



**GESCHÄFTSBERICHT**  
2018

# Inhalt

## Bericht

- 2 Editorial Verwaltungsratspräsident
- 4 Gespräch mit der Geschäftsleitung
- 10 Lagebericht
- 18 Firmenporträt
- 20 Unternehmensstrategie
- 22 Anlagepolitik
- 24 Laufende Projekte
- 26 Nachhaltigkeitsbericht
- 32 Informationen für Investoren
- 34 Antrag zur Verwendung  
des Bilanzgewinns

## 36 Corporate Governance

## 48 Vergütungsbericht

- 50 Bericht der Revisionsstelle

## Konzernrechnung

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

## Jahresrechnung der Warteck Invest AG

- 90 Bilanz
- 91 Erfolgsrechnung
- 92 Anhang zur Jahresrechnung
- 100 Bericht der Revisionsstelle

## Zusätzliche Informationen

- 103 Bericht der Schätzungsexperten
- 105 Übersicht Immobilienportfolio
- 114 Mehrjahresübersicht
- UG3 Finanzkalender/Impressum

**Das Geschäftsjahr 2018 war wiederum eines der erfolgreichsten in der Firmengeschichte. Die Akquisitionen und die fertiggestellten Entwicklungsprojekte haben sich positiv auf die Ertragsentwicklung ausgewirkt, so dass erneut das höchste Ergebnis der Firmengeschichte erzielt werden konnte.**

# Kennzahlen



Gesellschaft	2018	2017	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	791,7	723,9	+9,4%
Eigenkapital	301,7	296,9	+1,6%
Börsenkapitalisierung am 31.12.	378,2	388,1	-2,6%
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,25	1,31	-4,1%
Fremdfinanzierungsgrad <sup>1</sup>	61,9%	59,0%	+4,9%
Net gearing <sup>2</sup>	143%	125%	+14,3%
Eigenkapitalquote	38,1%	41,0%	-7,1%
Eigenkapitalrendite <sup>3</sup>	6,2%	5,6%	+12,2%
Personalbestand am 31.12.	12	12	+/-0,0%
In Stellenprozenten	1 150%	1 150%	+0,0%
Erfolg aus Vermietung	29,0	28,0	+3,3%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	29,7	27,6	+7,4%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	24,7	24,0	+3,0%
Konzerngewinn vor Steuern	22,8	19,8	+15,3%
Konzerngewinn	18,7	16,4	+13,6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>4</sup>	14,8	13,6	+8,9%

<sup>1</sup> Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme

<sup>2</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals

<sup>3</sup> Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals

<sup>4</sup> Steuereffekte berücksichtigt

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	782,7	717,7	+9,1%
Anzahl Liegenschaften	55	52	+5,8%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	35,5	33,0	+7,8%
Leerstandsquote in % <sup>1</sup>	6,0%	3,9%	+54,8%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	7,2%	5,6%	+28,6%
Ertragsausfallquote <sup>2</sup>	6,0%	3,9%	+53,5%
Ist-Mieterträge <sup>3</sup> (in Mio. CHF)	33,4	31,7	+5,4%
Bruttorendite <sup>4</sup>	4,9%	4,9%	-1,2%
Nettorendite <sup>5</sup>	4,0%	4,2%	-4,8%
Performance <sup>6</sup>	4,7%	4,7%	-0,6%

<sup>1</sup> Leerstände in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

<sup>2</sup> Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

<sup>3</sup> Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste

<sup>4</sup> Soll-Mieterträge in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

<sup>5</sup> Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/ Unterhalt in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

<sup>6</sup> Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/ Unterhalt/Instandsetzung zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. (Renditeliegenschaften)

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 31.12.	1910	1960	-2,6%
Höchst	2040	1993	
Tiefst	1860	1825	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1524	1499	+1,6%
Premium/Agio <sup>1</sup> am 31.12.	25,4%	30,7%	-17,5%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	20,2	23,6	-14,3%
Rendite (Performance) im Berichtsjahr <sup>2</sup>	1,5%	11,0%	
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre <sup>2</sup>	5,9%	7,6%	
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre <sup>2</sup>	6,5%	5,6%	
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	149.76	139.50	+7,4%
Konzerngewinn vor Steuern	115.36	100.05	+15,3%
Konzerngewinn	94.36	83.03	+13,6%
Ausschüttung	70.00 <sup>3</sup>	70.00	+0,0%

