die urbane Liegenschaft erzielt die Auszeichnungsstufe Gold aufgrund ihrer hohen Qualität in den Bewertungskriterien Ökologie, Standort, Ökonomie, Prozesse, Funktion und Soziokulturelles. So fördert beispielsweise die Gestaltung des Platzes rund um das Gebäude den Austausch im Quartier und die moderne Gebäudesteuerung misst den exakten Energieverbrauch der unterschiedlichen Flächen. Bei «Syd» wendet Warteck Invest zudem ein Mobilitätskonzept an, welches die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in den Mittelpunkt stellt und individuelle Parkplätze reduziert. Parallel dazu baut Warteck Invest die E-Mobilität aus – denn E-Mobil-Lademöglichkeiten werden gerade auch bei Neuakquisitionen, insbesondere in zentralen Lagen, immer wichtiger. Verschiedene Standorte hat Warteck Invest bereits mit Ladestationen oder mit der Grundinstallation ausgestattet. Den weiteren Ausbau dieses Angebots macht das Unternehmen von der Nachfrage abhängig, wobei diesbezüglich eine portfolioweite Strategie erarbeitet wurde. Beispielsweise reserviert das Unternehmen in «Syd» Flächen für Elektroautos, welche vom lokalen Energieversorger zur Verfügung gestellt werden. Die Fahrzeuge können von den Bewohnenden über eine App gebucht und gegen Gebühr benutzt werden.

Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert Warteck Invest gemäss ihrer Energiestrategie auf nachhaltige Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Zudem werden sofern möglich Materialien

wiederverwertet. Welche Materialien und Nachhaltigkeitsverbesserungen sinnvoll sind, entscheidet Warteck Invest individuell für jedes Objekt. Dabei steht stets die Senkung der CO₂-Emissionen und des Verbrauchs an grauer Energie im Vordergrund. Um die Reduzierungen zu erreichen, setzt Warteck Invest auf einen Massnahmenmix. Die grösste Effizienz lässt sich bei Neubauprojekten erzielen, weil solche Projekte von Anfang an mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit geplant werden können. Aber auch die Ausrüstung von Treppenhäusern mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern sowie die richtige Einstellung der Haustechnik schont bereits Ressourcen. Eine weitere grosse Rolle spielt auch das Verhalten der Mietenden: An sie appelliert Warteck Invest regelmässig, verantwortungsvoll mit Strom, Wärme und Wasser umzugehen. Entsprechende Informationen und Tipps erhalten die Mietenden bei der Mietobjekt-Übergabe oder jederzeit auf der Webseite von Warteck Invest.

Warteck Invest stattet geeignete Liegenschaften konsequent mit Photovoltaikanlagen aus: Derzeit sind sechs Anlagen in Planung.

IMMER MEHR LIEGENSCHAFTEN PRODUZIEREN SOLARSTROM

Warteck Invest steigert sukzessive den Anteil klimafreundlicher und erneuerbarer Energien in ihrem Portfolio. Bei jeder Sanierung prüft sie, ob Heizungsanlagen durch umweltfreundlichere Systeme ersetzt und nachhaltige Energien genutzt werden können und ob Energie gespart werden kann. Sobald eine Liegenschaft an Fernwärme oder Wärmeverbunde angeschlossen werden kann, nimmt Warteck Invest, wo sinnvoll, diese Möglichkeit wahr. Für die Basler Liegenschaften besteht ein konkreter Zeitplan für den Anschluss an das Fernwärmenetz.

Sieben Liegenschaften sind bereits mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet. Bis 2024 läuft die Sanierung der Wohnüberbauung Suhr, die im Rah-

men der Neugestaltung ebenfalls eine Photovoltaikanlage erhält. Welche weiteren Liegenschaften des Portfolios sich für Photovoltaik eignen, überprüfte Warteck Invest bereits in Vorjahren. In den Jahren 2023 und 2024 steht die Installation weiterer Photovoltaikanlagen an.

Die Mitbestimmung der Mitarbeitenden hat einen hohen Stellenwert.

QUALIFIZIERTE MITARBEITENDE SICHERN INNOVATION UND EFFIZIENZ

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch motiviert und leistungsfähig. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Das Unternehmen setzt auf hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und profitiert davon. Was zählt, sind Arbeitsergebnisse; auf welchem Weg sie erreicht werden, entscheiden die Mitarbeitenden selbst. Die Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten sind sehr gut, sodass Warteck Invest ein «Mobile-Working-Reglement» erlassen hat. Damit steht es den Mitarbeitenden frei, im Büro oder zu Hause zu arbeiten. Diese Flexibilität unterstreicht das moderne Arbeitsumfeld bei Warteck Invest. Ungeachtet der wachsenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest in Sicherheit, Ergonomie und ein angenehmes Arbeitsumfeld in den Büros.

Die Mitbestimmung der Mitarbeitenden hat bei Warteck Invest einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen führt jedes Jahr eine anonymisierte Befragung der Mitarbeitenden durch. Diese Befragung deckt vielfältige Themen ab, vom Arbeitsklima über Nachhaltigkeit bis hin zur Einschätzung der Geschäftsführung. Die Mitarbeitenden stellen ihrem Arbeitgeber im 2022 ein sehr gutes Zeugnis aus. Die Bewertung lag bei 5,6 von 6 möglichen Punkten.

Die Meinung der Mitarbeitenden ist auch wesentlich für die Projekte und Vorhaben des Unternehmens. Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden werden umgesetzt. Beispielsweise verbesserte Warteck Invest auf Anregung der Mitarbeitenden die Arbeitsplatzbeleuchtung.

Das schlanke Team von derzeit 13 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswartung) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-how im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Gleichstellung ist selbstverständlich für Warteck Invest: 56 % der Angestellten sind Frauen. Um das Wissen im Unternehmen zu erweitern und stets aktuell zu halten, bietet Warteck Invest Aus- und Weiterbildungen an. Im Berichtsjahr standen unter anderem Versicherungsthemen und Schulungen zur elektronischen Datenverarbeitung (EDV) auf dem Plan. Auch individuelle Weiterbildung fördert Warteck Invest sowohl durch finanzielle Unterstützung als auch durch Reduzierung der Arbeitszeit. Zudem unterstützt das Unternehmen leistungswillige Mitarbeitende, die ihr Fachwissen vertiefen möchten. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sollte jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren. Beispielsweise hat Warteck Invest im Berichtsjahr eine Mitarbeiterin bei der Ausbildung zur Sachbearbeiterin Immobilienbewirtschaftung unterstützt, eine weitere Mitarbeiterin wird im Jahr 2023 die Ausbildung als eidgenössisch diplomierte Immobilienreuthänderin angehen.

Genauso nimmt auch die Geschäftsleitung regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen gerade auch im Hinblick auf ESG-Themen teil. Dazu zählte beispielsweise eine Schulung bezüglich Entwicklungen und Regulierungen in der Baubranche. Warteck Invest plant, alle Mitarbeitenden weiterhin regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen (GRI 2-17).

Zu Beginn jedes Monats informiert die Geschäftsleitung die Mitarbeitenden über die aktuellen Entwicklungen im Unternehmen. Dabei erhalten die Mitarbeitenden auch eine Plattform für eigene Anregungen. Zudem findet jährlich ein strukturiertes Mitarbeitendengespräch mit der oder dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Als attraktive Arbeitgeberin bietet Warteck Invest marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur und eine offene Feedbackkultur. Das Arbeitsverhältnis basiert auf Vertrauen und jede Mitarbeiterin, jeder

Mitarbeiter hat dank hoher Selbstverantwortung viel Gestaltungsspielraum im eigenen Arbeitsfeld.

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

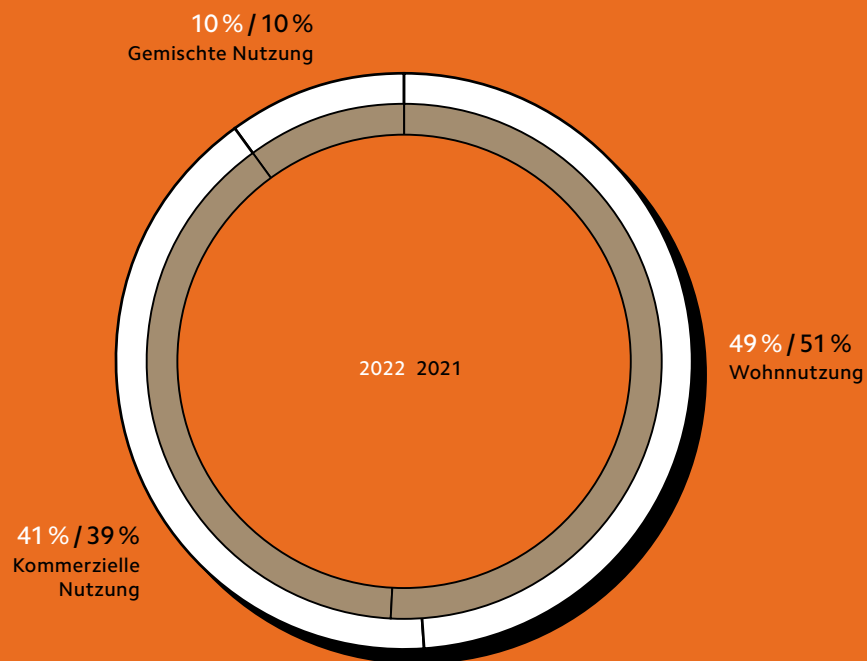
Nachhaltigkeit in all ihren Facetten ist Führungssache und ein Mitarbeiterbedürfnis, welches an Bedeutung gewinnen dürfte.

Die Attraktivität von Wardeck Invest als Arbeitgeberin zeigt sich in der Mitarbeiterfluktuation, welche seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau ist. 2022 gab es keine Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 62% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als fünf Jahren treu (GRI 2-7).

