

20

Geschäfts- bericht

Auch in diesen herausfordernden Zeiten gelingt Warteck Invest ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die Nähe zu unseren Kunden, ein qualitativ hochwertiges Portfolio und eine gefüllte Projektpipeline lassen uns positiv in die Zukunft blicken.

Bericht

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

35 Corporate Governance

49 Vergütungsbericht

- 51 Bericht der Revisionsstelle

Konzernrechnung

- 54 Konzernbilanz
- 55 Konzernerfolgsrechnung
- 56 Konzerneigenkapitalnachweis
- 57 Konzerngeldflussrechnung
- 58 Anhang zur Konzernrechnung
- 79 Bericht der Revisionsstelle

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

- 86 Bilanz
- 87 Erfolgsrechnung
- 88 Anhang zur Jahresrechnung
- 95 Antrag zur Verwendung
des Bilanzgewinns
- 96 Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen

- 100 Bericht der Schätzungsexperten
- 104 Übersicht Portfolio und Nutzflächen
- 108 Mehrjahresübersicht
- 109 Finanzkalender

Kennzahlen

Gesellschaft	2020	2019	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	845,6	820,0	+ 3,1 %
Eigenkapital	406,6	397,1	+ 2,4 %
Börsenkaptalisierung am 31.12.	589,1	509,9	+ 15,5 %
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,45	1,28	+ 12,8 %
Fremdfinanzierungsgrad ¹	51,9 %	51,6 %	+ 0,7 %
Net gearing ²	93 %	91 %	+ 1,8 %
Eigenkapitalquote	48,1 %	48,4 %	- 0,7 %
Eigenkapitalrendite ³	6,7 %	9,8 %	- 31,7 %
Personalbestand am 31.12.	12	14	- 14,3 %
In Stellenprozenten	1070 %	1250 %	- 14,4 %
Erfolg aus Vermietung	30,6	29,5	+ 3,8 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	38,2	39,4	- 3,1 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁴	25,9	25,0	+ 3,6 %
Konzerngewinn vor Steuern	32,6	32,9	- 1,1 %
Konzerngewinn	26,8	34,1	- 21,4 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt und Sondereffekte latente Steuern ⁵	16,5	15,6	+ 5,9 %

- 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 12,3 Mio. (VJ CHF 14,4 Mio.)
- ⁵ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 12,3 Mio. (VJ: CHF 14,4 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuer-effekt i.d.H.v. CHF 2,0 Mio. (VJ: CHF 3,7 Mio.). Im VJ zudem abzgl. Auflösung Rückstellungen für latente Steuern aufgrund Steuer-reformen 2019 i.d.H.v. CHF 7,9 Mio.

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	838,6	808,2	+ 3,8 %
Anzahl Liegenschaften	57	56	+ 1,8 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	36,7	37,1	- 1,0 %
Leerstandsquote in % ¹	3,0 %	5,0 %	- 40,5 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	3,4 %	5,9 %	- 43,1 %
Ertragsausfallquote ²	3,2 %	5,5 %	- 41,5 %
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	35,6	35,1	+ 1,4 %
Bruttorendite ⁴	4,6 %	4,8 %	- 4,2 %
Nettorendite ⁵	3,8 %	3,8 %	+ 0,5 %
Performance ⁶	5,2 %	5,3 %	- 1,3 %

- 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.	2380	2060	+ 15,5 %
Höchst	2380	2080	-
Tiefst	1900	1750	-
Innerer Wert (Net Asset Value)	1643	1605	+ 2,4 %
Premium/Agio ¹ am 31.12.	44,9 %	28,4 %	+ 57,9 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	22,0	13,6	+ 61,6 %
Rendite (Performance) im Berichtsjahr ²	18,9 %	16,7 %	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre ²	11,2 %	8,6 %	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre ²	9,6 %	7,4 %	-
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ³	154	175	- 11,8 %
Konzerngewinn vor Steuern ³	132	146	- 10,0 %
Konzerngewinn ³	108	151	- 28,5 %
Ausschüttung	70 ⁴	70	+/- 0,0 %

- ¹ Premium / Agio = Zuschlag zum inneren Wert
- ² Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
- ³ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2020: 247 500 Stück; 2019: 225 259 Stück)
- ⁴ Antrag des Verwaltungsrats

Highlights

Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Konzerngewinn in Mio. CHF

26,8

Projektpipeline in Mio. CHF

~ 230

Marktwert Immobilien- portfolio in Mio. CHF

838,6

+3,8% gegenüber Vorjahr

Anzahl Liegenschaften in 11 Kantonen

57

+1 gegenüber Vorjahr

Ausschüttung in CHF

70.00

unverändert gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

3,0%

-40,5% gegenüber Vorjahr

Nachhaltige Kundenbeziehungen im Fokus

Das abgelaufene Geschäftsjahr war weltweit von der Corona-Krise und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Gesellschaft geprägt. Auch eine Vielzahl unserer Mieter war und ist nach wie vor mittelbar und unmittelbar von den Konsequenzen der Pandemie und den dagegen ergriffenen Massnahmen betroffen. Im Sinne der Pflege von nachhaltigen Kundenbeziehungen hat Wardeck Invest mit knapp 60 Mietern, die in finanzielle Engpässe geraten sind, Lösungen gesucht und zu ihrer Unterstützung im 2020 Mietzinserrasse im Umfang von rund CHF 0,5 Mio. gewährt. Neben Corona war auch die Geldpolitik und das daraus resultierende Zinsumfeld im vergangenen Jahr ein bedeutendes Thema. Einerseits war die Refinanzierung bei den anhaltenden Tiefzinsen attraktiv, andererseits hat sich der Anlagedruck am Markt noch einmal erhöht, sodass die Preise im Transaktionsmarkt weiter gestiegen und die Renditen im Gegenzug weiter gesunken sind.



Wartec Invest kann trotz der Corona-Krise und den gewährten Mietzinserlassen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Der Erfolg aus Vermietung konnte um 3,8% gesteigert werden. Das Liegenschaftensportfolio erfuhr im Zuge weiter gesunkener Diskontsätze eine Aufwertung um 1,5%. Der Konzerngewinn lag zwar mit CHF 26,8 Mio. um 21,4% unter dem Rekordergebnis des Vorjahres. Bereinigt um das Bewertungsergebnis und den Sonderfaktor aus der Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern im Vorjahr lag der operative Gewinn im Berichtsjahr jedoch um 5,9% über dem Vorjahresergebnis. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg durch den Zukauf einer Liegenschaft und aufgrund der Aufwertungen und der im Rahmen der Projekte getätigten Investitionen um 3,8% auf CHF 838,6 Mio.

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im Allgemeinen und auf die Ertragslage von Wartec Invest im Speziellen können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend beurteilt werden. Zwar wird davon ausgegangen, dass sich die Situation im Verlauf dieses Jahres nicht zuletzt aufgrund der mittlerweile vorhandenen Impfstoffe normalisiert oder stark verbessert. Mit Sicherheit wird die Krise jedoch Spuren in der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung hinterlassen. Es ist davon auszugehen, dass es in vielen Branchen zu einem nachhaltigen Strukturwandel kommt oder dass dieser durch die Krise beschleunigt wird. Dies dürfte vielerorts auch den Immobilienmarkt beeinflussen. Trends wie Homeoffice oder der Online-Handel werden die Nachfrage nach Mietflächen nicht nur in ihrem Umfang, sondern auch in ihrer Art verändern.

Neben einem gut diversifizierten Portfolio ist es in einem solchen Marktumfeld umso wichtiger, nahe am Puls zu sein und die Bedürfnisse der Kunden und Mieter zu spüren. Wartec Invest erreicht dies, indem die Liegenschaften mit eigenem Personal bewirtschaftet werden, welches stets in engem Kontakt zu den Kunden steht. Die Reduktion der Leerstandsquote von 5,0% im Vorjahr auf 3,0% im Corona-Jahr 2020 zeigt, dass sich diese Strategie bewährt.

Die laufenden Projekte sind im Berichtsjahr weiter vorangekommen. Nach dem Erhalt der Baubewilligung im letzten Quartal konnte zwischenzeitlich mit dem Bau des neuen Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel begonnen werden. Zusammen mit diesem für Wartec Invest wichtigen Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 45,0 Mio. besteht eine Pipeline aus Arealentwicklungs- und Sanierungsprojekten im Umfang von rund CHF 230 Mio. Daneben wird Wartec Invest weiterhin Ausschau halten nach attraktiven Gelegenheiten zur Akquisition von Renditeliegenschaften, um die eingeschlagene Wachstumsstrategie umzusetzen.

Die Namenaktien von Wartec Invest gaben als Folge des Lockdowns im ersten Quartal zuerst etwas nach, erholten sich in der Folge aber wieder und schlossen zum Jahresende mit einem Plus von 15,5% bei CHF 2380. Zusammen mit der im Mai 2020 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel damit eine positive Gesamtrendite von 18,9%. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 26. Mai 2021 aufgrund der robusten Ertragslage und der intakten Zukunftsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

Der umfassende Geschäftsbericht steht online auf unserer Webseite www.wartec-invest.ch zur Verfügung mit der Möglichkeit, diesen 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 Mitarbeitende und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Dr. Marcel Rohner
Präsident des Verwaltungsrats

Portfolio und Organisation krisenresistent

Wartec Invest kann trotz der Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf das wirtschaftliche Umfeld auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurückblicken. Der Konzerngewinn lag mit CHF 26,8 Mio. um 21,4% zwar unter dem Rekordergebnis des Vorjahres. Ohne den Sondereffekt der Auflösung von Steuerrückstellungen im Vorjahr und ohne das Bewertungsergebnis konnte das Vorjahr aber mit einem Gewinn im Berichtsjahr von CHF 16,5 Mio. um 5,9% übertroffen werden. Im Berichtsjahr wurde eine Wohnliegenschaft in Basel erworben. Zudem wurde in Neubau- und Sanierungsprojekte investiert. Durch diese Investitionen und als Folge der Aufwertungen stieg der Wert des Immobilienportfolios um 3,8% auf CHF 838,6 Mio.

Die Corona-Pandemie war unbestritten das dominierende Thema im vergangenen Geschäftsjahr. Im Sinne einer gelebten Nachhaltigkeit auch in Bezug auf die Kundenbeziehungen wurden zur Unterstützung von Mietern mit finanziellen Schwierigkeiten Mietzinsersüsse im Umfang von rund CHF 0,5 Mio. gewährt. Andererseits konnten trotz der Corona-Krise die Leerstände deutlich auf 3,0% reduziert werden. Insgesamt resultierte ein gegenüber dem Vorjahr um 3,8% höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 30,6 Mio. Die laufenden Projekte sind im Berichtsjahr weiter vorangeschritten. So wurde beispielsweise die Baubewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» in Basel rechtskräftig erteilt, sodass mit den Arbeiten begonnen werden konnte. Neben diesem Projekt im Umfang von rund CHF 45 Mio. besteht zurzeit eine Pipeline von Arealentwicklungs-, Sanierungs- und Aufstockungsprojekten im Umfang von rund CHF 230 Mio.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung blicken aufgrund dieser Ausgangslage trotz der noch nicht ausgestandenen Corona-Pandemie und der möglichen wirtschaftlichen Konsequenzen verhalten optimistisch in die mittelfristige Zukunft von Wartec Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung daher eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70,00 pro Aktie.

Operativer Gewinn gesteigert

Im Berichtsjahr erzielte Wartec Invest einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 38,2 Mio., was 3,1% weniger war als im Vorjahr (CHF 39,4 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem im Bewertungsergebnis begründet. Die Liegenschaften erfuhren als Folge der weiter gesunkenen Diskontsätze auch im Berichtsjahr eine Aufwertung durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG. Mit CHF 12,3 Mio. bzw. 1,5% fiel diese jedoch tiefer aus als im Vorjahr (CHF 14,4 Mio. bzw. 1,8%). Der Konzernge-

winn lag im 2020 mit CHF 26,8 Mio. um 21,4% unter dem Rekordergebnis des Vorjahres (CHF 34,1 Mio.). Das Vorjahresergebnis war geprägt von einem Sondereffekt bei den Steuern. Als Folge der Steuerreform auf Bundesebene und in einigen Kantonen konnten Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von CHF 7,9 Mio. aufgelöst werden. Ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses und des letztjährigen Sondereffekts aus den Steuern übertraf das Konzernergebnis im Berichtsjahr mit CHF 16,5 Mio. das Vorjahr um 5,9%. Diese Steigerung stammt vor allem aus dem gestiegenen Erfolg aus Vermietung und dem tieferen Finanzaufwand. Der Erfolg aus Vermietung stieg um 3,8% auf CHF 30,6 Mio. (CHF 29,5 Mio.). Der Finanzaufwand reduzierte sich um 13,1% auf CHF 5,6 Mio. Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital beträgt im Berichtsjahr 6,7% (9,8%). Das Konzernergebnis 2020 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247500 Stück) von CHF 108,18 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 66,67.

Erfolg aus Vermietung erneut gesteigert

Im Berichtsjahr wurde eine Wohnliegenschaft in Basel erworben, was zu zusätzlichen Einnahmen im vierten Quartal geführt hat. Im Wohnbereich wurden dagegen Mietzinsreduktionen aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes gewährt. Bei den Geschäftsmieten kam es in einigen Fällen zu Mietzinsanpassungen als Reaktion auf die herausfordernde Marktsituation. Schliesslich wurden denjenigen Mietern, die wegen der Corona-Krise in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind, Mietzinsreduktionen im Umfang von insgesamt CHF 0,5 Mio. gewährt. In der Summe haben sich die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr um 1,0% reduziert auf CHF 36,7 Mio. (CHF 37,1 Mio.). Die Struktur der Mieterträge hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Der Anteil aus Wohnnutzung betrug im Berichtsjahr 49% (48%). 23% (23%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros. Verkaufsflächen trugen wie im Vorjahr 13% bei, die restlichen 16% verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände konnten dank intensiver Bemühungen von CHF 1,9 Mio. im Vorjahr auf CHF 1,1 Mio. reduziert werden, was einer Leerstandsquote von lediglich 3,0% entspricht (5,0%). Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 35,6 Mio., was zum Vorjahr einer Steigerung von 1,4% entspricht (CHF 35,1 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten und sämtlichen Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt, fiel mit CHF 5,0 Mio. um 10,8% tiefer aus als im Vorjahr (CHF 5,6 Mio.). Im Immobilienaufwand sind bezahlte Baurechtszinsen in Höhe von rund CHF 0,3 Mio. (CHF 0,3 Mio.) enthalten. Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen) im Berichtszeitraum 12,6% (14,2%), was leicht über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre von 11,8%, aber innerhalb der normalen Schwankungsbreite liegt.

Aus den Mieteinnahmen und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen resultierte schliesslich ein gegenüber dem Vorjahr um 3,8% gesteigerter Erfolg aus Vermietung von CHF 30,6 Mio. (CHF 29,5 Mio.).

Trotz Homeoffice volle Funktionsfähigkeit der schlanken und flexiblen Organisation

Im Berichtsjahr ist es zu personellen Veränderungen im Team gekommen. Neben einem Abgang in der Bewirtschaftung hat auch der langjährige CFO Stefan Hilber eine neue Herausforderung angenommen und die Firma verlassen. Am Stichtag beschäftigte Wardeck Invest daher nur 12 festangestellte Personen mit einem Pensum von 10,7 Vollzeitstellen (14 Personen mit 12,5 Vollzeitstellen). Daneben bestanden bereits Arbeitsverträge mit 3 Personen mit 290 Stellenprozenten, die im Januar bzw. Februar des laufenden Jahres ihre Stelle angetreten haben, darunter der neue CFO Daniel Lanfranconi. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2020: 22 Personen, 464 Stellenprozente, 2019: 22 Personen, 459 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. Insgesamt lag der Personalaufwand im Berichtsjahr bei CHF 3,5 Mio., was 9,5% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,2 Mio. bzw. 8,5% der Soll-Mietzinseinnahmen).