<sup>1</sup> Premium / Agio = Zuschlag zum inneren Wert

<sup>2</sup> Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

<sup>3</sup> Antrag des Verwaltungsrats

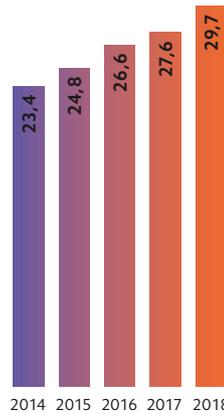
29,0

**ERFOLG AUS VERMIETUNG  
IN MIO. CHF**

STEIGERUNG GEGEN-  
ÜBER VORJAHR

**+3,3%**

**Mehrfjahresvergleich EBIT  
in Mio. CHF**



18,7

**KONZERNGEWINN  
IN MIO. CHF**

STEIGERUNG GEGEN-  
ÜBER VORJAHR

**+13,6%**

55

**LIEGENSCHAFTEN  
IN 11 KANTONEN**

ANZAHL  
ERHÖHT UM

**+3**

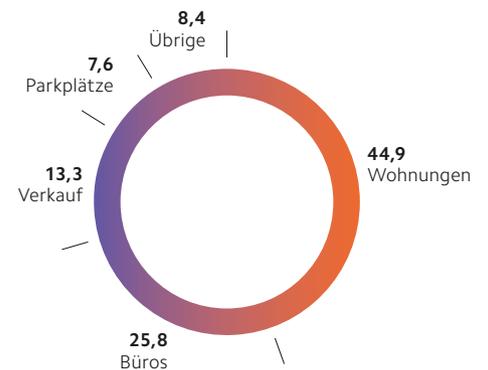
782,7

**MARKTWERT IMMOBILIEN-  
PORTFOLIO IN MIO. CHF**

GESAMTWERT GEGEN-  
ÜBER VORJAHR AUSGEBAUT

**+9,1%**

**Soll-Mietzinsen nach  
Objektnutzung in %**



70.00

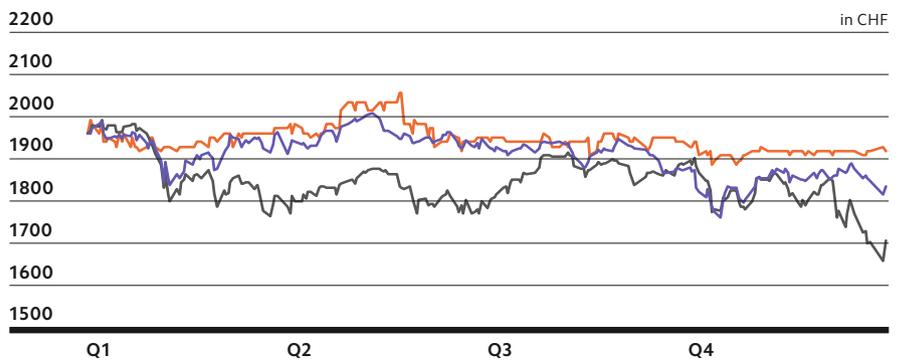
**AUSSCHÜTTUNG  
IN CHF**

AUS RESERVEN AUS  
KAPITALEINLAGEN

**+0,0%**

**Namenaktie  
1.1.2018–31.12.2018**

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



# Basis für weiteres Wachstum gelegt



«Im Westen nichts Neues», so könnte auf den ersten Blick die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts im 2018 beschrieben werden. Auf den zweiten Blick sind jedoch deutliche Spuren als Folge des anhaltenden Tiefzinsumfelds erkennbar. Erneut ist viel Kapital in den Immobiliensektor geflossen. Dies hat auf dem Transaktionsmarkt zu steigenden Preisen und nochmals sinkenden Renditen geführt. Auch die Bautätigkeit wurde dadurch weiter beflügelt – mit den entsprechenden Konsequenzen für die Leerstände und die Mieten. Erstere sind gestiegen, letztere gerieten unter Druck. Zum Jahresende standen geschätzte 75 000 Wohnungen im Land leer. Warteck Invest ist es trotz diesen Entwicklungen gelungen, das Portfolio durch drei Akquisitionen und Investitionen in Projekte weiter auszubauen und die Erträge zu steigern.

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg im Berichtsjahr um 9,1 % auf CHF 782,7 Mio. Entsprechend erhöhte sich der Erfolg aus Vermietung um 3,3 % auf CHF 29,0 Mio. Der Konzerngewinn stieg gar um 13,6 % auf CHF 18,7 Mio. Damit kann zum vierten Mal in Folge der höchste Gewinn der Firmengeschichte präsentiert werden.

Die Vermarktung von Mietflächen ist im vergangenen Jahr noch einmal anspruchsvoller geworden. Die anhaltend hohe Bautätigkeit vor allem im Wohnsektor und die stagnierende Zusatznachfrage führen ausser in den grösseren Städten zu einem Überangebot und sinkenden Mieten. Im Büroflächenmarkt bestehen ebenfalls Überkapazitäten, wobei trotz Trends wie Homeoffice und Coworking Spaces im zweiten Halbjahr ein leichtes Anziehen der Nachfrage festgestellt werden konnte. Im Retailbereich herrscht unter anderem aufgrund des Onlinehandels nach wie vor grosse Unsicherheit über die künftige Entwicklung von Ladenflächen. Um im verschärften Wettbewerb bestehen zu können, sind vermehrt innovative Vermarktungsstrategien gefragt, wie das Beispiel unserer Liegenschaft an der Stauffacherstrasse 36 in Schaffhausen gezeigt hat. Diese wurde von einem ehemals leerstehenden Bürogebäude in ein Gesundheitszentrum mit eigenem Marktauftritt umgebaut und konnte mittlerweile zu rund 70 % wieder vermietet werden.

Wartec Invest wird auch im schwierigen Marktumfeld weiter nach attraktiven Akquisitionsgelegenheiten suchen. Infrage kommen dabei auch interessante Neubauprojekte an guten Lagen wie zum Beispiel das in Planung befindliche Wohn- und Geschäftshaus am Dreispitz in Basel, das im Rahmen eines Investorenwettbewerbs akquiriert wurde. Daneben wird aber der Bestand auch laufend nach zusätzlichem Ertragspotenzial aus Aufstockungen, Sanierungen und Arealentwicklungen durchsucht. Aktuell besteht aus diesen Bemühungen eine Projektpipeline für die kommenden fünf Jahre von rund CHF 200 Mio.