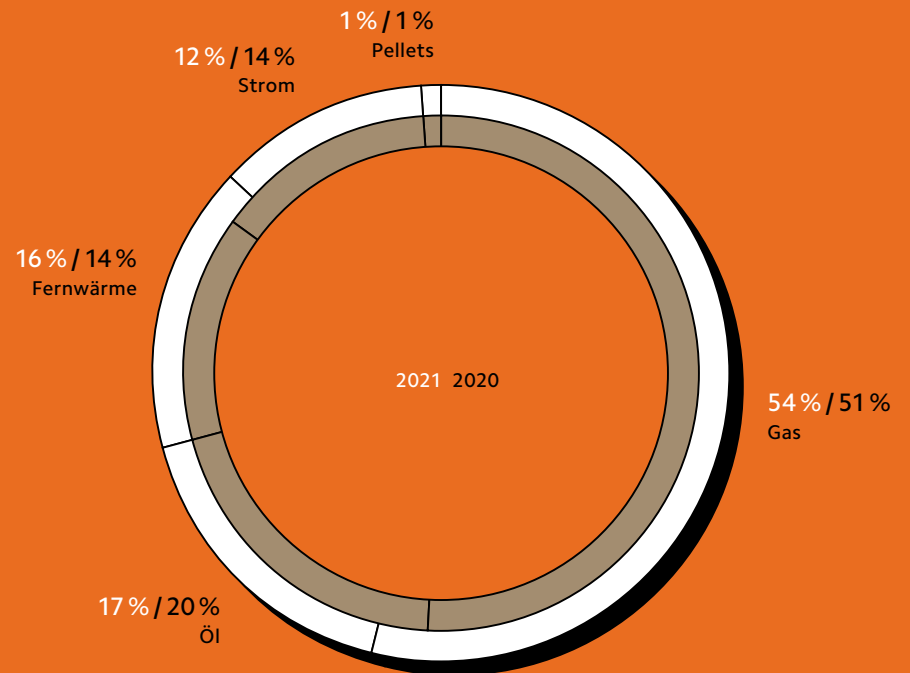


Photovoltaikanlage auf dem Geschäftshaus «Uno» in Liestal BL
Quelle: Fotosammlung Wardeck Invest

Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2022



Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2021)



Namenaktie

Namenaktie	2022	2021	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	2 270	2 370	-4,2 %
Höchst	2 430	2 470	
Tiefst	2 060	2 270	
Ininnerer Wert (Net Asset Value)	1 701	1 684	1,1 %
Premium/Agio ¹ am 31.12.	33,4 %	40,8 %	-18,1 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	25,8	21,4	20,7 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ²	126	157	-20,1 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ^{2,3}	105	105	0,6 %
Konzerngewinn vor Steuern ²	101	135	-25,1 %
Konzerngewinn ²	88	111	-20,7 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ^{2,4}	72	70	2,0 %
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70 ⁵	70	0,0 %

Symbol Telekurs
WARN

Reuters
WARZnb

Valorennummer
261 948

ISIN-Nummer
CH0002619481

Kursentwicklung ⁶ Namenaktie	2022	2021
- Berichtsjahr	-4,6 %	0,4 %
- letzte 3 Jahre p.a.	3,3 %	9,1 %
- letzte 5 Jahre p.a.	3,8 %	6,1 %
Gesamtrendite (Performance)⁷ Namenaktie		
- Berichtsjahr	-1,7 %	3,4 %
- letzte 3 Jahre p.a.	6,4 %	12,3 %
- letzte 5 Jahre p.a.	6,8 %	9,0 %
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	-17,7 %	3,1 %
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Kurs)	-12,2 %	1,2 %
SPI (Kurs)	-19,1 %	19,8 %
SXI Real Estate Index (Performance)	-15,5 %	5,8 %
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Performance)	-9,2 %	4,6 %
SPI (Performance)	-16,9 %	22,9 %

¹ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2022 und 2021: 247 500 Stück)

³ EBIT abzüglich Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 5,0 Mio. (VJ CHF 13,0 Mio.)

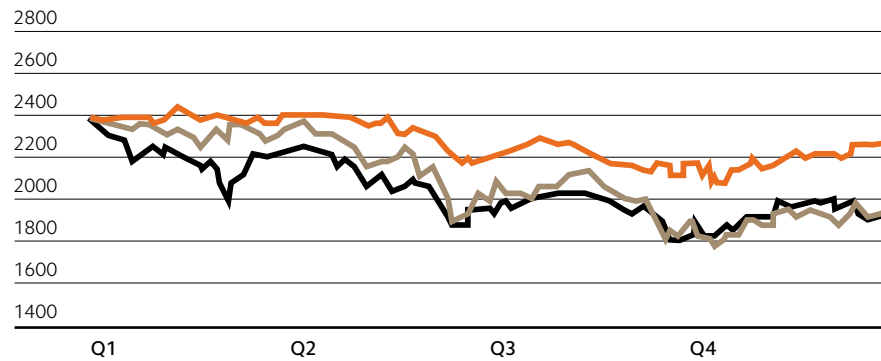
⁴ Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 5,0 Mio. (VJ CHF 13,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 1,0 Mio. (VJ CHF 3,0 Mio.).

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Kursveränderung in % des Eröffnungskurses am 1.1.

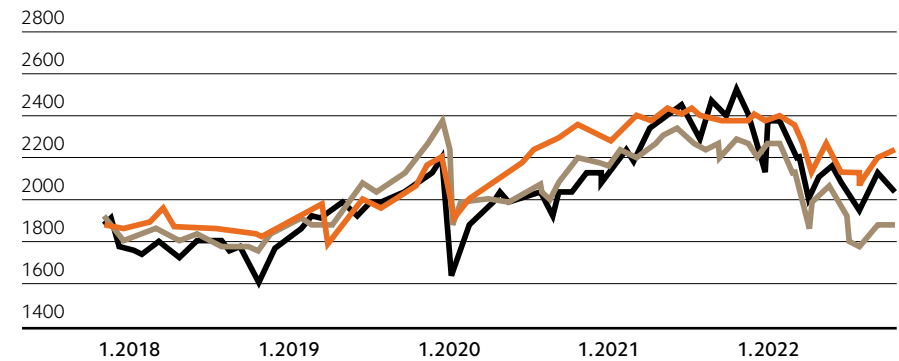
⁷ Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Eröffnungskurses am 1.1.

Namenaktie 1.1.2022 – 31.12.2022 in CHF



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

Namenaktie 1.1.2018 – 31.12.2022 in CHF





Corporate Governance

Grundsätze der Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate-Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 18. Juni 2021 und dem Leitfaden von SIX Exchange Regulation zu dieser Richtlinie geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen zurückzuführen.

KONZERNSTRUKTUR UND AKTIONARIAT (ZIFFER 1 RLCG)

KONZERNSTRUKTUR (ZIFFER 1.1 RLCG)

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Wardeck Invest AG, Basel, und der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Wardeck Sport Holding AG, Basel (vgl. dazu «Konsolidierungskreis», Seite 49).

WARTECK INVEST AG

Die Wardeck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 32 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 Baumanagement, das Immobilienportfolio-Management und das Facility-Management in Eigenregie erledigt. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge.

Die Wardeck Invest AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31. Dezember 2022 CHF 561,8 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

WARTECK SPORT HOLDING AG, BASEL

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

BEDEUTENDE AKTIENINHABENDE (ZIFFER 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2022 die folgenden bedeutenden Aktieninhaber bekannt:

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde keine Offenlegungsmeldung nach Art. 120 ff. FinfraG publiziert.

Meldungen betreffend bedeutende Aktieninhaber können auf der Webseite der SIX Swiss Exchange unter folgendem Link eingesehen werden:

six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html

Streueung der Aktien per 31.12.2022	Eingetragene Aktieninhabende		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Bestand				
1 bis 50 Aktien	1806	79,4	30876	12,5
51 bis 100 Aktien	229	10,1	17618	7,1
101 bis 250 Aktien	151	6,6	24280	9,8
251 bis 500 Aktien	50	2,2	17386	7,0
Über 500 Aktien	39	1,7	113295	45,8
Total eingetragen	2275	100,0	203455	82,2
Dispobestand			44045	17,8
Total ausgegeben			247500	100,0

KREUZBETEILIGUNGEN (ZIFFER 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR (ZIFFER 2 RLCG)

ORDENTLICHES KAPITAL

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

GENEHMIGTES KAPITAL

Genehmigtes Kapital besteht nicht.

BEDINGTES KAPITAL UND GENUSSSCHEINE

Bedingtes Kapital besteht nicht. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

KAPITALSTRUKTUR UND -VERÄNDERUNGEN WARTECK INVEST AG

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2020	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2020	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2 475 000

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2020	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2022	0	0	0

Kapitalstruktur und -veränderungen Wartec Invest AG	2022	2021	2020
in Tausend CHF			
Aktienkapital	2 475	2 475	2 475
Kapitalreserven	7 1883	80 545	89 208
Gewinnreserven	45 618	45 618	45 618
Bilanzgewinn	5 808	8 775	12 097
Total Eigenkapital	125 783	137 413	149 398

ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN (ZIFFER 2.6 RLCG)

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

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

Die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär mit Stimmrecht kann verweigert werden, a) soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte

Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;

b) wenn der Erwerber auf Verlangen nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat.