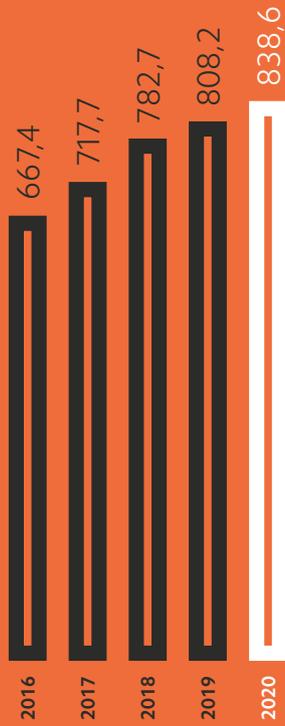
Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Marktwert Immobilien- portfolio in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Mieteträge in Mio. CHF



Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum mit CHF 1,4 Mio. um 6,1% unter dem Vorjahr (CHF 1,5 Mio.) zu liegen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 3,9% (4,1%) aus.

Wartec Invest verfügt über ausgesprochen schlanke Strukturen und eine flexible Organisation, deren Effizienz durch den laufenden Digitalisierungsprozess weiter gesteigert wird. Dies hat sich in der Corona-Krise bewährt. Auch während der zum Schutz der Mitarbeitenden phasenweise angeordneten Pflicht zum Homeoffice hat die Organisation einwandfrei funktioniert und die Geschäftstätigkeit konnte ohne Einschränkungen aufrechterhalten werden. Das Team verfügt trotz seiner beschränkten Anzahl Personen über alle für das Erreichen der Unternehmensziele erforderlichen Kompetenzen. 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.

Finanzierungskosten weiter gesenkt

Der Kreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 11,2 Mio. auf CHF 379,4 (CHF 368,2 Mio.). Die anhaltende Tiefzinssituation ermöglichte Refinanzierungen zu jeweils besseren Konditionen. Zudem konnte die Zinslast durch Restrukturierungen von Zinssatz-Swaps weiter reduziert werden. Insgesamt ging der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock darstellt, dadurch um 13,1% zurück auf CHF 5,6 Mio. (CHF 6,4 Mio.). Auch im Berichtsjahr konnte ein Mehraufwand durch Negativzinsen vermieden werden. Der Kreditbestand am Stichtag in Höhe von CHF 379,4 Mio. entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 45% (46%). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite konnte weiter reduziert werden und lag bei 1,5% (1,6%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 8,6 Jahren (9,5 Jahren). Damit ist das Risiko von höheren Finanzierungskosten aufgrund von steigenden Zinsen auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr mit 2,3% etwas über Vorjahresniveau (2,2%). Die Eigenkapitalquote lag wie im Vorjahr bei soliden 48%.

Krisenresistentes Portfolio

Auch im Berichtsjahr wurde intensiv nach interessanten Akquisitionsgelegenheiten gesucht. Dazugekauft wurde schliesslich eine Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine gut erschlossene Wohnliegenschaft an der Dornacherstrasse 150 in Basel. Sie stammt aus dem Baujahr 1971 und umfasst 12 Wohnungen. Im Jahr 2015 wurde das Gebäude umfassend saniert. Die Liegenschaft generiert rund CHF 0,2 Mio. Mieteinnahmen jährlich.

Neben dieser Akquisition und den Ausgaben für den normalen Unterhalt der Liegenschaften investierte Wartec Invest im Berichtsjahr CHF 10,9 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 30,5 Mio. bzw. 3,8% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 838,6 Mio. (CHF 808,2 Mio.).

Die Bruttoendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) reduzierte sich als Folge der Aufwertungen gegenüber dem Vorjahr auf 4,6% (4,8%). Die Nettoendite (Bruttoendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) konnte aufgrund der tieferen Leerstände auf dem Vorjahresniveau von 3,8% gehalten werden. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, erreichte 5,2% (5,3%).

Die Liegenschaften von Wartec 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 48% (46%) und Zürich mit 32% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die übrigen Regionen machen 20% (22%) aus. Die gute Diversifikation der Liegenschaften nicht nur geografisch, sondern vor allem auch hinsichtlich der Nutzung, hat sich bewährt. Das Portfolio hat sich in der Corona-Krise im Berichtsjahr als resistent gegen Ertragsausfälle erwiesen. Mit knapp 60 Mietern, die Gesuche um Mietzinsreduktionen wegen finanziellen Engpässen aufgrund der Pandemie und der behördlich verhängten Massnahmen gestellt haben, mussten Lösungen gefunden werden. Insgesamt machten die im gegenseitigen Einvernehmen gewährten Mietzinsermässigungen aber nur rund 1,3% der jährlichen Soll-Mietzinsinnahmen aus.

Fortschritte bei den Projekten, volle Pipeline

Die Weiterentwicklung des Immobilienbestands lag auch im Berichtsjahr im Fokus. Dazu wurden die bereits laufenden Projekte weiter vorangetrieben.

Wichtigster Meilenstein in diesem Zusammenhang war der Erhalt der Baubewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel. Hier entsteht an bestens erschlossener Lage ein zwölfgeschossiges, rund 40m hohes Gebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10 000 m². Neben publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen entstehen im 5. bis 11. Obergeschoss 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neuen, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Die Investitionskosten für diesen Neubau sind mit CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 1,9 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Nach den letzten Vorbereitungen am Ende des Berichtsjahres haben die Bauarbeiten im Januar des laufenden Jahres begonnen. Die Fertigstellung ist für Januar 2023 geplant.

Im Februar des Berichtsjahres hat der Regierungsrat des Kantons Baselland die Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» genehmigt, die im Jahr 2018 von der Gemeindeversammlung Muttenz BL bereits gutgeheissen wurde. Gegen den Entscheid des Regierungsrats ist zurzeit noch eine Beschwerde hängig. Die Quartierplanung sieht auf der Parzelle von Wardeck Invest im Perimeter «Hagnau-West» ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche vor. Die Parzelle ist noch bis Mitte des laufenden Jahres betroffen von einer temporären Enteignung durch das Bundesamt für Strassen ASTRA. Nach deren Ablauf kann bei Rechtskraft des Quartierplans mit der Planung eines konkreten Projekts begonnen werden.

Die im Berichtsjahr geplante Auffrischung einer Wohnüberbauung in Zofingen wurde im ersten Halbjahr vorbereitet und im zweiten Halbjahr plangemäss ausgeführt und abgeschlossen. Dabei wurden die Lifтанlagen erneuert, die Fassaden neu gestrichen und die Umgebung attraktiver gestaltet. An der Rütlistrasse 32 in Basel, die im Vorjahr einer umfassenden Sanierung unterzogen worden war, wurden die Schlussarbeiten erledigt und die Sanierung damit abgeschlossen. Nach der optischen Aufwertung und Neupositionierung der

Geschäftsliegenschaft Industriestrasse 149 in Gossau wurde im Berichtsjahr die statische Sanierung der Einstellhalle umgesetzt.

Die ursprünglich im Berichtsjahr geplante umfassende Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg wurde wegen Corona zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner ins laufende Jahr verschoben. In den 35 Wohnungen werden die Küchen und Bäder sowie die Fenster ersetzt. Ebenso werden Teile der Haustechnik erneuert und die Liegenschaft optisch aufgefrischt. Der Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse. Die Investitionskosten wurden auf CHF 3,6 Mio. veranschlagt.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit einem generellen Baubegehren die Machbarkeit der Arealverdichtung hinter dem Firmensitz an der Grenzacherstrasse 79 in Basel behördenverbindlich abgeklärt und bestätigt. Demnach kann hier ein fünfgeschossiges Gebäude mit rund 20 Wohnungen umgeben von einem Park realisiert werden. Die Planung des Projekts wird im laufenden Jahr weiter vorangetrieben. Der für die Realisierung nötige Erwerb eines Nachbargrundstücks ist mit einem Kaufrecht geregelt und wird zeitnah umgesetzt.

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

Nachhaltigkeitsbericht und Risikobeurteilung

Wardeck 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, wonon letztlich die Mieter profitieren.

Über ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Warteck Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich in diesem separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 22 bis 31.

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 grob quantifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

Konstant hohe Ausschüttung

Die Namenaktien von Warteck Invest gaben im März im Zuge des ersten Lockdowns phasenweise deutlich nach, erholten sich in der Folge aber wieder und schlossen zum Jahresende mit einem Plus von 15,5% bei CHF 2380. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70,00 vom Mai 2020 erzielten die Titel damit eine positive Gesamtrendite von 18,9%. Das gute Jahresergebnis und die intakten Ertragsaussichten veranlassen den Verwaltungsrat, der nächsten Generalversammlung vom 26. Mai 2021 eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70,00 pro Aktie zu beantragen. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 2,9%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Ausblick

Die Auswirkungen der Corona-Krise und der getroffenen Gegenmassnahmen auf die mittel- und langfristige Entwicklung der Wirtschaft und insbesondere des Immobilienmarkts sind auch ein Jahr nach Ausbruch der Pandemie noch nicht vollständig absehbar. Dass diese Jahrhundertkrise Spuren hinterlassen wird, gilt als sicher. Gewisse Geschäftsmodelle, die durch Corona verunmöglicht wurden, werden vielleicht ganz vom Markt verschwinden, neue dafür entstehen. Einige Trends und Entwicklungen waren auch bereits vor Corona im Gang und wurden durch die Krise lediglich beschleunigt. Zu denken ist hier an den Retailbereich, der durch das Auf-

kommen des Online-Handels bereits seit längerem im Wandel ist. Hier sind schneller als ursprünglich erwartet neue Konzepte für den stationären Handel und die Bewirtschaftung von Verkaufsflächen gefragt.

Homeoffice war ebenfalls schon Jahre vor der Corona-Krise ein Thema, wurde aber bisher nur in wenigen Branchen und in der Regel in grösseren Firmen eingesetzt. Durch die notwendigen Schutzmassnahmen gegen die Pandemie kam es plötzlich flächendeckend über viele Branchen und Firmenstrukturen zur Anwendung. Ob das Homeoffice in der einen oder anderen Form nach der Krise nachhaltig Bestand hat, ist derzeit noch nicht sicher, darf aber vermutet werden. Aktuelle Studien gehen verbreitet von Hybrid-Modellen aus, bei denen die Mitarbeitenden sowohl im Homeoffice aber regelmässig auch ein paar Tage pro Woche im Büro arbeiten. Dies könnte auch Einfluss auf die Nachfrage nach Büroflächen haben. In Branchen mit hoher Wertschöpfung, die zudem im Wettbewerb um gut ausgebildetes Personal stehen, sind attraktive, zentral gelegene und damit gut erreichbare Büros sicher nach wie vor gefragt. Für Firmen mit tieferer Wertschöpfung und solchen, die weniger auf hoch qualifiziertes Personal angewiesen sind, ist aber auch denkbar, dass aus Kostengründen günstigere Büroflächen an periphereren Lagen an Attraktivität gewinnen könnten, wenn die Mitarbeitenden nicht mehr täglich zur Arbeit pendeln müssten.

Eine ähnliche Entwicklung ist denkbar für den Wohnsektor. Wenn der tägliche Arbeitsweg wegfällt, ist die Nähe zum Arbeitsplatz und die Anbindung an den Verkehr nicht mehr von gleicher Bedeutung. Andere Qualitäten wie die Nähe zu Naherholungsgebieten oder die Aussicht ins Grüne könnten wichtiger werden. Zudem dürfte bei der Wohnungswahl ein zusätzliches Zimmer, in dem man ungestört arbeiten kann, wichtiger werden als zusätzliche Quadratmeter an sich.

Warteck Invest bewirtschaftet ihre Liegenschaften mit eigenem Personal, kennt daher stets die Anliegen und Wünsche der Mieter und Mietinteressenten und kann zeitnah auf die sich wandelnden Bedürfnisse am Markt reagieren.

Die herrschende Unsicherheit in Bezug auf die Entwicklung der Pandemie und die Erholung der Wirtschaft dürften sich kurz- und mittelfristig dämpfend auf die generelle Nachfrage nach kommerziellen Flächen auswirken. Es ist daher tendenziell mit höheren Leerständen und tieferen Mieten am Markt zu rechnen. Auch im Wohnbereich könnten sich die Vermietungsprobleme und Leerstände an peripheren Lagen trotz der oben beschriebenen Entwicklung im Zusammenhang mit Homeoffice verschärfen. Dies aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit, welche vom Tiefzinsumfeld und dem Anlagenotstand beflügelt wird. In den grösseren Städten des Landes ist die Nachfrage nach Wohnraum dagegen nach wie vor gross und übersteigt vielerorts das Angebot.

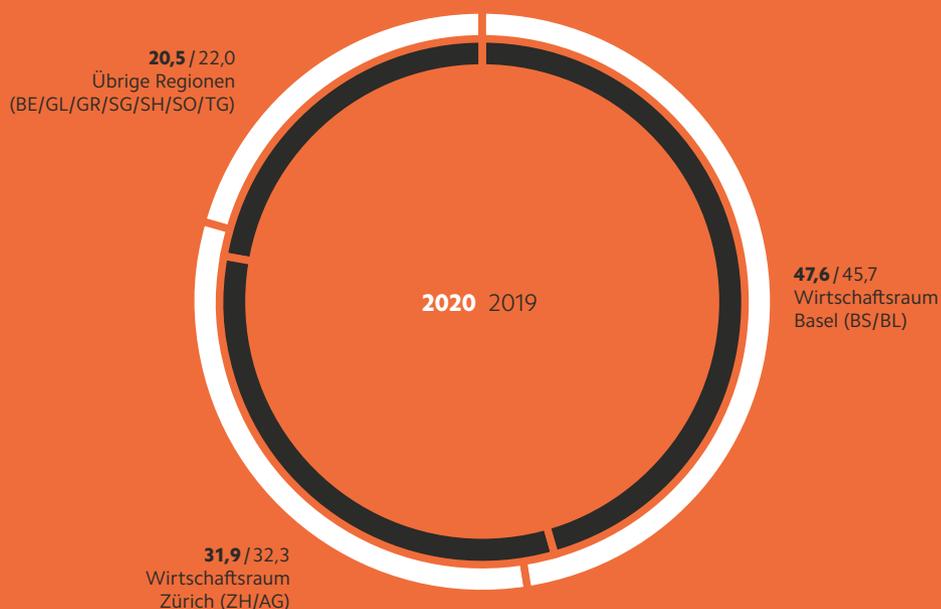
In einem solchen Marktumfeld sind eine gute Qualität der Lagen und eine hohe Flexibilität hinsichtlich Nutzung essenziell für den nachhaltigen Vermietungserfolg der Liegenschaften. Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch und nutzungsspezifisch gut diversifiziert und weist darüber hinaus keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Dies hat die aktuelle Krise bestätigt. Die Lagen der einzelnen Liegenschaften sowie deren Objektqualitäten werden von den unabhängigen Bewertern durchwegs als gut bis sehr gut eingestuft. Das Angebot von Warteck Invest bewegt sich mehrheitlich im mittleren Preissegment, wo die Nachfrage am beständigsten ist. Warteck Invest ist daher zuversichtlich, auch in dieser unsicheren und schwierigeren Wirtschaftslage die Leerstände im Portfolio tief halten bzw. durch aktive und innovative Bewirtschaftung die Flächen entsprechend vermarkten zu können. Aktuelle Vermietungserfolge und die Reduktion der Leerstandsquote im Corona-Jahr bestätigen diese Einschätzung.

