

19

Geschäfts- bericht

**Warteck Invest kann
erneut auf ein erfolgrei-
ches Geschäftsjahr
zurückblicken und den
höchsten Gewinn
der Firmengeschichte
präsentieren. Dank
einer gefüllten Projekt-
pipeline besteht in
den kommenden Jahren
weiteres Wachstums-
potenzial.**

Bericht

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

33 Corporate Governance

47 Vergütungsbericht

- 49 Bericht der Revisionsstelle

Konzernrechnung

- 52 Konzernbilanz
- 53 Konzernerfolgsrechnung
- 54 Konzerneigenkapitalnachweis
- 55 Konzerngeldflussrechnung
- 56 Anhang zur Konzernrechnung
- 77 Bericht der Revisionsstelle

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

- 84 Bilanz
- 85 Erfolgsrechnung
- 86 Anhang zur Jahresrechnung
- 93 Antrag zur Verwendung
des Bilanzgewinns
- 94 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

- 98 Bericht der Schätzungsexperten
- 100 Übersicht Portfolio und Nutzflächen
- 104 Mehrjahresübersicht
- 105 Finanzkalender

Kennzahlen

Gesellschaft	2019	2018	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	820,0	791,7	+3,6%
Eigenkapital	397,1	301,7	+31,6%
Börsenkaptalisierung am 31.12.	509,9	378,2	+34,8%
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,28	1,25	+2,4%
Fremdfinanzierungsgrad ¹	51,6%	61,9%	-16,7%
Net gearing ²	91%	143%	-36,2%
Eigenkapitalquote	48,4%	38,1%	+27,1%
Eigenkapitalrendite ³	9,8%	6,2%	+56,2%
Personalbestand am 31.12.	14	12	+16,7%
In Stellenprozenten	1250%	1 150%	+8,7%
Erfolg aus Vermietung	29,5	29,0	+1,8%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	39,4	29,7	+32,9%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁴	25,0	24,7	+1,2%
Konzerngewinn vor Steuern	32,9	22,8	+44,2%
Konzerngewinn	34,1	18,7	+82,4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁵	23,4	14,8	+58,1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt und Sondereffekte latente Steuern ⁶	15,6	14,8	+5,1%

- ¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
- ² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
- ³ Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
- ⁴ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 14,4 Mio. (VJ CHF 5,0 Mio.)
- ⁵ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 14,4 Mio. (VJ: CHF 5,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuer-effekt i.d.H.v. CHF 3,7 Mio. (VJ: CHF 1,1 Mio.)
- ⁶ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 14,4 Mio. (VJ: CHF 5,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuer-effekt i.d.H.v. CHF 3,7 Mio. (VJ: CHF 1,1 Mio.) und abzgl. Auflösung Rückstellungen für latente Steuern aufgrund Steuerreformen 2019 i.d.H.v. CHF 7,9 Mio. (VJ: CHF 0 Mio.)

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	808,2	782,7	+3,3%
Anzahl Liegenschaften	56	55	+1,8%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	37,1	35,5	+4,4%
Leerstandsquote in % ¹	5,0%	6,0%	-15,4%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	5,9%	7,2%	-18,1%
Ertragsausfallquote ²	5,5%	6,0%	-7,9%
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	35,1	33,4	+4,9%
Bruttorendite ⁴	4,8%	4,9%	-2,1%
Nettorendite ⁵	3,8%	4,0%	-5,0%
Performance ⁶	5,3%	4,7%	+13,3%

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

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 31.12. ¹	2060	1843	+11,8%
Höchst ¹	2080	1968	
Tiefst ¹	1750	1795	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1605	1524	+5,3%
Premium/Agio ² am 31.12.	28,4%	25,4%	+12,0%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	15,0	20,2	-26,1%
Rendite (Performance) im Berichtsjahr ³	16,7%	1,5%	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre ³	8,6%	5,9%	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre ³	7,4%	6,5%	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ⁴	175	150	+16,8%
Konzerngewinn vor Steuern ⁴	146	115	+26,8%
Konzerngewinn ⁴	151	94	+60,3%
Ausschüttung	70 ⁵	70	+/-0,0%

- ¹ Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2019 (performancebereinigt)
- ² Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
- ³ Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
- ⁴ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2019: 225 259 Stück; 2018: 198 000 Stück)
- ⁵ Antrag des Verwaltungsrats

Highlights

Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Konzerngewinn in Mio. CHF

34,1

+82,4% gegenüber Vorjahr

Projektpipeline in Mio. CHF

> 230

Marktwert Immobilienportfolio in Mio. CHF

808,2

+3,3% gegenüber Vorjahr

Ausschüttung in CHF

70.00

unverändert gegenüber Vorjahr

Anzahl Liegenschaften in 11 Kantonen

56

+1 gegenüber Vorjahr



Konzentration auf Projekte und Bestand

Die von der Nationalbank verordneten Negativzinsen gehen ins sechste Jahr. Die entsprechenden Konsequenzen für den Immobilienmarkt waren auch im Berichtsjahr 2019 deutlich spürbar. Die Preise für Anlageliegenschaften sind erneut gestiegen, was zu weiter sinkenden Renditen geführt hat, die vor allem an zentralen städtischen Lagen kaum mehr nachhaltig sind. Im Mietwohnungsmarkt hat sich der Trend zurück in die Städte fortgesetzt, was den Druck auf die Zentren erhöht und die Leerstandssituation in einigen Agglomerationen und ländlichen Gebieten verschärft hat. Warteck Invest hat im Berichtsjahr in diesem Marktumfeld auf Akquisitionen verzichtet und sich auf den Fortschritt der laufenden und die Entwicklung neuer Projekte im Bestand konzentriert.



Wartec Invest erwirtschaftete im 2019 einen Konzerngewinn von CHF 34,1 Mio. Dieses Ergebnis liegt 82,4% über dem Vorjahr und ist der höchste je erzielte Gewinn in der Firmengeschichte. Dieses Resultat ist wesentlich durch zwei Faktoren ausserhalb des operativen Geschäfts beeinflusst. Einerseits wurden Rückstellungen für latente Steuern als Folge der Steuerreformen in einigen Kantonen und auf Bundesebene aufgelöst, andererseits das Portfolio als Folge der weiter gesunkenen Zinsen weiter aufgewertet. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg aufgrund dieser Aufwertungen und der im Rahmen der Projekte getätigten Investitionen um 3,3% auf CHF 808,2 Mio.

Auch im vergangenen Jahr blieb die Vermietung von Wohnungen und Geschäfts- bzw. Büroflächen anspruchsvoll. Erneut floss viel Kapital in den Immobiliensektor und fast überall im Land wurde kräftig gebaut, wenn auch nicht mehr ganz auf dem Niveau des Vorjahres. Die Ausdehnung des Angebots im Wohnsektor überstieg die Zusatznachfrage aus dem Bevölkerungswachstum in einigen Regionen deutlich. Als Folge davon verschärfte sich die Leerstandssituation vor allem an peripheren Lagen weiter und die Angebotsmieten sanken erneut. Im Büroflächenmarkt konnten im Berichtsjahr aufgrund der guten konjunkturellen Entwicklung und des Wachstums des Dienstleistungssektors zwar Überkapazitäten abgebaut werden. Davon profitiert haben aber vor allem die Zentren. In diesem Marktumfeld sind viel Engagement und kreative Strategien für die Vermarktung von freien Flächen gefragt. Wartec Invest konnte im Berichtsjahr erfolgreich einige grössere Geschäftsmietverträge verlängern und leerstehende Büroflächen vermieten. Auch im Wohnbereich konnten Erfolge erzielt werden, indem beispielsweise die letzten Wohnungen des im Vorjahr fertiggestellten Neubaus in Wil SG und sämtliche sanierten Wohnungen einer Liegenschaft in Basel vermietet wurden. Insgesamt reduzierte sich die Leerstandsquote dadurch von 6,0% im Vorjahr auf 5,0%.

Wartec Invest wird weiterhin nach attraktiven Gelegenheiten zur Akquisition von Renditeliegenschaften Ausschau halten. Aufgrund der angespannten Situation am Transaktionsmarkt mit hohen Preisen und entsprechend tiefen Renditen liegt der Fokus aber vermehrt auf der Entwicklung des Bestands. Hier besteht für die kommenden rund fünf Jahre eine Pipeline von Arealentwicklungen und -verdichtungen sowie Aufstockungs- und

Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 230 Mio. Mit der Kapitalerhöhung vom Sommer 2019 wurde auch die finanzielle Basis für die Realisierung dieser Projekte gelegt.

Die Namenaktien von Wartec Invest schlossen am Bilanzstichtag bei CHF 2060, was einer Kurssteigerung von 13,0% gegenüber Jahresbeginn entspricht. Zusammen mit der im Mai 2019 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel eine positive Gesamtertragsrendite von 16,7%. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 27. Mai 2020 aufgrund der guten Ertragslage und der dank der gefüllten Projektpipeline intakten Zukunftsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Strategie von Wartec Invest. Wir sind uns unserer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handeln entsprechend. Aus diesem Grund verzichten wir zur Schonung der Ressourcen künftig auf den Druck des umfassenden Geschäftsberichts sowie des Halbjahresberichts und versenden stattdessen einen Kurzbericht mit den wichtigsten Informationen zum abgelaufenen Geschäftsjahr. Der umfassende Geschäftsbericht steht online auf unserer Webseite www.wartec-invest.ch zur Verfügung. Dort besteht auch die Möglichkeit, den Geschäftsbericht kapitelweise oder komplett als PDF herunterzuladen.

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



Dr. Marcel Rohner
Präsident des Verwaltungsrats

Gestärkte Kapitalbasis und volle Pipeline

Wartec Invest kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurückblicken. Mit CHF 34,1 Mio. wurde der höchste Konzerngewinn in der Firmengeschichte erzielt. Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst durch die Aufwertungen der Liegenschaften in Höhe von CHF 14,4 Mio. und durch die Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von CHF 7,9 Mio. Doch auch ohne diese Effekte lag der Konzerngewinn mit CHF 15,6 Mio. um 5,1 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. Im 2019 wurde keine Liegenschaft gekauft. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg aber aufgrund von Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte und als Folge der Aufwertungen um 3,3 % auf CHF 808,2 Mio.

Trotz den anhaltenden Überkapazitäten an Wohn- und Geschäftsflächen in vielen Marktgebieten ist es gelungen, die Leerstände im Portfolio um einen Prozentpunkt auf 5,0% zu reduzieren. Durch diese Vermietungserfolge sowie als Folge der Akquisitionen im Vorjahr konnten die Mieterträge im Geschäftsjahr 2019 um 4,9% gesteigert werden. Die laufenden Projekte wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben oder erfolgreich vollendet. Dazu wurden neue Projekte gestartet. Zusammen mit den laufenden Projekten besteht für die kommenden Jahre eine Pipeline von Arealentwicklungs-, Sanierungs- und Aufstockungsprojekten im Umfang von rund CHF 230 Mio. Mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung vom Sommer 2019 wurde auch die finanzielle Basis für die Realisierung dieser Projekte gelegt.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung blicken aufgrund dieser Ausgangslage zuversichtlich 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.

Erneut höchster Konzerngewinn der Firmengeschichte

Im Berichtsjahr erzielte Wartec Invest einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 39,4 Mio., was einem Plus von 32,9% zum Vorjahr entspricht (CHF 29,7 Mio.). Die EBIT-Marge lag bei 106,2% (83,5%) und damit weit über dem Durchschnitt von 83,8% der letzten fünf vorangegangenen Jahre. Hauptgrund für diese deutliche Steigerung des EBIT waren die Aufwertungen der Liegenschaften als Folge der weiter gesunkenen Diskontsätze.

Die Neubewertungen der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG führten im Berichtsjahr netto zu einer Aufwertung von CHF 14,4 Mio., entsprechend 1.8% des Portfoliowerts (CHF 5,0 Mio. bzw. 0.6% des Portfoliowerts). Der Konzerngewinn 2019 in Höhe von CHF 34,1 Mio. übertraf das Ergebnis des Vorjahres (CHF 18,7 Mio.) um 82,4%. Damit wurde zum fünften Mal in Folge das höchste Ergebnis der Firmengeschichte erzielt. Diese erneute Gewinnsteigerung ist neben dem Bewertungsergebnis positiv durch die Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von CHF 7,9 Mio. als Folge der Steuerreformen in einigen Kantonen und auf Bundesebene beeinflusst. Jedoch auch ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses und ohne den Sondereffekt aus den Steuern übertraf das Konzernergebnis mit CHF 15,6 Mio. den Vergleichswert des Vorjahres um 5,1% (CHF 14,8 Mio.), vor allem aufgrund des gestiegenen Erfolgs aus Vermietung und eines tieferen Finanzaufwands. Der Erfolg aus Vermietung stieg um 1,8% auf CHF 29,5 Mio. (CHF 29,0 Mio.). Der Finanzaufwand reduzierte sich als Folge von günstigeren Refinanzierungen, Restrukturierungen von Finanzierungen und Rückzahlungen von Krediten aus den Mitteln der Kapitalerhöhung um 5,4% auf CHF 6,4 Mio. (CHF 6,8 Mio.). Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital beträgt im Berichtsjahr 9,8% (6,2%). Das Konzernergebnis 2019 entspricht einem Gewinn pro Aktie (bezogen auf die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien 225259) von CHF 151,28 (CHF 94,36). Im Rahmen der Kapitalerhöhung im Sommer 2019 wurden 49 500 neue Aktien ausgegeben, so dass der Bestand am Bilanzstichtag total 247 500 Namenaktien betrug. Ohne Neubewertungs- und Sondereffekte entspricht der Konzerngewinn pro Aktie bei neu 247 500 Aktien CHF 62,95 (im Vorjahr bei 198 000 Aktien CHF 74,85).

Mieteinnahmen und Erfolg aus Vermietung gesteigert

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft erworben. Dennoch konnten die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr dank den Akquisitionen im Vorjahr und der Fertigstellung von Sanierungs- und Neubauprojekten um 4,4% auf CHF 37,1 Mio. gesteigert werden (CHF 35,5 Mio.). Die Struktur der Mieterträge hat sich weiter leicht zugunsten der Einnahmen aus Wohnnutzung verschoben. Deren Anteil betrug im Berichtsjahr 48% (45%). 23% (26%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros. Verkaufsflächen trugen wie im Vorjahr 13% bei, der Rest verteilte

sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstandsquote konnte vor allem durch Vermietungserfolge bei den Wohnneubauten und einigen Geschäftsflächen von 6,0% auf 5,0% reduziert werden. Von diesen 5,0% entfiel 1,0 Prozentpunkt auf zwei Büro- und Gewerbeliegenschaften in Basel und Gossau SG. Weitere 1,2 Prozentpunkte der Leerstandsquote erklären sich durch die längere Absorption von Wohnungen in einem Neubauprojekt in Wil SG. Bei allen diesen Liegenschaften wurden zwischenzeitlich weitere Fortschritte bei der Vermietung erzielt. So wurden in Wil SG mittlerweile alle 81 Wohnungen vermietet. Ohne die Leerstände der erwähnten drei Objekte wies das Portfolio nach wie vor eine sehr tiefe Leerstandsquote von 2,8% auf. Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 35,1 Mio., was einer Steigerung von 4,9% entspricht (CHF 33,4 Mio.).

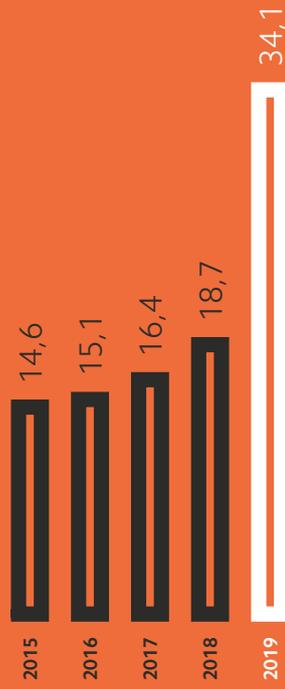
Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten und sämtlichen Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt, lag mit CHF 5,6 Mio. um 25,2% höher als im Vorjahr (CHF 4,5 Mio.). Dieser Anstieg ist teilweise auf das gewachsene Immobilienportfolio zurückzuführen. Zudem sind im Immobilienaufwand bezahlte Baurechtszinsen in Höhe von rund CHF 0,3 Mio. (CHF 0,2 Mio.) enthalten. Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen) im Berichtszeitraum 14,2% (12,0%), was innerhalb einer normalen Schwankungsbreite liegt und ein intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis darstellt. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre machten diese Aufwendungen 10,9% der Soll-Mietzinsen aus.