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

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

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

OPTIONEN UND WANDELANLEIHEN (ZIFFER 2.7 RLCG)

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

Verwaltungsrat

(ZIFFER 3 RLCG)



MARCEL ROHNER

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

Gründer und Präsident des Verwaltungsrats der Löwenfeld Beteiligungen AG, Aarau (seit 2010)

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

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

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

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

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

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

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

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

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2011, Präsident des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2023



STEPHAN A. MÜLLER

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG (seit 2019)

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

Selbstständiger Investor

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2023



KURT RITZ

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

Mitglied des Stiftungsrats der Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz SSVZ (seit 2023)

Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG, Zürich (seit 2019)

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

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

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

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

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2023



TANJA TEMEL

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats

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

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

Präsidentin der Stiftung Zukunft
Kinderspital Zentralschweiz
(seit 2020)

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

Inhaberin Architekturbüro ATT AG
(seit 2017)

Partnerin und Geschäftsleitungs-
mitglied der Scheitlin Syfrig
Architekten AG (2008–2017)

Langjährige Tätigkeit in verschiede-
nen Architekturgremien und Juries

Amtsduer
Mitglied des Verwaltungsrats seit
2022, gewählt bis GV 2023



ROLAND M. MÜLLER

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats

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

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

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

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

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

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

Präsident des HEV Muttenz (seit 2015)

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

Mitglied der Notariatsaufsichts-
kommission Basel-Stadt (seit 2013)

Amtsduer
Mitglied des Verwaltungsrats seit
2022, gewählt bis GV 2023



ULRICH VISCHER

Ausgeschieden per 18. Mai 2022

Funktion
Mitglied des Verwaltungsrats bis
2022

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 Group AG (2006–2021)

Präsident der Sophie und Karl
Binding Stiftung (seit 2013)

Mitglied im Verwaltungsrat ver-
schiedener weiterer schweizerischer
Gesellschaften, u. a. BioMedPartners
AG, Basel, Trafina Privatbank AG,
Basel, und Eskamed AG, Basel

Präsident des Universitätsrats
der Universität Basel (2005–2019)

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

Amtsduer
Mitglied des Verwaltungsrats von
2007 bis 2022

An der Generalversammlung vom 18. Mai 2022 kam es zu personellen Veränderungen im Verwaltungsrat. Dr. Ulrich Vischer, Mitglied des Verwaltungsrats seit 2007, stellte sich altershalber nicht mehr zur Wiederwahl und ist aus dem Gremium ausgeschieden. Neben dem bisherigen Präsidenten Dr. Marcel Rohner und den bisherigen Mitgliedern Stephan A. Müller und Kurt Ritz wurden neu Tanja Temel und Dr. Roland M. Müller in den jetzt fünfköpfigen Verwaltungsrat gewählt.

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

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

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV ist in § 18 der Statuten geregelt (warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance).

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen halb- bis ganztägigen Sitzungen, die vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden vier solche Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichtscheid. Als Protokollführer amtiert der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass Ad-hoc-Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden eine Ad-hoc-Sitzungen in Form einer Videokonferenz abgehalten und sechs 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 Immobilienportfolio-Management wie die Investitions- und Devestitionsentscheide, die Genehmigung von Planungskrediten oder die Ausführungsentscheide bei Sanierungen, Umnutzungen und Neubauten. Diese Entscheide werden auf Antrag der Geschäftsleitung vom Gesamtverwaltungsrat gefällt. Im Weiteren entscheidet der Gesamtverwaltungsrat jährlich über das von der Geschäftsleitung beantragte Budget.

INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE (ZIFFER 3.7 RLCG)

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes, effektives und umfassendes internes Kontrollsystem (IKS). Die Geschäftsleitung erstellt zuhanden des Verwaltungsrats jeweils per 30. Juni und per 31. Dezember des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30. Juni und 30. September wird zudem eine Prognose für das Jahresergebnis erstellt. Die Abschlüsse enthalten nebst den Zahlen einen detaillierten Kommentar sowie umfangreiche Informationen über sämtliche im Portfolio befindlichen Liegenschaften in Form von Kennzahlen, die mithilfe eines Management-Information-Systems (MIS) generiert werden. Betreffend Risikomanagementsystem wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 50 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, die unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie zum Beispiel einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände umfassen. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident regelmässig in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung

(ZIFFER 4 RLCG)



DANIEL PETITJEAN

Funktion
Chief Executive Officer

Personalien
Geboren 1970, wohnhaft in Reinach
BL, Schweizer Bürger

Ausbildung
Lic.rer. pol., eidg. dipl. Immobilien-
treuhänder

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

Kundenberater in einem Finanz-
dienstleistungsunternehmen
(1998–1999)

Praxisausbildung im Kreditgeschäft
einer Schweizer Bank (1996–1998)

Studium der Wirtschaftswissenschaften
(1990–1996)

Amtsdauer
Eintritt als Geschäftsführer am
1. April 2003



PHILIPPE MOULIN

Funktion
Chief Investment Officer

Personalien
Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil
BL, Schweizer Bürger

Ausbildung
Eidg. dipl. Immobilienrehändler,
dipl. in Unternehmens- und Mitarbei-
terführung NDS HF

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

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

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



DANIEL LANFRANCONI

Funktion
Chief Financial Officer

Personalien
Geboren 1981, wohnhaft in Zürich,
Schweizer Bürger

Ausbildung
Betriebsökonom FH,
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

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

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

Studium Betriebsökonomie FH
(2004–2007)

Amtsdauer
Eintritt am 8. Februar 2021,
Mitglied der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder andere relevanten Tätigkeiten 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 (warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance). Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.4 RLCG.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN (ZIFFER 5 RLCG)

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

FESTSETZUNGSVERFAHREN (ZIFFER 5.1 RLCG)

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen gemäss § 30 der Statuten ein fixes Grundsalar in bar und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus in bar erhalten. Die Höhe des Grundsalar 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 Grundsalar. Sie ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt, gemessen an Wachstums- und Gewinnvorgaben, sowie vom Einsatz und der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitglieds zur Erreichung dieser Vorgaben.

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

STATUTARISCHE REGELN (ZIFFER 5.2 RLCG)

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

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

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

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

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

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIENINHABENDEN (ZIFFER 6 RLCG)

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Verfahren und Voraussetzungen zur Einführung einer derartigen Beschränkung sind im schweizerischen Obligationenrecht geregelt. Mit Ausnahme von § 10 der Statuten, wonach eine die Aktieninhabenden vertretende Person selbst aktieninhabend sein muss (sofern es sich nicht um eine gesetzliche Vertretung handelt), bestehen keine über Art. 689 Abs. 2 OR hinausgehenden Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung.

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

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

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

Die Einberufung der Generalversammlung ist in Art. 699 OR entsprechend geregelt. Ihre Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Die Traktandierung erfolgt durch den Verwaltungsrat. Aktieninhabende, die zusammen mindestens 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 acht Tage vor der GV) im Aktienregister eingetragenen Aktieninhabenden. Die genauen Fristen und Termine für die Teilnahme und Anmeldung werden jeweils im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung publiziert.

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN (ZIFFER 7 RLCG)

Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 135 FinfraG wurde weder erhöht (Opting-up) noch wegbedungen (Opting-out). Dies bedeutet, dass eine Grossaktionärin oder ein Grossaktionär den übrigen Aktieninhabenden beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 33 1/3% 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 Abgangentschädigungen 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 dem Geschäftsjahr 2021 Reto Kaufmann, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2022 betragen TCHF 70. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 62 wurden für die Steueradministration verbucht.

Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts jeweils nach rund zehn Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem CEO und dem CFO besprochen, der den Gesamtverwaltungsratsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsratsrat, der diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsratsrat 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 Gesamtverwaltungsratsrats 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 Verwaltungsratsrat beurteilt. Zur Beurteilung der Honorierung werden Benchmarks und Vergleichsofferten anderer Revisionsgesellschaften herangezogen.

INFORMATIONSPOLITIK (ZIFFER 9 RLCG)

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

Der in der Regel im März erscheinende Geschäftsbericht wie auch der üblicherweise im August publizierte Halbjahresbericht werden auf der Webseite warteck-invest.ch unter der Rubrik «Investoren & Medien» elektronisch zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr allen Aktieninhabenden sowie weiteren Interessierten per Post zugestellt. Gemäss Art. 696 OR liegt ein Ausdruck des gesamten Geschäftsberichts nach Publikation am Hauptsitz der Unternehmung auf. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an der das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (E-Mail und Webseite) veröffentlicht.

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

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

HANDELSSPERRZEITEN (ZIFFER 10 RLCG)

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

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



Vergütungs- bericht

Vergütungen im Jahr 2022

Für das Berichtsjahr 2022 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 13 der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) den vorliegenden Vergütungsbericht, der 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. Seite 39) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Verwaltungsrat

	Nicht erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Dr. Marcel Rohner, Präsident ¹	120	120	–	–	120	120
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied ¹ bis 18.5.2022	25	68	–	–	25	68
Stephan A. Müller, Mitglied ¹	65	65	12	11	77	76
Kurt Ritz, Mitglied ¹	65	65	5	5	70	70
Tanja Temel, Mitglied ¹ seit 18.5.2022	40	–	–	–	40	–
Dr. Roland M. Müller, Mitglied ¹ seit 18.5.2022	40	–	–	–	40	–
Total	355	318	17	16	372	334

¹ Mitglied Vergütungsausschuss

Geschäftsleitung

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung ¹	
	2022	2021	2022	2021
in Tausend CHF				
Saläre (nicht erfolgsabhängig)	995	913	450	435
Saläre (erfolgsabhängig)	210	150	100	90
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	322	285	157	147
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	23	17	8	7
Total	1550	1365	715	679

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 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 2022 ausgerichteten Beträgen. Die nicht erfolgsabhängigen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund werden für die Berichtsperiode die genehmigten Vergütungen aus den beiden vorgängigen Generalversammlungen auf das Berichtsjahr linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen.

Verwaltungsrat	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2021 bis 30.6.2022 ¹	350			
	1.7.2022 bis 30.6.2023 ²	420	1.1.22 bis 31.12.22	385	372

Geschäftsleitung	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
Vergütung nicht erfolgsabhängig	1.7.2021 bis 30.6.2022 ¹	1 300			
	1.7.2022 bis 30.6.2023 ²	1 400	1.1.22 bis 31.12.22	1 350	1 285
Vergütung erfolgsabhängig	Ausgerichtet im Berichtsjahr auf Basis Leistung Vorjahr ¹	270	-	-	265

¹ Genehmigt an der Generalversammlung 2021

² Genehmigt an der Generalversammlung 2022



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Warteck Invest AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) in den Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ auf den Seiten 42 bis 43 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im beigefügten Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegÜV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.