Steigende Zinsen sind im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld und in Anbetracht der von den Notenbanken rund um den Globus veranlassten Geldschwemme der letzten Jahre nicht absehbar. Der Anlagenotstand vieler Investoren dürfte daher bestehen bleiben. Dies wird die bereits hohen Preise im Transaktionsmarkt weiterhin stützen, was die Akquisition attraktiver Objekte auch künftig erschwert. Warteck Invest wird trotz der Herausforderungen am Transaktionsmarkt weiterhin nach attraktiven Akquisitionsgelegenheiten suchen. Wachstum ist jedoch nach wie vor auch aus dem Bestand heraus möglich, wie die bestehende Projektpipeline zeigt.

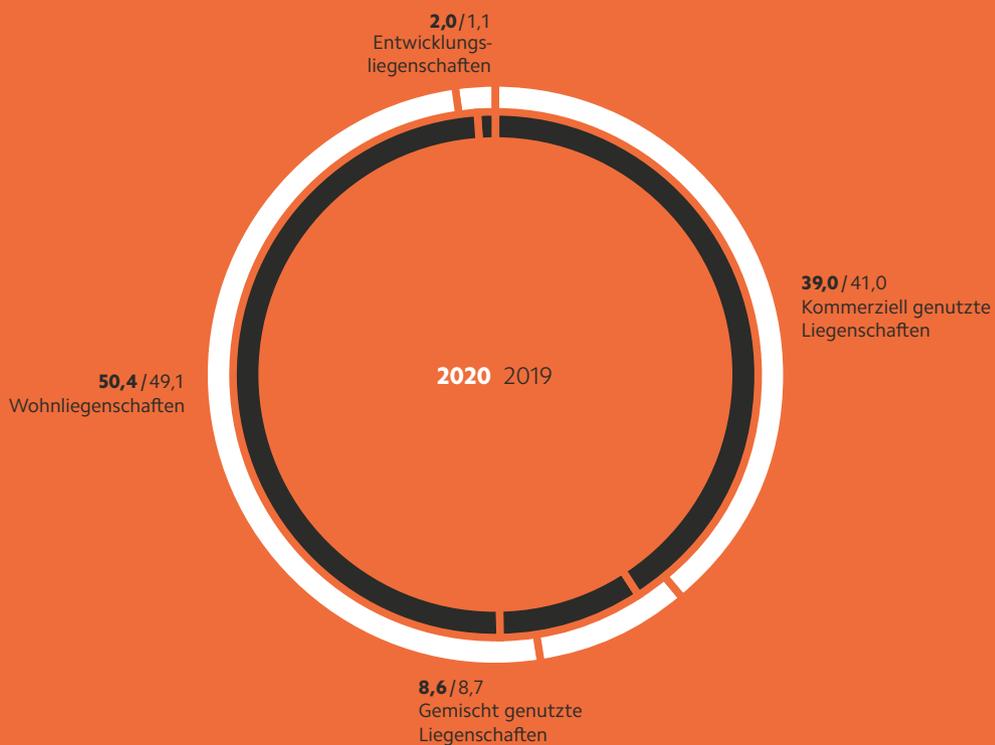
Das Immobilienportfolio weist eine hohe Qualität auf. Die Projektpipeline ist für die nächsten Jahre gefüllt. Diese Voraussetzungen sorgen für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Auf der Ausgabenseite sorgen das aktive Finanzierungsmanagement, das professionelle Facility-Management und die vorausschauende Planung beim Gebäudeunterhalt dafür, 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 herrschenden Unsicherheiten und der gestiegenen Herausforderungen am Markt gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären sowie allen Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Beitrag zum Erreichen der gesteckten Ziele und speziell für ihren Einsatz und ihre Flexibilität während den coronabedingten Homeoffice-Phasen.

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 2020 57 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von rund CHF 839 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 50% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 39% 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 31.12.2020 Immobilienportfolio in Mio. CHF

838,6

Liegenschaften in 11 Kantonen

57

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.

Anzahl Mietverhältnisse

> 4000

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.

Kompetente Mitarbeitende

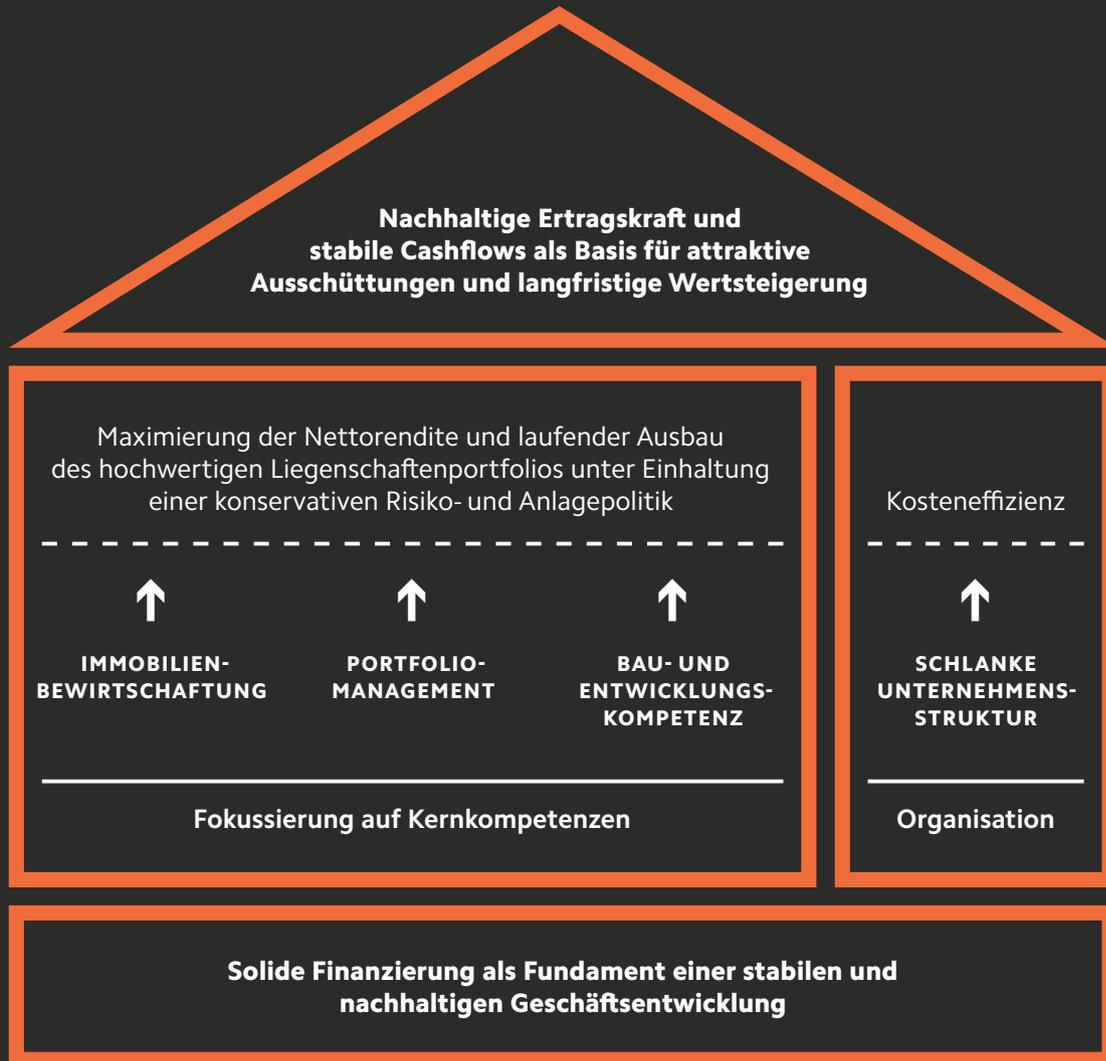
Wartec Invest beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende, die alle erforderlichen Kompetenzen in der Immobilienbewirtschaftung, im Portfolio-, Bau- und Facility-Management, im Finanz- und im Risikomanagement ins Unternehmen einbringen. Sie bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, regelmässige Weiterbildungsmöglichkeiten 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. Über ihr Engagement im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht Rechenschaft ab.



Strategie

Die seit Jahren auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie hat sich bewährt, speziell auch während der Corona-Pandemie. Diese Konstanz schafft Vertrauen und Mehrwert. Daran halten wir fest!

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.

Fokussierte Anlagepolitik schafft Mehrwert

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 1150 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

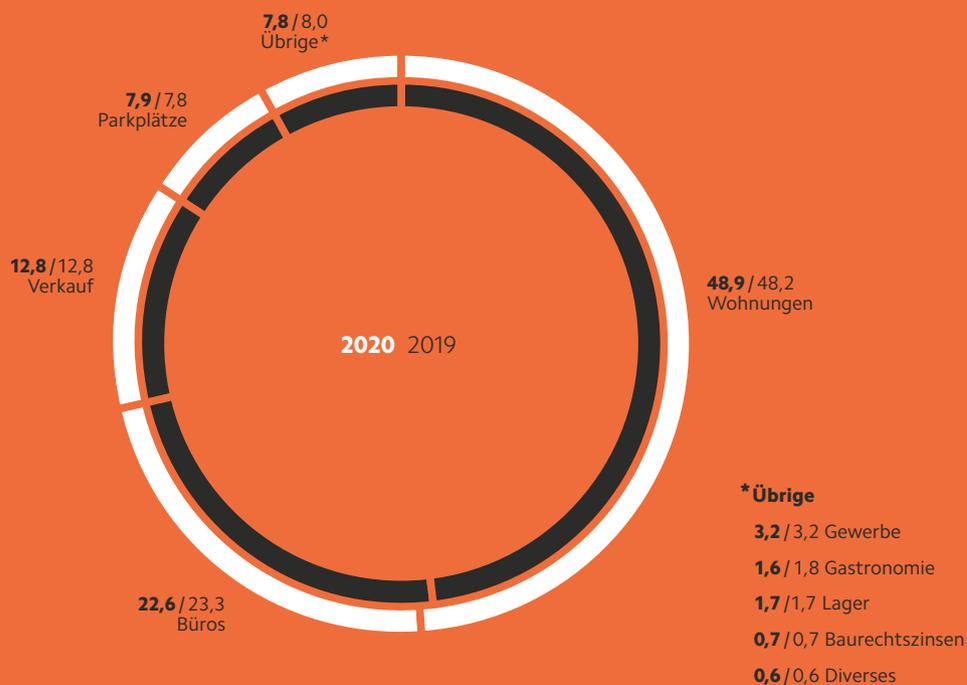
Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte übernommen. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. liegen. In erfolgsversprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium geprüft.

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

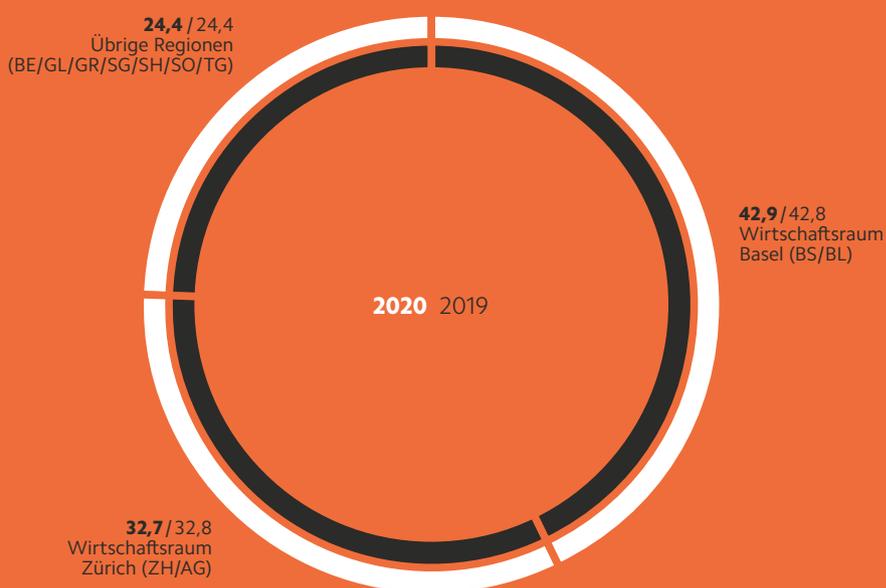
Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5% übersteigen.

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 Rahmen eines generellen Baubehrens wurde im Berichtsjahr die Machbarkeit der Arealverdichtung hinter dem Firmensitz an der Grenzacherstrasse 79 in Basel behördenverbindlich abgeklärt und bestätigt. Demnach kann hier ein fünfgeschossiges Gebäude mit rund 20 Wohnungen umgeben von einem Park realisiert werden. Die Planung des Projekts wird weiter vorangetrieben. Der für die Realisierung nötige Erwerb eines Nachbargrundstücks ist mit einem Kaufrecht geregelt und wird zeitnah umgesetzt.

Die Baubewilligung für das neue Wohn- und Geschäftshaus «Syd» am Dreispitz in Basel wurde im Oktober 2020 erteilt. Im Januar des laufenden Jahres wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Januar 2023 geplant. Dieser Neubau 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. Errichtet wird ein zwölfgeschossiges, rund 40m hohes Gebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10 000 m². Neben publikumsintensiven Nutzungen wie zum Beispiel Läden im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen entstehen in den oberen Geschossen 43 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle werden 50 Parkplätze erstellt. Umgeben wird das Gebäude vom neuen, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. 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 2020 vom Regierungsrat des Kantons Baselland genehmigt. Gegen diesen Entscheid ist zurzeit noch eine Beschwerde beim Kantonsgericht hängig. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Diese ist noch bis Mitte des laufenden Jahres von einer temporären Enteignung durch das Bundesamt für Strasse ASTRA betroffen. Nach deren Ablauf kann bei Rechtskraft des Quartierplans der einst auf dieser Parzelle ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12 000 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter www.hagnau-schaenzli.ch.