Aus den Einnahmen aus Vermietung und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen resultierte schliesslich ein Erfolg aus Vermietung von CHF 29,5 Mio., ein Plus von 1,8% gegenüber dem Vorjahr (CHF 29,0 Mio.).

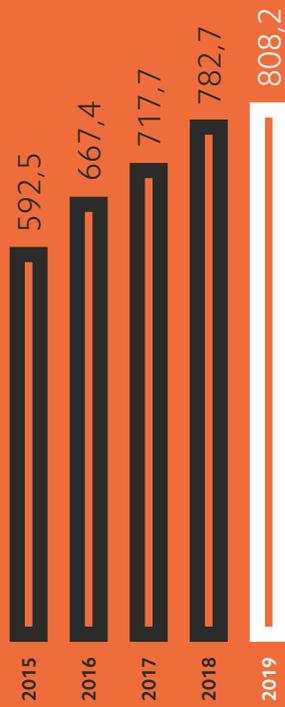
Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Marktwert Immobilien- portfolio in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Mieteträge in Mio. CHF



Schlanke und agile Organisation

Aufgrund des Portfoliowachstums und der anspruchsvolleren Vermietungssituation wurde die Bewirtschaftung um eine Personaleinheit verstärkt. Am Stichtag beschäftigte Wardeck Invest 14 festangestellte Personen mit einem Pensum von 12,5 Vollzeitstellen (12 Personen mit 11,5 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2019: 22 Personen, 459 Stellenprozente; 2018: 24 Personen, 484 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Im Personalaufwand sind neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,3 Mio. (CHF 0,3 Mio.) enthalten, die fallweise als lokale Partner für die Bewirtschaftung der Liegenschaften ausserhalb von Basel engagiert werden. Aufgrund der zusätzlichen Vollzeitstelle in der Bewirtschaftung sowie der Zuwahl eines vierten Verwaltungsratsmitglieds durch die Generalversammlung erhöhte sich der Personalaufwand gegenüber dem Vorjahr um 6,9% auf CHF 3,2 Mio. (CHF 2,9 Mio.), was im Verhältnis zu den Soll-Mietzinseinnahmen 8,5% entspricht (8,3%).

Der sonstige Betriebsaufwand lag im Berichtszeitraum mit CHF 1,5 Mio. um 3,9% über dem Vorjahr. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen wie im Vorjahr 4,1% aus.

Wardeck Invest verfügt nach wie vor über eine ausgesprochen schlanke Organisation mit kleinen Gremien und kurzen Entscheidungswegen. Trotzdem sind alle für das Erreichen der Unternehmensziele erforderlichen Kompetenzen intern verfügbar. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal bewirtschaftet, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnern. Die Unternehmensleitung ist überzeugt, dass mit diesem Ansatz die höchstmögliche Entscheidungsqualität erreicht und nachhaltig die besten Ergebnisse erzielt werden können.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung, Finanzierungskosten weiter gesenkt

Zur Finanzierung von weiterem Wachstum wurde im Juni 2019 aus bestehendem genehmigtem Kapital erfolgreich eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Verhältnis 4:1 durchgeführt. Der Gesellschaft flossen aus dieser Transaktion brutto CHF 76,8 Mio. zu. Der Kreditbestand

reduzierte sich im Berichtsjahr durch Kreditrückzahlungen aus den Mitteln dieser Kapitalerhöhung um CHF 65,0 Mio. auf CHF 368,2 Mio. Die anhaltende Tiefzinssituation ermöglichte zudem Refinanzierungen zu besseren Konditionen. Schliesslich konnte die Zinslast durch Restrukturierungen von Zinssatz-Swaps und laufenden Festhypotheken weiter reduziert werden. Aus diesen Gründen reduzierte sich der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock darstellt, um 5,4% auf CHF 6,4 Mio. (CHF 6,8 Mio.). Im Berichtsjahr entstanden trotz der von der Nationalbank eingeführten und nach wie vor bestehenden Negativzinsen erneut keine Mehrkosten. Der Kreditbestand am Stichtag in Höhe von CHF 368,2 Mio. (CHF 433,2 Mio.) entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 46% (55%). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite konnte weiter reduziert werden und lag bei 1,6% (1,7%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 9,5 Jahren. Damit ist das Risiko von höheren Finanzierungskosten bei steigenden Zinsen auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettoendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr mit 2,2% nahezu auf Vorjahresniveau (2,3%). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich als Folge der Kapitalerhöhung auf solide 48% (38%).

Gut diversifiziertes Portfolio

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft dazugekauft. Zwar wurden viele Angebote geprüft, aber keines dieser Objekte entsprach den strengen Anlagekriterien oder Preisvorstellungen von Wardeck Invest. Es konnte jedoch ein Kaufrecht für eine Baulandparzelle in Basel vereinbart werden. Diese Parzelle soll im Falle positiv verlaufender Abklärungen bei den Behörden zur Arrondierung und Entwicklung eines Wohnbauprojekts mit rund 20 Wohnungen erworben werden. Ein entsprechendes generelles Baubegehren zur behördenverbindlichen Abklärung der relevanten Fragen wurde im Oktober 2019 eingereicht.

Neben den Ausgaben für den normalen Unterhalt der Liegenschaften investierte Wardeck Invest im Berichtsjahr CHF 11,2 Mio. in Neubau- und Sanierungsprojekte. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 25,5 Mio. bzw. 3,3% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 808,2 Mio. (CHF 782,7 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) lag gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert bei 4,8% (4,9%). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) reduzierte sich vor allem als Folge der höheren Marktwerte auf 3,8% (4,0%). Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, erreichte 5,3% (4,7%).

Die Liegenschaften von Wardeck Invest liegen in elf Kantonen und sind damit geografisch gut diversifiziert. Gemessen am Marktwert des Portfolios bilden weiterhin die dynamischen Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 46% (44%) und Zürich mit 32% (33%) die geografischen Schwerpunkte. Die übrigen Regionen machen 22% (23%) aus. Die Bilanzsumme erhöhte sich um 3,6% auf CHF 820,0 Mio. (CHF 791,7 Mio.).

Konzentration auf den Bestand, Fortschritte bei den Projekten

Im Berichtsjahr wurde der Immobilienbestand gezielt weiterentwickelt. Dazu wurde zu den bereits laufenden Projekten eine Reihe von neuen Projekten geplant und gestartet. Einige konnten im Berichtsjahr abgeschlossen werden, andere sind noch im Gang.

Neben der bereits erwähnten Baueingabe für ein Wohnbauprojekt in Basel auf einer mittels Kaufrecht gesicherten Parzelle wurden die zum Jahresbeginn bereits laufende Planung des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Irène Zurkinder-Platz in Basel und die Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» in Muttenz weiter vorangetrieben. Für das Wohn- und Geschäftshaus in Basel wurde die Baueingabe erarbeitet und im Oktober eingereicht. Mit der Baubewilligung wird im zweiten Quartal 2020 gerechnet. Geplant ist die Errichtung eines zwölfgeschossigen, rund 40 m hohen Neubaus mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10 000 m². Neben publikumsintensiven Nutzungen wie zum Beispiel Gastronomie im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen ent-

stehen hier 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neu zu errichtenden, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinder-Platz. Die Investitionskosten für diesen Neubau sind mit CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach der geplanten Fertigstellung Mitte 2022 wird nach Abzug des Baurechtszinses mit CHF 1,9 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet.

Nachdem die Gemeindeversammlung in Muttenz im Sommer 2018 die Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» genehmigt hatte, konnte im Berichtsjahr der Quartierplanvertrag finalisiert und unterzeichnet werden. Im Februar 2020 hat auch der Regierungsrat des Kantons Baselland die Quartierplanung genehmigt. Gegen diesen Entscheid sind zurzeit noch Beschwerden hängig. Die Quartierplanung sieht auf der Parzelle von Wardeck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche vor. Ein konkretes Projekt kann allerdings erst nach Ablauf der temporären, entgeltlichen Enteignung durch das Bundesamt für Strassen ASTRA im 2022 realisiert werden. Seit März 2017 benützt das ASTRA die Parzelle im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts als Installationsplatz.

Im Berichtsjahr wurden drei Wohnliegenschaften saniert. Die 16 Wohnungen an der Rütlistrasse 32 in Basel wurden einer Totalsanierung unterzogen. Küchen und Bäder wurden ersetzt, die Haustechnik erneuert und die Gebäudehülle energetisch saniert und optisch aufgefrischt. Die Sanierungskosten belaufen sich auf insgesamt CHF 3,5 Mio. In den elf Wohnungen in der Liegenschaft St. Alban-Rheinweg 188/Ramsteinerstrasse 4 in Basel wurden ebenfalls die Küchen und Bäder erneuert sowie die Fenster ersetzt. Zudem erfuhr die Liegenschaft eine Auffrischung der allgemeinen Räume. Die Investitionen beliefen sich auf CHF 1,0 Mio. In Rorschach wurde die Fassade der Liegenschaft an der Hauptstrasse 30 saniert und die Fenster wurden ersetzt. Die Investitionen in diese Liegenschaft beliefen sich auf ebenfalls CHF 1,0 Mio. Alle drei beschriebenen Sanierungen wurden sozialverträglich, d.h. ohne Kündigung der Mietverhältnisse durchgeführt. Die Investitionen wurden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf die Mieten umgelegt und führen damit künftig zu Mehreinnahmen.

Die Geschäftsliegenschaft Industriestrasse 149 in Gossau SG erfuhr im Berichtsjahr eine optische Neupositionierung. Zu diesem Zweck wurde in einem ersten Schritt die Fassade mit einem neuen Farbkonzept versehen. In einem zweiten Schritt wird im laufenden Jahr die komplette Signaletik neu gestaltet. In der Wohn- und Geschäftsüberbauung an der Bahnhofstrasse 54 in Landquart wurde im Berichtsjahr die komplette Heizungs-, Lüftungs- und Klimazentrale erneuert. Die gesamten Investitionen beliefen sich auf rund CHF 1,0 Mio. Dadurch können künftig schätzungsweise 30% Energie eingespart werden.

Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und sollte ursprünglich im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision vorgenommen hat, werden nun für diese Liegenschaft die weiteren Entwicklungsschritte evaluiert.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung und Vorbereitung der Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg begonnen. In den 35 Wohnungen sollen die Küchen und Bäder sowie die Fenster ersetzt werden. Ebenso werden Teile der Haustechnik erneuert und die Liegenschaft optisch aufgefrischt. Die Investitionskosten wurden auf CHF 3,5 Mio. veranschlagt. Die Sanierungsarbeiten sollen im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse erfolgen.

Zusammen mit den beschriebenen Neubau- und Sanierungsprojekten besteht für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio.

Nachhaltigkeitsbericht und Risikobeurteilung

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird daher besonders auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch der Liegenschaften werden kontinuierlich erhoben und überprüft. Wo nötig werden Verbesserungsmaßnahmen ergriffen. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Bei der Evaluation der geeigneten Massnahmen wird stets auch die graue Energie mitberücksichtigt.

Parallel dazu werden die Mieter regelmässig für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser sensibilisiert. Ein tieferer Verbrauch bedeutet neben einem positiven Umwelteffekt auch geringere Nebenkosten, wovon letztlich die Mieter profitieren.

Weitere Angaben zu den für Wartec Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich im separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 22 bis 29.

Um den Herausforderungen und Risiken des täglichen Wirtschaftens zu begegnen, haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung geeignete 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 und quantifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

Konstant hohe Ausschüttung

Die Namenaktien von Wartec Invest legten im Berichtsjahr um 13,0% zu und schlossen zum Jahresende bei CHF 2060. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70,00 vom Mai 2019 erzielten die Titel damit eine positive Gesamtrendite von 16,7%. Das sehr gute Jahresergebnis und die intakten Ertragsaussichten veranlassen den Verwaltungsrat, der nächsten Generalversammlung vom 27. Mai 2020 eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70,00 pro Aktie zu beantragen. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 51% und – gemessen am Jahresendkurs – einer Dividendenrendite von 3,4%. Nach der vom Volk auf Bundesebene angenommenen Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) ist nur noch maximal die Hälfte der Ausschüttung steuerprivilegiert aus den Reserven für Kapitaleinlagen möglich.

Personelle Veränderungen im Verwaltungsrat

An der Generalversammlung vom 22. Mai 2019 kam es zu personellen Veränderungen im Verwaltungsrat. Der bisherige Präsident, Dr. Christoph M. Müller, der das Gremium seit 2001 präsidierte, stellte sich altershalber nicht mehr zur Wiederwahl. Zu seinem Nachfolger als Präsident wurde das bisherige Mitglied Dr. Marcel Rohner gewählt. Neben dem bisherigen Mitglied Dr. Ulrich Vischer wurden neu Stephan A. Müller und Kurt Ritz in den jetzt vierköpfigen Verwaltungsrat gewählt.

Ausblick

Ein Ende der Negativzinsen ist zurzeit nicht absehbar. Der daraus resultierende Anlagenotstand dürfte weiterhin Kapital in grossem Umfang in den Immobiliensektor treiben. Zudem ist mit einem Rückgang an zum Verkauf stehender Liegenschaften zu rechnen, da viele Anlageinvestoren aufgrund der fehlenden Wiederanlagemöglichkeiten von Verkäufen absehen dürften. Als Folge davon ist mit weiter steigenden Preisen bzw. sinkenden Renditen auf dem Transaktionsmarkt zu rechnen. Akquisitionen zu attraktiven Bedingungen würden dadurch noch schwieriger werden. Andererseits dürfte dadurch die Bautätigkeit im Wohnsegment weiter anhalten, obwohl das Angebot die Nachfrage vor allem ausserhalb der Zentren bereits heute übersteigt. Weiter sinkende Mieten und teilweise hohe Leerstände in Agglomerationen und ländlichen Gebieten wären die Folge. In den grösseren Zentren des Landes dürfte die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund des anhaltenden Trends zurück in die Stadt und der nur begrenzt möglichen Ausdehnung des Angebots dieses auch künftig übersteigen.

Am Büroflächenmarkt wird aufgrund eines sich abschwächenden Beschäftigungsschubs mit einer reduzierten Dynamik bei der Absorption und daher wieder mit leicht steigenden Leerständen gerechnet. Dieser Markt ist allerdings sehr heterogen und die regionalen Angebotsquoten sind ziemlich unterschiedlich. Generell dürften sich aber auch künftig Flächen in den Zentren besser vermieten lassen als solche in der Peripherie.

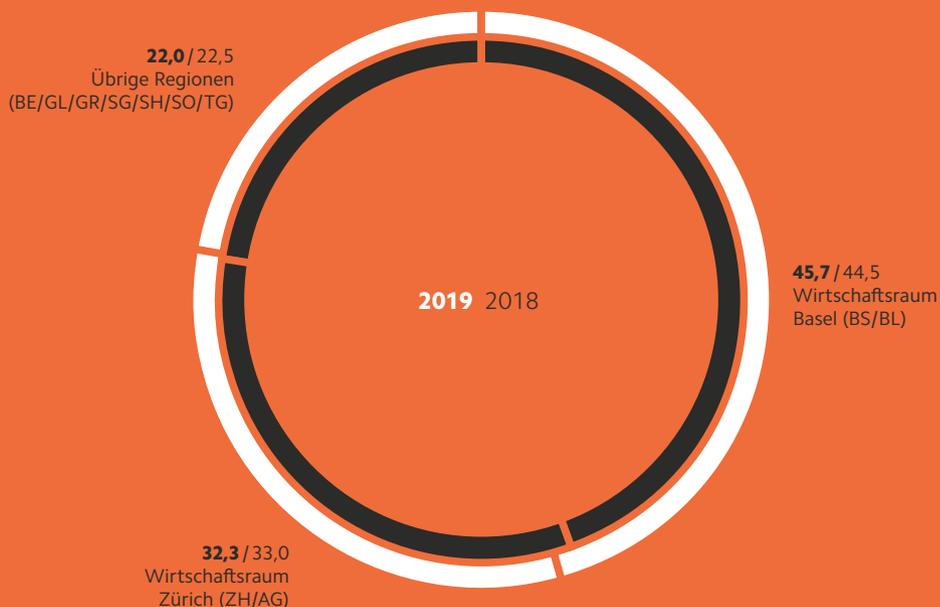
In diesem Marktumfeld ist die Qualität der Lagen und die Nutzungsflexibilität der Liegenschaften von zentraler Bedeutung für den Vermarktungserfolg. Das Immobilienportfolio von Warteck Invest ist geografisch und nutzungsspezifisch gut diversifiziert und weist darüber hinaus keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Die Lagen der Liegenschaften sowie deren Objektqualitäten

werden von den unabhängigen Schätzungsexperten von PwC durchwegs als gut bis sehr gut eingestuft. Viele der anstehenden Projekte zielen zudem auf eine weitere Verbesserung der Objektqualität ab. Das Angebot von Warteck Invest bewegt sich mehrheitlich im mittleren Preissegment, wo die Nachfrage am stabilsten ist. Aus diesen Gründen ist Warteck Invest zuversichtlich, die Leerstände im Portfolio nachhaltig tief halten zu können.