Für die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung trotz den erwähnten Unwägbarkeiten am Markt weiterhin vorsichtig optimistisch. Diese Beurteilung basiert neben den erwähnten Potenzialen vor allem auch auf der hohen Qualität des gut diversifizierten Immobilienportfolios und auf der soliden finanziellen Verfassung der Unternehmung.

Die Namenaktien von Wartec Invest gaben im Berichtsjahr im Zuge der rückläufigen Börsenentwicklung um 2,1 % nach und schlossen am Bilanzstichtag bei CHF 1910. Zusammen mit der im Mai 2018 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel eine leicht positive Gesamrendite von 1,5 %. Die gute Ertragslage und die intakten Zukunftsaussichten von Wartec Invest veranlassen den Verwaltungsrat, der kommenden Generalversammlung vom 22. Mai 2019 eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie zu beantragen. Die Ausschüttung erfolgt wie in den Vorjahren steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2018 sowie eine detaillierte Beurteilung der soliden finanziellen Lage und einen Ausblick auf die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft finden Sie auf den folgenden Seiten.

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



**Dr. Christoph M. Müller**

Präsident des Verwaltungsrats

# Gefüllte Pipeline

## GESPRÄCH MIT:

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

**Das nachhaltige Wachstum der letzten Jahre widerspiegelt sich in einem erneuten Rekordergebnis. Im Gespräch schaut die Geschäftsleitung auf das erfolgreiche Jahr 2018 zurück und gibt Einblick in die Zukunftspläne der Unternehmung.**

**Wartec Invest schaut erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Welches waren für Sie die Highlights?**

→ **Daniel Petitjean (DP)** Das Geschäftsjahr 2018 war in mehrerer Hinsicht ein erfolgreiches Jahr. Unsere Anstrengungen im Akquisitionsbereich haben dazu geführt, dass wir drei attraktive Liegenschaften zu einem Gesamtpreisvolumen von CHF 47,6 Mio. erwerben konnten, die künftig circa CHF 1,9 Mio. an neuen Mieteinnahmen generieren werden. Darüber hinaus konnten wir uns in einem Investorenwettbewerb der Stadt Basel gegen ein grosses Teilnehmerfeld durchsetzen und ein Baurecht auf einer bestens erschlossenen Parzelle am Dreispitz in Basel erwerben. Wir möchten hier bis im 2021 ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit über 40 attraktiven Stadtwohnungen errichten, welches künftig Mieteinnahmen von rund CHF 1,9 Mio. bringen soll. Ein weiteres Highlight war die Genehmigung des Quartierplans für das Gebiet «Hagnau Schänzli» durch die Gemeindeversammlung in MuttENZ im letzten Juni. In Wil SG konnte ein grösseres Neubauprojekt mit 81 Wohnungen plangemäss fertig-

gestellt werden. Und schliesslich konnte das Geschäftsjahr 2018 mit einem Gewinn von CHF 18,7 Mio. und damit erneut mit dem höchsten Ergebnis der Firmengeschichte abgeschlossen werden.

**Sie erwähnen die erneute Gewinnsteigerung. Was waren die Ursachen dafür?**

→ **Stefan Hilber (SH)** Die Akquisitionen und die fertiggestellten Neubau- und Sanierungsprojekte haben sich in der Erfolgsrechnung positiv niedergeschlagen und den Erfolg aus Vermietung um knapp CHF 1 Mio. erhöht. Der Erfolg aus Neubewertung lag mit einem Plus von CHF 1,3 Mio. ebenfalls höher als im Vorjahr, was vorwiegend auf die weiter gesunkenen Diskontsätze bei den externen unabhängigen Bewertungen unserer Liegenschaften zurückzuführen ist. Des Weiteren konnte trotz höherem Finanzierungsvolumen erneut von der Tiefzinssituation profitiert und durch Umstrukturierungen von Finanzierungen und günstige Neuabschlüsse die Finanzaufwendungen um CHF 1,0 Mio. gesenkt werden.

**Neben dem Gewinn ist aber auch die Leerstandsquote des Portfolios von Wardeck Invest gestiegen, nämlich von 3,9% auf 6,0%. Folgt Wardeck Invest damit dem generellen Trend am Markt? Wie reagieren Sie konkret darauf?**

→ **DP** Tatsächlich haben die landesweiten Leerstände im Wohnsektor als Folge der anhaltend hohen Bautätigkeit bei stagnierender Zusatznachfrage im vergangenen Jahr mit rund 75 000 Einheiten einen Höhepunkt erreicht. Das Portfolio von Wardeck Invest hat aber kein strukturelles Leerstandsproblem. Die Zunahme der Leerstandsquote ist zurückzuführen auf Leerstände in zwei Geschäftsliegenschaften und auf längere Absorptionszeiten der Wohnungen bei zwei Neubauprojekten und einer totalsanierten Liegenschaft. Ohne die Leerstände in diesen fünf Objekten weist das Portfolio von Wardeck Invest nach wie vor eine tiefe Leerstandsquote von 2,1% auf. In den fünf erwähnten Objekten konnten zwischenzeitlich auch bereits Vermietungserfolge erzielt werden.