Die im Berichtsjahr geplante Totalsanierung der im Jahr 1991 erstellten Wohnüberbauung an der Pilatusstrasse 9–13 und Sägestrasse 26–32 in Aarburg AG wurde wegen Corona verschoben und beginnt nun im Mai des laufenden Jahres. 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

Januar 2021 – Januar 2023

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

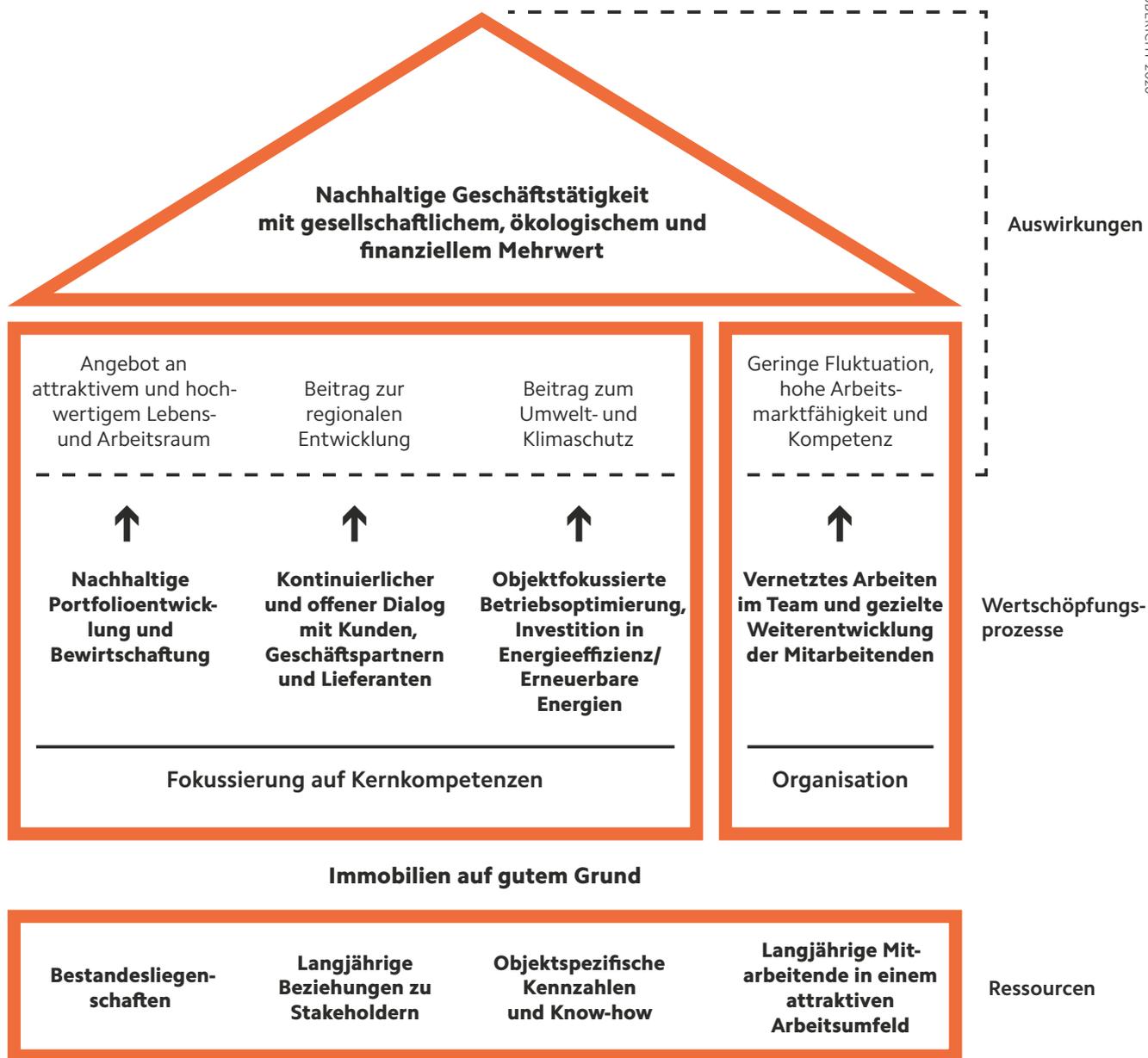
Bildquelle: Raumgleiter

Nachhaltigkeitsbericht

Als zentraler Bestandteil der Strategie und des Leitbilds ist Nachhaltigkeit fest in allen Unternehmensprozessen verankert. Mit einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit generiert Warteck Invest sowohl langfristig profitable Resultate als auch Wert für die Gesellschaft und die Umwelt. Dazu orientiert sich Warteck Invest konsequent an ihren Grundwerten und setzt auf eine transparente Unternehmensführung sowie einen kontinuierlichen offenen Austausch mit Investoren, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

Warteck Invest bewegt sich in einem dynamischen Marktumfeld, das geprägt ist von gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen. Die daraus resultierenden Chancen und Risiken gilt es gezielt zu managen, mit dem Ziel, langfristig erfolgreich zu bleiben und eine nachhaltige Entwicklung zu sichern. Die Corona-Pandemie hat innert kürzester Zeit eine neue Realität geschaffen, auf die Warteck Invest agil reagieren musste. Durch den Lockdown standen beispielsweise einzelne Mietersegmente plötzlich ohne Einnahmen da und konnten ihre Miete nicht bezahlen, worauf Warteck Invest initial zur Entlastung der Liquidität Stundungen erliess und anschliessend mit betroffenen Mietern nach individuellen Lösungen suchte. Warteck Invest rechnet damit, dass der Immobilienmarkt längerfristig durch die verstärkten Trends hin zum Homeoffice oder Onlinehandel beeinflusst wird. Schon länger setzt sich Warteck Invest auch mit den Auswirkungen der demografischen Veränderung und dem Klimawandel auseinander.

Langfristiger Geschäftserfolg bedingt heutzutage ein modernes Nachhaltigkeitsverständnis. Das bedeutet für Warteck Invest, dass nicht nur Profitabilität, sondern Wertschöpfung in verschiedenen Dimensionen angestrebt wird. Wie Warteck Invest finanziellen Wert generiert, wird in der Grafik auf Seite 16 (Kapitel Strategie) dargestellt. Die Darstellung auf Seite 23 wurde ergänzend entwickelt und ist angelehnt an die Grundidee des Integrated Reporting, dass ein Unternehmen nicht nur finanziellen Wert generiert, sondern auch nicht-finanziellen Wert für ihre Stakeholder schafft. Wie es der Slogan «Immobilien auf gutem Grund» zum Ausdruck bringt, fundiert die Wertschöpfung von Warteck Invest auf dem wirkungsvollen Einsatz ihrer Bestandesliegenschaften, der Beziehungen zu Stakeholdern, des objekt-spezifischen Know-how und Monitoring, aber auch auf den organisatorischen Voraussetzungen wie die lang-jährigen Mitarbeitenden und das attraktive Arbeitsumfeld. Die Darstellung zeigt umfassend auf, mit welchen Wertschöpfungsprozessen Warteck Invest ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert generiert.



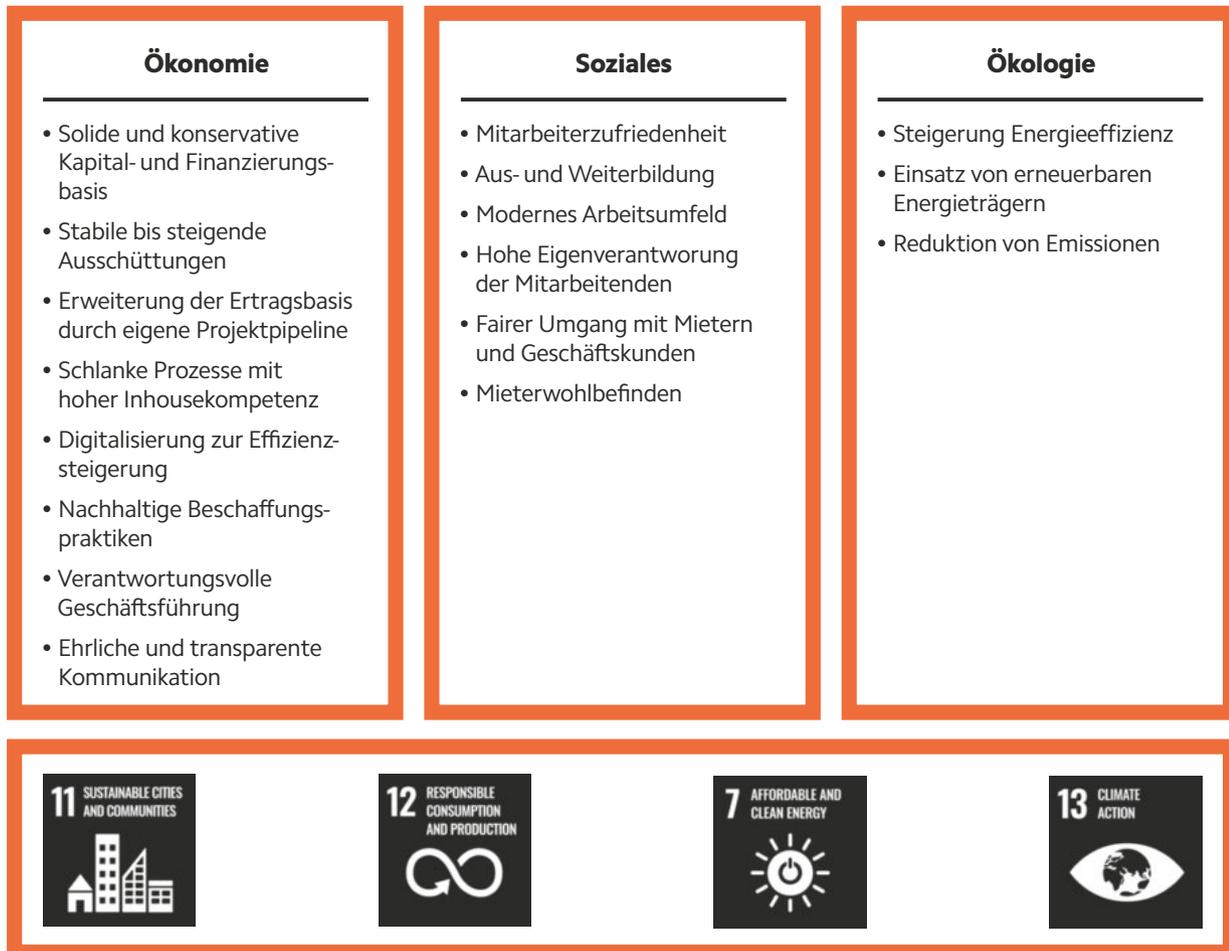
Nachhaltige Geschäftstätigkeit mit gesellschaftlichem, ökologischem und finanziellem Mehrwert

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung evaluierte die Geschäftsleitung 2020 die wesentlichen Themen im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse neu. Dabei flossen die Schwerpunkte der Unternehmensstrategie zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) sowie den Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der wesentlichen Themen ein. In einem Workshop definierte die Geschäftsleitung basierend auf einer Diskussion der Geschäftsrelevanz, Stakeholderrelevanz sowie des Impacts auf nachhaltige Entwicklung die nachfolgend abgebildeten wesentlichen Themen (GRI 102-46, GRI 102-47). Im Rahmen dieses Prozesses definierte Warteck Invest auch vier SDGs, zu denen sie den grössten Beitrag leisten

kann. Die definierten wesentlichen Themen und die dazugehörigen Aktivitäten tragen zur Erreichung der Ziele Nr. 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden, Nr. 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion, Nr. 7 Bezahlbare und saubere Energie sowie Nr. 13 Massnahmen zum Klimaschutz bei.

Alle wesentlichen Themen werden im Rahmen der Berichterstattung erläutert (siehe dazu auch GRI-Index).



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Verantwortungsvolle Geschäftsführung

Wartec 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 integriertes 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 von Wartec Invest befindet sich in regelmässigem Austausch mit dem Verwaltungsrat, der auch durch regelmäßige Sitzungsprotokolle und Berichterstattung über den Geschäftsgang inklusive wesentlicher wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Themen informiert wird. Die Geschäftsleitung analysiert und diskutiert in ihren Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das Liegenschaftsportfolio. Damit stellt die Corporate Governance von Wartec Invest die langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher.

Mit der Umsetzung der Digitalisierungsroadmap erhöht Wartec Invest Schritt für Schritt die Effizienz ihrer Geschäftsprozesse und trägt zur Ressourcenschonung bei.

Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios

Über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen soll für die Aktionäre ein nachhaltiger Ertrag erwirtschaftet werden. Wartec Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios ist dabei zentral. Neben Aspekten der Nachhaltigkeit fokussiert Wartec Invest deshalb besonders auf gut erschlossene Anlageobjekte in Zentren oder Zentrumsnähe mit einer intakten Nahversorgung.

Digitalisierung zur Effizienzsteigerung

Die Digitalisierung der Arbeitsprozesse mit dem Ziel der Effizienzsteigerung steht bei Wartec Invest weit oben auf der Prioritätenliste. Eine 2020 erstellte Digitalisierungsroadmap gibt den Kurs vor. Im Zuge der Digitalisierung wurde bereits der Kreditorenprozess aktualisiert und ein neues Ablagesystem für Rechnungen eingeführt. Ein neues effizienteres Programm für die Immobilienbewirtschaftung steht kurz vor der Einführung und ein Dokumentenmanagementsystem befindet sich in der Evaluationsphase. Die Digitalisierung trägt nicht zuletzt zur Reduzierung gedruckter Dokumente bei und schont auf diese Weise auch Ressourcen.

Ehrliche und transparente Kommunikation mit Stakeholdern

Durch einen transparenten und regelmässigen Austausch sichert Wartec Invest ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Stakeholdern. Dazu zählen neben Aktionären und Mietern auch Mitarbeitende, Planer und Architekten, Behörden, Banken und Lieferanten. So kommuniziert Wartec Invest auch in anspruchsvollen Situationen offen wie zum Beispiel anlässlich der Corona-Pandemie: Im Mai 2020 veröffentlichte das Unternehmen ein «Corona-Paper». Dieses Papier informierte die Stakeholder proaktiv über die möglichen Folgen der Krise für den Immobilienbereich und die Ertragsituation von Wartec Invest. Diese Risikoeinschätzung kam zu dem Schluss, dass die zu erwartenden Ertragsausfälle für Wartec Invest zwar spürbar, aber dank ihres gut diversifizierten Portfolios nicht existenzbedrohend sind.

Aufgrund der schlanken Organisation des Unternehmens stehen fast alle Mitarbeitenden täglich in persönlichem Kontakt mit verschiedenen Stakeholdern. Darüber hinaus informiert das Unternehmen seine Aktionäre und weitere Interessengruppen unter anderem durch Medienmitteilungen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen von Konferenzen und der Generalversammlung. Zusätzlich publiziert Warteck Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite www.warteck-invest.ch.

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opt-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bei der Schweizer Börse SIX. Warteck Invest berichtet auch für das Geschäftsjahr 2020 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 (GRI 102-40, 102-42, 102-43).

Durch seine Nähe zu den Mietern und dem Markt kennt das Unternehmen die Bedürfnisse der Stakeholder und lässt diese in alle Unternehmensentscheidungen mit einfließen. Das Thema Flächenoptimierung war beispielsweise ein Aspekt, der von Mietern im Berichtsjahr an das Unternehmen herangetragen wurde. Mit Behörden wurden vorwiegend Diskussionen über die Umsetzung von Sanierungen und Erneuerungen sowie über Baubewilligungen geführt. Mit der Nachbarschaft wird beispielsweise im Zusammenhang mit Arealverdichtungen frühzeitig der Kontakt gesucht, um über die Konsequenzen aufzuklären und die Anliegen der Anwohner aufzunehmen, sodass eine Steigerung der Lebensqualität im ganzen Quartier erreicht werden kann (GRI 102-44).

Mietverhältnisse per 31.12.2020

4194

Mieter im Zentrum

Mit den Mietern als Kunden strebt das Unternehmen eine faire Geschäftsbeziehung und Kommunikation auf Augenhöhe an. Zentral dafür ist sowohl eine transparente Kommunikation seitens Warteck Invest als auch ein offenes Feedback seitens der Mieter. 2020 pflegte Warteck Invest besonders mit kommerziellen Kunden, die negativ von der Corona-Krise betroffen waren, einen engen Austausch und suchte gemeinsam nach Lösungen. Mietern, die vorübergehend nicht zahlungsfähig waren, gewährte Warteck Invest in vielen Fällen temporäre Mietzinsreduktionen. Als Sofortmassnahme zur Schonung der Liquidität der betroffenen Mieter wurden die Mieten für zwei Monate gestundet und die Zahlungsfrist verlängert (GRI 102-44).

Warteck Invest ermittelt systematisch jeweils beim Wegzug die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung sowie den Kündigungsgrund. Die Ergebnisse sind erfreulich: Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2010 bezeichnen 89% aller ausziehenden Mieter ihre Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut. 90% der Kündigungsgründe betreffen nicht das Mietobjekt, sondern sind privater Natur.