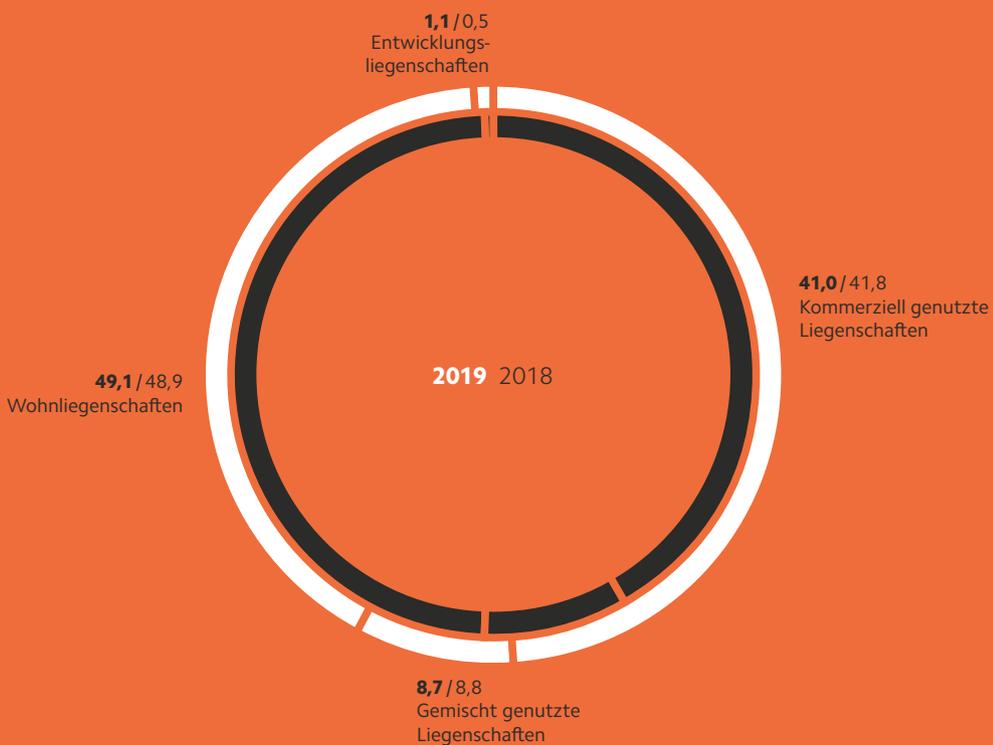
Wartec Invest wird weiterhin nach attraktiven Akquisitionsgelegenheiten suchen. Daneben steht aber laufend auch der Bestand im Fokus. Durch Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sollen vorhandene Ertragspotenziale aktiviert werden. Mit der aktuellen Kapitalstruktur und der in der Strategie festgelegten Belehnungsgrenze von 60% besteht zurzeit ein Spielraum für Zukäufe und Investitionen in den Bestand in Höhe von rund CHF 300 Mio. Damit ist die Finanzierung der bestehenden Projektpipeline von rund CHF 230 Mio. gewährleistet.

Die hohe Qualität des Immobilienportfolios und die gefüllte Projektpipeline sorgen für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Das aktive Finanzierungsmanagement, das professionelle Facility-Management und die vorausschauende Planung beim Gebäudeunterhalt bewirken, dass die Kosten für Fremdkapital und für den Unterhalt der Liegenschaften unter Kontrolle bleiben. Und schliesslich ermöglicht die schlanke und flexible Organisation der Gesellschaft schnelle und effiziente Entscheidungen von hoher Qualität. Aus diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest trotz der gestiegenen Herausforderungen am Markt gegeben sind.

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %



Porträt

Nachhaltige Wertschöpfung durch Professionalität, Effizienz und Diversifikation.

Immobilien auf gutem Grund

Wartec Invest ist eine der bedeutenden 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 verselbständigt 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 2019 56 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von rund CHF 810 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 49% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 41% auf Geschäftsimmobilien, der Rest auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Liegenschaften verteilen sich auf 11 Kantone; geografische Schwerpunkte bilden die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

Marktwert per 31.12.2019 Immobilienportfolio in Mio. CHF

808

Liegenschaften in 11 Kantonen

56

Investment mit Mehrwert

Wartec Invest hat das Ziel, für ihre Aktionäre eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften und den Substanzwert nachhaltig zu sichern. Die Aktionäre profitieren von der kapitalmarktmässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftenmarkts. Zudem verkörpert der Liegenschaftenbestand Realwerte und bietet so einen Schutz gegen die Geldentwertung. Und nicht zuletzt ist die Unternehmensstrategie darauf ausgerichtet, das 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 48% 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.

**Ausschüttungsrendite in %
2019**

3,4

**Mitarbeitende in der
effizienten und schlanken
Organisation**

14

Kompetente Mitarbeitende

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

Integer und transparent

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 Aktionäre. Wartec Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu einem regelmässigen Dialog mit Investoren, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

Zu Nachhaltigkeit verpflichtet

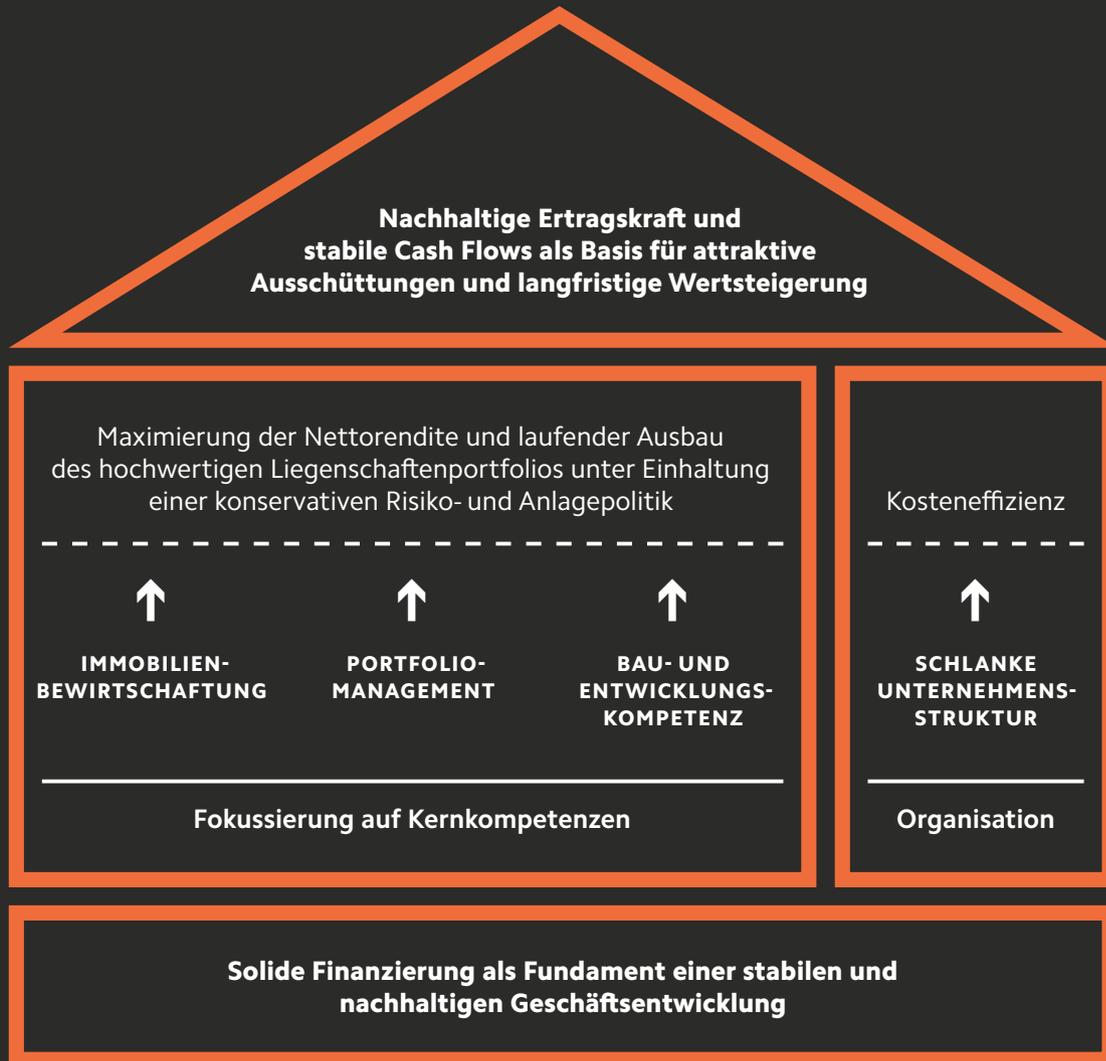
Wartec Invest nimmt ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft wahr. Der Fokus liegt in erster Linie auf der Energieeffizienz ihrer Liegenschaften. Sie strebt bei ihren Immobilien einen niedrigen Energie- und Wasserverbrauch an, investiert in energetische Sanierungen und setzt auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien.

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 3,5%. Seit 1993 wurde die Dividende jedes Jahr entweder erhöht oder konstant gehalten. Sofern möglich erfolgen die Ausschüttungen für Anleger steueroptimiert.

Mieter im Zentrum

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



Nachhaltige Strategie

Wartec Invest verfolgt seit Jahren eine nachhaltig profitable Strategie. Diese Konstanz fördert Vertrauen und die Berechenbarkeit der Unternehmung. Daran soll sich nichts ändern!

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

Eigenkapitalquote in %

48

Wertschöpfung durch Immobilienportfolio-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 Immobilienbewirtschaftung

Für Wartec Invest sind ihre Mieter ihre Kunden. 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.

Attraktive Renditen durch eine 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 1 100 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 Kapitalgebern eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

Akquisitionen

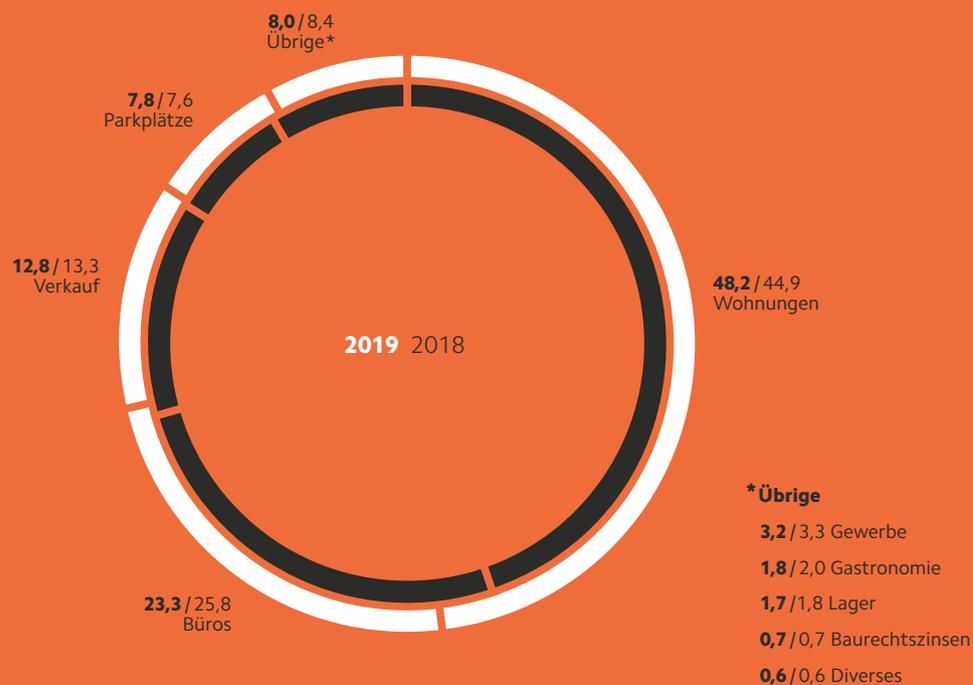
Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte übernommen. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. liegen. In erfolgsversprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium geprüft.

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

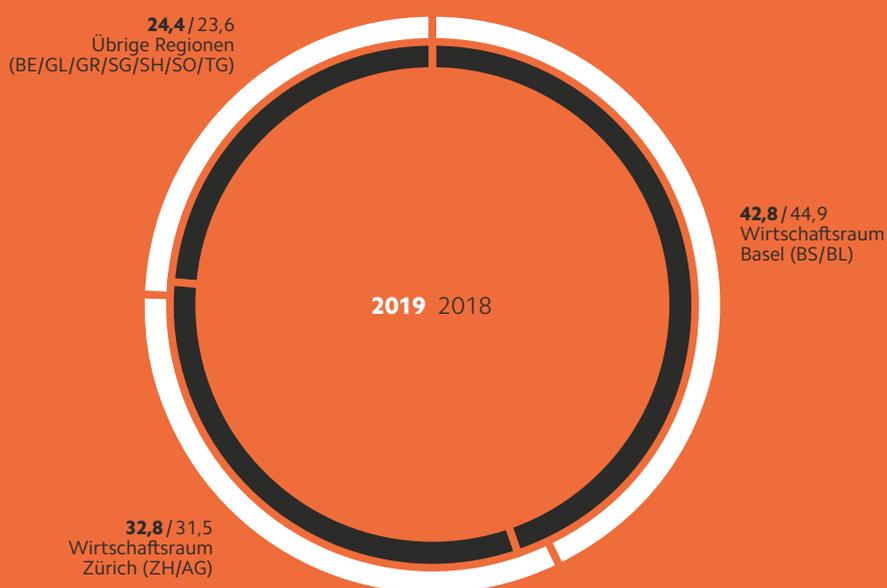
Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5% übersteigen.

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

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung in %



Soll-Mietzinsen nach Geografie in %



Laufende Projekte

Zusammen mit den hier vorgestellten laufenden Projekten besteht für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio.

Im Berichtsjahr konnte ein Kaufrecht für eine Baulandparzelle in Basel vereinbart werden. Auf dieser Parzelle können gemäss einer Machbarkeitsstudie rund 20 attraktive Wohnungen in einer parkähnlichen Umgebung erstellt werden. Im Oktober wurde ein generelles Baubegleichen mit den relevanten Fragen eingereicht, um die Realisierbarkeit behördenverbindlich abzuklären. Im Falle einer positiven Antwort soll die Parzelle im laufenden Jahr erworben und das Projekt weiterentwickelt werden.

Die Planung des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben. Im Oktober wurde das entsprechende Baubewilligungsgesuch eingereicht. Dieses Projekt befindet sich an einer der verkehrstechnisch am besten erschlossenen Lagen von Basel. Sowohl das Stadtzentrum wie auch diverse Naherholungsgebiete oder der Bahnhof und die Autobahn sind mit dem ÖV oder privaten Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Geplant ist hier die Errichtung eines zwölfgeschossigen, rund 40 m hohen Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10000 m². Neben publikumsintensiven Nutzungen wie zum Beispiel Gastronomie im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen entstehen 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neu zu errichtenden, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Mit der Erteilung der Baubewilligung wird im Frühling des laufenden Jahres gerechnet, so dass im Sommer mit den Bauarbeiten begonnen und der Neubau Mitte 2022 fertiggestellt werden könnte. Auf der Projektwebseite www.syd.ch finden Interessierte während der Realisierungs- und Vermarktungsphase weitere Informationen.