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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegÜV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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



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

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 10. März 2023



Konzern- rechnung

Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		2506	3570
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		988	805
Andere kurzfristige Forderungen		137	82
Forderungen	1.	1125	887
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	7766	6451
Umlaufvermögen		11397	10908
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	845	444
Finanzanlagen		1228	827
Mobile Sachanlagen	5.	154	176
Kommerziell genutzte Liegenschaften		326632	324506
Gemischt genutzte Liegenschaften		74171	73043
Wohnliegenschaften		447867	441018
Entwicklungsliegenschaften		51684	35842
Immobilie Sachanlagen	6.	900354	874409
Anlagevermögen		901736	875412
Aktiven		913133	886320
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1584	1966
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		832	369
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	117300	129605
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	14549	17169
Kurzfristiges Fremdkapital		134265	149109
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	300721	265698
Andere langfristige Verbindlichkeiten		149	131
Rückstellungen für latente Steuern	10.	56886	54708
Langfristiges Fremdkapital		357756	320537
Fremdkapital		492021	469646
Aktienkapital		2475	2475
Nominelles Eigenkapital	11.	2475	2475
Kapitalreserven	12.	68539	77202
Gewinnreserve	13.	350098	336997
Eigenkapital		421112	416674
Passiven		913133	886320

Konzern- erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2022	Abschluss 2021	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	14.	36379	35991	1,1%
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1540	-1576	-2,3%
Unterhalt Liegenschaften	15.	-3519	-3610	-2,5%
Erfolg aus Vermietung		31320	30805	1,7%
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	5024	13026	-61,4%
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	-1	-2	-
Übrige Erträge	18.	227	142	59,1%
Personalaufwand	19.	-3754	-3577	4,9%
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1688	-1426	18,4%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		31128	38968	-20,1%
Finanzergebnis	21.	-6012	-5455	10,2%
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		25116	33513	-25,1%
Ertragssteuern	22.	-3353	-6086	-44,9%
Konzerngewinn		21763	27427	-20,7%

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2022	2021	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	21763013	27426722	-20,7%
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247500	247500	0,0%
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	87,93	110,82	-20,7%

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

Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2020	2 475	85 864	318 233	406 572
Jahresgewinn 2021	-	-	27 427	27 427
Ausschüttung Geschäftsjahr 2020	-	-8 663	-8 663	-17 325
Eigenkapital am 31.12.2021	2 475	77 202	336 997	416 674
Jahresgewinn 2022			21 763	21 763
Ausschüttung Geschäftsjahr 2021		-8 663	-8 663	-17 325
Eigenkapital am 31.12.2022	2 475	68 539	350 098	421 112

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

Konzern- geldflussrechnung

	2022	2021
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	21 763	27 427
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-237	-535
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-1 315	-2 546
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	811	33
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	699	2 395
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	17	17
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	2 178	4 794
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-5 024	-13 026
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	1	-21
+ Abschreibungen	95	84
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 988	18 622
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-401	-175
Mobile Sachanlagen	-74	-159
Immobilien Sachanlagen	-24 977	-15 341
Total Investitionen	-25 452	-15 675
Mobile Sachanlagen	0	23
Immobilien Sachanlagen	7	48
Total Devestitionen	7	71
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-25 445	-15 604
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	59 660	17 712
- Rückzahlung von Hypotheken	-36 942	-1 775
- Gewinnausschüttung	-17 325	-17 325
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	5 393	-1 388
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 988	18 622
Geldfluss Investitionstätigkeit	-25 445	-15 604
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	5 393	-1 388
Total Geldfluss	-1 064	1 630
+ Flüssige Mittel am 1.1.	3 570	1 940
= Flüssige Mittel am 31.12.	2 506	3 570

+ = Zufluss / - = Abfluss

Anhang zur Konzernrechnung

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Die Warteck Invest AG, Basel, 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

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

BEWERTUNGS- UND BILANZIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

FLÜSSIGE MITTEL

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

FORDERUNGEN

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

PERSONALVORSORGE

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

FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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 Schätzungsexpertinnen und -experten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der [Seite 78](#) hervor.

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

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

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

KURZ- UND LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross-Currency Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Die in den Cross-Currency Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen USD/CHF 1,06906 im einen und USD/CHF 1,08108 im anderen Fall.

LEASING/BAURECHT

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

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 Eintrittswahrscheinlichkeit und Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen. Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden innerhalb des nächsten Geschäftsjahres darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

KONZERNBILANZ

1. FORDERUNGEN

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 9 (Vorjahr TCHF 7) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	181	84
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	7 585	6 367
Total aktive Rechnungsabgrenzung	7 766	6 451

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 137 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 44 (Vorjahr TCHF 84 vorausbezahlte Aufwendungen).

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

3. AKTIVEN AUS ARBEITGEBERBEITRAGSRISERVEN

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

4. DARLEHEN

Im Berichtsjahr wurde ein bestehendes Darlehen im Rahmen des Fortschritts des Mieterausbaus erhöht und ein neues gewährt. Die bestehenden Darlehen wurden vertragskonform verzinst und amortisiert. Die Darlehen stehen in Zusammenhang mit Mieterausbauten.

5. MOBILE SACHANLAGEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Anschaffungswerte 1.1.	703	606
Zugänge	74	159
Abgänge	0	-62
Reklassifizierungen	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	777	703
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-527	-505
Abgänge	0	62
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Planmässige Abschreibungen	-96	-84
Reklassifizierungen	0	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-623	-527
Nettobuchwerte 1.1.	176	102
Nettobuchwerte 31.12.	154	176

6. IMMOBILE SACHANLAGEN

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

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

Immobilien Sachanlagen	1.1.21	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.21
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	327 192	0	2 178	0	1 693	-6 557	324 506
Gemischt genutzte Liegenschaften	72 032	0	5	0	1 507	-501	73 043
Wohnliegenschaften	422 386	0	4 355	-48	16 487	-2 162	441 018
Entwicklungsliegenschaften	17 017	0	16 266	0	2 559	0	35 842
Total Portfolio (zu Marktwerten)	838 627	0	22 804	-48	22 246	-9 220	874 409

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

Die Zugänge im Jahr 2022 in Höhe von TCHF 20 928 sowie im Jahr 2021 in der Höhe von TCHF 22 804 umfassen aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte.

Der Abgang in der Höhe von TCHF 7 betrifft den Verkauf eines Motorradparkplatzes in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel. Die Abgänge im Vorjahr in Höhe von TCHF 48 betreffen den Verkauf von 9 Motorradparkplätzen in derselben Überbauung.

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite wardeck-invest.ch entnommen werden.

ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Wardeck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle bis im März 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10 000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Im Januar 2021 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 47 Mio. veranschlagt. Es wird nach der Fertigstellung im März 2023 mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 2,1 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttentz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung, die seit Dezember 2021 rechtskräftig ist, entwickelt.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision eingeleitet hat, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem Ergebnis der Zonenplanrevision kann im Jahr 2023 gerechnet werden.

Marktwerte nach Geografie	31.12.22	31.12.21
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	49,8	48,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,0	31,4
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	19,2	19,9
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.22	31.12.21
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,3	37,1
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,2	8,4
Wohnliegenschaften	49,8	50,4
Entwicklungsliegenschaften	5,7	4,1
Total	100,0	100,0

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

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind den [Seiten 79–82](#) zu entnehmen.

7. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 117 300 (Vorjahr TCHF 129 605) 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.

8. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	7 022	10 713
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	7 527	6 456
Total passive Rechnungsabgrenzung	14 549	17 169

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1285 (Vorjahr TCHF 1678), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2162 (Vorjahr TCHF 2228) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 3575 (Vorjahr TCHF 6808) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.).

9. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 300 721 (Vorjahr TCHF 265 698) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken und Versicherungen mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit (Kapitalzusage) per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

ANGABEN ZU DEN KURZ- UND LANGFRISTIGEN FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die zum 31. Dezember 2022 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 418 021 (Vorjahr TCHF 395 303) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 61 800 in USD denominated (Vorjahr TCHF 62 200). Dieser Betrag ist jedoch komplett gegen Fremdwährungsrisiken abgesichert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente). Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 149 800 (Vorjahr TCHF 150 200) beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 (Vorjahr TCHF 30 000) sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter wäre als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps.

Sämtliche LIBOR-basierten Finanzierungen wurden im Laufe des Vorjahres auf die den LIBOR ablösenden Referenzzinssätze umgestellt (CHF compounded SARON / USD-SOFR compound).

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

Seit dem Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in USD abgelöst. Im Gegensatz zum CHF-SARON wies der USD-SOFR positive Werte auf. Für diese USD-Finanzierungen wurden gleichzeitig Cross-Currency Swaps abgeschlossen, die einerseits das Währungsrisiko komplett eliminieren und andererseits die USD-Zinszahlungen in variable CHF-Zinszahlungen umwandeln. Die bisher verwendeten Zinssatz-Swaps auf den abgelösten CHF-Finanzierungen bestehen weiterhin. Die variablen CHF-Zinszahlungen aus dem Cross-Currency Swap heben die variablen CHF-Zinszahlungen bei den bestehenden Zinssatz-Swaps auf. Als Resultat ergeben sich fixe CHF-Zinszahlungen aus den Zinssatz-Swaps zuzüglich der Marge aus den Cross-Currency Swaps.

Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1844 p.a. (Vorjahr TCHF 1550 p.a.).

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

	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung
in Tausend CHF		
2023	117 300	55 500
2024	88 000	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	30 603	30 603
2028	18 800	18 800
2029	28 048	28 048
2030	0	35 000
2031	20 920	20 920
2032	30 100	30 100
2033	23 000	23 000
2034	0	39 800
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	418 021	418 021

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 50 Monaten bzw. 4,2 Jahren (Vorjahr 46 Monate bzw. 3,8 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 98 Monaten bzw. 8,2 Jahren (Vorjahr 101 Monate bzw. 8,5 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,5% (Vorjahr 1,4%).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2022 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 783,9 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 737,5 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 536,0 Mio. (Vorjahr CHF 498,6 Mio.).

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

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (nach Steuern) von durchschnittlich 16,3% (Vorjahr 16,6%). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 18,0% (Vorjahr 18,0%) berechnet.