Um den Wert der Immobilien zu erhalten und für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld zu sorgen, priorisiert Warteck Invest die zeitnahe Instandhaltung ihrer Immobilien. Müssen Liegenschaften saniert werden, versucht Warteck Invest wenn möglich die Kündigung der Mietverhältnisse zu vermeiden, sodass die Mieter nicht aus ihren Wohnungen ausziehen müssen. Bei Neubauten verwendet Warteck Invest hochwertige Materialien und bietet eine zeitgemässe technische Ausstattung und Services wie zum Beispiel ein automatisiertes Mieter-Onboarding, Paketboxen oder Energiemonitoring. Eine zusammen mit einem externen Partner entwickelte digitale App vereinfacht und verbessert zudem die Kommunikation der Mieter untereinander und mit der Gebäudeverwaltung. Darüber hinaus spiegeln attraktiv gestaltete Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche und gepflegte Anlagen den Wert der Immobilien wider. Zur Sicherheit der Mieter investiert das Unternehmen in Liftsanierungen und in helle LED-Beleuchtungen in

Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung erfolgen zusätzlich Abklärungen zur Erdbebensicherheit, wobei gegebenenfalls entsprechende Massnahmen umgesetzt werden.

Wartec Invest achtet auch auf hohe Standards beim Schutz ihrer Privatsphäre und ihrer Daten. Technisch ist der Datenschutz bei Wartec Invest auf dem neuesten Stand und wird laufend aktualisiert. Eine auf der Webseite publizierte Datenschutzerklärung informiert darüber, welche Daten gesammelt und gespeichert werden und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf (GRI 102-43).

Langfristige Beziehungen mit Geschäftspartnern

Die Lieferkette von Wartec Invest ist sehr vielseitig und umfasst neben General- und Totalunternehmungen auch einzelne Handwerker, Architekten, Energieunternehmen, Planer, Bewirtschaftungspartner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- und Beratungsfirmen. Fairness hat in den Geschäftsbeziehungen von Wartec Invest einen hohen Stellenwert. In der Praxis heisst das zum Beispiel, dass Wartec Invest Rechnungen der Geschäftspartner grundsätzlich innerhalb der vorgegebenen Frist zahlt (GRI 102-44). Wartec Invest ist bestrebt, langfristige Beziehungen mit – wenn möglich lokalen – Partnern aufzubauen. In der Zusammenarbeit mit Totalunternehmern achtet Wartec Invest ebenfalls darauf, dass regionale Firmen zum Zuge kommen und hält diese Vorgabe auch vertraglich fest, um die Kontrolle darüber zu behalten, wer die Aufträge ausführt. Neben der Qualität und der damit einhergehenden Erfahrung ist auch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ein ausschlaggebendes Kriterium. Das Unternehmen hält eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit für nachhaltiger als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen. Dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen eingeholt. Übersteigt ein Aufwandsposten CHF 10 000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe wird durch einen internen Kreditantrag kontrolliert und protokolliert.

Umweltfreundliche Immobilien

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es bei Bau, Kauf, Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden. Zudem wird bei allen Unternehmensaktivitäten, so zum Beispiel auch in der Administration, nach Möglichkeiten gesucht, um auf den Ressourcenverbrauch und die Emissionen Einfluss zu nehmen.

Wartec Invest konnte im Jahr 2019 die Energieverbrauchsdaten im Immobilienportfolio pro m² gegenüber dem Vorjahr deutlich senken: Strom –5,5%, Wärme –4,5%.

Beim Thema Beschaffung rücken die Materialwahl und nachhaltige Erstellungstechniken immer stärker in den Fokus. Hier sichern zukunftsweisende Entscheidungen die langfristige Vermarktbarkeit, denn künftig werden Mieter grösseren Wert auf nachhaltige und energieoptimierte Immobilien legen (GRI 102-44). Auch bei der Zertifizierung von Gebäuden sind die nachhaltige Beschaffung und Erstellung entscheidend. So hat Wartec Invest den Totalunternehmer beauftragt, den Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren zu lassen.

Umweltkennzahlen ¹	2019	2018	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch (MWh)	13 966	12 629	10,6 %
Strom	1 599	1 500	6,6 %
Wärme	12 367	11 129	11,1 %
Fernwärme	2 124	2 210	-3,9 %
Gas	7 384	6 150	20,1 %
Öl	2 769	2 660	4,1 %
Pellets	91	109	-16,3 %
Stromintensität (kWh/m ²)	9,9	10,5	-5,5 %
Wärmeintensität (kWh/m ²) ²	79	82,7	-4,5 %
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 527	2 268	11,4 %
Scope 1⁴	2 042	1 789	14,2 %
Gas	1 358	1 131	20,1 %
Öl	683	656	4,1 %
Pellets ⁵	1,4	1,7	-16,3 %
Scope 2⁴	484	479	1,0 %
Strom	239	225	6,6 %
Fernwärme	245	255	-3,9 %
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	15,6	15,8	-1,3 %
Wasserverbrauch (m³)	131 715	114 744	14,8 %
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,81	0,80	1,7 %

¹ Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2019 und 2018. Die Zahlen stützen sich auf 96% der gesamten Energiebezugsfläche (47 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten.

² Zur Berechnung der Wärmeintensität wurden die Wärmeverbräuche klimakorrigiert.

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

⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen, 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 32 t CO₂e im 2019 und 38 t CO₂e im 2018.

Nutzungsart

	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnnutzung	30	87 108	51 %
Kommerzielle Nutzung	18	67 500	39 %
Gemischte Nutzung	6	16 378	10 %
Entwicklungsliegenschaften	3	–	–
Gesamt	57	170 986	100 %

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2020 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2020 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlage	97	20 890	174 096	216
Vermietete Dachflächen	124	128 120	839 547	1 032
Total	221	149 010	1 013 643	675

¹ IBN = Inbetriebnahme: Vier der total fünf Anlagen wurden zwischen 2012 und 2014 in Betrieb genommen. Die neuste eigene Anlage am Bahnhofplatz 11 in Liestal kam im Oktober 2020 dazu. Da die Anlage nur während eines Teils von 2020 in Betrieb war, fiel der spezifische Ertrag der eigenen Anlagen vergleichsweise gering aus.

Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert Warteck Invest gemäss der formulierten Energiestrategie stark auf nachhaltige Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Welche Materialien und Nachhaltigkeitsverbesserungen sinnvoll sind, entscheidet Warteck Invest individuell für jedes Objekt. Im Vordergrund steht jedoch die Senkung der CO₂-Emissionen und des Verbrauchs an grauer Energie. Für den anstehenden Neubau «Syd» in Basel wurde eine Kooperation mit dem lokalen Energieversorger IWB im Bereich Elektromobilität abgeschlossen. Dabei stellt IWB im Gebäude eine Reihe von Elektroautos zur Verfügung, die von den Bewohnern des Gebäudes mittels einer App gebucht und gegen Gebühr benutzt werden können. Warteck Invest stellt dafür den nötigen Parkraum zur Verfügung.

Bei einigen Liegenschaften wurde im Berichtsjahr der Energieträger ausgetauscht und durch eine nachhaltige Variante ersetzt. Der Neubau «Syd» am Dreispitz wird an das Fernwärmenetz angeschlossen und erhält zusätzlich eine Photovoltaikanlage zur Produktion von Solarstrom. Warteck Invest scannt und prüft zudem ihr gesamtes Portfolio auf Potenziale für Photovoltaik. Vier Anlagen sind bereits seit mehreren Jahren in Betrieb. Eine fünfte ist dieses Jahr dazugekommen. Zwei Anlagen sind derzeit in der Ausführungsplanung. Weitere fünf Liegenschaften wurden als geeignet identifiziert und sollen in den kommenden Jahren mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden.

Wartecck Invest erhebt und prüft laufend die Energiekennzahlen aller Liegenschaften. Bei Auffälligkeiten wird das Problem im Detail abgeklärt und behoben. Obwohl Warteck Invest keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt hat, werden die Liegenschaften in regelmässigen Zyklen saniert und energetisch optimiert. Mit einem tieferen Energieverbrauch der Liegenschaften sinken auch die Nebenkosten für die Mieter, womit die Attraktivität der Mietobjekte gesteigert wird. Da der Ressourcenverbrauch stark vom

Nutzungsverhalten der Mieter abhängt, sensibilisiert Warteck Invest die Bewohner und Benutzer ihrer Liegenschaften für einen schonenden Umgang mit Wasser und Energie. Zu diesen Themen gibt es Informationsbroschüren und Hinweise jeweils bei der Übergabe des Mietobjekts an den Mieter. Zudem publiziert das Unternehmen entsprechende Informationen auf der Webseite.

Der Anstieg der absoluten Verbrauchszahlen kann auf die Akquisition älterer, weniger energieeffizienter Liegenschaften, deren Sanierung in den nächsten Jahren geplant ist, zurückgeführt werden. Insgesamt wurden 2019 drei Liegenschaften gekauft und ein Neubau fertiggestellt. Alle 4 Liegenschaften wurden bereits in die Datensammlung übernommen. Die positive Wirkung der kontinuierlich umgesetzten Energieeffizienzmassnahmen spiegelt sich in den relativen Verbrauchszahlen wider: Die Stromintensität hat um 5,5% und die Wärmeintensität um 4,5% abgenommen, die CO₂-Intensität verzeichnet ein Minus von 1,3%. Lediglich die Wasserintensität hat um 1,7% zugenommen.

Wartecck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen basierend auf vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet auf das Extrapolieren von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2020 noch nicht verfügbar.

Das neue «Mobile Working Reglement» erlaubt es Mitarbeitenden, flexibel an einem Ort ihrer Wahl zu arbeiten.

Engagierte und langjährige Mitarbeitende in einem modernen Arbeitsumfeld

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch motiviert und leistungsfähig. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Das Unternehmen setzt auf eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden. Entscheidend sind die Arbeitsergebnisse, auf welchem Weg diese erreicht werden, entscheiden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbst. Durch Corona hat die Arbeit im Homeoffice stark zugenommen. Warteck Invest stattete alle Mitarbeitenden mit einem Laptop aus, um die technischen Voraussetzungen für die Arbeit von zu Hause aus zu schaffen. Aufgrund der positiven Homeoffice-Erfahrungen implementierte Warteck Invest ein «Mobile Working Reglement» und stellt damit den Mitarbeitenden frei, ob sie im Büro oder zu Hause arbeiten. Die neu geschaffene Flexibilität unterstreicht das moderne Arbeitsumfeld bei Warteck Invest (GRI 102-44).

Das schlanke Team von 14 Mitarbeitenden am Firmensitz (exklusive Hauswarte) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-how im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Warteck Invest ist bestrebt, leistungswillige 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 eine 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. Die Vorschläge und Verbesserungsmöglichkeiten werden aufgenommen, evaluiert und wenn möglich umgesetzt.

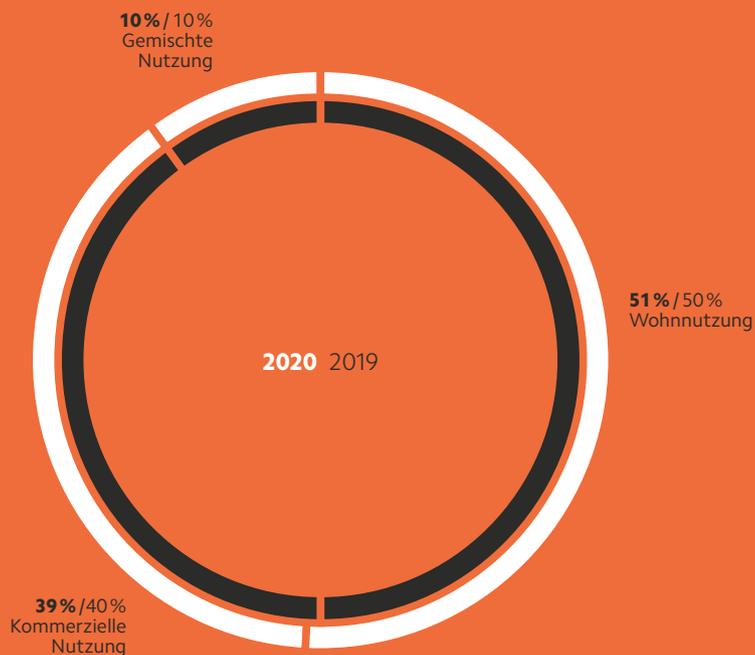
Inklusive Hauswartung sind 34 Personen bei der Warteck Invest angestellt. 56% davon sind Frauen.

Ungeachtet der wachsenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest in Sicherheit, Ergonomie und ein angenehmes Arbeitsumfeld in den Büros. Beispielsweise wurden im Berichtsjahr die Qualität der Aufenthaltsräume und die Lichtverhältnisse in den Büros optimiert.

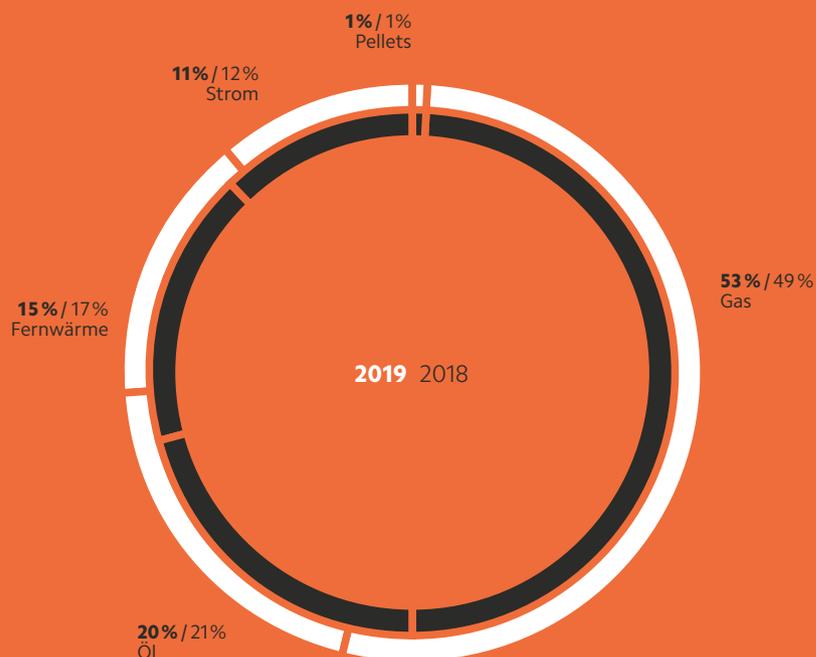
Die auf Attraktivität ausgerichtete Mitarbeiterpolitik umfasst marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Die Mitarbeiterfluktuation ist seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau. 2020 gab es drei Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exklusive Hauswarte). 82% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als fünf Jahren treu.

Warteck Invest hat im Berichtsjahr die berufliche Vorsorge analysiert und aktualisiert. Dabei wurden die bereits deutlich über dem Obligatorium liegenden Leistungen weiter verbessert und den Mitarbeitenden zusätzliche Wahlpläne offeriert. Für die Pensionskasse ist das Unternehmen bei 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 (GRI 102-44).

Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2020



Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2019)



Namenaktie

Namenaktie	2020	2019	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	2 380	2 060	15,5 %
Höchst	2 380	2 080	
Tiefst	1 900	1 750	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1 643	1 605	2,4 %
Premium/Agio ¹ am 31.12.	44,9 %	28,4 %	57,9 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	22,0	13,6	61,6 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ²	154	175	-11,8 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ^{2,3}	105	111	-5,7 %
Konzerngewinn vor Steuern ²	132	146	-10 %
Konzerngewinn ²	108	151	-28,5 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ^{2,4}	67	69	-3,6 %
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70 ⁵	70	0,0 %

Kursentwicklung ⁶ Namenaktie	2020	2019
– Berichtsjahr	15,5 %	13,0 %
– letzte 3 Jahre p.a.	8,1 %	5,3 %
– letzte 5 Jahre p.a.	6,7 %	4,2 %
Gesamtrendite (Performance) ⁷ Namenaktie		
– Berichtsjahr	18,9 %	16,7 %
– letzte 3 Jahre p.a.	11,2 %	8,6 %
– letzte 5 Jahre p.a.	9,6 %	7,4 %
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	-0,7 %	24,4 %
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Kurs)	-14,0 %	34,7 %
SPI (Kurs)	-0,2 %	26,7 %
SXI Real Estate Index (Performance)	2,4 %	28,4 %
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Performance)	-10,7 %	40,2 %
SPI (Performance)	3,0 %	30,6 %

¹ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2020: 247 500 Stück; 2019: 225 259 Stück)

³ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 12,3 Mio. (VJ CHF 14,4 Mio.)