Die drei Quartierpläne «Hagnau-Ost», «Hagnau-West» und «Schänzli» wurden im Juni 2018 von der Gemeindeversammlung in Muttenz BL angenommen und im Februar des laufenden Jahres vom Regierungsrat des Kantons Baselland genehmigt. Gegen diesen Entscheid sind zurzeit noch Beschwerden hängig. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Bei Rechtskraft des Quartierplans kann auf dieser Parzelle dereinst ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Mit der Realisierung eines konkreten Projekts auf der Parzelle von Warteck Invest kann allerdings nicht vor 2022 begonnen werden. Das Grundstück wird zurzeit vom Bundesamt für Strassen ASTRA im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts als Installationsplatz verwendet und wurde zu diesem Zweck für die Dauer von fünf Jahren entschädigungspflichtig enteignet. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter www.hagnau-schaenzli.ch.

Im laufenden Jahr 2020 soll die im Jahr 1991 erstellte Wohnüberbauung an der Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32 in Aarburg AG totalsaniert werden. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung von Teilen der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die Sanierung der 35 Wohnungen erfolgt sozialverträglich, d.h. ohne Kündigungen im bewohnten Zustand.

Steckbrief Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel

Bauzeit
2020–2022

Investitionsvolumen
rund CHF 45 Mio.

Soll-Mietzinsen
rund CHF 1,9 Mio. p.a.
(nach Abzug der Baurechtszinsen)

Raumprogramm
Geschäfts- und Büroflächen
sowie 43 Wohnungen



Visualisierung Neubauprojekt «Syd» in Basel, Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117
Bildquelle: Bachelard Wagner Architekten

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds der Warteck Invest. Die konsequente Umsetzung der Strategie und die Verfolgung der im Leitbild festgehaltenen Grundwerte führen zu nachhaltig profitablen Resultaten. Die ethische und transparente Unternehmensführung trägt zu einer hohen Glaubwürdigkeit der Warteck Invest gegenüber ihren Stakeholdern bei und wird durch einen stetigen, ehrlichen Dialog mit Investoren, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen unterstützt.

In diesem Sinne berichtet Warteck Invest auch für das Geschäftsjahr 2019 ausführlich und gemäss den international führenden Standards der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Anstrengungen im Bereich der Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI Index auf der Webseite unter www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit entnommen werden.

Good Corporate Governance

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. Um integres und rechtskonformes Verhalten sicherzustellen, werden verschiedenste Compliance-Themen, wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz, adressiert und die Mitarbeitenden regelmässig geschult.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung und überwacht den Geschäftsverlauf. Der CEO der Warteck Invest befindet sich in regelmässigen Austausch mit dem Verwaltungsrat, der auch durch regelmässige Sitzungsprotokolle und Berichterstattung über

den Geschäftsgang inkl. wesentlicher wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Themen informiert wird. Neben Finanzierungs- und Personalthemen wird das Liegenschaftsportfolio regelmässig an Sitzungen der Geschäftsleitung analysiert und diskutiert. Damit stellt die Corporate Governance der Warteck Invest die langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher.

Rentable Portfolioentwicklung

Über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen soll für die Aktionäre ein nachhaltiger Ertrag erwirtschaftet werden. Warteck Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios ist zentral. Deshalb liegt ein Fokus im Nachhaltigkeitsbereich auch auf der Energieeffizienz. Angestrebt wird ein niedriger Energie- und Wasserverbrauch der Gebäude. Zu diesem Zweck investiert Warteck Invest in energetische Sanierungen und setzt auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien. Gut erschlossene Anlageobjekte in Zentren oder in Zentrumsnähe mit einer intakten Nahversorgung halten die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios auf hohem Niveau.

Im Berichtsjahr wurde unter anderem eine Wohnliegenschaft in Basel sozialverträglich umfassend und energetisch saniert.

Offene Kommunikation mit Stakeholdern

Wartec Invest legt grossen Wert auf einen transparenten und regelmässigen Austausch mit ihren Stakeholdern. Neben Aktionären und Mietern zählen Mitarbeitende, Planer und Architekten, Behörden, Banken und Lieferanten zu den wichtigsten Anspruchsgruppen, die die Geschäftstätigkeit von Wartec Invest beeinflussen oder von dieser tangiert werden. Aufgrund der schlanken Organisation des Unternehmens stehen fast alle Mitarbeitenden täglich in persönlichem Kontakt mit verschiedenen Stakeholdern. Der Dialog wird grundsätzlich fallbezogen durch die Geschäftsbeziehung bestimmt. Darüber hinaus informiert das Unternehmen ihre Aktionäre und weitere Interessengruppen regelmässig via Medienmitteilungen, Konferenzen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen der Generalversammlung. Zusätzlich publiziert Wartec Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite www.wartec-invest.ch (GRI 102-40, 102-42, 102-43).

Durch die Nähe zu den Mietern und dem Markt werden die Bedürfnisse der Stakeholder unmittelbar erhoben und fliessen in alle Unternehmensentscheidungen mit ein. Das Thema Flächenoptimierung war beispielsweise eines der Themen, die von Mietern im Berichtsjahr an das Unternehmen herangetragen wurden. Mit Behörden wurden vorwiegend Diskussionen über die Umsetzung von Sanierungen und Erneuerungen sowie über Baubewilligungen geführt, und bei Anwohnern waren beispielsweise die Konsequenzen von Arealverdichtungen ein Thema (GRI 102-44).

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung führte die Geschäftsleitung eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Im Rahmen einer Diskussionsrunde flossen die Schwerpunkte der Unternehmensstrategie zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) in die Ermittlung der wesentlichen Themen ein. Dabei wurden für jedes Thema die Geschäftsrelevanz, Stakeholderrelevanz sowie der Impact auf nachhaltige Entwicklung besprochen. Als Resultat dieses Prozesses definierte die Geschäftsleitung der Wartec Invest folgende wesentlichen Themen (GRI 102-46, GRI 102-47):

Ökonomie	Wirtschaftliche Leistung Beschaffungspraktiken Korruptionsbekämpfung
Ökologie	Energie Emissionen
Soziales	Beschäftigung Aus- und Weiterbildungen Kundengesundheit und -sicherheit Schutz der Privatsphäre der Kunden Compliance

Alle wesentlichen Themen werden im Rahmen der Berichterstattung erläutert, siehe auch GRI Index.

Konsequente Kundenorientierung

Um die Privatsphäre der Kunden zu gewährleisten, schenkt Warteck Invest dem Datenschutz eine hohe Aufmerksamkeit. Deshalb orientiert sich die Informatikumgebung an den neusten Standards und wird laufend aktualisiert. Mittels einer auf der Webseite publizierten Datenschutzerklärung werden die betroffenen Personen über die Art der gesammelten und gespeicherten Daten informiert und über ihre Rechte aufgeklärt. Mit ihren Mietern als Kunden der Warteck Invest strebt das Unternehmen eine Geschäftsbeziehung und Kommunikation auf Augenhöhe an. Zentral dafür ist ein offenes Feedback seitens der Mieter, deshalb ermittelt Warteck Invest systematisch jeweils beim Wegzug die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung sowie den Kündigungsgrund. Die Ergebnisse sind erfreulich: So bezeichnen seit Erfassungsbeginn 2010 87% aller ausziehenden Mieter ihre Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut. 92% der Kündigungsgründe betreffen nicht das Mietobjekt, sondern sind privater Natur. Warteck Invest hat zusammen mit einem externen Partner eine digitale App entwickelt, mit der die Kommunikation der Mieter untereinander und mit der Verwaltung einer Überbauung vereinfacht und verbessert sowie an das digitale Zeitalter angepasst wird. Die App wird derzeit als Pilot bei einer grösseren, neu erstellten Wohnsiedlung getestet.

Die Mieterzufriedenheit ist konstant hoch. 87% aller ausziehenden Mieter bewerten die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut.

Warteck Invest priorisiert die zeitnahe Instandhaltung ihrer Liegenschaften. Neben dem Werterhalt der Immobilien fokussiert sich das Unternehmen dabei stets auf die Gewährleistung der Sicherheit der Mieter. Dazu zählen beispielsweise die Installation heller LED-Beleuchtungen in Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung erfolgen zusätzlich Abklärungen zur Erdbbensicherheit, wobei gegebenenfalls entsprechende Massnahmen umgesetzt werden.

Mietobjekte per 31.12.2019

4 182

Langfristige qualitative Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern

Die Lieferkette von Warteck Invest ist sehr vielseitig und umfasst neben General- und Totalunternehmungen auch einzelne Handwerker, Architekten, Energieunternehmen, Planer, Bewirtschaftungspartner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- und Beratungsfirmen. Warteck Invest ist bestrebt, möglichst langfristige Beziehungen mit – wenn möglich lokalen – Partnern aufzubauen. Das wichtigste Kriterium ist die Qualität und die damit einhergehende Erfahrung eines Dienstleisters oder Lieferanten. Zudem achtet Warteck Invest ebenfalls auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis. Das Unternehmen sieht dabei eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit als nachhaltiger als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen. Dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen eingeholt. Ausgabeposten, die CHF 10000 übersteigen, werden der Geschäftsleitung vorgängig zur Kenntnis gebracht, mittels internen Kreditantrags kontrolliert und entsprechend protokolliert.

Sorgfältiger Umgang mit Ressourcen

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es bei Bau, Kauf, Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden. Zudem wird in allen Bereichen der Unternehmensaktivitäten, so zum Beispiel auch in der Administration, laufend nach Möglichkeiten gesucht, um auf den Ressourcenverbrauch und die Emissionen Einfluss zu nehmen. Im Berichtsjahr wurde beispielsweise entschieden, zur Schonung der Ressourcen den umfassenden Geschäftsbericht künftig nur noch digital auf der Webseite aufzuschalten und den Aktionären stattdessen einen gedruckten Kurzbericht zuzustellen. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert sich Wartec Invest gemäss der formulierten Energiestrategie stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung nachhaltiger Materialien. Beispielsweise wurde in einer grösseren Geschäftsliegenschaft die komplette Heizungs-, Lüftungs- und Klimazentrale ersetzt, wodurch der künftige Energieverbrauch um 30% reduziert werden sollte.

Die Energiekennzahlen aller Liegenschaften werden laufend erhoben und überprüft. Bei Auffälligkeiten trifft Wartec Invest detaillierte Abklärungen und setzt bei Bedarf entsprechende Massnahmen um. Obwohl Wartec Invest keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt hat, werden die Liegenschaften in regelmässigen Zyklus saniert und dabei energetisch optimiert. Dabei wird regelmässig auch die graue Energie in den verwendeten Materialien in die Bestimmung der Eingriffstiefe miteinbezogen. Neben der Verringerung des Energieverbrauchs der Liegenschaften sollen damit die Nebenkosten für die Mieter gesenkt werden, um so die Attraktivität der Mietobjekte aufrechtzuerhalten. Da der Ressourcenverbrauch stark vom Nutzungsverhalten der Mieter abhängt, sensibilisiert Wartec Invest die Bewohner und Benutzer ihrer Liegenschaften bezüglich eines schonenden Umgangs mit Wasser und Energie mittels entsprechenden Informationsbroschüren und Hinweisen bei der Objektübergabe. Das Unternehmen publiziert auch entsprechende Informationen auf der Webseite. Wartec Invest setzt vermehrt auf erneuerbare Energien. Immobilien mit geeigneten Dächern werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet oder spezialisierten Betreibern zur Verfügung gestellt, um auf ihre Rechnung Photovoltaikanlagen zu installieren.

Schritt für Schritt optimiert Wartec Invest ihr bestehendes Portfolio. Bspw. mit dem kompletten Ersatz der Heizungs-, Lüftungs- und Klimazentrale in der Geschäftsliegenschaft an der Bahnhofstrasse 54 in Landquart wird ihr künftiger Energieverbrauch um rund 30% gesenkt.

Umweltkennzahlen ¹	2018	2017	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch (MWh)	12 629	12 164	3,8%
Strom	1 500	1 453	3,2%
Wärme	11 129	10 711	3,9%
Fernwärme	2 210	2 186	1,1%
Gas	6 150	5 847	5,2%
Öl	2 660	2 610	1,9%
Pellets	109	68	60,9%
Stromintensität (kWh/m ²)	10,5	10,4	0,3%
Wärmeintensität (kWh/m ²) ²	82,7	73,8	12,1%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 268	2 190	3,6%
Scope 1⁴	1 789	1 720	4,0%
Gas	1 132	1 076	5,2%
Öl	656	644	1,9%
Pellets ⁵	1,4	0,9	60,9%
Scope 2⁴	479	470	2,1%
Strom	225	218	3,2%
Fernwärme	255	252	1,1%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	15,8	15,7	0,7%
Wasserverbrauch (m³)	114 744	104 399	9,9%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,80	0,75	6,9%

¹ Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2018 und 2017. Die Zahlen stützen sich auf 95% der gesamten Energiebezugsfläche (43 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Die Zahlen zu 2017 unterscheiden sich geringfügig vom letztjährigen Bericht, da für einige Liegenschaften genauere Daten erhoben werden konnten

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, z.B. Heizungen und Boiler

Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- resp. 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 38 t CO₂e in 2018 und 24 t CO₂e in 2017

Die Steigerung der Verbrauchszahlen pro m² (Intensitäten) ist begründet in der Akquisition älterer, weniger energieeffizienter Liegenschaften, deren Sanierung in den nächsten Jahren geplant ist.

Nutzungsart

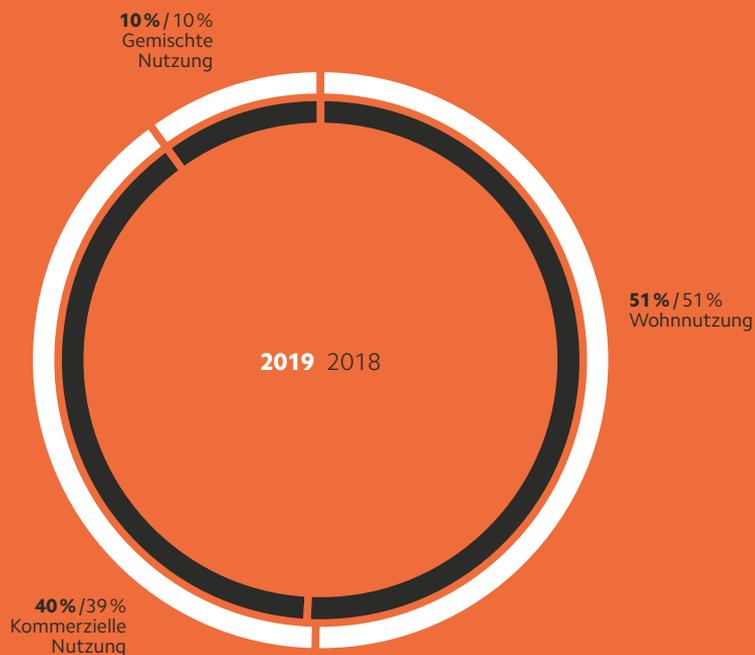
	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnnutzung	29	86 234	51%
Kommerzielle Nutzung	18	67 500	40%
Gemischte Nutzung	6	16 378	10%
Entwicklungsliegenschaften	3	–	–
Gesamt	56	170 112	100%

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

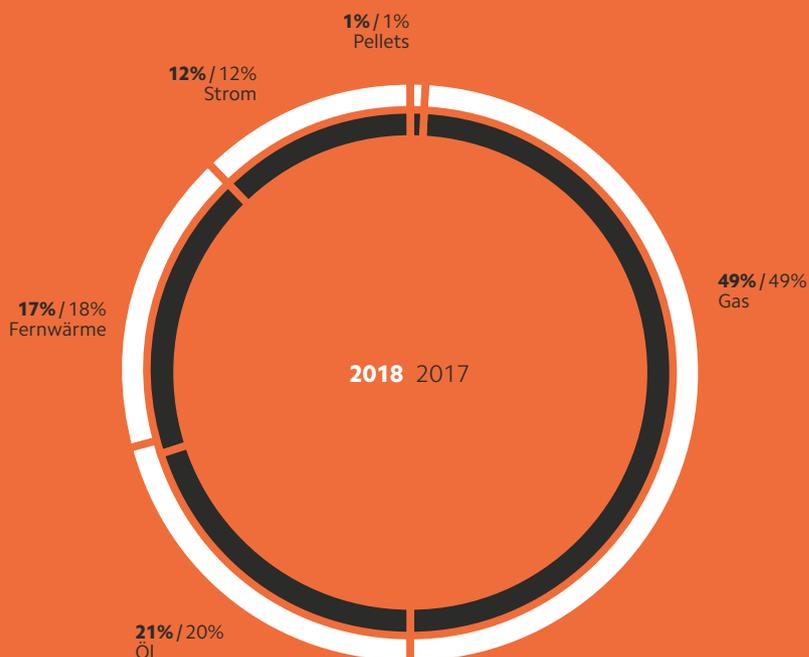
	Leistung (kWp)	Produktion 2019 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2019 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlage	22	23 890	153 206	1086
Vermietete Dachflächen	124	133 040	710 707	1071
Total	146	156 930	863 913	1073

¹ IBN = Inbetriebnahme: Die eigene Anlage an der Brüglingerstrasse 9 in Basel ist seit Mai 2012 in Betrieb; die Anlage an der Grenzacherstrasse 62 in Basel seit Dezember 2013; die Anlagen an der Münchensteinerstrasse 127 und an der Greifengasse 23 in Basel seit September 2014

Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2019



Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2018)



Sanierung Rütlistrasse 32 in Basel

Die Wohnliegenschaft an der Rütlistrasse 32 in Basel mit Baujahr 1968 wurde im Berichtsjahr von Mai bis Dezember umfassend saniert und energetisch optimiert. Dabei wurden die Küchen und Bäder ersetzt und die Haustechnik erneuert. Zur energetischen Sanierung wurden die Fenster ersetzt und die Fassade nachgedämmt. Die Arbeiten wurden sozialverträglich, das heisst ohne Kündigung der Mietverhältnisse, umgesetzt.