Per 1. Januar 2023 trat im Kanton Basel-Stadt eine Revision der Grundstückgewinnsteuer in Kraft. Diese umfasst eine Anpassung der Ermittlung der Steuersätze, welche eine Erhöhung der Grundstückgewinnsteuersätze bei kurzer Haltedauer (< 15 Jahre) zur Folge hat. Die neuen Grundstückgewinnsteuersätze wurden per 31. Dezember 2022 bei der Berechnung der latenten Steuern berücksichtigt und hatten eine Erhöhung der Rückstellung für latente Steuern von rund TCHF 938 zur Folge. Ferner erfolgt eine Aktualisierung der Realwerte, welche als alternative Anlagekosten geltend gemacht werden können, von 1. Januar 1977 auf 31. Dezember 2001. Die neuen Realwerte werden durch die Steuerbehörden bestimmt und sind zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Jahresberichts noch nicht verfügbar.

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

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2020	49914
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4794
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021	54708
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2673
Bildung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Basel-Stadt	938
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze Kanton Aargau	-1433
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022	56886

11. NOMINELLES EIGENKAPITAL

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2 475 000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 31. Dezember 2022 und im Vorjahr.

BEDEUTENDE AKTIENINHABENDE PER 31. DEZEMBER 2022

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

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.22	Anzahl Aktien per 31.12.21
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats bis 18.5.2022	-	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	80030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	25
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	0	-
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	12	-
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	24
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		80742	80712

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

12. KAPITALRESERVEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	80546	89209
Kosten Kapitalerhöhungen per 1.1.	-3344	-3344
Ausschüttung	-8663	-8663
Kapitalreserven per 31.12.	68539	77202

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 18. Mai 2022 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

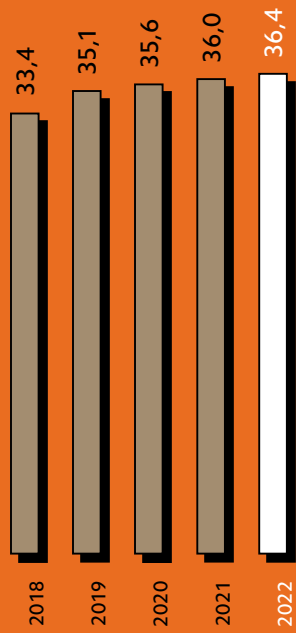
13. GEWINNRESERVE

Gewinnreserve	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immoblie Sachanlagen	351 102	332 864
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	-56 886	-54 708
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	54 756	57 715
Gewinnreserve	350 098	336 997

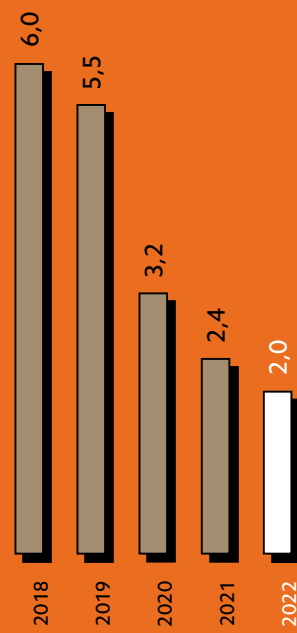
Von den Gewinnreserven sind TCHF 1238 (Vorjahr TCHF 1238) nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1701 (Vorjahr CHF 1684).

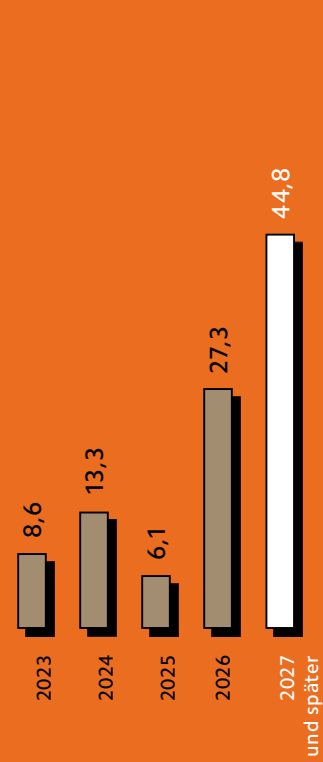
Mieterträge in Mio. CHF



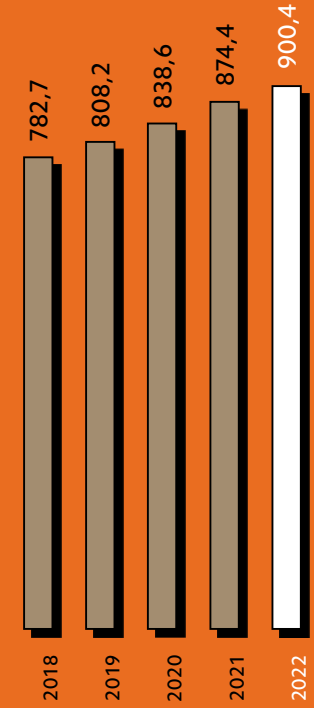
Ertragsausfallquote in %



Fälligkeitsübersicht
langfristige Mietverträge in %



Marktwert Portfolio
in Mio. CHF



KONZERNERFOLGSRECHNUNG

14. MIETERTRÄGE

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2022: TCHF 242; 2021: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2022 TCHF 756, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,0% (Vorjahr TCHF 904 bzw. 2,4%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,0% leer (Vorjahr 4,2%). Die Debitorenverluste betragen 2022 TCHF 11 (Vorjahr TCHF 0). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen, siehe Grafik auf Seite 56) des Portfolios lag bei 2,0% (Vorjahr 2,4%).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditelienschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt sowie für Baurechtszinsen in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 3,7% (Vorjahr 3,7%). Die Portfolioperformance (Netto-Mieterträge der Renditelienschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 4,2% (Vorjahr 5,0%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2022	2021
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,8	43,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,4	32,5
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	23,8	24,0
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2022	2021
in Prozenten		
Wohnungen	48,7	49,0
Büros	20,7	21,6
Verkauf	11,8	12,2
Gastronomie	1,7	1,6
Parkplätze	8,1	8,0
Lager	2,1	1,9
Gewerbe	6,0	4,5
Baurechtszinsen	0,7	0,7
Diverses	0,2	0,5
Total	100,0	100,0

FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE (STICHTAG 31.12.2022)

Die Übersicht auf Seite 56 zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z. B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

ANGABEN ZUR RISIKOSTREUUNG

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden im Jahr 2022 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2022	2021
in Prozenten		
– auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	4,8	5,4
– auf die drei grössten Mietenden	10,7	11,0
– auf die fünf grössten Mietenden	14,7	15,0

15. BETRIEBSKOSTEN UND UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 540	1 576
Unterhalt Liegenschaften	3 519	3 610
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	5 059	5 186

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrnde Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 20 928 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 22 804).

16. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG LIEGENSCHAFTEN

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Expertinnen und Experten der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 12 238 (Vorjahr TCHF 22 246) und Abwertungen von total TCHF 7 214 (Vorjahr TCHF 9 220) zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 5 024 entspricht 0,6% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 13 026 bzw. 1,5%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 78 entnommen werden.

17. ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

	2022	2021
in Tausend CHF		
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	1	2
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	1	2

In der Überbauung Alemannengasse 65 in Basel wurde im Berichtsjahr 2022 ein Motorradparkplatz verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein Verlust von CHF 768. Im Vorjahr wurden in derselben Liegenschaft neun Motorradparkplätze verkauft (Verlust von CHF 1927).

18. ÜBRIGE ERTRÄGE

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

19. PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft 13 Festangestellte mit total 1240 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1240 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2022: TCHF 284 bzw. 19 Personen, 406 Stellenprozente, 2021: TCHF 283 bzw. 20 Personen, 439 Stellenprozente). Allfällige von Wardeck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

Die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften werden in Zusammenarbeit mit externen lokalen Liegenschaftsverwaltungen betreut. Diese Honorare sind im übrigen Personalaufwand enthalten und betragen im Berichtsjahr 2022 TCHF 409 (Vorjahr TCHF 361).

Personalaufwand	2022	2021
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 653	2 561
Sozialversicherungsaufwand	608	582
Übriger Personalaufwand	493	434
Total Personalaufwand	3 754	3 577

VORSORGE-EINRICHTUNGEN

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.22	31.12.21	2022	2021
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	383	0	0
Total	383	0	0	0	383	383	0	0

Wirtschaftlicher Nutzen/Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge		Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21		2022	2021		
in Tausend CHF									
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	386	386	356	
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 236	1 395	0	0	0	0	0	0	
Total	1 399	1 558	0	0	0	386	386	356	

Wardeck 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. Wardeck Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse («Beletage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2022 TCHF 386 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 356).

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

20. SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 95 (Vorjahr TCHF 84) enthalten.

21. FINANZERGEBNIS

	2022	2021
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	5 939	5 441
Zinsaufwand	5 939	5 441
Ertrag aus Finanzanlagen	-13	-19
Aufwand aus Finanzanlagen	86	33
Erfolg aus Finanzanlagen	73	14
Total Finanzergebnis (Aufwand)	6 012	5 455

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,5% (Vorjahr 1,4%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,70 und 2,96% (Vorjahr zwischen 0,35% und 2,71%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 50 Monaten bzw. 4,2 Jahren (Vorjahr 46 Monate bzw. 3,8 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 98 Monaten bzw. 8,2 Jahren (Vorjahr 101 Monate bzw. 8,5 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

22. ERTRAGSSTEUERN

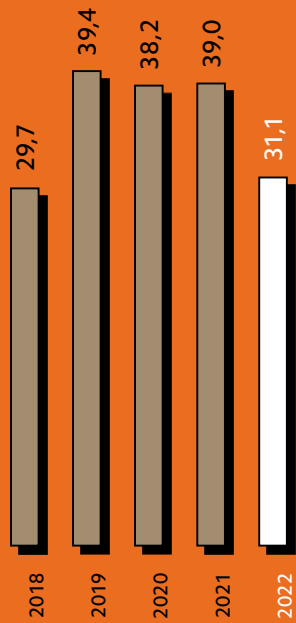
	2022	2021
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	1 175	1 292
Latenter Steueraufwand	2 178	4 794
Total Ertragssteuern	3 353	6 086

	2022	2021
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	13,3%	18,2%

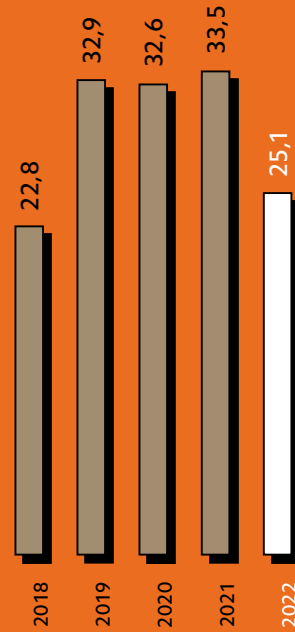
Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

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 2178 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern).