⁴ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 12,3 Mio. (VJ: CHF 14,4 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF 2,0 Mio. (VJ: CHF 3,7 Mio.). Im VJ zudem abzgl. Auflösung Rückstellungen für latente Steuern aufgrund Steuerreformen 2019 i. d. H. v. CHF 7,9 Mio.

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Kursveränderung in % des Eröffnungskurses am 1.1.

⁷ Kursveränderung inkl. Ausschüttung in % des Eröffnungskurses am 1.1.

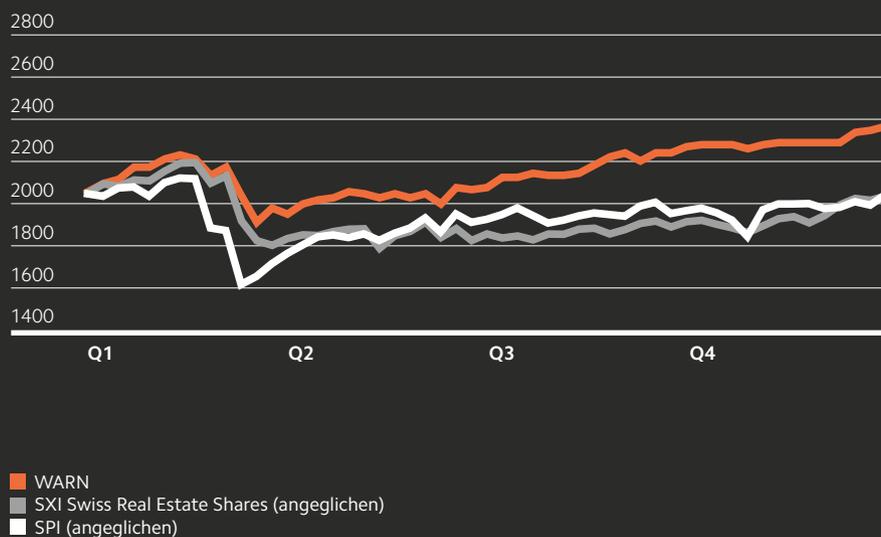
Symbol Telekurs
WARN

Reuters
WARZnb

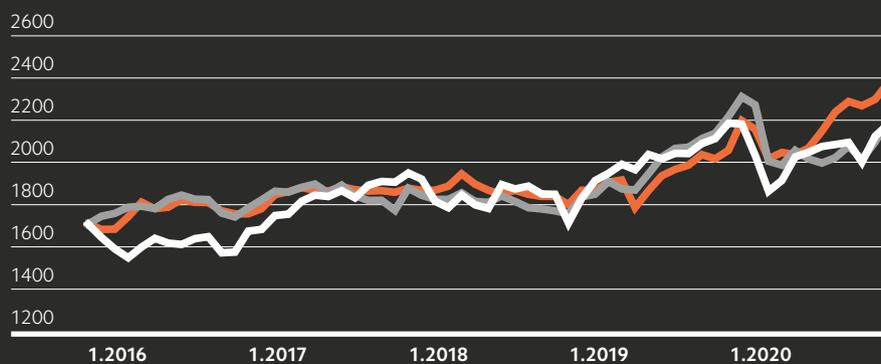
Valorennummer
261 948

ISIN-Nummer
CH0002619481

Namenaktie 1.1.2020–31.12.2020 in CHF



Namenaktie 1.1.2016–31.12.2020 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 58).

Warteck Invest AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 37 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 31.12.2020 CHF 589,1 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261 948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

Warteck Sport Holding AG, Basel

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

Bedeutende Aktionäre (Ziffer 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31.12.2020 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

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

MV Immoextra Schweiz Fonds (3,0%)

Im Geschäftsjahr 2020 wurden sechs Offenlegungsmeldungen nach Art. 120ff. FinfraG publiziert.

Meldungen betreffend bedeutende Aktionäre 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 31.12.2020	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Bestand				
1 bis 50 Aktien	1 788	78,2	31 681	12,4
51 bis 100 Aktien	243	10,6	18 238	7,4
101 bis 250 Aktien	166	7,3	27 111	11,0
251 bis 500 Aktien	45	2,0	15 698	6,3
Über 500 Aktien	43	1,9	116 028	46,9
Total eingetragen	2 285	100,0	207 756	83,9
Dispobestand			39 744	16,1
Total ausgegeben			247 500	100,0

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

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

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital besteht nicht.

Bedingtes Kapital und Genussscheine

Bedingtes Kapital besteht nicht. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2019	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2020	247 500	10	2 475 000

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2019	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	–49 500	10	–495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	0	0	0

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG	2020	2019	2018
in Tausend CHF			
Aktienkapital	2 475	2 475	1 980
Kapitalreserven	89 208	97 870	35 465
Gewinnreserven	45 618	45 618	45 618
Bilanzgewinn	12 097	15 521	12 628
Total Eigenkapital	149 398	161 483	95 691

Übertragungsbeschränkungen (Ziffer 2.6 RLCG)

Gemäss dem nachstehend in vollem Wortlaut wiedergegebenen § 5 der Statuten der Wartecq 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 2021



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 der Sophie und Karl Binding
Stiftung (seit 2013)

Mitglied im Verwaltungsrat verschiedener
weiterer schweizerischer Gesellschaften,
u. a. BioMedPartners AG, Basel, Trafina Privat-
bank AG, Basel, und Eskamed AG, Basel

Präsident des Verwaltungsrats
der MCH Messe Schweiz
(Holding) AG (2006–2021)

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 2021



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

Amtsdauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2021



Kurt Ritz

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

Lic. rer. pol., dipl. Architekt HTL, eidg. dipl. Immobilitentreuhänder, 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)

Amtsdauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2021

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 fünf solche Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichtentscheid. 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 zwei Zirkularbeschlüsse gefasst. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

Die Aufgaben und Kompetenzen des Verwaltungsrats sind im Organisationsreglement sowie in der Kompetenzordnung geregelt. Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung, die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er beschliesst auf der Basis einer Mehrjahresplanung die Zielsetzungen für die Gesellschaft, formuliert die notwendigen Richtlinien für die Geschäftspolitik und die Geschäftsführung und überwacht den Geschäftsgang. Generell entscheidet er über alle Angelegenheiten, die nicht durch Gesetz, Statuten oder Reglement einem anderen Organ der Gesellschaft vorbehalten oder übertragen sind. Im Speziellen legt er die Organisation der Gesellschaft fest, entscheidet über die Ausgestaltung des Rechnungswesens, ernennt die Geschäftsleitung, bereitet die Beschlüsse der Generalversammlung vor, beschliesst über den Kauf und Verkauf eigener Aktien, gründet oder liquidiert Tochtergesellschaften und entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien. Zudem legt er auf Basis des Vorschlags des Vergütungsausschusses und im Rahmen der von der Generalversammlung beschlossenen Maximalbeträge die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung fest.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen zum Immobilienportfolio-Management, wie die Investitions- und Devestitionsentscheide, die Genehmigung von Planungskrediten oder die Ausführungsentscheide bei Sanierungen, Umnutzungen und Neubauten. Diese Entscheide werden auf Antrag der Geschäftsleitung vom Gesamtverwaltungsrat gefällt. Im Weiteren entscheidet der Gesamtverwaltungsrat jährlich über das von der Geschäftsleitung beantragte Budget.

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 60 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 regelmässig in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung (Ziffer 4 RLCG)



Daniel Petitjean

Funktion

Chief Executive Officer

Personalien

Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

Ausbildung

Lic.rer. pol., eidg. dipl. Immobilienreuhänder

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



Philippe Moulin

Funktion

Chief Investment Officer

Personalien

Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

Ausbildung

Eidg. dipl. Immobilienreuhänder, 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



Stefan Hilber

ausgeschieden per 31. Oktober 2020

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, vom 1. Mai 2015 bis 31. Oktober 2020 Mitglied der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder anderen 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.wartecinvest.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 Wartec 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 Wartec 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 von 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 Wartec Invest AG verfügt auch nicht über eine spezielle Vorsorgeeinrichtung («Beletage») für die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Statutarische Regeln (Ziffer 5.2 RLCG)

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

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

Die detaillierten Formulierungen in den Statuten der Gesellschaft sind jederzeit im Internet abrufbar unter <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 49 bis 51) 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 2020 Stefan Inderbinen, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2020 betragen TCHF 71. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 52 wurden für die Steueradministration verbucht.

Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts jeweils nach rund zehn Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem CEO und dem CFO besprochen, der den 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 Vergleichs-offerten 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 wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr 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 2020

Für das Berichtsjahr 2020 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 45 und 46) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Verwaltungsrat

	Nicht-erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Dr. Christoph M. Müller, Präsident ¹	0	47	0	2	0	50
Dr. Marcel Rohner, Präsident ²	120	97	0	0	120	97
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied ²	68	68	0	0	68	68
Stephan A. Müller, Mitglied ²	65	39	9	3	74	42
Kurt Ritz, Mitglied ²	65	39	5	3	70	42
Total	318	291	14	8	332	299

¹ ausgeschieden per 22.5.2019

² Mitglied Vergütungsausschuss

Geschäftsleitung

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung ¹	
	2020	2019	2020	2019
in Tausend CHF				
Saläre (nicht-erfolgsabhängig)	883	846	400	365
Saläre (erfolgsabhängig)	205	162	80	70
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	217	195	104	91
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	15	18	7	6
Total	1320	1221	591	532

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 2020 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					
	1.7.2019 bis 30.6.2020 ¹	350	1.1.20 bis 31.12.20	350	332
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2020 bis 30.6.2021 ²	350			

Geschäftsleitung	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2019 bis 30.6.2020 ¹	1 200	1.1.20 bis 31.12.20	1 300	1 075
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2020 bis 30.6.2021 ²	1 400			
Vergütung erfolgsabhängig	Ausgerichtet im Berichtsjahr auf Basis Leistung Vorjahr ¹	300	–	–	245

¹ Genehmigt an der Generalversammlung 2019

² Genehmigt an der Generalversammlung 2020



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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ auf der Seite 49 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 18. März 2021

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

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Konzern- rechnung

Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		1 940	6 175
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		232	502
Andere kurzfristige Forderungen		120	81
Forderungen	1.	352	583
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	3 906	4 407
Umlaufvermögen		6 198	11 165
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	270	174
Finanzanlagen		653	557
Mobile Sachanlagen	5.	102	133
Kommerziell genutzte Liegenschaften		327 192	331 750
Gemischt genutzte Liegenschaften		72 032	70 603
Wohnliegenschaften		422 386	396 557
Entwicklungsliegenschaften		17 017	9 267
Immobilie Sachanlagen	6.	838 627	808 177
Anlagevermögen		839 382	808 867
Aktiven		845 580	820 031
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		869	861
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		470	460
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	1 118 888	96 500
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	8 275	7 898
Kurzfristiges Fremdkapital		1 215 501	105 718
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	267 478	271 665
Andere langfristige Verbindlichkeiten		115	114
Rückstellungen für latente Steuern	10.	49 914	45 411
Langfristiges Fremdkapital		317 506	317 190
Fremdkapital		439 008	422 909
Aktienkapital		2 475	2 475
Nominelles Eigenkapital	11.	2 475	2 475
Kapitalreserven	12.	85 864	94 527
Gewinnreserve	13.	318 233	300 121
Eigenkapital		406 572	397 122
Passiven		845 580	820 031

Konzernerfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2020	Abschluss 2019	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	14.	35 560	35 058	1,4 %
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1 617	-1 799	-10,1 %
Unterhalt Liegenschaften	15.	-3 362	-3 785	-11,2 %
Erfolg aus Vermietung		30 581	29 475	3,8 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	12 290	14 395	-14,6 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	0	-3	-
Übrige Erträge	18.	259	210	23,5 %
Personalaufwand	19.	-3 507	-3 152	11,3 %
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1 437	-1 530	-6,1 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		38 186	39 395	-3,1 %
Finanzergebnis	21.	-5 600	-6 447	-13,1 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		32 586	32 948	-1,1 %
Ertragssteuern	22.	-5 811	1 130	-614,1 %
Konzerngewinn		26 775	34 078	-21,4 %

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2020	2019	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	26 774 794	34 078 065	-21,4 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	225 259	9,9 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	108,18	151,28	-28,5 %

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

Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2018	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
Jahresgewinn 2020	-	-	26 775	26 775
Ausschüttung Geschäftsjahr 2019	-	-8 663	-8 663	-17 325
Eigenkapital am 31.12.2020	2 475	85 864	318 233	406 572

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

Konzern- geldflussrechnung

	2020	2019
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	26 775	34 078
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	231	-253
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	501	1 180
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-167	-530
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	377	319
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	1	19
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	4 503	-1 912
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-12 290	-14 395
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-8	-15
+ Abschreibungen	59	78
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	19 979	18 569
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-96	0
Mobile Sachanlagen	-41	-117
Immobilien Sachanlagen	-17 980	-11 154
Total Investitionen	-18 117	-11 271
Finanzanlagen	0	12
Mobile Sachanlagen	22	18
Immobilien Sachanlagen	7	49
Total Devestitionen	29	80
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-18 089	-11 191
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	15 000	7 200
- Rückzahlung von Hypotheken	-3 800	-72 226
- Gewinnausschüttung	-17 325	-13 860
+ Beschaffung von Eigenmitteln	0	75 215
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-6 125	-3 671
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	19 979	18 569
Geldfluss Investitionstätigkeit	-18 089	-11 191
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-6 125	-3 671
Total Geldfluss	-4 235	3 707
+ Flüssige Mittel am 1.1.	6 175	2 468
= Flüssige Mittel am 31.12.	1 940	6 175

+ = 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 degressiv abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büro-maschinen 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 100 bis 103 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 oder Versicherungen bilanziert, welche eine Restlaufzeit oder eine vertraglich zugesicherte Verfügbarkeit per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten aufweisen. Hypotheken und feste Vorschüsse mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit von weniger als 12 Monaten werden unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die Bewertung der Finanzverbindlichkeiten erfolgt zum Nominalbetrag. Die unterjährigen Aufnahmen und Rückzahlungen 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 10 (Vorjahr TCHF 24) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF		
Diverse	12	42
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	3 894	4 365
Total aktive Rechnungsabgrenzung	3 906	4 407

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen.

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 und im Vorjahr wurden die bestehenden Darlehen vertragskonform verzinst und amortisiert.

5. Mobile Sachanlagen

	2020	2019
in Tausend CHF		
Anschaffungswerte 1.1.	617	571
Zugänge	41	117
Abgänge	-52	-71
Reklassifizierungen	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	606	617
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-484	-477
Abgänge	39	71
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Planmässige Abschreibungen	-59	-78
Reklassifizierungen	0	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-505	-484
Nettobuchwerte 1.1.	133	94
Nettobuchwerte 31.12.	102	133

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	31.12.18	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

Immobilie Sachanlagen	31.12.19	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.20
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	331 750	0	1 507	0	5 174	-11 239	327 192
Gemischt genutzte Liegenschaften	70 603	0	54	0	1 926	-551	72 032
Wohnliegenschaften	396 557	0	9 731	-7	20 078	-3 973	422 386
Entwicklungsliegenschaften	9 267	0	6 874	0	914	-38	17 017
Total Portfolio (zu Marktwerten)	808 177	0	18 166	-7	28 092	-15 802	838 627

Die Zugänge im Jahr 2020 in Höhe von TCHF 18 166 umfassen neben aktivierten Instandsetzungs- und Investitionsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte die Akquisition der Wohnliegenschaft Dornacherstrasse 150 in Basel. Die Zugänge im Vorjahr von TCHF 11 154 umfassten neben Investitionen und aktivierten Instandsetzungen die Akquisition eines Entwicklungsprojekts auf einer Baurechtsparzelle in Basel.