Engagierte Mitarbeitende für umfassenden Service

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch motiviert und leistungsfähig. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen fördert und im Rahmen dessen die tägliche Arbeit effizient erledigt werden kann. Das schlanke Team von 14 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswarte) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-How im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Warteck Invest ist bestrebt, gute Mitarbeitende zu fördern und zu entwickeln, um sie an das Unternehmen zu binden und damit Fachwissen zu halten. Allen Mitarbeitenden stehen geeignete Weiterbildungsmöglichkeiten offen, wobei jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren soll. Zu Beginn jeden Monats werden die Mitarbeitenden von der Geschäftsleitung an einer gemeinsamen Informationsveranstaltung über die aktuellen Entwicklungen der Unternehmung informiert. Dabei wird den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch die Plattform für eigene Anregungen geboten. Zudem findet jährlich ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Darüber hinaus wird im Jahresrhythmus eine anonyme Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse offen mit der Belegschaft geteilt werden. Dabei werden Vorschläge und Verbesserungsmöglichkeiten aufgenommen, evaluiert und wenn möglich umgesetzt. Beispielsweise wurden im Berichtsjahr die Qualität der Aufenthaltsräume und die Lichtverhältnisse in den Büros verbessert. Auch die IT-Infrastruktur wurde aufgrund interner Anregungen verbessert, indem alle Arbeitsplätze mit einem zweiten Bildschirm ausgerüstet wurden. Die auf Attraktivität ausgerichtete Mitarbeiterpolitik umfasst zudem marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infra-

struktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Die Fluktuation ist seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau. 2019 gab es zwei Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswarte). 64% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als 5 Jahren treu.

Inklusive Hauswartung sind 36 Personen bei der Warteck Invest angestellt. 53% davon sind Frauen

Wartecck Invest hat sich für die Pensionskasse 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.

Steckbrief Sanierung Rütlistrasse 32 in Basel

Raumprogramm
16 Wohnungen

Investitionsvolumen
rund CHF 3,5 Mio.



Bildquelle: Wärteck Invest AG

Namenaktie

Namenaktie	2019	2018	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12. ¹	2060	1843	11,8%
Höchst ¹	2080	1968	
Tiefst ¹	1750	1795	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1605	1524	5,3%
Premium/Agio ² am 31.12.	28,4%	25,4%	12,0%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	13,6	20,2	-32,7%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ³	175	150	16,8%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ^{3,4}	111	125	-11,0%
Konzerngewinn vor Steuern ³	146	115	26,8%
Konzerngewinn ³	151	94	60,3%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ^{3,5}	104	75	39,0%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt und Sondereffekte latente Steuern ^{3,6}	69	75	-7,6%
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70 ⁷	70	0,0%

Kursentwicklung ⁸ Namenaktie	2019	2018
– Berichtsjahr	13,0%	-2,1%
– letzte 3 Jahre p.a.	5,3%	2,4%
– letzte 5 Jahre p.a.	4,2%	3,1%
Gesamtrendite (Performance)⁹ Namenaktie		
– Berichtsjahr	16,7%	1,5%
– letzte 3 Jahre p.a.	8,6%	5,9%
– letzte 5 Jahre p.a.	7,4%	6,5%
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	24,4%	-6,7%
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Kurs)	34,7%	-5,9%
SPI (Kurs)	26,7%	-11,4%
SXI Real Estate Index (Performance)	28,4%	-3,5%
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Performance)	40,2%	-2,0%
SPI (Performance)	30,6%	-8,6%

¹ Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2019 (performancebereinigt)

² Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

³ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien
(2019: 225 259 Stück; 2018: 198 000 Stück)

⁴ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CH 14,4 Mio. (VJ CHF 5,0 Mio.)

⁵ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 14,4 Mio. (VJ: CHF 5,0 Mio.)

korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 3,7 Mio. (VJ: CHF 1,1 Mio.)

⁶ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 14,4 Mio. (VJ: CHF 5,0 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 3,7 Mio. (VJ: CHF 1,1 Mio.) und abzgl. Auflösung Rückstellungen für latente Steuern aufgrund Steuerreformen 2019 i.d. H. v. CHF 7,9 Mio. (VJ: CHF 0 Mio.)

⁷ Antrag des Verwaltungsrats

⁸ Kursveränderung in % des Eröffnungskurses am 01.01.

⁹ Kursveränderung inkl. Ausschüttung in % des Eröffnungskurses am 01.01.

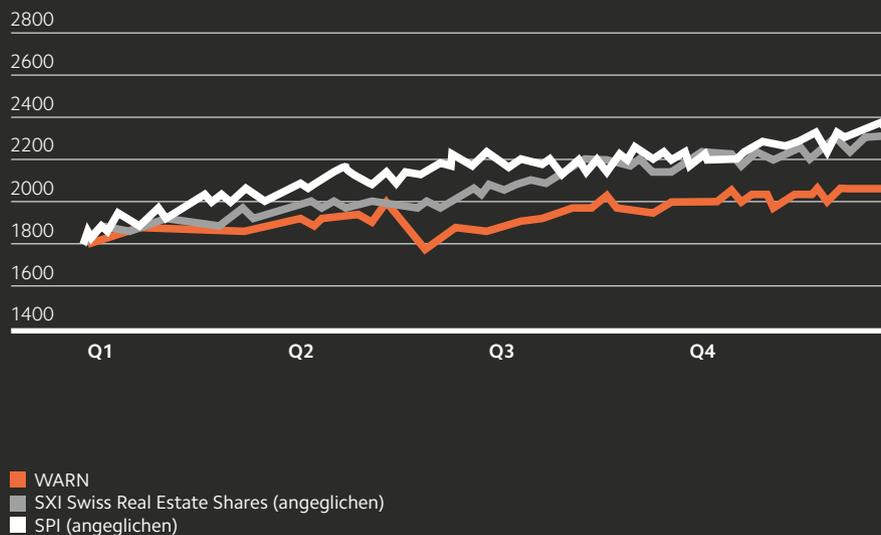
Symbol Telekurs
WARN

Reuters
WARZnb

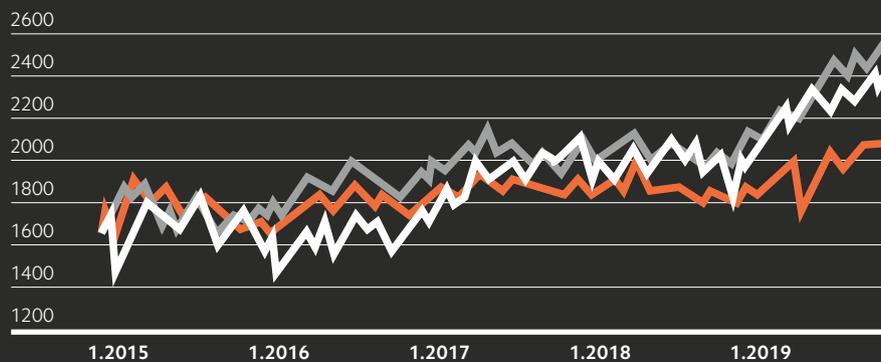
Valorennummer
261 948

ISIN-Nummer
CH0002619481

Namenaktie 1.1.2019–31.12.2019 in CHF



Namenaktie 1.1.2015–31.12.2019 in CHF



Corporate Governance

Vergütungs- bericht

Grundsätze der Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 20. Juni 2019 und dem Leitfaden von SIX Exchange Regulation zu dieser Richtlinie (Stand 10. April 2017) geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen zurückzuführen.

Konzernstruktur und Aktionariat (Ziffer 1 RLCG)

Konzernstruktur (Ziffer 1.1 RLCG)

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

Warteck Invest AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 36 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 Bau-Management, das Immobilienportfolio-Management und das Facility-Management in Eigenregie erledigt. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge.

Die Warteck Invest AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkaptalisierung betrug per 31.12.2019 CHF 509,9 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

Warteck Sport Holding AG, Basel

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

Bedeutende Aktionäre (Ziffer 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31.12.2019 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (31,6%)

Im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Offenlegungsmeldung nach Art. 120ff. FinfraG publiziert.

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

<https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html>

Streuung der Aktien per 31.12.2019	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Bestand				
1 bis 50 Aktien	1 778	77,4	31 009	12,5
51 bis 100 Aktien	260	11,3	19 650	7,9
101 bis 250 Aktien	168	7,3	27 416	11,1
251 bis 500 Aktien	50	2,2	18 221	7,4
Über 500 Aktien	42	1,8	112 887	45,6
Total eingetragen	2 298	100,0	209 183	84,5
Dispobestand			38 317	15,5
Total ausgegeben			247 500	100,0

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)**Ordentliches Kapital**

Per 14. Juni 2019 wurde aus genehmigtem Aktienkapital eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Umfang von 49 500 neuen Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 durchgeführt. Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von nun 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

Der Verwaltungsrat entschied, per 14. Juni 2019 aus dem maximal genehmigten Aktienkapital eine Bezugsrechtskapitalerhöhung durchzuführen. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung wurden 49 500 neue Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 geschaffen. Per 31.12.2019 besteht nunmehr kein genehmigtes Kapital.

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 01.01.2018	198 000	10	1 980 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2018	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.06.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.2018	0	0	0
Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.05.2018	49 500	10	495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.06.2019	–49 500	10	–495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	10	0

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG	2019	2018	2017
in Tausend CHF			
Aktienkapital	2 475	1 980	1 980
Kapitalreserven	97 870	35 465	49 325
Gewinnreserven	45 618	45 618	45 618
Bilanzgewinn	15 521	12 628	8 645
Total Eigenkapital	161 483	95 691	105 568

Übertragungsbeschränkungen (Ziffer 2.6 RLCG)

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

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

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

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

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

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

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Optionen und Wandelanleihen (Ziffer 2.7 RLCG)

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

Verwaltungsrat (Ziffer 3 RLCG)



Marcel Rohner

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

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

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

Mitglied des Verwaltungsrats der Neuen 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)

Mitglied des Verwaltungsrats und Ausschusses der Schweizerischen Bankiervereinigung (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 2020



Ulrich Vischer

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

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

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

Präsident der Sophie und Karl Binding Stiftung (seit 2013)

Mitglied im Verwaltungsrat verschiedener 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 seit 2007, gewählt bis GV 2020



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)

Selbständiger Investor

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2020



Kurt Ritz

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop 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 2020



Christoph M. Müller

ausgeschieden per 22. Mai 2019

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats bis zur Generalversammlung vom 22. Mai 2019

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

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

Präsident (2010–2019) bzw. Mitglied (2007–2019) des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG, Biel

Mitglied des Gesellschafterausschusses (1986–2018) und des Aufsichtsrats (2001–2018) der Vaillant Group, D-Remscheid

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

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats von 1998 bis 2019, Präsident des Verwaltungsrats von 2001 bis 2019

An der Generalversammlung vom 22. Mai 2019 kam es zu personellen Veränderungen im Verwaltungsrat. Der bisherige Präsident, Dr. Christoph M. Müller, der das Gremium seit 2001 präsidierte, stellte sich altershalber nicht mehr zur Wiederwahl und ist aus dem Gremium ausgeschieden. Zu seinem Nachfolger als Präsident wurde das bisherige Mitglied Dr. Marcel Rohner gewählt. Neben dem bisherigen Mitglied Dr. Ulrich Vischer wurden neu Stephan A. Müller und Kurt Ritz in den jetzt vierköpfigen 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 (<https://www.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. Der Verwaltungsrat bildet gemäss §24 und 25 der Statuten (<https://www.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
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied
Stephan A. Müller, Mitglied
Kurt Ritz, Mitglied

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

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen 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 vier Zirkularbeschlüsse gefasst und eine Telefonkonferenz abgehalten. 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.

Informations- und Kontrollinstrumente (Ziffer 3.7 RLCG)

Die Gesellschaft verfügt über ein effizientes, effektives und umfassendes internes Kontrollsystem (IKS). Die Geschäftsleitung erstellt zuhanden des Verwaltungsrats jeweils per 30.6., per 30.9. und per 31.12. des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30.6. und 30.9. wird zudem eine Prognose für das Jahresergebnis erstellt. Die Abschlüsse enthalten nebst den Zahlen einen detaillierten Kommentar sowie umfangreiche Informationen über sämtliche im Portfolio befindlichen Liegenschaften in Form von Kennzahlen, die mithilfe eines Management-Information-Systems (MIS) generiert werden. Betreffend Risiko-Management-System wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 58 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungs-sitzungen, die unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie zum Beispiel einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände umfassen. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident mindestens wöchentlich in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung (Ziffer 4 RLCG)



Daniel Petitjean

Funktion

Chief Executive Officer

Personalien

Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

Ausbildung

Lic.rer. pol., eidg. dipl. Immobilienrehändler

Beruflicher Hintergrund

Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1999–2003)

Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen (1998–1999)

Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1996–1998)

Studium der Wirtschaftswissenschaften (1990–1996)

Amtsduer

Eintritt als Geschäftsführer am 1. April 2003



Stefan Hilber

Funktion

Chief Financial Officer

Personalien

Geboren 1981, wohnhaft in Windisch AG, Schweizer Bürger

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

Senior Financial Advisor im Investment Management beim börsenkotierten Immobilienentwickler Peach Property Group AG (2010–2013)

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

Studium der Wirtschaftswissenschaften (2001–2006)

Amtsduer

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



Philippe Moulin

Funktion

Chief Investment Officer

Personalien

Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

Ausbildung

Eidg. dipl. Immobilienrehändler, dipl. in Unternehmens- und Mitarbeiterführung NDS HF

Beruflicher Hintergrund

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

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

Amtsduer

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

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

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV ist in §27 der Statuten geregelt (<https://www.wartec-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 Vorseeinrichtung («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 <https://www.wartec-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 (Seiten 47 bis 49) offengelegt.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre (Ziffer 6 RLCG)

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Verfahren und Voraussetzungen zur Einführung einer derartigen Beschränkung sind im schweizerischen Obligationenrecht geregelt. Mit Ausnahme von §10 der Statuten, wonach ein Aktionärsvertreter selbst auch Aktionär sein muss (sofern es sich nicht um einen gesetzlichen Vertreter handelt), bestehen keine über Art. 689 Abs. 2 OR hinausgehenden Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung.