→ **Philippe Moulin (PM)** Im aktuellen Verdrängungsmarkt sind die Lage, die Objektqualität und das Preis-Leistungs-Verhältnis entscheidend für den Vermietungserfolg. Wir achten sowohl bei Akquisitionen wie

auch bei Neubauten sehr auf diese Faktoren. Bereits in der Planung von neuen Wohnungen sind wir bestrebt, diese durch die Ausstattung und die Wahl der Materialien attraktiver zu gestalten als das Konkurrenzangebot. Bei der Vermarktung von Büro- und Geschäftsräumen ist zunehmend Kreativität gefragt. Neben monetären Anreizen wie mietfreier Zeit oder Beiträgen an die Ausbaucosten kommen vermehrt moderne Vermarktungsinstrumente wie 3-D-Visualisierungen oder Virtual Reality zum Einsatz. Die ehemals leerstehende Büroliegenschaft an der Stauffacherstrasse 36 in Schaffhausen wurde zum Beispiel durch bauliche Massnahmen und die Etablierung einer eigenen Marke als Gesundheitszentrum neu am Markt positioniert. Durch diese Massnahme konnten bereits 70% des Gebäudes wieder an Mieter aus diesem Segment vermietet werden.

**Sind Sie in Anbetracht der angespannten Marktsituation zufrieden mit dem Ergebnis und dem Vermietungsstand des Neubaus in Wil?**

→ **PM** Das Projekt in Wil ist in vieler Hinsicht gut verlaufen. Der vorgegebene Termin- und Kostenrahmen konnte exakt eingehalten werden. Es ist eine stimmige und schö-



ne Überbauung mit 81 attraktiven Wohnungen entstanden. Zurzeit sind 65 Wohnungen vermietet, was 80 % entspricht. Es darf nicht vergessen werden, dass unsere Überbauung als letzte von fünf Etappen realisiert wurde und dass dort in den letzten Jahren über 300 neue Wohnungen entstanden sind. Wir haben dies bereits in

**«Die Akquisitionen und die fertiggestellten Neubau- und Sanierungsprojekte haben sich in der Erfolgsrechnung positiv niedergeschlagen.»** Stefan Hilber

der Planung berücksichtigt und unsere Wohnungen mit einigen Annehmlichkeiten wie zum Beispiel elektrisch bedienbaren Lamellenstoren, Einbauspots im Gang- und Küchenbereich, Einbauschränken und guten Materialien ausgestattet, um attraktiver zu sein als die Konkurrenz. Wir sind daher zuversichtlich, die restlichen Wohnungen innert nützlicher Frist vermieten zu können.

**Mit dem geplanten Neubau am Dreispitz in Basel hat Wardeck Invest das nächste grössere Projekt in Angriff genommen. Ist es im Angesicht der aktuellen Marktlage überhaupt noch sinnvoll, weitere Projekte zu realisieren?**

→ **DP** Grundsätzlich sind Projekte interessant, da sie in der Regel eine bessere Rendite abwerfen als Akquisitionen. Allerdings sind sie auch mit höheren Risiken verbunden. Im aktuellen Marktumfeld ist daher umso mehr Vorsicht geboten. Wardeck Invest wird auch künftig nicht zu einem Projektentwickler. Wir realisieren Projekte nur ganz gezielt in Form von Sanierungen, Aufstockungen oder Optimierungen im Bestand. Neubauprojekte akquirieren wir nur bei einer sehr guten Gelegenheit und wenn sie bewilligt oder bewilligungsfähig sind. Beim Projekt am Dreispitz handelt es sich um einen sehr attraktiven Standort, den wir bestens kennen, und es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das vorgesehene Projekt. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt in Basel das Angebot. Wir sind daher überzeugt, die rund

40 neuen Wohnungen ohne Probleme vermieten zu können. Gesamthaft besteht neben dem Neubauprojekt am Dreispitz für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus weiteren Sanierungs-, Aufstockungs- und Arealentwicklungsprojekten im Umfang von rund CHF 200 Mio.

**Wie ist der aktuelle Stand der beiden grösseren Projekte am Dreispitz und in Muttenz?**

→ **PM** Beim Projekt am Dreispitz werden zurzeit die Grundrisse der Geschäftsräume und der Wohnungen optimiert und fertig geplant. Anschliessend beginnt die Planung der Haustechnik und der Fassade. Es ist vorgesehen, bis August des laufenden Jahres ein Baugesuch einzureichen. Mit der Baubewilligung wird bis Ende Jahr gerechnet, so dass die Arbeiten Anfang 2020 beginnen könnten. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2021 geplant. In Muttenz liegen die von der Gemeindeversammlung genehmigten Quartierpläne zurzeit beim Regierungsrat des Kantons Baselland zu Genehmigung und Bereinigung der Einsprachen. Mit der Rechtskraft der Quartierpläne wird im Verlauf des Jahres gerechnet. Ein konkretes Bauprojekt können wir jedoch frühestens 2022 realisieren, da unsere Parzelle bis dahin vom ASTRA gegen Entschädigung im Rahmen einer Nationalstrassen-sanierung als Installationsplatz genutzt wird.