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 7 betreffen den Verkauf eines Motorrad-Parkplatzes in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel. Die Abgänge im Vorjahr von TCHF 52 betrafen den Verkauf von Keller- bzw. Lagerräumen in derselben Überbauung.

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite www.wartecinvest.ch entnommen werden.

Entwicklungsliegenschaften

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Wardeck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle bis im Januar 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10000 m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Im Januar 2021 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 1,9 Mio. gerechnet.

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

Marktwerte nach Geografie	31.12.20	31.12.19
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,6	45,7
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,9	32,3
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	20,5	22,0
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.20	31.12.19
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	39,0	41,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,6	8,7
Wohnliegenschaften	50,4	49,1
Entwicklungsliegenschaften	2,0	1,1
Total	100,0	100,0

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

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind den Seiten 104 bis 107 zu entnehmen.

7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 111 888 (Vorjahr TCHF 96 500) 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

	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF		
Diverse	4 121	3 584
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	4 154	4 314
Total passive Rechnungsabgrenzung	8 275	7 898

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1134 (Vorjahr TCHF 512), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2322 (Vorjahr TCHF 2421) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 664 (Vorjahr TCHF 651) 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 267 478 (Vorjahr TCHF 271 665) 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 31.12.2020 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 379 365 (Vorjahr TCHF 368 165) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 78 600 (Vorjahr TCHF 79 000) in USD denominated. 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 150 600 (Vorjahr 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 (Vorjahr TCHF 30 000) sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter wäre als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. 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.

Seit dem 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		
2021	111 888	49 288
2022	107 750	19 750
2023	13 000	13 000
2024	0	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	16 350	16 350
2028	19 400	19 400
2029	28 948	28 948
2030	0	35 000
2031	21 480	21 480
2032	18 300	18 300
2033	0	0
2034	0	40 600
2035	0	30 000
2036	0	0
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	379 365	379 365

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 41 Monaten bzw. 3,4 Jahren (Vorjahr 48 Monate bzw. 4,0 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 103 Monaten bzw. 8,6 Jahren (Vorjahr 114 Monate bzw. 9,5 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,5% (Vorjahr 1,6%).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2020 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 737,6 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 725,4 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 16,5% (Vorjahr 16,4%). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 18,0% (Vorjahr 18,0%) berechnet.

Im 2019 wurde das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) vom Stimmvolk angenommen. Im Rahmen der Umsetzung der STAF auf kantonaler Ebene haben die meisten Kantone, in denen Wardeck Invest investiert ist, über die Anpassung ihrer Gewinn- und Kapitalsteuersätze bereits im 2019 an der Urne abgestimmt, was zur Auflösung von latenten Steuer-rückstellungen führte. Im Berichtszeitraum haben nun auch noch die Kantone Thurgau und Solothurn eine Senkung der Gewinn- und Kapitalsteuersätze beschlossen. Dies führte per 1.1.2020 zu einer Auflösung von Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von TCHF 444.

in Tausend CHF

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
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze zweier Kantone (Umsetzung der Steuerreformen)	-444
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	-
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4 947
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2020	49 914

11. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2019	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2020	247 500	10	2 475 000

Im Vorjahr wurde aus genehmigtem Aktienkapital eine Bezugsrechtskapitalerhöhung im Umfang von 49 500 neuen Aktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 durchgeführt. Seither setzt sich das nominelle Aktienkapital aus 247 500 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 10 zusammen.

Das genehmigte Aktienkapital hat sich wie folgt verändert:

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2019	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	-49 500	10	-495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	0	0	0

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 36 bis 39).

Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2020

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

MV Immoextra Schweiz Fonds: 3,0% (Vorjahr <3,0%)

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.20	Anzahl Aktien per 31.12.19
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	13	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	78 675	78 313
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	25	25
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	24	24
Stefan Hilber ¹	Chief Financial Officer	n/a	15
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		79 357	79 010

¹ Ausgetreten per 31.10.2020

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

12. Kapitalreserven

	2020	2019
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	97 871	35 465
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung Berichtsjahr	–	76 265
Kosten Kapitalerhöhungen	-3 344	-3 344
Ausschüttung	-8 663	-13 860
Kapitalreserven per 31.12.	85 864	94 527

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27. Mai 2020 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8 663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8 663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

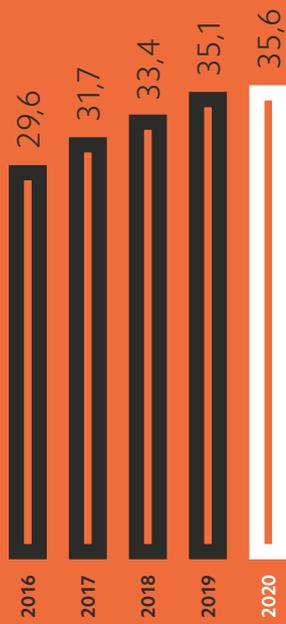
13. Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobille Sachanlagen	305 989	279 957
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	–49 914	–45 411
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	61 032	64 448
Gewinnreserve	318 233	300 121

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

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1643 (Vorjahr CHF 1605).

Mehrjahresvergleich Mietträge 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 (2020: TCHF 242; 2019: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2020 TCHF 1099, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 3,0% (Vorjahr TCHF 1866 bzw. 5,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,4% leer (Vorjahr 5,9%). Die Debitorenverluste betragen 2020 TCHF 80 (Vorjahr TCHF 172). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 3,2% (Vorjahr 5,5%).

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 3,8%). 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 5,2% (Vorjahr 5,3%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2020	2019
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	42,9	42,8
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,7	32,8
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,4	24,4
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2020	2019
in Prozenten		
Wohnungen	48,9	48,2
Büros	22,6	23,3
Verkauf	12,8	12,8
Gastronomie	1,6	1,8
Parkplätze	7,9	7,8
Lager	1,7	1,7
Gewerbe	3,2	3,2
Baurechtszinsen	0,7	0,7
Diverses	0,6	0,6
Total	100,0	100,0

Die Ertragsausfallquote (Grafik auf Seite 69) zeigt das Verhältnis von Leerständen und Debitorenverlusten zu den Soll-Mietzinsenerträgen der Renditeliegenschaften.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2020)

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 2020 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2020	2019
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	5,8	5,8
– auf die drei grössten Mieter:	11,3	10,8
– auf die fünf grössten Mieter:	15,2	14,6

15. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

	2020	2019
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 617	1 799
Unterhalt Liegenschaften	3 362	3 785
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	4 979	5 584

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 10 905 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 11 154).

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 28 092 (Vorjahr TCHF 30 322) und Abwertungen von total TCHF 15 802 (Vorjahr TCHF 15 927) zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 12 290 entspricht 1,5% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 14 395 bzw. 1,8%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 100 bis 103 entnommen werden.

17. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

	2020	2019
in Tausend CHF		
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	0	–3
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	0	–3

In der Überbauung Alemannengasse 65 in Basel wurde im Berichtsjahr 2020 ein Motorradparkplatz verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein kleiner Verlust von CHF 195. Im Vorjahr wurden drei Kellerabteile verkauft, was durch die Transaktionskosten zu einem Verlust von TCHF 3 geführt hat.

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 31.12.2020 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1070 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 14 Personen mit 1250 Stellenprozenten). Zudem bestanden Arbeitsverträge mit 3 Personen mit 290 Stellenprozenten, die im Januar bzw. Februar des laufenden Jahres 2021 ihre Stelle angetreten haben. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden (2020: TCHF 284 bzw. 22 Personen, 464 Stellenprozent, 2019: TCHF 273 bzw. 22 Personen, 459 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 2020 TCHF 342 (Vorjahr TCHF 349).

Personalaufwand	2020	2019
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 504	2 340
Sozialversicherungsaufwand	440	395
Übriger Personalaufwand	563	417
Total Personalaufwand	3 507	3 152

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungs-	Andere	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR	
	31.12.20	31.12.20	Wertberich- tigungen	31.12.20	31.12.20	31.12.19	2020	2019
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	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19			2020	2019
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	230	230	207
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 298	1 254	0	0	0	0	0	0
Total	1 461	1 417	0	0	0	230	230	207

Warteck Invest ist einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert. Versichert sind sämtliche festangestellten Mitarbeitenden der Gesellschaft ab dem 1. Januar nach Vollendung des 17. Altersjahres. Diese sind für den Invaliditäts- und Todesfall versichert. Ab dem 1. Januar nach Vollendung des 24. Altersjahres sind sie auch für Altersleistungen versichert. Die Gesellschaft bezahlt feste Beiträge und ist sonst keinerlei Verpflichtungen für weitergehende Beiträge eingegangen. Warteck Invest verfügt über keine spezielle Pensionskasse («Bel-etage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2020 TCHF 230 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 207).

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. Warteck Invest beabsichtigt nicht, daraus einen wirtschaftlichen Nutzen zu ziehen oder Arbeitgeberbeiträge zu bezahlen. Ein Rückfluss des Stiftungsvermögens an Warteck Invest ist gemäss Stiftungsurkunde ausgeschlossen.

20. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 59 (Vorjahr TCHF 78) enthalten.

21. Finanzergebnis

	2020	2019
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	5 570	6 412
Zinsaufwand	5 570	6 412
Ertrag aus Finanzanlagen	-5	-4
Aufwand aus Finanzanlagen	35	38
Erfolg aus Finanzanlagen	30	34
Total Finanzergebnis (Aufwand)	5 600	6 447

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,5% (Vorjahr 1,6%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,35% und 2,71% (Vorjahr zwischen 0,45% und 2,71%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 40 Monaten bzw. 3,4 Jahren (Vorjahr 48 Monate bzw. 4,0 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 103 Monaten bzw. 8,6 Jahren (Vorjahr 114 Monate bzw. 9,5 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

22. Ertragssteuern

	2020	2019
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	1 308	781
Latenter Steueraufwand	4 503	-1 911
Total Ertragssteuern	5 811	-1 130

	2020	2019
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	17,8 %	20,4 %

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftenbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 4 503 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern). Im Vorjahr mussten in diesem Zusammenhang 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.

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 4.7.2116. 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 19 810 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 30.9.2039 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 2 540 fällig.

Per 22.1.2019 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 1.12.2068 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 17 729 fällig. Die Baubewilligung wurde im Oktober 2020 erteilt. Die Arbeiten für den Neubau haben im Januar 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für Januar 2023 vorgesehen.

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 30.6.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1.1.2031, 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 12 936 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dazumaligen 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
	31.12.20			31.12.19			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	150 600	0	40 285	167 000	0	37 510	Absicherung
Cross Currency-Swaps	78 600	5	2 186	79 000	370	0	Absicherung
Floor-Option	27 600	2	0	28 000	0	0	Absicherung
Total	256 800	7	42 471	274 000	370	37 510	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

Segmentberichterstattung 1.1.2020–31.12.2020

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnlieg- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	15 200	3 519	17 941	78	–	36 738
Leerstände	–492	–131	–475	–	–	–1 099
Debitorenverluste	–15	–73	–6	–	14	–80
Mieterträge	14 692	3 315	17 460	78	14	35 560
Betriebskosten	–626	–173	–791	–1	–25	–1 617
Instandhaltung	–1 126	–414	–1 822	–	–	–3 362
Erfolg aus Vermietung	12 940	2 727	14 847	77	–10	30 581
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–6 065	1 375	16 105	876	–	12 290
Übrige Erträge	136	25	82	–	8	250
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	7 011	4 127	31 033	952	–2	43 122
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–	–	–	–
Erfolg aus Verkauf übriges Anlagevermögen	–	–	–	–	9	9
Personalaufwand	–	–	–	–	–3 507	–3 507
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–1 437	–1 437
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						38 186
Finanzergebnis	–	–	–	–	–5 600	–5 600
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						32 586
Ertragssteuern	–	–	–	–	–5 811	–5 811
Konzerngewinn						26 775

26. Transaktionen mit Nahestehenden

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

27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31.12.2020 und dem 18.3.2021 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2020 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 Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr, sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 78 und Seiten 104 bis 107) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 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 Renditeeigenschaften



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 Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung 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 2020 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

- Kommerziell genutzte Liegenschaften	327,192
- Gemischt genutzte Liegenschaften	72,032
- Wohnliegenschaften	422,386

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 59)
- Nr. 6 Immobile Sachanlagen (Seiten 62 bis 63)



Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2020 betragen die Rückstellungen für latente Steuern TCHF 49,914.

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 Wartecq Invest AG widerspiegelt.

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

— Nr. 10 Rückstellungen für latente Steuern (Seite 66)

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

- Abstimmung des Marktwerts mit der Marktwertschätzung und Abstimmung der steuerlich massgebenden Anlagekosten mit der Anlagebuchhaltung resp. den Detailaufstellungen des Managements;
- Nachvollzug der rechnerischen Korrektheit der Berechnung der latenten Steuern;
- Kritische Beurteilung der individuell festgelegten Resthaltedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – 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 tauschen uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

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 Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 18. März 2021

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

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Jahres- rechnung der Warteck Invest AG

Gewinnver- wendungs- vorschlag

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	1 940	6 175
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		232	502
Übrige kurzfristige Forderungen		120	81
Forderungen		352	583
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	3 906	4 407
Umlaufvermögen		6 198	11 165
Darlehen		270	174
Finanzanlagen		270	174
Beteiligungen	2.3	0	0
Mobile Sachanlagen		102	133
Kommerziell genutzte Liegenschaften		195 528	201 387
Gemischt genutzte Liegenschaften		36 813	37 853
Wohnliegenschaften		290 247	285 635
Entwicklungsliegenschaften		10 049	3 344
Immobilie Sachanlagen	2.4	532 638	528 220
Anlagevermögen		533 009	528 526
Aktiven		539 207	539 690
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		869	861
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	111 888	96 500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 187	1 175
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	8 274	7 892
Kurzfristiges Fremdkapital		122 217	106 428
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	267 478	271 665
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		115	114
Langfristiges Fremdkapital		267 593	271 779
Fremdkapital		389 810	378 207
Aktienkapital	2.8	2 475	2 475
Kapitaleinlagereserven		87 688	96 351
Übrige Kapitalreserven		1 520	1 520
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	89 208	97 870
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		44 875	44 875
Gewinnvortrag		6 858	12 628
Jahresgewinn		5 239	2 893
Bilanzgewinn		12 097	15 521
Freiwillige Gewinnreserven		56 972	60 395
Total Reserven		146 923	159 008
Eigenkapital		149 398	161 483
Passiven		539 207	539 690

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2020	Abschluss 2019	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)	2.10	35 560	35 058	1,4 %
Betriebskosten Liegenschaften		-1 617	-1 799	-10,1 %
Unterhalt Liegenschaften		-3 362	-3 785	-11,2 %
Erfolg aus Vermietung		30 581	29 475	3,8 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		0	-3	-
Übrige betriebliche Erträge		259	210	23,5 %
Personalaufwand	2.11	-3 507	-3 152	11,3 %
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 373	-1 448	-5,2 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-13 800	-13 409	2,9 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12 159	11 672	4,2 %
Finanzaufwand		-5 616	-8 006	-29,8 %
Finanzertrag		5	4	48,8 %
Finanzergebnis		-5 611	-8 002	-29,9 %
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		6 548	3 670	78,4 %
Direkte Steuern		-1 309	-777	68,4 %
Jahresgewinn		5 239	2 893	81,1 %

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 immobilen Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, und die mobilen Sachanlagen werden degressiv abgeschrieben. Bei Anzeichen einer Überbewertung werden die Buchwerte überprüft, indem diese mit Marktwerten verglichen werden. Liegen die Marktwerte unter den Buchwerten, wird eine Wertberichtigung in der Höhe der Differenz erfasst.