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

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

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

Die Einberufung der Generalversammlung ist Art. 699 OR entsprechend geregelt. Ihre Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Die Traktandierung erfolgt durch den Verwaltungsrat. Aktionäre, die zusammen mindestens 10% des Kapitals vertreten, können die Einberufung einer Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Traktandierung sind schriftlich spätestens bis 45 Tage vor der Generalversammlung beim Präsidenten des Verwaltungsrats anzubegehren.

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

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen (Ziffer 7 RLCG)

Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 135 FinfraG wurde weder erhöht (Opting-Up) noch wegbedungen (Opting-Out). Dies bedeutet, dass ein Grossaktionär den übrigen Aktionären beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 33⅓% der Stimmrechte ein Übernahmeangebot unterbreiten müsste.

Es bestehen keine vertraglichen Vereinbarungen mit Mitgliedern von Verwaltungsrat oder Geschäftsleitung, welche diese gegen unerwünschte Übernahmen schützen sollen. Das heisst, es bestehen weder aussergewöhnlich hohe Abgangsentschädigungen noch lukrative Verträge mit ungewöhnlich langen Vertragsdauern im Sinne von Ziffer 7.2 RLCG und Art. 20 VegüV.

Revisionsstelle (Ziffer 8 RLCG)

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die KPMG AG, Basel, amtiert seit über 20 Jahren als Revisionsstelle. Als Mandatsleiter fungiert seit dem Geschäftsjahr 2016 Orlando Lanfranchi, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2019 betragen TCHF 70. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 42 wurden im Rahmen der Kapitalerhöhung und TCHF 49 für die Steueradministration verbucht.

Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts jeweils nach rund acht Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem CEO und dem CFO besprochen, der den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrat, der diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrat erhält jährlich einen schriftlichen Bericht der Revisionsstelle über das Ergebnis der Revision. Der Mandatsleiter nimmt darüber hinaus mindestens einmal pro Jahr an einer Sitzung des Gesamtverwaltungsrats teil. Als Kriterien für die Beurteilung der Leistung der Revisionsstelle werden nebst den Erfahrungen aus der langjährigen Zusammenarbeit die Dauer der jährlichen Prüfung, die Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Mitarbeitenden, die Tiefe der Prüfung einzelner Geschäftsfälle sowie der Inhalt des schriftlichen Berichts an den Verwaltungsrat beurteilt. Zur Beurteilung der Honorierung werden Benchmarks und Vergleichsofferten anderer Revisionsgesellschaften herangezogen.

Informationspolitik (Ziffer 9 RLCG)

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

Der in der Regel im März erscheinende Geschäftsbericht wie auch der üblicherweise im August publizierte Halbjahresbericht werden auf der Webseite www.warteck-invest.ch unter der Rubrik «Investoren & Medien» elektronisch zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus werden ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr und der Halbjahresbericht allen Aktionären sowie einer breiten Auswahl an Medien, Finanzanalysten und 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 Interessenten können sich entweder unter der E-Mail-Adresse info@warteck-invest.ch oder über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft oder direkt auf der Webseite <https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/ad-hoc-publizitaet> zum Eintrag anmelden.

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Vergütungen im Jahr 2019

Für das Berichtsjahr 2019 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. Seiten 43 und 44) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Verwaltungsrat

	Nicht-erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Dr. Marcel Rohner, Präsident ¹	97	61	0	0	97	61
Dr. Christoph M. Müller, Präsident ^{1,2}	47	108	2	6	50	114
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied ¹	68	63	0	0	68	63
Stephan A. Müller, Mitglied ^{1,3}	39	0	3	0	42	0
Kurt Ritz, Mitglied ^{1,3}	39	0	3	0	42	0
Total	291	232	8	6	299	237

¹ Mitglied Vergütungsausschuss

² Bis Generalversammlung vom 22.05.2019

³ Seit Generalversammlung vom 22.05.2019

Geschäftsleitung

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung ¹	
	2019	2018	2019	2018
in Tausend CHF				
Saläre (nicht-erfolgsabhängig)	846	806	365	352
Saläre (erfolgsabhängig)	162	175	70	75
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	195	185	91	86
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	18	18	6	6
Total	1221	1184	532	519

¹ Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

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

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

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die untenstehende Tabelle zeigt die von der Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2019 ausgerichteten Beträgen. Die nicht-erfolgsabhängigen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund werden für die Berichtsperiode die genehmigten Vergütungen aus den beiden vorgängigen Generalversammlungen auf das Berichtsjahr linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen.

Verwaltungsrat	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2018 bis 30.6.2019 ¹	300	1.1.19 bis 31.12.19	325	299
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2019 bis 30.6.2020 ²	350			

Geschäftsleitung	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2018 bis 30.6.2019 ¹	1 100	1.1.19 bis 31.12.19	1 150	1 028
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2019 bis 30.6.2020 ²	1 200			
Vergütung erfolgsabhängig	Ausgerichtet im Berichtsjahr auf Basis Leistung Vorjahr ¹	270	–	–	193

¹ Genehmigt an der Generalversammlung 2018

² Genehmigt an der Generalversammlung 2019



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkt sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ auf der Seite 47 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 13. März 2020

KPMG AG, Viaduktstrasse 42, Postfach 3456, CH-4002 Basel

KPMG AG ist eine Konzerngesellschaft der KPMG Holding AG und Mitglied des KPMG Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, der KPMG International Cooperative („KPMG International“), einer juristischen Person schweizerischen Rechts. Alle Rechte vorbehalten.

Konzern- rechnung

Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		6 175	2 468
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		502	277
Andere kurzfristige Forderungen		81	52
Forderungen	1.	583	329
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	4 407	5 587
Umlaufvermögen		11 165	8 384
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	174	186
Finanzanlagen		557	569
Mobile Sachanlagen	5.	133	94
Kommerziell genutzte Liegenschaften		331 750	327 220
Gemischt genutzte Liegenschaften		70 603	68 500
Wohnliegenschaften		396 557	383 000
Entwicklungsliegenschaften		9 267	3 960
Immobilie Sachanlagen	6.	808 177	782 680
Anlagevermögen		808 867	783 343
Aktiven		820 031	791 727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		861	1 100
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		460	750
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	96 500	142 126
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	7 898	7 579
Kurzfristiges Fremdkapital		105 718	151 555
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	271 665	291 065
Andere langfristige Verbindlichkeiten		114	95
Rückstellungen für latente Steuern	10.	45 411	47 323
Langfristiges Fremdkapital		317 190	338 483
Fremdkapital		422 909	490 038
Aktienkapital		2 475	1 980
Nominelles Eigenkapital	11.	2 475	1 980
Kapitalreserven	12.	94 527	33 666
Gewinnreserve	13.	300 121	266 043
Eigenkapital		397 122	301 689
Passiven		820 031	791 727

Konzernerfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2019	Abschluss 2018	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	14.	35 058	33 412	4,9%
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1 799	-1 553	15,8%
Unterhalt Liegenschaften	15.	-3 785	-2 907	30,2%
Erfolg aus Vermietung		29 475	28 951	1,8%
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	14 395	4 952	190,7%
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	-3	-1	94,0%
Übrige Erträge	18.	210	172	21,5%
Personalaufwand	19.	-3 152	-2 950	6,9%
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1 530	-1 472	3,9%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		39 395	29 653	32,9%
Finanzergebnis	21.	-6 447	-6 812	-5,4%
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		32 948	22 841	44,2%
Ertragssteuern	22.	1 130	-4 158	-127,2%
Konzerngewinn		34 078	18 683	82,4%

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2019	2018	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	34 078 065	18 683 337	82,4%
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	225 259	198 000	13,4%
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	151,28	94,36	60,8%

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich im Berichtszeitraum durch eine Kapitalerhöhung um 49 500 Stück erhöht. Der erste Handelstag der neuen Aktien war am 14.06.19, was die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien auf 225 259 Stück erhöht. Eigene Aktien bestehen keine.

Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2017	1 980	47 526	247 359	296 866
Jahresgewinn 2018	-	-	18 683	18 683
Ausschüttung Geschäftsjahr 2017	-	-13 860	-	-13 860
Eigenkapital am 31.12.2018	1 980	33 666	266 043	301 689
Jahresgewinn 2019	-	-	34 078	34 078
Ausschüttung Geschäftsjahr 2018	-	-13 860	-	-13 860
Kapitalerhöhung 2019	495	74 720	-	75 215
Eigenkapital am 31.12.2019	2 475	94 527	300 121	397 122

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

Konzern- geldflussrechnung

	2019	2018
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	34 078	18 683
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-253	-143
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	1 180	-1 518
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-530	-871
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	319	-450
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	19	10
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	-1 912	3 172
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-14 395	-4 952
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-15	-8
+ Abschreibungen	78	91
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 569	14 015
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	0	-186
Mobile Sachanlagen	-117	-64
Immobilien Sachanlagen	-11 154	-59 899
Total Investitionen	-11 271	-60 148
Finanzanlagen	12	0
Mobile Sachanlagen	18	10
Immobilien Sachanlagen	49	17
Total Devestitionen	80	27
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-11 191	-60 122
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	7 200	87 226
- Rückzahlung von Hypotheken	-72 226	-26 275
- Gewinnausschüttung	-13 860	-13 860
+ Beschaffung von Eigenmitteln	75 215	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-3 671	47 091
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 569	14 015
Geldfluss Investitionstätigkeit	-11 191	-60 122
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-3 671	47 091
Total Geldfluss	3 707	985
+ Flüssige Mittel am 1.1.	2 468	1 483
= Flüssige Mittel am 31.12.	6 175	2 468

+ = 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.

Immobilie Sachanlagen

Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 98 und 99 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 Schätzungsexperten ermittelt. Die Voraussetzung für eine verlässliche Marktwertermittlung ist das Vorliegen eines konkreten Bauprojekts, bei dem die Kosten und Erträge verlässlich ermittelt werden können. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt, werden Liegenschaften im Bau zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Fremdwährungsumrechnung

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross Currency-Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, so dass 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 1,04581 im einen und USD/CHF 1,00980 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 zur 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 24 (Vorjahr TCHF 15) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF		
Diverse	42	1 389
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	4 365	4 198
Total aktive Rechnungsabgrenzung	4 407	5 587

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen. Im Vorjahr war eine vom Notar treuhänderisch verwaltete Entschädigung an die Stadt Basel für Vorleistungen in Höhe von TCHF 1 300 im Zusammenhang mit einem im Berichtsjahr 2019 in Rechtskraft erwachsenen Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und Wardeck Invest als Baurechtsnehmerin enthalten.

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

3. Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

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

4. Darlehen

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Darlehen vertragskonform verzinst und amortisiert.

5. Mobile Sachanlagen

	2019	2018
in Tausend CHF		
Anschaffungswerte 1.1.	571	584
Zugänge	117	64
Abgänge	-71	-77
Reklassifizierungen	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	617	571
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-477	-463
Abgänge	71	77
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Planmässige Abschreibungen	-78	-91
Reklassifizierungen	0	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-484	-477
Nettobuchwerte 1.1.	94	122
Nettobuchwerte 31.12.	133	94

6. Immoblie 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 $\frac{1}{3}$ und $\frac{2}{3}$).
- Wohnliegenschaften: Renditeliegenschaften mit einem maximalen gewerblichen Anteil von einem Drittel.
- Entwicklungsliegenschaften: vgl. Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze.

Immobilie Sachanlagen	31.12.17	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.18
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	324 310	0	876	0	4 159	-2 125	327 220
Gemischt genutzte Liegenschaften	61 890	0	6 247	0	940	-577	68 500
Wohnliegenschaften	305 660	21 680	52 903	-18	5 932	-3 157	383 000
Entwicklungsliegenschaften	25 840	-21 680	19	0	45	-264	3 960
Total Portfolio (zu Marktwerten)	717 700	0	60 046	-18	11 076	-6 124	782 680

Immobilie Sachanlagen	31.12.18	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.19
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	327 220	0	3 653	0	9 235	-8 359	331 750
Gemischt genutzte Liegenschaften	68 500	0	1 087	0	2 167	-1 151	70 603
Wohnliegenschaften	383 000	0	3 828	-52	16 056	-6 275	396 557
Entwicklungsliegenschaften	3 960	0	2 585	0	2 864	-142	9 267
Total Portfolio (zu Marktwerten)	782 680	0	11 154	-52	30 322	-15 927	808 177

Die Zugänge im Jahr 2019 in Höhe von TCHF 11 154 umfassen neben aktivierten Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte die Akquisition des Entwicklungsprojekts auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel:

Art	Ort
Entwicklungsliegenschaft	Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 52 betreffen den Verkauf von Keller- bzw. Lagerräumen in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel.

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

Entwicklungsliegenschaften

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Wardeck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle voraussichtlich bis 2022 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10 000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Frühling 2020 wird der Bauentscheid auf das im Herbst 2019 eingegebene Baugesuch erwartet. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von gegen CHF 1,9 Mio. gerechnet.

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1 348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Seit 1.3.2017 ist die Parzelle für rund 60 Monate von einer entschädigungspflichtigen temporären Enteignung betroffen. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigt sie als Installationsplatz im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts.

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, in deren Rahmen Wardeck Invest eine Aufzoning beantragt, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem Ergebnis der Zonenplanrevision kann im Jahr 2020 gerechnet werden.

Marktwerte nach Geografie	31.12.19	31.12.18
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	45,7	44,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,3	33,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	22,0	22,5
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.19	31.12.18
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	41,0	41,8
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,7	8,8
Wohnliegenschaften	49,1	48,9
Entwicklungsliegenschaften	1,1	0,5
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 100–103 zu entnehmen.

7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 96 500 (Vorjahr TCHF 142 126) 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

	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF		
Diverse	3 584	3 590
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	4 314	3 989
Total passive Rechnungsabgrenzung	7 898	7 579

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 512 (Vorjahr TCHF 832), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2421 (Vorjahr TCHF 1947) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 651 (Vorjahr TCHF 810) 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 271 665 (Vorjahr TCHF 291 065) 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 31.12.2019 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 368 165 (Vorjahr TCHF 433 191) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 79 000 in USD denominiert. 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 138 000 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 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. In Anbetracht der aktuellen Zinsstrukturkurven ist eine Kündigung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

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

Im Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in USD abgelöst. Im Gegensatz zum CHF-LIBOR weist der USD-LIBOR aktuell positive Werte auf. Für diese neuen 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 2 300 p.a. (Vorjahr TCHF 2 300 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		
2020	96 500	33 500
2021	106 738	18 738
2022	20 170	20 170
2023	13 000	13 000
2024	0	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	16 350	16 350
2028	19 700	19 700
2029	13 398	26 398
2030	0	35 000
2031	21 760	21 760
2032	18 300	18 300
2033	0	0
2034	0	43 000
2035	0	30 000
2036	0	0
2037	0	20 000
2038	0	10 000
Total	368 165	368 165

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 48 Monaten bzw. 4,0 Jahren (Vorjahr 47 Monate bzw. 3,9 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 114 Monaten bzw. 9,5 Jahren (Vorjahr 97 Monate bzw. 8,1 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,6% (Vorjahr 1,7%).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2019 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 725,4 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 706,3 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 505,1 Mio. (Vorjahr CHF 505,1 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 16,4% (Vorjahr 18,9%). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 18,0% berechnet.

Im Berichtszeitraum 2019 hat das Stimmvolk des Kantons Basel-Stadt der Revision des kantonalen Steuergesetzes mit rückwirkender Gültigkeit per 01.01.2019 zugestimmt. Auf Bundesebene wurde das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung («STAF») am 19.05.2019 vom Stimmvolk angenommen. Im Rahmen der Umsetzung der STAF auf kantonaler Ebene haben die meisten Kantone in der Berichtsperiode eine Senkung der Gewinn- und Kapitalsteuersätze per 01.01.2020 beschlossen. Die latenten Steuern per 31.12.2019 wurden folglich mit den künftig gültigen Steuersätzen berechnet, wobei nur diejenigen Kantone berücksichtigt wurden, welche die Senkung der Gewinnsteuersätze am 31.12.2019 bereits beschlossen hatten. Dies hat zu einem einmaligen positiven Anpassungseffekt geführt.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2017	44 150
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	3 172
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2018	47 323
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze diverser Kantone (Umsetzung der Steuerreformen)	–7 851
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	5 939
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2019	45 411

11. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 01.01.2018	198 000	10	1 980 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2018	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.06.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000

Im Berichtszeitraum wurde aus genehmigtem Aktienkapital eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Umfang von 49 500 neuen Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 durchgeführt. Die Ausübung von vier Bezugsrechten berechnete den Inhaber zum Bezug einer neuen Namenaktie gegen Zahlung des Bezugspreises von CHF 1 550. Bis zum Ende der Bezugsfrist am 12.06.2019, 12.00 Uhr MESZ, wurden 99,7% der Bezugsrechte ausgeübt und somit 49 354 neue Namenaktien gezeichnet. Die nicht bezogenen 146 neuen Namenaktien wurden im Markt platziert. Der erste Handelstag und die Überweisung des Emissionserlöses waren am 14.06.2019.