**Daniel Petitjean,**  
CEO

**Die drei im letzten Jahr erworbenen Liegenschaften stammen aus den 80er Jahren. Ist hier nicht mit kurzfristigem Investitionsbedarf zu rechnen?**

→ **PM** Selbstverständlich prüfen wir den Investitionsbedarf bei Akquisitionen im Rahmen der Due Diligence sehr sorgfältig. Die Kosten für aufgestauten Unterhalt werden im Kaufpreis entsprechend berücksichtigt und eingepreist. Wir haben gute Erfahrungen gemacht mit dem Kauf von Liegenschaften mit Erneuerungsbedarf, die wir anschliessend saniert und neu am Markt positioniert haben. Manchmal kann so auch brachliegendes Potenzial aktiviert werden, zum Beispiel durch eine Aufstockung

**«Gesamthaft besteht für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus Neubau-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten im Umfang von rund CHF 200 Mio.»**

Daniel Petitjean

oder einen Dachstockausbau. Das entsprechende bauliche Know-How haben wir im Haus. Bei den drei im letzten Jahr erworbenen Liegenschaften besteht in der Tat Investitionsbedarf. Allerdings besteht dieser nicht kurzfristig, so dass die Eingriffe fundiert geplant werden können.

**Wie finanzieren Sie die erwähnte Projektpipeline von rund CHF 200 Mio. und das damit angestrebte Wachstum?**

→ **SH** Dadurch, dass WartecK Invest ein Dividententitel ist und beinahe den gesamten operativen Gewinn den Aktionären ausschüttet, werden derzeit Investitionen und Akquisitionen in den Bestand vorwiegend fremdfinanziert. Mit der aktuellen Kapitalstruktur und der in der Strategie festgelegten Belehnungsgrenze von 60% besteht dafür zurzeit ein Spielraum in Höhe von rund CHF 90 Mio. Darüber hinaus hat die Generalversammlung im Berichtsjahr genehmigtes Aktienkapital im Umfang von maximal 49 500 Aktien geschaffen, um die nötige Flexibilität für künftige Wachstumsschritte sicherzustellen.

**Die Negativzinsen und als Folge davon die historischen Tiefzinsen gehen ins 5. Jahr. Was bedeutet das für WartecK Invest?**

→ **SH** Die Negativzinsen der Nationalbank und das allgemeine Tiefzinsumfeld beeinflussen nicht nur die Finanzierungsseite, sondern indirekt auch die Investitionsseite. Die Negativzinsen könnten bei Finanzierungsstrukturen mit Zinssatz-Swaps zu Mehrkosten führen. WartecK Invest hat jedoch mit den betroffenen Finanzinstituten bereits vor Jahren Lösungen gefunden, so dass keine solchen Mehrkosten entstehen. Im Gegenteil, es konnten vereinzelt gar günstigere Konditionen verhandelt werden. Das Tiefzinsumfeld erlaubt es zudem, Finanzierungen kostensparend umzustrukturieren und neue Finanzierungen zu attraktiven Konditionen abzuschliessen. Wir konnten damit trotz höherem Finanzierungsvolumen die Finanzaufwendungen um knapp CHF 1 Mio. senken und gleichzeitig die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Finanzierungen auf 8,1 Jahre verlängern. Damit sind wir finanzierungsseitig gut gegen steigende Zinsen abgesichert. Das Tiefzinsumfeld hat aber auf der anderen Seite auch Einfluss auf die Bewertung der Liegenschaften, die unter normalen Umständen mit sinkenden Zinsen an Wert gewinnen. WartecK Invest konnte daher im Berichtsjahr Aufwertungen von knapp CHF 5 Mio. verbuchen. Der durch die Tiefzinsen hervorgerufene Anlage-Notstand und die damit verbundene Flucht vieler

Philippe Moulin,  
CIO



Investoren in Sachwerte wie Immobilien verstärken den Aufwertungstrend noch zusätzlich. Die Folge sind teilweise deutlich tiefere Renditen als noch vor ein paar Jahren.

### **Sind unter diesen Umständen überhaupt noch rentable Akquisitionen möglich?**

→ **DP** Rentable Akquisitionsgelegenheiten zu finden, ist in der Tat in den letzten Jahren immer schwieriger geworden. Dennoch ist es mit einem entsprechenden Engagement möglich, wie die Zukäufe der jüngeren Zeit

**«Wir haben gute Erfahrungen gemacht mit dem Kauf von Liegenschaften mit Erneuerungsbedarf, die wir anschliessend saniert haben.»**

Philippe Moulin

gezeigt haben. Wir prüfen zu diesem Zweck jährlich zwischen 100 und 150 Kaufangebote für Liegenschaften, Projekte und Portfolios. Daneben macht es aber auch Sinn, laufend den Bestand zu analysieren und vorhandene Ertragspotenziale zum Beispiel aus Nachverdichtungen zu identifizieren, um so Wachstum zu generieren. Den Bestand zu verdichten, macht nicht nur ökonomisch Sinn, sondern auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit.

### **Nicht nur die Tiefzinsphase war im vergangenen Jahr ein grosses mediales Thema sondern auch die Gefahr von Cybercrime. Wie geht Wardeck Invest mit diesem Risiko um?**

→ **SH** Der ganze Support der IT-Infrastruktur ist an einen professionellen IT-Dienstleister ausgelagert, der unsere Hard- und Software laufend auf dem aktuellsten Stand hält, um unter anderem auch Hackerangriffe möglichst zu vermeiden. Wir haben auch einen unabhängigen IT Audit durchgeführt, um die IT-Organisation zu durchleuchten und potenzielle Risiken zu identifizieren. Entsprechende Massnahmen wurden umgesetzt. Unsere Mitarbeiter sind zudem darauf sensibilisiert, vorsichtig mit den Informations- und Kommunikationssystemen umzugehen und Verdächtiges zu melden. Sollten wir aber

trotzdem Opfer eines Cyberangriffs werden, schützt uns eine spezifisch für Cyberangriffe abgeschlossene Versicherung vor finanziellem Schaden.