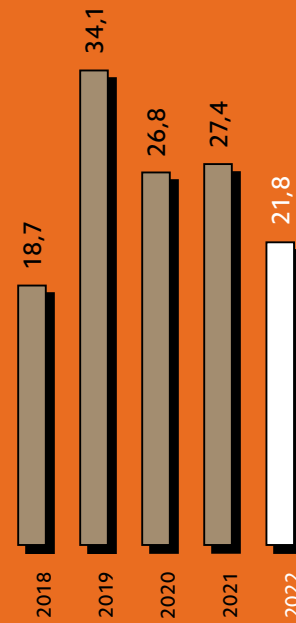
Betriebsgewinn
vor Zinsen und Steuern
in Mio. CHF



Konzerngewinn
vor Steuern
in Mio. CHF



Konzerngewinn
in Mio. CHF



WEITERE ANGABEN

23. AUSSERBILANZGESCHÄFTE

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 47 (Vorjahr TCHF 93) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet.

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

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 p.a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 776 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2-6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2269 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinder-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 16 989 fällig. Der Neubau wird im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 250 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12 885 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

24. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
		31.12.22			31.12.21		
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 800	4 771	0	150 200	0	28 415	Absicherung
Cross-Currency Swaps	61 800	0	292	62 200	0	1 295	Absicherung
Floor-Option	26 800	1	0	27 200	0	0	Absicherung
Total	238 400	4 772	292	239 600	0	29 710	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

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

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 149 800 (Vorjahr TCHF 150 200). Zusätzlich existierten per Bilanzstichtag Cross-Currency Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 61 800 (Vorjahr TCHF 62 200).

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-SOFR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross-Currency Swaps abgeschlossen mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 26 800 (Vorjahr TCHF 27 200).

25. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segmentberichterstattung 1.1.2022–31.12.2022

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

Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschafts- verkäufen	–	–	–1	–	–	–1
Erfolg aus Verkauf übriges Anlagevermögen					–	–
Personalaufwand					–3 754	–3 754
Sonstiger Betriebsaufwand					–1 688	–1 688
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						31 128
Finanzergebnis					–6 012	–6 012
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						25 116
Ertragssteuern					–3 353	–3 353
Konzerngewinn						21 763

Segmentberichterstattung 1.1.2021–31.12.2021

	Kommerziell genutzte Liegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Entwi- cklungs- liegen- schaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	15 248	3 539	18 046	60	–	36 892
Leerstände	–418	–101	–370	–15	–	–904
Debitorenverluste	–	–	–	–	3	3
Mieterträge	14 830	3 438	17 675	45	3	35 991
Betriebskosten	–541	–143	–662	–2	–228	–1 576
Instandhaltung	–1 328	–423	–1 855	–3	–	–3 610
Erfolg aus Vermietung	12 961	2 872	15 158	40	–225	30 805
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–4 864	1 006	14 325	2 559	–	13 026
Übrige Erträge	46	16	46	–	13	121
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	8 143	3 894	29 529	2 599	–213	43 952

Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschafts- verkäufen	–	–	–2	–	–	–2
Erfolg aus Verkauf übriges Anlagevermögen					21	21
Personalaufwand					–3 577	–3 577
Sonstiger Betriebsaufwand					–1 426	–1 426
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						38 968
Finanzergebnis					–5 455	–5 455
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						33 513
Ertragssteuern					–6 086	–6 086
Konzerngewinn						27 427

26. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 8. März 2023 wurde ein Vertrag zum Erwerb aller Aktien einer Aktiengesellschaft unterzeichnet, welche im Wesentlichen vier Wohnliegenschaften in der Stadt Basel und in Binningen sowie ein Wertschriftenportfolio hält. Der Marktwert der Immobilien beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf rund CHF 29 Mio. und derjenige des Wertschriftenportfolios auf rund CHF 63,5 Mio. Warteck Invest wird im Anschluss an die Transaktion das Wertschriftenportfolio veräussern, um die Mittel in die Entwicklung des Immobilienportfolios zu investieren.

Der Vertragsschluss untersteht verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, unter anderem dem Abschluss einer erfolgreichen Due Diligence über die Aktiengesellschaft und dem Erhalt der erforderlichen Steuerrulings. Durch den Erwerb würden sich die jährlichen Soll-Mieterträge um rund CHF 1,1 Mio. erhöhen.

Sofern die aufschiebenden Bedingungen erfüllt werden und der Vertrag vollzogen wird, erwartet Warteck Invest eine Differenz zwischen Anschaffungskosten und übernommenen Nettoaktiven, deren erfolgswirksame Auflösung über einen Zeitraum von 5 Jahren zu einem jährlich wiederkehrenden Beitrag zum Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) von circa CHF 2,0 bis 2,5 Mio. führt.

Der Vollzug der Transaktion ist im Laufe des zweiten Quartals 2023 geplant. Ansonsten sind zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 10. März 2023 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2022 zur Folge haben.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Warteck Invest AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 47 bis 63 und Seiten 79 bis 82) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte



BEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



BEWERTUNG DER RENDITELIEGENSCHAFTEN

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2022 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

- Kommerziell genutzte Liegenschaften	326,632
- Gemischt genutzte Liegenschaften	74,171
- Wohnliegenschaften	447,867
- Entwicklungsliegenschaften	51,684

Die Renditeliegenschaften werden per Bilanzstichtag zum Marktwert bewertet.

Bei der Bewertung wird auf Gutachten des externen Schätzungsexperten abgestützt. Die jährlich mittels Discounted-Cashflow-Modell vorgenommenen Marktwertschätzungen werden in Bezug auf die erwarteten künftigen Geldflüsse und den pro Liegenschaft in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken angewendeten Diskontierungssinnsatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten beurteilt. Wir haben die Bewertungsunterlagen des externen Schätzungsexperten erhalten und die Bewertungsmethodik sowie ausgewählte wertrelevante Parameter kritisch hinterfragt. Zur Unterstützung unserer Prüfungshandlungen setzten wir unsere Bewertungsspezialisten aus dem Bereich Real Estate ein.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Marktwertes verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Inputfaktoren (namentlich Diskontierungssinnsatz, Marktmieten, Leerstände, Bewirtschaftungs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten) aufgrund von Vergangenheitszahlen, Benchmarks, öffentlich verfügbaren Informationen und unserer Markteinschätzungen.

Weitere Informationen zur Bewertung der Renditeliegenschaften sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, Abschnitt Immobile Sachanlagen (Seite 49)
- Nr. 6 Immobile Sachanlagen (Seite 52)



VOLLSTÄNDIGKEIT UND GENAUIGKEIT DER RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2022 betragen die Rückstellungen für latente Steuern CHF 56,886.

Latente Steuern werden auf den temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen in der Steuerbilanz und der Konzernbilanz zurückgestellt. Die Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt und die erwartete Art und Weise der Realisation bzw. Tilgung der betroffenen Aktiven und Verbindlichkeiten. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten bzw. beschlossen sind. Die latenten Steuern resultieren primär aus den Bewertungsunterschieden zwischen den Marktwerten und den steuerrechtlich massgebenden Werten der Renditeliegenschaften.

Bei der Berechnung der Rückstellungen für latente Steuern müssen Annahmen und Schätzungen bezogen auf die steuerlich massgebenden Anlagekosten, die Marktwerte der Liegenschaften sowie die im Zeitpunkt der Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze getroffen werden. Bei langen Haltedauern können je nach kantonalen Regeln bei der Bestimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten anstelle der effektiven Anlagekosten auch alternativ ermittelte Anlagekosten berücksichtigt werden. In Kantonen mit separater Grundstückgewinnsteuer (monistisches System) muss zudem die Resthaltedauer der Liegenschaften geschätzt werden, welche die Strategie der Wardeck Invest AG widerspiegelt.

Weitere Informationen zu den Rückstellungen für latente Steuern sind an folgenden Stellen im Anhang der Konzernrechnung enthalten:

- Nr. 10 Rückstellungen für latente Steuern (Seite 54)

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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

Unsere Vorgehensweise

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Berechnung der Rückstellungen für latente Steuern unter Einbezug unserer Steuerspezialisten kritisch beurteilt.

Auf Basis des Gesamtportfolios der Renditeliegenschaften haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Evaluation der Berechnungsmethodik der Rückstellungen für latente Steuern;
- Kritische Beurteilung der zur Berechnung angenommenen, bei Realisierung der Steuerdifferenz geltenden Steuersätze pro Kanton.