Das genehmigte Aktienkapital hat sich wie folgt verändert:

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.2018	0	0	0
Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.05.2018	49 500	10	495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.06.2019	–49 500	10	–495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 34–37).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2019

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 31,6% (Vorjahr 31,8%)

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft			Anzahl Aktien per 31.12.19	Anzahl Aktien per 31.12.18
Name	Funktion			
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats		600	400
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats		13	10
Stephan A. Müller ¹	Mitglied des Verwaltungsrats		78 313	62 937
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats		25	–
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer		20	15
Stefan Hilber	Chief Financial Officer		15	10
Philippe Moulin	Chief Investment Officer		24	19
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat			79 010	63 391

¹ Im Vorjahr wurden die Aktien durch Dr. Christoph M. Müller repräsentiert

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

12. Kapitalreserven

	2019	2018
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	35 465	49 325
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung Berichtsjahr	76 265	–
Kosten Kapitalerhöhungen	–3 344	–1 799
Ausschüttung	–13 860	–13 860
Kapitalreserven per 31.12.	94 527	33 666

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 22. Mai 2019 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von TCHF 13 860 (CHF 70 pro Aktie) verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven getätigt.

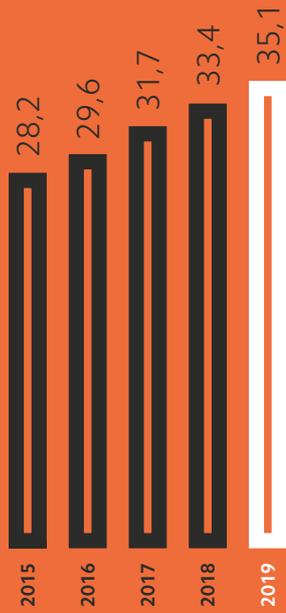
13. Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immoblie Sachanlagen	279 957	252 232
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	–45 411	–47 323
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	64 448	60 008
Gewinnreserve	300 121	266 043

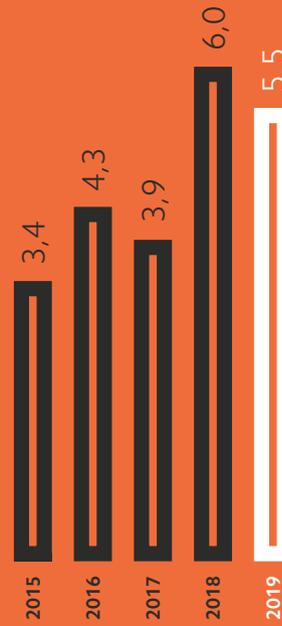
Von den Gewinnreserven sind TCHF 1238 nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1605 (Vorjahr CHF 1524).

Mehrjahresvergleich Mieteträge in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich 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 (2019: TCHF 242; 2018: TCHF 236) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2019 TCHF 1866, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 5,0% (Vorjahr TCHF 2 115 bzw. 6,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 5,9% leer (Vorjahr 7,2%). Die Debitorenverluste betragen 2019 TCHF 172 (Vorjahr TCHF 6). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 5,5% (Vorjahr 6,0%).

Die Nettorendite des Portfolios (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt sowie für Baurechtszinsen in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) betrug im Berichtsjahr 3,8% (Vorjahr 4,0%). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 5,3% (Vorjahr 4,7%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2019	2018
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	42,8	44,9
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,8	31,5
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,4	23,6
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2019	2018
in Prozenten		
Wohnungen	48,2	44,9
Büros	23,3	25,8
Verkauf	12,8	13,3
Gastronomie	1,8	2,0
Parkplätze	7,8	7,6
Lager	1,7	1,8
Gewerbe	3,2	3,3
Baurechtszinsen	0,7	0,7
Diverses	0,6	0,6
Total	100,0	100,0

Die Ertragsausfallquote (Grafik auf Seite 67) zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinsenerträgen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2019)

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z.B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge 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 Mietern im Jahr 2019 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2019	2018
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	5,8	6,0
– auf die drei grössten Mieter:	10,8	11,3
– auf die fünf grössten Mieter:	14,6	15,6

15. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

	2019	2018
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 799	1 553
Unterhalt Liegenschaften	3 785	2 907
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	5 584	4 460

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 11 154 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 12 279).

16. Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 30 322 und Abwertungen von total TCHF 15 927 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 14 395 entspricht 1,8% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 4 952 bzw. 0,6%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 98 und 99 entnommen werden.

17. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

	2019	2018
in Tausend CHF		
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	-3	-1
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	-3	-1

In der Überbauung Alemannengasse 65 wurden im Berichtsjahr 2019 drei Kellerabteile verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein kleiner Verlust von TCHF 3.

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 und der Vermietung von Arealen.

19. Personalaufwand

Am 31.12.2019 hat die Gesellschaft 14 Festangestellte mit total 1 250 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1 150 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden (2019: TCHF 273 bzw. 22 Personen, 459 Stellenprozent; 2018: TCHF 187 bzw. 24 Personen, 484 Stellenprozent). 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 2019 TCHF 349 (Vorjahr TCHF 313).

Personalaufwand	2019	2018
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 340	2 180
Sozialversicherungsaufwand	395	365
Übriger Personalaufwand	417	406
Total Personalaufwand	3 152	2 950

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Andere Wertberich- tigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.19	31.12.18	2019	2018
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. erfolgswirk- sam im GJ	Auf die Periode ab- gegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18			2019	2018
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	207	207	184
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 254	1 127	0	0	0	0	0	0
Total	1 417	1 290	0	0	0	207	207	184

Wartec 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. Wartec Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse («Bel-etage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2019 TCHF 207 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 184).

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

20. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 78 (Vorjahr TCHF 91) enthalten.

21. Finanzergebnis

	2019	2018
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	6 412	6 709
Zinsaufwand	6 412	6 709
Ertrag aus Finanzanlagen	-4	-2
Aufwand aus Finanzanlagen	38	105
Erfolg aus Finanzanlagen	34	103
Total Finanzergebnis (Aufwand)	6 447	6 812

Der durchschnittlich für Fremdkapital kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,6% (Vorjahr 1,7%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,45% und 2,71% (Vorjahr zwischen 0,50% und 3,18%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 48 Monaten bzw. 4,0 Jahren (Vorjahr 47 Monate bzw. 3,9 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 114 Monaten bzw. 9,5 Jahren (Vorjahr 97 Monate bzw. 8,1 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

22. Ertragssteuern

	2019	2018
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	781	985
Latenter Steueraufwand	-1 911	3 172
Total Ertragssteuern	-1 130	4 158
	2019	2018
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	20,4%	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 nach Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern von TCHF 7 851 (aufgrund der im Berichtsjahr angenommenen Steuerreformen in diversen Kantonen und auf Bundesebene) neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 5 939 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern).

Weitere Angaben

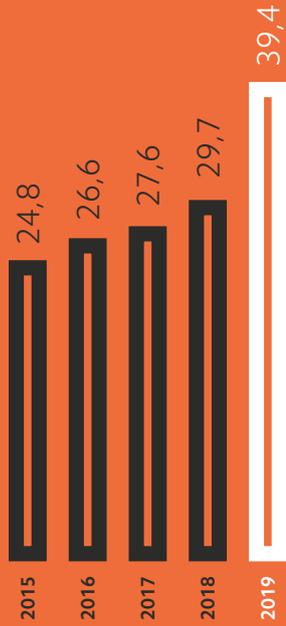
23. Ausserbilanzgeschäfte

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 225 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 Mieter weiterverrechnet.

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

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 04.07.2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 207 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 20 017 geschuldet.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



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 30.09.2039 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 2 675 fällig.

Per 22.01.2019 hat Wardeck 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 01.12.2068 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 18 099 fällig. Das Baugesuch für den Neubau auf dieser Baurechtsparzelle wurde im Herbst 2019 eingereicht und im Januar 2020 von den Behörden publiziert. Mit dem Erhalt der Baubewilligung ist nicht vor April 2020 zu rechnen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung wird eine weitere Entschädigung von TCHF 4 000 für Vorleistungen der Einwohnergemeinde im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt fällig.

Wardeck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3 833 m² umfassenden Parzelle der Wardeck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3 175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30.06.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 01.01.2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 242 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 13 178 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
	31.12.19			31.12.18			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	167 000	0	37 510	167 400	0	28 700	Absicherung
Cross Currency-Swaps	79 000	307	0	79 400	710	257	Absicherung
Floor-Option	28 000	0	0	28 400	8	0	Absicherung
Total	274 000	307	37 510	275 200	718	28 957	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

Segmentberichterstattung 1.1.2019–31.12.2019

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	15 665	3 526	17 844	61	–	37 096
Leerstände	–565	–167	–17 844	–	–	–1 866
Debitorenverluste	–162	0	0	–	–9	–172
Mieterträge	14 938	3 358	16 710	61	–9	35 058
Betriebskosten	–675	–135	–930	–6	–53	–1 799
Instandhaltung	–1 517	–375	–1 893	–	–	–3 785
Erfolg aus Vermietung	12 746	2 848	13 888	55	–62	29 475
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	877	1 016	9 781	2 722	–	14 395
Übrige Erträge	81	23	80	–	26	210
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	13 704	3 886	23 748	2 777	–36	44 079
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–3	–	–	–3
Personalaufwand	–	–	–	–	–3 152	–3 152
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–1 530	–1 530
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						39 394
Finanzergebnis	–	–	–	–	–6 447	–6 447
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						32 948
Ertragssteuern	–	–	–	–	1 130	1 130
Konzerngewinn						34 078

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

Zwischen dem 31.12.2019 und dem 13.03.2020 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2019 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.



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 Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 51 bis 76 und Seiten 100 bis 103) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse 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 Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde



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 aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, 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 2019 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

- Kommerziell genutzte Liegenschaften	331750
- Gemischt genutzte Liegenschaften	70,603
- Wohnliegenschaften	396,557

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 Diskontierungszinssatz 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 Diskontierungszinssatz, 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 zur Konzernrechnung enthalten:

- Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze, Abschnitt Immobile Sachanlagen (Seite 57)
- Nr. 6 Immobile Sachanlagen (Seiten 60 bis 61)



Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2019 betragen die Rückstellungen für latente Steuern TCHF 45'411.

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 Warteck Invest AG wieder spiegelt.

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

- Nr. 10 Rückstellungen für latente Steuern (Seite 64)

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, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS 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 angesehen, 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 Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, 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 betrügerisches 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 des Konzerns abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang 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, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.



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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums 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 dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 13. März 2020

Jahres- rechnung der Warteck Invest AG

Gewinnver- wendungs- vorschlag

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	6 175	2 468
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		502	277
Übrige kurzfristige Forderungen		81	52
Forderungen		583	329
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	4 407	5 587
Umlaufvermögen		11 165	8 384
Darlehen		174	186
Finanzanlagen		174	186
Beteiligungen	2.3	0	0
Mobile Sachanlagen		133	94
Kommerziell genutzte Liegenschaften		201 387	203 742
Gemischt genutzte Liegenschaften		37 853	38 395
Wohnliegenschaften		285 635	287 450
Entwicklungsliegenschaften		3 344	862
Immobilie Sachanlagen	2.4	528 220	530 448
Anlagevermögen		528 526	530 728
Aktiven		539 690	539 112
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		861	1 100
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	96 500	142 126
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 175	1 457
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	7 892	7 579
Kurzfristiges Fremdkapital		106 428	152 261
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	271 665	291 065
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		114	95
Langfristiges Fremdkapital		271 779	291 160
Fremdkapital		378 207	443 421
Aktienkapital	2.8	2 475	1 980
Kapitaleinlagereserven		96 351	34 706
Übrige Kapitalreserven		1 520	760
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	97 870	35 465
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		44 875	44 875
Gewinnvortrag		12 628	8 645
Jahresgewinn		2 893	3 983
Bilanzgewinn		15 521	12 628
Freiwillige Gewinnreserven		60 395	57 503
Total Reserven		159 008	93 711
Eigenkapital		161 483	95 691
Passiven		539 690	539 112

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2019	Abschluss 2018	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)	2.10	35 058	33 412	4,9%
Betriebskosten Liegenschaften		-1 799	-1 553	15,8%
Unterhalt Liegenschaften		-3 785	-2 907	30,2%
Erfolg aus Vermietung		29 475	28 951	1,8%
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		-3	-1	94,0%
Übrige betriebliche Erträge		210	172	21,5%
Personalaufwand	2.11	-3 152	-2 950	6,9%
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 448	-1 377	5,2%
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-13 409	-13 006	3,1%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		11 672	11 790	-1,0%
Finanzaufwand		-8 006	-6 825	17,3%
Finanzertrag		4	2	-
Finanzergebnis		-8 002	-6 823	17,3%
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		3 670	4 967	-26,1%
Direkte Steuern		-777	-985	-21,1%
Jahresgewinn		2 893	3 983	-27,4%

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 (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mietträge, das heisst Soll-Mietträge 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, so dass 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 1,04581 im einen und USD/CHF 1,00980 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 Anhangangaben 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	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF		
Diverse	42	1 389
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	4 365	4 198
Total aktive Rechnungsabgrenzung	4 407	5 587

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen. Im Vorjahr war eine vom Notar treuhänderisch verwaltete Entschädigung an die Stadt Basel für Vorleistungen in Höhe von TCHF 1300 im Zusammenhang mit einem im Berichtsjahr 2019 in Rechtskraft erwachsenen Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und Warteck Invest als Baurechtsnehmerin enthalten.

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

2.3 Beteiligungen

Der Buchwert der 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 Beteiligungen.

2.4 Immoblie Sachanlagen

Immoblie Sachanlagen	31.12.17	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.18
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209 186	0	876	0	-6 069	-251	203 742
Gemischt genutzte Liegenschaften	33 323	0	6 247	0	-1 176	0	38 395
Wohnliegenschaften	220 835	18 869	52 903	-18	-4 389	-751	287 450
Entwicklungsliegenschaften	19 991	-18 869	19	0	-34	-245	862
Total Portfolio	483 336	0	60 046	-18	-11 668	-1 247	530 448

Immoblie Sachanlagen	31.12.18	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.19
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	203 742	0	3 653	0	-6 000	-8	201 387
Gemischt genutzte Liegenschaften	38 395	0	1 087	0	-1 173	-456	37 853
Wohnliegenschaften	287 450	0	3 828	-52	-4 370	-1 221	285 635
Entwicklungsliegenschaften	862	0	2 585	0	-103	0	3 344
Total Portfolio	530 448	0	11 154	-52	-11 646	-1 685	528 220

Bei einzelnen wenigen Liegenschaften lag der Buchwert über dem Marktwert gemäss dem unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten von 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 31.12.2019 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von 462,7 Mio. (Vorjahr CHF 465,9 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 505,1 Mio. (Vorjahr CHF 505,1 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 LIBOR-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert. Zur Umgehung dieser Problematik im aktuellen CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross Currency-Swaps gefunden.

	31.12.19			31.12.18			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	167 000	0	37 510	167 400	0	28 700	Absicherung
Cross Currency-Swaps	79 000	307	0	79 400	710	257	Absicherung
Floor-Option	28 000	0	0	28 400	8	0	Absicherung
Total	274 000	307	37 510	275 200	718	28 957	

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 715 (Vorjahr TCHF 706).