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mietträge 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 Anhangsangaben zu verzinslichen Verbindlichkeiten und Revisionshonoraren sowie die Darstellung einer Geldflussrechnung verzichtet.

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Flüssige Mittel

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

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

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF		
Diverse	12	42
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	3 894	4 365
Total aktive Rechnungsabgrenzung	3 906	4 407

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen.

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 nominales Eigenkapital von CHF 1,0 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren direkten oder wesentlichen indirekten Beteiligungen.

2.4 Immobille Sachanlagen

Immobilien 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

Immobilien Sachanlagen	31.12.19	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.20
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	201 387	0	1 507	0	-5 776	-1 590	195 528
Gemischt genutzte Liegenschaften	37 853	0	54	0	-1 094	0	36 813
Wohnliegenschaften	285 635	0	9 731	-7	-4 311	-801	290 247
Entwicklungsliegenschaften	3 344	0	6 874	0	-169	0	10 049
Total Portfolio	528 220	0	18 166	-7	-11 350	-2 391	532 638

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 31.12.2020 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von 454,4 Mio. (Vorjahr CHF 462,7 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.

	Kontraktwert			Aktiver Wert			Passiver Wert			Zweck
	31.12.20			31.12.19			31.12.19			
in Tausend CHF										
Zinssatz-Swaps	150 600	0	40 285	167 400	0	37 510				Absicherung
Cross Currency-Swaps	78 600	5	2 186	79 000	307	0				Absicherung
Floor-Option	27 600	2	0	28 000	0	0				Absicherung
Total	256 800	7	42 471	274 000	307	37 510				

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 717 (Vorjahr TCHF 715).

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.20	31.12.19
in Tausend CHF		
Diverse	4 121	3 578
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	4 154	4 314
Total passive Rechnungsabgrenzung	8 275	7 892

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1134 (Vorjahr TCHF 512), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2322 (Vorjahr TCHF 2421) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 664 (Vorjahr TCHF 645) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

2.8 Aktienkapital

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2019	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2020	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 1.1.2019	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	–49 500	10	–495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	0	0	0

2.9 Gesetzliche Kapitalreserven

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 27. Mai 2020 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8 663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8 663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven in Höhe von TCHF 87 688 können verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden.

2.10 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mieteträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieteträge, das heisst Soll-Mieteträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2020: TCHF 242, 2019: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2020 TCHF 1099, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieteträgen) lag damit bei 3,0% (Vorjahr TCHF 1866 bzw. 5,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,4% leer (Vorjahr 5,9%). Die Debitorenverluste betragen 2020 TCHF 80 (Vorjahr TCHF 172). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieteträgen) des Portfolios lag bei 3,2% (Vorjahr 5,5%).

2.11 Personalaufwand

Am 31.12.2020 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1 070 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 14 Personen mit 1 250 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 (2020: TCHF 284 bzw. 22 Personen, 464 Stellenprozent, 2019: TCHF 273 bzw. 22 Personen, 459 Stellenprozent). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.12 Abschreibungen und Wertberichtigungen

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen entfielen TCHF 13 741 (Vorjahr TCHF 13 331) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 59 (Vorjahr TCHF 78) auf die mobilen Sachanlagen.

3. Weitere Angaben

Vollzeitstellen

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

Eventualverpflichtungen

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

Energie-Contracting

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 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 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 4.7.2116. 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 19810 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 30.9.2039 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 2540 fällig.

Per 22.1.2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1.12.2068 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 17 729 fällig. Die Baubewilligung wurde im Oktober 2020 erteilt. Die Arbeiten für den Neubau haben im Januar 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für Januar 2023 vorgesehen.

Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3 833 m² umfassenden Parzelle der Warteck 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 30.6.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise LIK und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1.1.2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 242 und ist 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 12 936 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 31.12.20	Anzahl Aktien per 31.12.19
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	13	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	78 675	78 313
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	25	25
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	24	24
Stefan Hilber ¹	Chief Financial Officer	n/a	15
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		79 357	79 010

¹ Ausgetreten per 31.10.2020

Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf Seite 95 in diesem Geschäftsbericht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31.12.2020 und dem 18.3.2021 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung und des Anhangs durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2020 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns

**Der Verwaltungsrat beantragt der 131. ordentlichen
Generalversammlung vom 26. Mai 2021, den Bilanzgewinn 2020
wie folgt zu verwenden:**

in CHF

Gewinnvortrag 2019	6 858 134
Jahresgewinn 2020	5 239 363
Bilanzgewinn 2020	12 097 497
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	8 662 500
Zur Verfügung der Generalversammlung	20 759 997
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	3 434 997
	20 759 997

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

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2021



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 1. Juni 2021 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 2020, 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 86 bis 95) für das am 31. Dezember 2020 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 tauschen uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

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 Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Stefan Inderbinen
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 18. März 2021

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

© 2021 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Zusätzliche Infor- mationen



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

21.01.2021

Wartec Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2020

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 31.12.2020 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 Halbjahresbewertungen wurden keine 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 jährlich erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Bruttomieteträge 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 Objektkennntnis 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 2.97%. 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

Seit der letzten Bewertung des Portfolios im Juni 2020 wurde die Liegenschaft Dornacherstr. 150 in 4058 Basel, akquiriert. Es wurden keine Liegenschaften verkauft und es sind weder neue Entwicklungsliegenschaften im Portfolio berücksichtigt noch solche fertiggestellt worden. Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 57 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4,19% und ist im Vergleich zum Halbjahresabschluss 2020 um 0,08% gesunken (06-2020: 4,27%). Gegenüber dem Jahresabschluss 2019 ist der Diskontierungszinssatz um 0,14% gesunken (12-2019: 4,33%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lagen der Liegenschaften weiterhin am tiefsten (4,05%).

Der gewichtete Kapitalisierungszinssatz per 31.12.2020 liegt bei 3,23% und ist somit gegenüber dem Halbjahresabschluss 2020 um 0,07% tiefer (06-2020: 3,30%). Gegenüber dem Jahresabschluss 2019 fällt der gewichtete Kapitalisierungszinssatz um 0,13% tiefer aus (12-2019: 3,36%).



Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungssatz	Gewichteter Kapitalisierungssatz
Basel (BS/BL)	29	399'350'000	4.05%	3.08%
Zürich (ZH/AG/SO)	17	267'592'000	4.21%	3.26%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TO/GR)	11	171'685'000	4.50%	3.52%
Total Portfolio	57	838'627'000	4.19%	3.23%

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Wardeck Invest AG per 31. Dezember 2020** mit **CHF 838'627'000** (06-2020: CHF 819'595'000, 12-2019: CHF 808'177'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zur Halbjahresbewertung um rund 2.3% (CHF 19'032'000) gestiegen. Ohne die akquirierte Liegenschaft zu berücksichtigen (like-for-like) ist der Portfoliowert um 1.4% (CHF 11'401'000) angestiegen. Die Veränderung ist vorwiegend auf 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 Jahresabschlusses 2020. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

Hinweis COVID-19

Aufgrund der weltweiten Verbreitung von COVID-19 sind die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 aussergewöhnlichen Umständen ausgesetzt. Es ist derzeit schwierig absehbar, welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus in der nächsten Zukunft ergeben werden, und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden. Dies wird sich erst allmählich, jeweils mit Verzögerung, herausstellen.

Die von uns ermittelten Werte beruhen daher auf den bis zum Gutachten-Anfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen über die am Bewertungsstichtag herrschenden Marktbedingungen. In Anbetracht der aktuellen Situation weisen wir explizit darauf hin, dass laufende und kürzlich erhobene Transaktionsdaten nur beschränkt vorhanden sind und vergangene Informationen nur eingeschränkt geeignet sind, um als Referenz für unsere Marktwertermittlungen zu dienen. Unsere Ergebnisse unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Darüber hinaus kann PwC keine Zusicherung dafür erteilen, dass die stichtagsbezogen zwar sachgerecht ermittelten Marktwerte zu einem späteren Zeitpunkt (nach dem Stichtag) die vorherrschenden Marktverhältnisse angemessen widerspiegeln.

Aufgrund des unklaren Einflusses von COVID-19 auf die Immobilienmärkte empfehlen wir eine regelmäßige Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsergebnisse.



Aktuelle Marktsituation

Aktuell sind auf dem Schweizer Immobilienmarkt im Bereich der Wohn- und Büroliegenschaften noch keine wesentlichen Mietzinsausfälle oder Reduktionen aufgrund von COVID-19 festzustellen. Mittel- und langfristig bleibt bei Büroliegenschaften jedoch zu beobachten, ob sich eine Reduktion der Flächennachfrage abzeichnen wird, begründet durch veränderte Nutzerbedürfnisse und reduzierte Flächenexpansion, u.a. aufgrund von Home-Office-Lösungen. Im Bereich von Verkaufsliegenschaften ausserhalb der Nahversorgung wurden in der Schweiz Mietzinsstundungen sowie Mietzinssenkungen gewährt. Die Mietzinsentwicklung in diesem Segment wird in den nächsten Monaten stark von der weiteren Wirtschaftsentwicklung abhängen.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marie Seiler'.

Marie Seiler MRICS, CFA

Partner

A handwritten signature in blue ink that reads 'Laura Blaufuss'.

Laura Blaufuss MRICS

Manager

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert ¹	Miet-	Leer-	Leer-	Versiche-	Eigentums-	Baujahr	Letzte Renovation
	am 31.12.20	ertrag ²	stand ³	stand ⁴	rungswert ⁵	verhältnis ⁶		
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			3,42		13 100	AE	1964	2019
Basel, Falknerstrasse 35			1,77		6 825	AE	2009	-
Basel, Greifengasse 23			0,00		13 024	AE	1995	2019
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,04		7 390	AE	1932	2001
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			5,79		38 449	AE	1996	-
Basel, Münchensteinerstrasse 127			6,46		12 973	AE	1993	-
Basel, Schneidergasse 11			0,00		3 500	AE	1914	1996
Basel, Steinenberg 23			0,00		12 525	AE	2016	-
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		11 545	AE	1994	-
Gossau SG, Industriestrasse 149			7,81		24 250	AE	1991	-
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			0,47		29 361	AE	1989	2012
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			6,96		22 386	AE	2011	-
Netstal GL, Centro 6			2,54		16 148	AE	2009	-
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			14,07		10 977	AE	1991	2017
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		29 340	AE	1992	2005
Weinfelden 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			0,51		13 690	AE/SE ⁷	1929	2004
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	327 192	15 200	3,24	4,21	277 264			
Gemischt genutzte Liegenschaften								
Basel, Brüglingerstr, 9, Walkeweg 6			1,00		12 631	AE	2008	-
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			1,91		5 521	AE	1900	1995
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			5,88		7 031	AE	1935	2007
Binningen BL, Hauptstrasse 50			6,37		3 056	AE	1986	-
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			2,00		27 632	AE	1993	2003
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			12,59		10 464	AE	1989	-
Total gemischt genutzte Liegenschaften	72 032	3 519	3,72	4,64	66 335			

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 31.12.20 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.21

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

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

Fortsetzung von Seite 104/105

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 31.12.20	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Wohnliegenschaften								
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4,82		14 041	AE	1991	2006
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			1,52		30 640	AE	1965	2002
Basel, Alemannengasse 62/64			0,89		4 117	AE	1995	2010
Basel, Alemannengasse 65			4,20		1 944	SE/ME ⁹	2004	–
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,58		2 288	AE	1949	2014
Basel, Chrischonastrasse 38			1,61		10 302	AE	1983	2013
Basel, Dornacherstrasse 150			0,00		3 185	AE	1971	2015
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			0,95		32 224	AE	1996	2014
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			0,72		10 887	AE/BRN	1961	1990/2014
Basel, Landskronstrasse 1			0,00		3 923	AE	1996	–
Basel, Riehenring 17			1,99		2 978	AE	1932/1943	1997
Basel, Rütlistrasse 32			0,15		7 445	AE	1968	2019
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,32		9 298	AE	1979	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			0,00		5 213	AE	1900/1992	2019
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			1,29		8 668	AE	1991	–
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			4,34		5 050	AE	2011	–
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			6,68		8 176	AE	2017	–
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			2,04		11 533	AE/ME ⁹	1984	2009/2010
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			0,10		6 310		1983	–
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			3,17		10 208	AE	1971/2006	2008
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			2,39		6 900	AE	1986	–
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			10,49		10 505	AE	1985	2011/2012
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			3,10		20 950	AE	1986	2016
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			0,43		7 232	AE	1975	2007
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			4,41		8 035	AE	1987	2017
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			3,63		24 007		1986	–
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		581	AE	1950	2018
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			1,45		10 560	AE	1982/2013	2013
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			4,13		22 640	AE/BRN	2018	–
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			2,92		16 058	AE	2001	–
Total Wohnliegenschaften	422 386	17 941	2,65	2,45	315 898			
Entwicklungsliegenschaften								
Basel, Irène Zurkinder-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117			n/a		n/a	AE/BRN	n/a	–
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1 295	AE	1924	1953
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	–
Total Entwicklungsliegenschaften	17 017	78	n/a	n/a	1 295			
Total Portfolio	838 627	36 738	3,00	3,36	660 792			

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 31.12.20 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.21

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
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
443	864	0	0	0	0	10	0	874	0	0	0
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	4479	0	0	0	0	80	0	4559	50	12	62
120939	80425	1625	1210	141	230	2139	1338	87108	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
179943	92898	42217	17160	1990	4854	10025	1842	170986	1946	637	2583

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht 2016 bis 2020

Gesellschaft	2020	2019	2018	2017	2016
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	38,2	39,4	29,7	27,6	26,6
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	32,6	32,9	22,8	19,8	18,5
Konzerngewinn	26,8	34,1	18,7	16,4	15,1
Eigenkapital	406,6	397,1	301,7	296,9	293,9
Bilanzsumme	845,6	820,0	791,7	723,9	675,4
Marktwert Immobilienportfolio	838,6	808,2	782,7	717,7	667,4
Börsenkapitalisierung	589,1	509,9	378,2	388,1	366,7
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,45	1,28	1,25	1,31	1,25

Aktie	2020	2019	2018	2017	2016
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	2 380	2 060	1 843	1 891	1 784
Namenaktie Höchst	2 380	2 080	1 968	1 923	1 881
Namenaktie Tiefst	1 900	1 750	1 795	1 791	1 655
Innerer Wert	1 643	1 605	1 524	1 499	1 484
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie ¹	18,9%	16,7%	1,5%	11,0%	7,9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	22	15	20	24	24
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	154	175	150	140	134
Konzerngewinn vor Steuern	132	146	115	100	93
Konzerngewinn	108	151	94	83	76
Ausschüttung	70 ²	70	70	70	68

¹ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

² Antrag des Verwaltungsrats

Statistische Angaben	2020	2019	2018	2017	2016
Anzahl Namenaktien	247 500	247 500	198 000	198 000	198 000
Anzahl Titel insgesamt	247 500	247 500	198 000	198 000	198 000
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	–	–	49 500	–	–
Nominales Aktienkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	1,98	1,98	1,98
Nominales Eigenkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	1,98	1,98	1,98
Nominales genehmigtes Aktienkapital in Mio. CHF	–	–	0,50	–	–
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	2 285	2 298	2 136	2 066	2 071

Finanzkalender Agenda

131. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 26. Mai 2021

Publikation Semesterbericht 2021

August 2021

Medien- und Finanzanalystenkonferenz 2022

März 2022

132. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 18. Mai 2022

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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261948

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.