Auf Basis einer nach qualitativen und quantitativen Faktoren ausgewählten Stichprobe haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Abstimmung des Marktwerts mit der Marktwertschätzung und Abstimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Managements;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern;

Kritische Beurteilung der individuell festgelegten Resthaltedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt der Konzernrechnung insgesamt einschliesslich der Angaben sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



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

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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 15. März 2023

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

Gewinn- verwendungsvorschlag

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	2 506	3 570
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		988	805
Übrige kurzfristige Forderungen		137	82
Forderungen		1 125	887
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	7 766	6 451
Umlaufvermögen		11 397	10 908
Darlehen		845	444
Finanzanlagen		845	444
Beteiligungen	2.3	0	0
Mobile Sachanlagen		154	176
Kommerziell genutzte Liegenschaften		186 450	190 526
Gemischt genutzte Liegenschaften		34 728	35 758
Wohnliegenschaften		288 622	289 466
Entwicklungliegenschaften		39 452	25 795
Immobilie Sachanlagen	2.4	549 252	541 545
Anlagevermögen		550 251	542 165
Aktiven		561 648	553 074
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 584	1 966
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	117 300	129 605
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 562	1 096
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	14 549	17 165
Kurzfristiges Fremdkapital		134 995	149 831
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	300 721	265 698
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		149	131
Langfristiges Fremdkapital		300 870	265 829
Fremdkapital		435 865	415 661
Aktienkapital	2.8	2 475	2 475
Kapitaleinlagereserven		70 363	79 025
Übrige Kapitalreserven		1 520	1 520
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	71 883	80 545
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		44 875	44 875
Gewinnvortrag		112	3 435
Jahresgewinn		5 695	5 340
Bilanzgewinn		5 808	8 775
Freiwillige Gewinnreserven		50 683	53 650
Total Reserven		123 308	134 938
Eigenkapital		125 783	137 413
Passiven		561 648	553 074

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2022	Abschluss 2021	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)	2.10	36 379	35 991	1,1 %
Betriebskosten Liegenschaften		-1 540	-1 576	-2,3 %
Unterhalt Liegenschaften		-3 519	-3 610	-2,5 %
Erfolg aus Vermietung		31 320	30 805	1,7 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		-1	-2	-
Übrige betriebliche Erträge		227	142	59,1 %
Personalaufwand	2.11	-3 754	-3 577	4,9 %
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 591	-1 338	18,9 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-13 310	-13 932	-4,5 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12 891	12 098	6,6 %
Finanzaufwand		-6 036	-5 485	10,0 %
Finanzertrag		13	19	-32,7 %
Finanzergebnis		-6 023	-5 466	10,2 %
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		6 868	6 632	3,6 %
Direkte Steuern		-1 173	-1 292	-9,2 %
Jahresgewinn		5 695	5 340	6,7 %

Anhang zur Jahresrechnung

1. GRUNDSÄTZE

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

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

UMLAUFVERMÖGEN

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

DARLEHEN

Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

SACHANLAGEN

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

NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN (MIETERTRÄGE)

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

ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

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

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross-Currency Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Die in den Cross-Currency Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen USD/CHF 1,06906 im einen und USD/CHF 1,08108 im anderen Fall.

VERZICHT AUF GELDFLUSSRECHNUNG UND ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM ANHANG

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

2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPOSITIONEN

2.1 FLÜSSIGE MITTEL

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

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

2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	181	84
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	7 585	6 367
Total aktive Rechnungsabgrenzung	7 766	6 451

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 137 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 44 (Vorjahr TCHF 84 vorausbezahlte Aufwendungen).

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

2.3 BETEILIGUNGEN

Der Buchwert der 100-prozentigen 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 direkten oder indirekten Beteiligungen.

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

Immobilien Sachanlagen	1.1.21	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	31.12.21
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	195 528	0	2 178	0	-5 597	-1 583	190 526
Gemischt genutzte Liegenschaften	36 813	0	5	0	-1 061	0	35 758
Wohnliegenschaften	290 247	0	4 355	-48	-4 362	-726	289 466
Entwicklungsliegenschaften	10 049	0	16 266	0	-520	0	25 795
Total Portfolio	532 638	0	22 804	-48	-11 540	-2 309	541 545

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

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

2.5 KURZ- UND LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2022 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 457,2 Mio. (Vorjahr CHF 435,7 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 536,0 Mio. (Vorjahr CHF 498,6 Mio.).

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

	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.22			31.12.21			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 800	4 771	0	150 200	0	28 415	Absicherung
Cross-Currency Swaps	61 800	0	292	62 200	0	1 295	Absicherung
Floor-Option	26 800	1	0	27 200	0	0	Absicherung
Total	238 400	4 772	292	239 600	0	29 710	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

2.6 ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 731 (Vorjahr TCHF 726).

2.7 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.22	31.12.21
in Tausend CHF		
Diverse	7 022	10 709
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	7 527	6 456
Total passive Rechnungsabgrenzung	14 549	17 165

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1285 (Vorjahr TCHF 1678), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2162 (Vorjahr TCHF 2228) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 3575 (Vorjahr TCHF 6804) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

2.8 AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2 475 000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 31. Dezember 2022 und im Vorjahr.

2.9 GESETZLICHE KAPITALRESERVEN

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 18. Mai 2022 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 70 363 (Vorjahr TCHF 79 025) können im Rahmen der gelten Vorschriften verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt.

2.10 NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN (MIETERTRÄGE)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2022: TCHF 242, 2021 TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2022 TCHF 756, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,0% (Vorjahr TCHF 904 bzw. 2,4%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,0% leer (Vorjahr 4,2%). Die Debitorenverluste betragen 2022 TCHF 11 (Vorjahr TCHF 0). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 2,0% (Vorjahr 2,4%).

2.11 PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft 13 Festangestellte mit total 1240 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 13 Personen mit 1240 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2022: TCHF 284 bzw. 19 Personen, 406 Stellenprozente, 2021: TCHF 283 bzw. 20 Personen, 439 Stellenprozente). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.12 ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen entfielen TCHF 13 215 (Vorjahr TCHF 13 849) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 95 (Vorjahr TCHF 84) 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 Tochtergesellschaft als Mehrwertsteuergruppe abzurechnen. Sie haftet somit solidarisch für die diesbezüglichen Schulden gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

ENERGIE-CONTRACTING

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 47 (Vorjahr TCHF 93) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet.

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

BAURECHTSVERTRÄGE (OPERATIONELLES LEASING) UND SONSTIGE NICHT PASSIVIERUNGSPFLICHTIGE VERPFLICHTUNGEN

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 p.a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 776 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2269 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 16 989 fällig. Der Neubau wird im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise LIK und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 250 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12885 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

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

Name	Funktion	Anzahl Aktien per 31.12.22	Anzahl Aktien per 31.12.21
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats bis 18.5.2022	-	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	80030
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	50	25
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	0	-
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats ab 18.5.2022	12	-
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	30	24
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		80742	80712

GEWINNVERWENDUNG

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf [Seite 74](#) in diesem Geschäftsbericht.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 8. März 2023 wurde ein Vertrag zum Erwerb aller Aktien einer Aktiengesellschaft unterzeichnet, welche im Wesentlichen vier Wohnliegenschaften in der Stadt Basel und in Binningen sowie ein Wertschriftenportfolio hält. Der Marktwert der Immobilien beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf rund CHF 29 Mio. und derjenige des Wertschriftenportfolios auf rund CHF 63,5 Mio. Warteck Invest wird im Anschluss an die Transaktion das Wertschriftenportfolio veräussern, um die Mittel in die Entwicklung des Immobilienportfolios zu investieren. Die Aktiengesellschaft würde in der Warteck Invest AG als 100-Prozent-Beteiligung ausgewiesen werden. Per Akquisitionszeitpunkt wird die Transaktion voraussichtlich keinen Effekt auf die Nettoaktiven der Warteck Invest AG haben.

Der Vertragsschluss untersteht verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, unter anderem dem Abschluss einer erfolgreichen Due Diligence über die Aktiengesellschaft und dem Erhalt der erforderlichen Steuerrulings. Ansonsten sind zwischen dem 31. Dezember 2022 und dem 10. März 2023 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2022 zur Folge haben.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der 133. ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2023, den Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

in CHF

Gewinnvortrag 2021	112 323
Jahresgewinn 2022	5 695 365
Bilanzgewinn 2022	5 807 688
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	8 662 500
Auflösung Gewinnreserven	2 858 625
Zur Verfügung der Generalversammlung	17 328 813
Barausschüttung von CHF 35.00 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	8 662 500
Barausschüttung von CHF 23.45 aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	5 803 875
Barausschüttung von CHF 11.55 aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	2 858 625
Vortrag auf neue Rechnung	3 813
	17 328 813

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

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2023

DR. MARCEL ROHNER
Präsident

DANIEL PETITJEAN
Sekretär

Auf dem Teil der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen entfällt die Verrechnungssteuer. Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35% auf der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn und aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven ergibt sich eine Ausschüttung von insgesamt CHF 57.75 pro Titel, die am 16. Mai 2023 erfolgt. Die Ausschüttung wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Warteck Invest AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 68 bis 74) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums waren. Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung, die Jahresrechnung, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Verwaltungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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



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

Von den Sachverhalten, über die wir mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss kommuniziert haben, bestimmen wir diejenigen Sachverhalte, die bei der Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraums am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 10. März 2023



Zusätzliche Informationen



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

Wartec Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

31.01.2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Wartec Invest AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2022 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

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



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 57 Objekte im Portfolio der Wartec Invest AG. Im Berichtszeitraum vom 31.12.2021 bis 31.12.2022 wurden keine Liegenschaften akquiriert oder verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 19 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 31.12.2022 bei 2.99% (31.12.2021: 3.07%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2022 bei 3.06% (31.12.2021 bei 3.13%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios von Wartec Invest AG per 31.12.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 900'354'000 bewertet (31.12.2021: CHF 874'409'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungszinssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
Basel (BS/BL)	29	448'014'000	2.82%	2.88%
Zürich (ZH/AG/SO)	17	279'601'000	3.01%	3.09%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TC/GR)	11	172'739'000	3.41%	3.46%
Portfolio	57	900'354'000	2.99%	3.06%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