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.19	31.12.18
in Tausend CHF		
Diverse	3 578	3 590
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	4 314	3 989
Total passive Rechnungsabgrenzung	7 892	7 579

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 512 (Vorjahr TCHF 832), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2 421 (Vorjahr TCHF 1 947) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 645 (Vorjahr TCHF 810) 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 01.01.2018	198 000	10	1 980 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2018	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.06.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000

Das genehmigte Aktienkapital hat sich wie folgt verändert:

	genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.2018	0	0	0
Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.05.2018	49 500	10	495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.06.2019	–49 500	10	–495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0

2.9 Gesetzliche Kapitalreserven

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 22. Mai 2019 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von TCHF 13 860 (CHF 70 pro Aktie) verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven getätigt.

Durch die im Berichtszeitraum durchgeführte Kapitalerhöhung entstanden zusätzliche Kapitaleinlagereserven in der Höhe von TCHF 75 505. Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 96 351 können verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung und Kapitalerhöhung in der Höhe von TCHF 34 706 wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt. Für in der Schweiz besteuerte Privatanleger sind Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven von der Einkommenssteuer ausgenommen.

2.10 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mietträge, das heisst Soll-Mietträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2019: TCHF 242; 2018: TCHF 236) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2019 TCHF 1 866, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mietträgen) lag damit bei 5,0% (Vorjahr TCHF 2 115 bzw. 6,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 5,9% leer (Vorjahr 7,2%). Die Debitorenverluste betragen 2019 TCHF 172 (Vorjahr TCHF 6). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mietträgen) des Portfolios lag bei 5,5% (Vorjahr 6,0%).

2.11 Personalaufwand

Am 31.12.2019 hat die Gesellschaft 14 Festangestellte mit total 1 250 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1 150 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden (2019: TCHF 273 bzw. 22 Personen, 459 Stellenprozent; 2018: TCHF 187 bzw. 24 Personen, 484 Stellenprozent). Allfällige von Wardeck 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 13 331 (Vorjahr TCHF 12 915) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 78 (Vorjahr TCHF 91) auf die mobilen Sachanlagen.

3. Weitere Angaben

Vollzeitstellen

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

Eventualverpflichtungen

Die Wardeck 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 225 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 Wardeck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

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

Baurechtsverträge (Operationelles Leasing) und sonstige nicht passivierungspflichtige Verpflichtungen

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 04.07.2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 207 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 20017 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 30.09.2039 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 2675 fällig.

Per 22.01.2019 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 01.12.2068 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 18099 fällig. Das Baugesuch für den Neubau auf dieser Baurechtsparzelle wurde im Herbst 2019 eingereicht und im Januar 2020 von den Behörden publiziert. Mit dem Erhalt der Baubewilligung ist nicht vor April 2020 zu rechnen. Nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung wird eine weitere Entschädigung von TCHF 4000 für Vorleistungen der Einwohnergemeinde im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt fällig.

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 30.06.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise LIK und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 01.01.2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 242 jährlich vorschüssig geschuldet. 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 13178 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 31.12.19	Anzahl Aktien per 31.12.18
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	400
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	13	10
Stephan A. Müller ¹	Mitglied des Verwaltungsrats	78 313	62 937
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	25	–
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	15
Stefan Hilber	Chief Financial Officer	15	10
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	24	19
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		79 010	63 391

¹ Im Vorjahr wurden die Aktien durch Dr. Christoph M. Müller repräsentiert

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf nachstehender Seite 93.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31.12.2019 und dem 13.03.2020 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung und des Anhangs durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2019 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns

**Der Verwaltungsrat beantragt der 130. ordentlichen
Generalversammlung vom 27. Mai 2020, den Bilanzgewinn 2019
wie folgt zu verwenden:**

in CHF

Gewinnvortrag 2018	12 627 850
Jahresgewinn 2019	2 892 784
Bilanzgewinn 2019	15 520 634
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	8 662 500
Zur Verfügung der Generalversammlung	24 183 134
Barausschüttung von CHF 35 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	8 662 500
Barausschüttung von CHF 35 aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	8 662 500
Vortrag auf neue Rechnung	6 858 134
	24 183 134

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

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2020



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 ergibt sich eine Ausschüttung von insgesamt CHF 57.75 pro Titel, die am 3. Juni 2020 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 – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 83 bis 93) für das am 31. Dezember 2019 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

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

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS 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 angesehen, 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 Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, 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 betrügerisches 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.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang 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 tauschen uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss aus, unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung erkennen.

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums 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 dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 13. März 2020

Zusätzliche Infor- mationen



Wartec Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

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

24.01.2020

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2019

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Wartec Invest AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2019 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS, und RICS wird der Marktwert 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 der Wartec Invest AG erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-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 werden 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 im Rahmen von Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Jahresbewertung 2019 wurden 18 Liegenschaften besichtigt.

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Bruttomietträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen usw.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannten Free Cash Flows, das heisst die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.



PwC legt den Diskontierungszinssatz mittels der Komponentenmethode fest. Die einzelnen Komponenten werden von Fahrländer Partner hedonisch, auf Basis von Transaktionsdaten und makroökonomischen Inputdaten ermittelt und von PwC aufgrund der eigenen Markt- und Objektkenntnis individuell adjustiert. Der Basisdiskontierungszinssatz basiert auf der langfristigen Prognose für 10-jährige Bundesanleihen. Zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen wird ein weiterer Zuschlag gerechnet. Der nominale Basisdiskontierungszinssatz inkl. Illiquiditätszuschlag beträgt 3.13%. Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% beibehalten. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen.

Bewertungsergebnis

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 wurde im Zuge der Wachstumsstrategie eine Entwicklungsliegenschaft erstmals im Bestandsportfolio berücksichtigt. Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 56 Objekte im Portfolio der Wardeck Invest AG.

Für die Liegenschaften der Wardeck Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4.33% und ist im Vergleich zum Halbjahresabschluss 2019 um 0.07% gesunken (06-2019: 4.40%). Gegenüber dem Jahresabschluss 2018 ist der Diskontierungszinssatz um 0.11% gesunken (12-2018: 4.44%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lage der Liegenschaften weiterhin am tiefsten (4.23%).

Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2019 liegt bei 3.36% und ist somit gegenüber dem Halbjahresabschluss 2019 (06-2019: 3.44%) um 0.08% tiefer. Gegenüber dem Jahresabschluss 2018 fällt der gewichtete Kapitalisierungszinssatz um 0.13% tiefer aus (12-2018: 3.49%).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungszinssatz	Gewichteter Kapitalisierungssatz
Basel (BS/BL)	28	369'581'000	4.23%	3.25%
Zürich (ZH/AG/SO)	17	261'054'000	4.33%	3.37%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TC/GR)	11	177'542'000	4.56%	3.59%
Total Portfolio	56	808'177'000	4.33%	3.36%

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Wardeck Invest AG per 31. Dezember 2019** mit **CHF 808'177'000** (06-2019: 796'940'400, 12-2018: CHF 782'680'000, 06-2018: CHF 728'200'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zur Halbjahresbewertung 2019 um rund 1.4% (CHF 11'229'000) gestiegen. Die Veränderung ist vorwiegend auf die im Betrachtungszeitraum abgeschlossenen Bauinvestitionen sowie den reduzierten Diskontierungszinssatz zurückzuführen.

Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Wardeck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschluss 2019. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA
Partner

Laura Blaufuss
Manager

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert ¹	Miet-	Leer-	Leer-	Versiche-	Eigentums-	Baujahr	Letzte Renovation
	am 31.12.19	ertrag ²	stand ³	stand ⁴	rungswert ⁵	verhältnis ⁶		
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			4,10		13 100	AE	1964	2019
Basel, Falknerstrasse 35			1,72		6 830	AE	2009	-
Basel, Greifengasse 23			0,08		13 034	AE	1995	2019
Basel, Grenzacherstrasse 79			2,10		7 395	AE	1932	2001
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			8,41		38 477	AE	1996	-
Basel, Münchensteinerstrasse 127			0,94		12 983	AE	1993	-
Basel, Schneidergasse 11			0,00		3 502	AE	1914	1996
Basel, Steinenberg 23			0,57		12 534	AE	2016	-
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		11 545	AE	1994	-
Gossau SG, Industriestrasse 149			12,33		24 190	AE	1991	-
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			0,26		28 958	AE	1989	2012
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,13		22 386	AE	2011	-
Netstal GL, Centro 6			2,26		16 148	AE	2009	-
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			27,60		10 640	AE	1991	2017
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		29 328	AE	1992	2005
Weinfeld TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		11 781	AE	1985/2003	-
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		n/a	AE/BRG	n/a	-
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,26		13 690	AE/SE ⁷	1929	2004
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	331 750	15 665	3,61	5,72	276 521			
Gemischt genutzte Liegenschaften								
Basel, Brüglingerstr, 9, Walkeweg 6			0,35		12 639	AE	2008	-
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			2,26		5 524	AE	1900	1995
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			7,06		7 036	AE	1935	2007
Binningen BL, Hauptstrasse 50			3,00		3 056	AE	1986	-
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			5,21		27 632	AE	1993	2003
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			12,04		10 270	AE	1989	-
Total gemischt genutzte Liegenschaften	70 603	3 526	4,74	9,00	66 157			

Fortsetzung auf Seite 102/103

Grundstück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
1667	0	2673	0	0	0	525	0	3198	0	31	31
368	342	736	737	0	0	16	0	1831	0	0	0
430	403	860	1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
1578	0	1078	0	0	0	202	0	1280	0	41	41
2195	0	5463	1163	0	0	1581	0	8207	49	0	49
1229	342	2066	630	0	0	298	0	3336	43	0	43
138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
517	583	951	305	552	0	0	0	2391	0	0	0
6036	0	3313	0	0	0	0	0	3313	24	93	117
4174	0	8816	528	0	580	773	0	10697	119	42	161
5131	1272	1058	5095	0	58	90	0	7573	163	53	216
1693	0	3365	899	0	0	196	0	4460	77	0	77
6127	550	446	1096	348	1837	301	0	4578	66	60	126
2706	0	1835	0	0	0	721	496	3052	32	26	58
2797	0	3632	432	0	0	617	0	4681	87	6	93
2449	0	0	0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
3833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1176	124	2797	0	0	0	524	0	3445	57	0	57
44244	3847	39089	11948	1095	4624	6401	496	67500	733	361	1094
1941	1738	167	1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
270	517	14	0	343	0	206	0	1080	0	0	0
602	923	239	0	351	0	131	0	1644	0	5	5
495	714	232	0	0	0	40	0	986	19	0	19
8398	2930	0	2552	60	0	515	0	6057	128	41	169
1122	1804	851	163	0	0	345	8	3171	29	0	29
12828	8626	1503	4002	754	0	1485	8	16378	211	57	268

Fortsetzung von Seite 100/101

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 31.12.19	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation
Wohnliegenschaften								
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4,33		14 041	AE	1991	2006
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			0,50		30 640	AE	1965	2002
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4 120	AE	1995	2010
Basel, Alemannengasse 65			5,08		1 945	SE/ME ⁹	2004	–
Basel, Blochmonterstrasse 2			3,71		2 290	AE	1949	2014
Basel, Chrischonastrasse 38			0,89		10 310	AE	1983	2013
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,37		32 246	AE	1996	2014
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			2,94		10 895	AE/BRN	1961	1990/2014
Basel, Landskronstrasse 1			0,00		3 926	AE	1996	–
Basel, Riehenring 17			0,64		2 981	AE	1932/1943	1997
Basel, Rütlistrasse 32			1,36		7 451	AE	1968	2019
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,00		9 305	AE	1979	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			5,08		5 217	AE	1900/1992	2019
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			2,44		8 668	AE	1991	–
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			7,97		5 050	AE	2011	–
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			15,02		8 283	AE	2017	–
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			6,52		11 533	AE/ME ⁸	1984	2009/2010
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			4,99		5 788		1983	–
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			1,34		10 208	AE	1971/2006	2008
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			2,34		6 900	AE	1986	–
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			13,37		10 505	AE	1985	2011/2012
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			8,19		21 222	AE	1986	2016
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			1,51		7 238	AE	1975	2007
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			6,60		8 035	AE	1987	2017
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			7,56		24 122		1986	–
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		581	AE	1950	2018
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			4,41		10 560	AE	1982/2013	2013
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			26,17		22 330	AE/BRN	2018	–
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			4,00		16 058	AE	2001	–
Total Wohnliegenschaften	396 557	17 844	6,35	5,35	312 448			
Entwicklungsliegenschaften								
Basel, Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117			0,00		n/a	AE/BRN	n/a	–
Buchs AG, Weierweg 6			0,00		1 295	AE	1924	1953
MuttENZ BL, St. Jakobs-Strasse 168			0,00		n/a	AE	n/a	–
Total Entwicklungsliegenschaften	9 267	61	0,00	n/a	1 295			
Total Portfolio	808 177	37 096	5,04	5,85	656 421			

¹ Gemäss Bewertung durch Pricewaterhouse-
Coopers, 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 31.12.19 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten,
Werte per 1.1.20

Grundstück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
3412	3056	54	314	0	50	132	40	3646	65	2	67
8989	5671	108	662	0	0	527	0	6968	62	32	94
693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
2300	1898	391	0	0	0	95	0	2384	45	0	45
4743	6566	543	0	0	0	92	233	7434	121	0	121
2876	3400	0	0	0	0	0	0	3400	5	0	5
343	893	0	0	141	0	44	0	1078	0	0	0
642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	24	0	24
1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
455	936	95	0	0	0	55	0	1086	0	0	0
5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50
2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22
4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
5051	1902	0	0	0	0	0	148	2050	18	9	27
3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52
6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
10834	6434	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96
2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
13576	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90
463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
4320	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
6313	4519	0	0	0	0	40	0	4559	50	12	62
120496	79601	1625	1210	141	230	2090	1338	86234	1002	219	1221
4701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
179500	92074	42217	17160	1990	4854	9976	1842	170112	1946	637	2583

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 2015 bis 2019

Gesellschaft	2019	2018	2017	2016	2015
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	39,4	29,7	27,6	26,6	24,8
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	32,9	22,8	19,8	18,5	16,7
Konzerngewinn	34,1	18,7	16,4	15,1	14,6
Eigenkapital	397,1	301,7	296,9	293,9	292,2
Bilanzsumme	820,0	791,7	723,9	675,4	618,2
Marktwert Immobilienportfolio	808,2	782,7	717,7	667,4	592,5
Börsenkapitalisierung	509,9	378,2	388,1	366,7	352,4
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,28	1,25	1,31	1,25	1,21

Aktie	2019	2018	2017	2016	2015
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	2 060	1 843	1 960	1 852	1 718
Namenaktie Höchst	2 080	1 968	1 993	1 949	1 913
Namenaktie Tiefst	1 750	1 795	1 825	1 715	1 664
Innerer Wert	1 605	1 524	1 499	1 484	1 476
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie ¹	16,7%	1,5%	11,0%	7,9%	6,3%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	15	20	24	24	24
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	175	150	140	134	125
Konzerngewinn vor Steuern	146	115	100	93	85
Konzerngewinn	151	94	83	76	74
Ausschüttung	70 ²	70	70	68	68

¹ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

² Antrag des Verwaltungsrats

Statistische Angaben	2019	2018	2017	2016	2015
Anzahl Namenaktien	247 500	198 000	198 000	198 000	198 000
Anzahl Titel insgesamt	247 500	198 000	198 000	198 000	198 000
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	–	49 500	–	–	–
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	2,48	1,98	1,98	1,98	1,98
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	2,48	1,98	1,98	1,98	1,98
Nominelles genehmigtes Aktienkapital in Mio. CHF	–	0,50	–	–	–
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	2 298	2 136	2 066	2 071	2 014

Finanzkalender Agenda

130. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 27. Mai 2020

Publikation Semesterbericht 2020

August 2020

Medien- und Finanzanalystenkonferenz 2021

März 2021

131. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 26. Mai 2021

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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261 948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

www.warteck-invest.ch

info@warteck-invest.ch

Telefon +41 61 690 92 20

Herausgeber

Warteck Invest AG, Basel

Unterstützung im Bereich

Nachhaltigkeitsreporting:

Sustainserv GmbH, Zürich

www.sustainserv.com

Fotografie

Gataric Fotografie, Zürich

www.gataric-fotografie.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich

www.linkgroup.ch

Warteck Invest ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikums-gesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegen-schaften, das sie mit dem Ziel nachhaltiger Er-tragssicherung in eigener Regie bewirtschaftet.