### **Können Sie uns abschliessend sagen, welches die Schwerpunkte im laufenden Geschäftsjahr sind?**

→ **DP** Aus strategischer Sicht geht es darum, das Wachstum weiter nachhaltig profitabel voranzutreiben. Zu diesem Zweck sollen die laufenden Projekte vorangetrieben und die Augen nach interessanten Akquisitionsmöglichkeiten offen gehalten werden.

→ **PM** Die Reduktion der im 2018 gestiegenen Leerstände ist sicher ein Hauptziel im laufenden Jahr. Wie erwähnt konnten auch bereits Vermietungserfolge in den betroffenen Liegenschaften erzielt werden. Daneben stehen auch einige Mietvertragsverlängerungen an. Einen weiteren Schwerpunkt bildet zurzeit die Umsetzung der Reorganisation und der personellen Verstärkung der Bewirtschaftungsabteilung als Reaktion auf die gestiegenen Herausforderungen am Markt.

→ **SH** Durch die Investitionen in die Projekte und in den Bestand wird der Finanzierungsbedarf weiter anhalten. Vom Tiefzinsumfeld soll weiterhin profitiert werden, sei dies bei Neuabschlüssen oder auch bei Refinanzierungen sowie Umstrukturierungen von Finanzierungslösungen. Ziel ist es somit auch 2019, die durchschnittlichen Finanzierungskosten weiter zu senken und die tiefen Zinsen längerfristig anzubinden.



Stefan Hilber,  
CFO

**Warteck Invest ist bekannt dafür, dass sie mit ihren Anspruchsgruppen fair und partnerschaftlich umgeht. Mit den Mieterinnen und Mietern der rund 4200 Objekte pflegt das Unternehmen einen persönlichen und respektvollen Kontakt. Den Erwartungen der Aktionäre wird Wardeck Invest mit attraktiven Renditen und nachhaltigen Wertsteigerungen gerecht.**

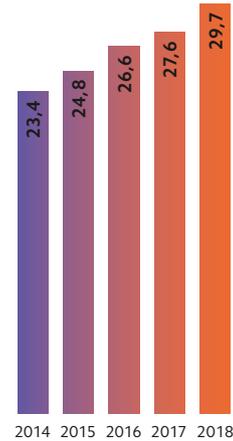
# Markante Ergebnissteigerung

Das Geschäftsjahr 2018 war für Warteck Invest wiederum eines der erfolgreichsten in der Firmengeschichte. Die Akquisitionen und die fertiggestellten Entwicklungsprojekte haben sich positiv auf die Ertragsentwicklung ausgewirkt, so dass erneut ein Rekordergebnis erzielt werden konnte. Das Immobilienportfolio wurde durch Zukäufe und Investitionen auf einen Marktwert von CHF 782,7 Mio. ausgebaut. Dieses Wachstum führte zu einer Steigerung des Erfolgs aus Vermietung um 3,3 % auf CHF 29,0 Mio. Der EBIT erhöhte sich gegenüber 2017 um 7,4 % auf CHF 29,7 Mio. Nach Finanzaufwendungen, die trotz höherem Kreditvolumen gesenkt werden konnten, und Steuern stieg der Konzerngewinn gegenüber dem Vorjahr um 13,6 % auf CHF 18,7 Mio.

Bei der Entwicklung der Leerstände konnte sich Warteck Invest dem generellen Markttrend nicht ganz entziehen. Längere Absorptionszeiten bei neu erstellten oder sanierten Wohnungen in drei Liegenschaften sowie Leerstände in zwei Geschäftsliegenschaften führten im Berichtsjahr zu einer Erhöhung der Leerstandsquote auf 6,0 %. Ohne die Leerstände dieser fünf Objekte wies das Portfolio jedoch nach wie vor eine tiefe Leerstandsquote von 2,1 % auf. Auch der Transaktionsmarkt stellte im vergangenen Geschäftsjahr erneut eine Herausforderung dar. Die Renditen sind noch einmal gesunken, so dass die Liegenchaftspreise im Allgemeinen noch etwas gestiegen sind. Dennoch ist es gelungen, drei attraktive Liegenschaften zu einem vernünftigen Preis von total CHF 47,6 Mio. zu erwerben. Darüber hinaus hat Warteck Invest im Rahmen eines Investorenwettbewerbs den Zuschlag für ein Baurecht auf einer sehr attraktiven Parzelle in Basel erhalten, auf der bis 2021 ein zwölfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus errichtet werden soll. Zusammen mit diesem Neubauprojekt besteht für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 200 Mio.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind aufgrund der aktuellen und zu erwartenden Ertragslage trotz den bestehenden Herausforderungen am Markt weiterhin verhalten optimistisch für die mittelfristige Zukunft von Warteck Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung in diesem Umfeld eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie. Die Ausschüttung erfolgt steuerlich privilegiert zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen.