M. Schmidli
Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Laura Blaufuss
Laura Blaufuss, MRICS
Senior Manager

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

FORTSETZUNG AUF DEN SEITEN 80-82

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.22	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kommerziell genutzte Liegenschaften																				
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			22,53		13 961	AE	1964	2019	1 667	0	2 673	0	0	0	525	0	3 198	0	31	31
Basel, Falknerstrasse 35			0,21		7 368	AE	2009	-	368	342	736	737	0	0	16	0	1 831	0	0	0
Basel, Greifengasse 23			0,03		14 061	AE	1995	2019	430	403	860	1 063	0	0	446	0	2 772	0	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,10		7 978	AE	1932	2001	1 578	0	1 078	0	0	0	202	0	1 280	0	41	41
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,56		41 510	AE	1996	-	2 195	0	5 463	1 163	0	0	1 581	0	8 207	49	0	49
Basel, Münchensteinerstrasse 127			1,98		14 006	AE	1993	-	1 229	342	2 066	630	0	0	298	0	3 336	43	0	43
Basel, Schneidergasse 11			0,00		3 767	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
Basel, Steinenberg 23			1,86		13 522	AE	2016	-	517	583	951	305	552	0	0	0	2 391	0	0	0
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		12 590	AE	1994	-	6 036	0	3 313	0	0	0	0	0	3 313	24	93	117
Gossau SG, Industriestrasse 149			4,55		26 597	AE	1991	2021	4 174	0	8 733	528	0	580	826	0	10 667	119	42	161
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			4,44		32 202	AE	1989	2021	5 131	1 272	1 058	2 576	0	245	1 731	0	6 882	163	53	216
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,64		24 002	AE	2011	-	1 693	0	3 365	899	0	0	196	0	4 460	77	0	77
Netstal GL, Centro 6			2,83		17 261	AE	2009	-	6 127	550	446	1 096	348	1 837	301	0	4 578	66	60	126
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			7,05		12 039	AE	1991	2017	2 706	0	1 800	0	0	0	721	496	3 017	32	26	58
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		32 382	AE	1992	2005	2 797	0	3 632	432	0	0	585	0	4 649	87	6	93
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		12 612	AE	1985/2003	-	2 449	0	0	0	0	2 149	0	0	2 149	16	9	25
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		n/a	AE/BRG	n/a	-	3 833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,70		15 092	AE/SE ⁷	1929	2004	1 176	124	2 797	0	0	0	524	0	3 445	57	0	57
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	326 632	15 469	2,47	4,07	300 950				44 244	3 847	38 971	9 429	1 095	4 811	8 063	496	66 711	733	361	1 094

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.22 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23

⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Wardeck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Wardeck Invest als Baurechtsgeberin

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON SEITE 79

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.22	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemischt genutzte Liegenschaften																				
Basel, Brüglingerstr, 9, Walkeweg 6			0,48		5 944	AE	2008	-	1 941	1 738	167	1 287	0	0	248	0	3 440	35	11	46
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,42		7 590	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1 080	0	0	0
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			0,11		13 636	AE	1935	2007	602	923	239	0	351	0	131	0	1 644	0	5	5
Binningen BL, Hauptstrasse 50			3,25		3 256	AE	1986	-	495	714	232	0	0	0	150	0	1 096	19	0	19
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			2,55		30 134	AE	1993	2003	8 398	2 930	0	2 552	60	0	515	0	6 057	128	41	169
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			5,89		11 476	AE	1989	-	1 122	1 804	851	163	0	0	345	8	3 171	29	0	29
Total gemischt genutzte Liegenschaften	74 171	3 582	2,26	3,84	72 036				12 828	8 626	1 503	4 002	754	0	1 595	8	16 488	211	57	268
Wohnliegenschaften																				
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9-13, Sägestrasse 26-32			2,65		15 314	AE	1991	2006	3 412	3 056	54	314	0	50	132	16	3 622	65	2	67
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			1,74		32 652	AE	1965	2002	8 989	5 671	108	662	0	0	527	0	6 968	64	34	98
Basel, Alemannengasse 62/64			0,77		4 444	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
Basel, Alemannengasse 65			1,76		1 827	SE/ME ⁹	2004	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2 471	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			0,69		11 122	AE	1983	2013	2 300	1 898	391	0	0	0	95	0	2 384	45	0	45
Basel, Dornacherstrasse 150			1,97		3 439	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,59		34 787	AE	1996	2014	4 743	6 566	543	0	0	0	92	233	7 434	121	0	121
Basel, Im Witterswilerhof 2-6			0,17		11 755	AE/BRN	1961	1990/2014	2 876	3 400	0	0	0	0	0	0	3 400	5	0	5
Basel, Landskronstrasse 1			0,79		4 235	AE	1996	-	343	893	0	0	141	0	44	0	1 078	0	0	0
Basel, Riehenring 17			0,00		3 215	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
Basel, Rütlistrasse 32			0,29		8 038	AE	1968	2019	1 090	1 505	57	0	0	0	0	0	1 562	24	0	24
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			1,43		10 038	AE	1979			2 559	0	0	0	0	75	0	2 634	0	0	0

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.22 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23

⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Wardeck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Wardeck Invest als Baurechtsgeberin

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 79 UND 80

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.22	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			4,99		5 628	AE	1900/ 1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1 003	0	0	0
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7			0,77		9 453	AE	1991	-	5 134	2 226	316	0	0	0	74	0	2 616	42	8	50
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			2,17		5 570	AE	2011	-	2 933	1 448	0	0	0	0	0	0	1 448	0	22	22
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			10,32		8 827	AE	2017	-	4 043	2 138	0	0	0	0	0	0	2 138	33	21	54
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15			3,40		12 578	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5 434	3 958	0	0	0	0	0	210	4 168	46	3	49
Islikon TG, Alte Landstrasse 17-19			1,03		6 757		1983	-	5 051	1 902	0	0	0	0	0	82	1 984	18	9	27
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,34		11 300	AE	1971/2006	2008	3 502	2 228	0	234	0	0	221	55	2 738	22	18	40
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40			0,77		7 607	AE	1986	-	5 310	1 980	0	0	0	0	140	0	2 120	30	22	52
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12			3,23		11 456	AE	1985	2011/2012	6 637	2 836	0	0	0	0	0	298	3 134	32	16	48
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6-20, Wendelinweg 1-3			1,43		22 618	AE	1986	2016	10 834	6 434	0	0	0	0	0	30	6 464	70	26	96
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			2,51		7 808	AE	1975	2007	2 330	1 321	0	0	0	0	0	216	1 537	18	0	18
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48			2,05		8 763	AE	1987	2017	4 704	2 372	0	0	0	0	150	0	2 522	29	7	36
Suhr AG, Gönhardweg 5-13			0,85		26 181		1986	-	13 576	7 539	0	0	0	0	301	0	7 840	90	0	90
Weinfeld TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		623	AE	1950	2018	463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33			1,09		11 642	AE	1982/2013	2013	4 320	2 545	0	0	0	0	0	108	2 653	30	4	34
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			0,76		24 603	AE/BRN	2018	-	12 573	7 455	0	0	0	0	82	0	7 537	121	0	121
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7			0,28		17 513	AE	2001	2021	6 313	4 479	0	0	0	0	114	0	4 593	50	12	62
Total Wohnliegenschaften	447 867	18 035	1,53	1,97	342 264				120 939	80 342	1 625	1 210	141	230	2 299	1 248	87 094	1 004	221	1 225

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)
⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.22 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23
⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Wardeck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Wardeck Invest als Baurechtsgeberin
⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE
⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 79-81

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.22	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Entwicklungsliegenschaften																				
Basel, Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117			n/a		n/a	AE/BRN	n/a	-	4701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1412	AE	1924	1953	584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MuttENZ BL, St. Jakobs-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	-	1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Entwicklungsliegenschaften	51 684	59	n/a	n/a	1412				6633	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Portfolio	900354	37145	1,99	2,97	716662				184644	92815	42099	14641	1990	5041	11956	1752	170293	1948	639	2587

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

² Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.22 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.23

⁶ AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Wardeck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Wardeck Invest als Baurechtsgeberin

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht 2018 bis 2022

Gesellschaft	2022	2021	2020	2019	2018
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	31,1	39,0	38,2	39,4	29,7
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	25,1	33,5	32,6	32,9	22,8
Konzerngewinn	21,8	27,4	26,8	34,1	18,7
Eigenkapital	421,1	416,7	406,6	397,1	301,7
Bilanzsumme	913,1	886,3	845,6	820,0	791,7
Marktwert Immobilienportfolio	900,4	874,4	838,6	808,2	782,7
Börsenkapitalisierung	561,8	586,6	589,1	509,9	378,2
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,33	1,41	1,45	1,28	1,25

Aktie	2022	2021	2020	2019	2018
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	2 270	2 370	2 380	2 060	1 843
Namenaktie Höchst	2 430	2 470	2 380	2 080	1 968
Namenaktie Tiefst	2 060	2 270	1 900	1 750	1 795
Innerer Wert	1 701	1 684	1 643	1 605	1 524
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie ¹	-1,7%	3,4%	18,9%	16,7%	1,5%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	25,8	21	22	15	20
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	126	157	154	175	150
Konzerngewinn vor Steuern	101	135	132	146	115
Konzerngewinn	88	111	108	151	94
Ausschüttung	70 ²	70	70	70	70

¹ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

² Antrag des Verwaltungsrats

Statistische Angaben	2022	2021	2020	2019	2018
Anzahl Namenaktien	247 500	247 500	247 500	247 500	198 000
Anzahl Titel insgesamt	247 500	247 500	247 500	247 500	198 000
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital		-	-	-	49 500
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	2,48	2,48	1,98
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	2,48	2,48	1,98
Nominelles genehmigtes Aktienkapital in Mio. CHF		-	-	-	0,50
Anzahl eingetragene Aktieninhabende am 31.12.	2 275	2 300	2 285	2 298	2 136

Finanzkalender Agenda

133. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 10. Mai 2023

PUBLIKATION SEMESTERBERICHT 2023

August 2023

134. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 29. Mai 2024

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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorenummer: 261 948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

warteck-invest.ch

info@warteck-invest.ch

Telefon +41 61 690 92 20

Herausgeber

Warteck Invest AG, Basel

Unterstützung im Bereich

Nachhaltigkeitsreporting

Sustainserv GmbH, Zürich

sustainserv.com

Bildnachweis Seite 35, 36, 38

gataric-fotografie.ch

Konzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich

linkgroup.ch

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