Mehrjahresvergleich  
EBIT in Mio. CHF



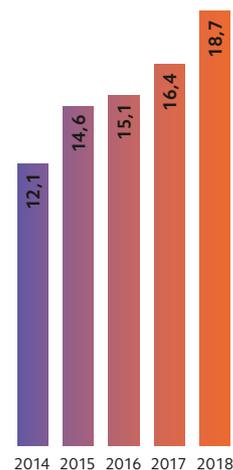
### Erneut höchster Konzerngewinn der Firmengeschichte

Im Berichtsjahr erzielte Warteck Invest einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 29,7 Mio., was einem Plus von 7,4% zum Vorjahr entspricht (CHF 27,6 Mio.). Die EBIT-Marge lag damit bei 83,5% (83,8%) und damit über dem Durchschnitt von 83,1% der letzten fünf vorangegangenen Jahre. Der Konzerngewinn 2018 in Höhe von CHF 18,7 Mio. übertraf das Ergebnis des Vorjahres (CHF 16,4 Mio.) um 13,6%. Damit wurde zum vierten Mal in Folge das höchste Ergebnis der Firmengeschichte erzielt. Diese erneute Gewinnsteigerung ist vor allem das Resultat aus einem gestiegenen Erfolg aus Vermietung, einem höheren Neubewertungsergebnis und einem tieferen Finanzaufwand. Der Erfolg aus Vermietung stieg um 3,3% auf CHF 29,0 Mio. (CHF 28,0 Mio.). Die Neubewertungen der Liegenschaften führten im Berichtsjahr zu einer Aufwertung von CHF 5,0 Mio. (CHF 3,6 Mio.). Trotz dem höheren Finanzierungsvolumen konnte im Berichtsjahr erneut von der Tiefzinssituation profitiert und konnten durch Umstrukturierungen von Finanzierungen und Neuabschlüssen die Finanzaufwendungen um CHF 1,0 Mio. gesenkt werden. Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital beträgt im Berichtsjahr 6,2% (5,6%). Das Konzernergebnis 2018 entspricht einem Gewinn pro Aktie von CHF 94,36 (CHF 83,03). Ohne Neubewertungseffekte liegt der Konzerngewinn bei CHF 14,8 Mio. (CHF 13,6 Mio.), was einem Gewinn pro Aktie von CHF 74,85 entspricht (CHF 68,73). Damit wurde das bisherige Ausschüttungsniveau von CHF 70 pro Aktie operativ erwirtschaftet.

### Intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis, Erfolg aus Vermietung gesteigert

Die Akquisitionen und die fertiggestellten Neubau- und Sanierungsprojekte haben sich in der Erfolgsrechnung positiv niedergeschlagen. Die Soll-Mietzinseinnahmen sind im Berichtszeitraum um 7,8% auf CHF 35,5 Mio. (CHF 33,0 Mio.) angewachsen. Die Struktur der Mietzinsen hat sich weiter leicht zugunsten der Einnahmen aus Wohnnutzung verschoben. Deren Anteil betrug im Berichtsjahr 45% (42%). 26% (28%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros. Verkaufsflächen trugen 13% (14%) bei, der Rest verteilte sich auf Parkplätze, Gastronomie,

### Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 3,9% auf 6,0%. Davon entfielen 1,3 Prozentpunkte auf zwei Büro- und Gewerbeliegenschaften in Schaffhausen SH und Gossau SG. Zwischenzeitlich konnten hier aber bedeutende Fortschritte bei der Wiedervermietung von leerstehenden Räumlichkeiten verzeichnet werden. Weitere 2,6 Prozentpunkte der Leerstandsquote erklären sich durch die längere Absorption von Wohnungen in zwei Neubauprojekten und einer totalsanierten Liegenschaft. Ohne die Leerstände der erwähnten Objekte wies das Portfolio nach wie vor eine sehr tiefe Leerstandsquote von 2,1% auf. Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 33.4 Mio., was einer Steigerung von 5,4% entspricht (CHF 31.7 Mio.).

Der Immobilienaufwand, bestehend aus den Betriebskosten und den Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt, lag mit CHF 4.5 Mio. um 21,4% höher als im Vorjahr (CHF 3.7 Mio.). Dieser Anstieg ist vorwiegend auf das gewachsene Immobilienportfolio zurückzuführen. Zudem sind im Immobilienaufwand bezahlte Baurechtszinsen in Höhe von rund CHF 0.2 Mio. enthalten, die in der Vergangenheit in diesem Umfang noch nicht angefallen sind. Im

Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen) im Berichtszeitraum 12,0% (11,0%) und stellte damit ein intaktes Aufwand-Ertrags-Verhältnis dar. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre machten diese Aufwendungen 11,2% der Soll-Mietzinsen aus.

Aus den Einnahmen aus Vermietung und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen resultierte schliesslich ein Erfolg aus Vermietung von CHF 29.0 Mio., der das Vorjahr um 3,3% übertraf (CHF 28.0 Mio.).

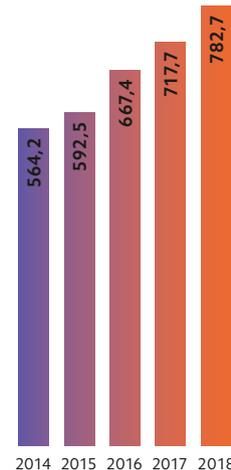
### Effizienz der Organisation weiter gesteigert

Das Wachstum aus den Zukäufen und Investitionen konnte auch im Geschäftsjahr 2018 mit der bestehenden Organisation bewältigt werden. Der Personalbestand blieb mit 12 Personen bzw. 11,5 Vollzeitstellen gegenüber dem Vorjahr konstant. Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2018: 24 Personen, 484 Stellenprozente; 2017: 17 Personen, 322 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 gegebenenfalls als lokale Partner für die Bewirtschaftung der Liegenschaften ausserhalb von Basel engagiert werden. Der Personalaufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,2 Mio. bzw. 5,9% auf CHF 2,9 Mio., lag aber im Verhältnis zu den Soll-Mietzinseinnahmen mit 8,3% unter dem Vorjahreswert (8,4%).

Der sonstige Betriebsaufwand lag im Berichtszeitraum mit CHF 1.5 Mio. um 2,4% unter dem Vorjahr. Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinseinnahmen machten diese Aufwendungen 4,1% aus, was ebenfalls weniger ist als im Vorjahr (4,6%).

Wartec Invest verfügt über eine ausgesprochen schlanke Organisation mit kleinen Gremien und kurzen Entscheidungswegen. Trotzdem sind alle für das Erreichen der Unternehmensziele erforderlichen Kompetenzen intern verfügbar. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal bewirtschaftet, im Einzelfall un-

### Mehrjahresvergleich Marktwert Immobilienportfolio in Mio. CHF



ter Bezug von lokalen Partnern. Die Unternehmensleitung ist überzeugt, dass mit diesem Ansatz die höchstmögliche Entscheidungsqualität erreicht und nachhaltig die besten Ergebnisse erzielt werden können.

### Finanzierungskosten deutlich gesenkt

Der Kreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr als Folge der Akquisitionen und Investitionen in Projekte um CHF 61.0 Mio. auf CHF 433,2 Mio. Trotz höherem durchschnittlichem Finanzierungsvolumen konnte das Finanzergebnis bzw. der Netto-Finanzaufwand um 12,8% auf CHF 6,8 Mio. (CHF 7,8 Mio.) reduziert werden. Die anhaltende Tiefzinssituation ermöglichte Refinanzierungen zu besseren Konditionen und günstige Neuabschlüsse von Finanzierungen. Zudem konnte die Zinslast durch Restrukturierungen von Zinssatz-Swaps weiter reduziert werden. Im Berichtsjahr entstanden keine Mehrkosten aufgrund der von der Nationalbank eingeführten und nach wie vor bestehenden Negativzinsen. Der Kreditbestand am Stichtag in Höhe von CHF 433,2 Mio. entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 55% (52%). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite konnte weiter reduziert werden und lag bei 1,72% (2,22%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am

Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 8,1 Jahren. Damit ist der Einfluss von steigenden Zinsen auf die Finanzierungen auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, konnte im Berichtsjahr ausgedehnt werden und lag bei 2,3 % (2,0 %). Aufgrund der Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital sank die Eigenkapitalquote von 41 % auf 38 %.

### Drei Liegenschaften akquiriert und Investorenwettbewerb gewonnen

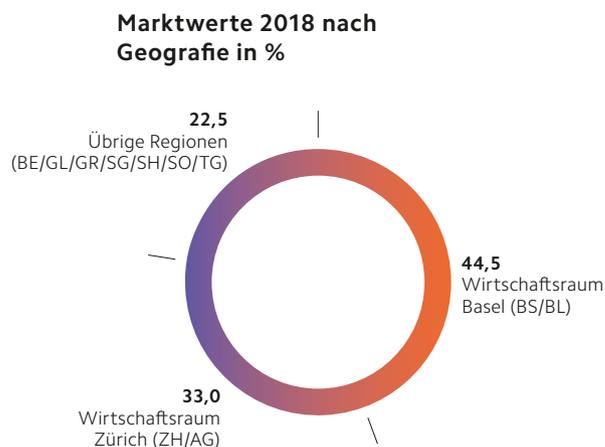
Wartec Invest konnte auch im Berichtsjahr wieder einige strategiekonforme Akquisitionen tätigen und drei Liegenschaften mit jährlichen Soll-Mieteinnahmen von CHF 1,9 Mio. zu einem Gesamtkaufpreisvolumen von CHF 47,6 Mio. erwerben. Zudem erhielt Wartec Invest den Zuschlag für eine Baurechtsparzelle im Rahmen eines Investorenwettbewerbs.

Per 1. August 2018 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptstrasse 50 in Binningen BL gekauft. Die Liegenschaft mit Baujahr 1986 befindet sich an gut erschlossener, stadtnaher Lage und verfügt über neun Wohnungen sowie zwei Ladenlokale. Sie generiert Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 0,3 Mio. p.a.

Am 15. Oktober 2018 erfolgte der Kauf einer Wohnüberbauung in Islikon TG. Diese Liegenschaften aus dem Baujahr 1983 umfassen insgesamt 24 Wohnungen. Durch die nahegelegene S-Bahnstation ist sie bestens mit dem öffentlichen Verkehr an die Städte Frauenfeld und Winterthur angebunden. Die jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen betragen rund CHF 0,4 Mio.

Per 1. November 2018 konnte schliesslich das Portfolio um eine grössere Wohnüberbauung in Suhr AG erweitert werden. Die Überbauung mit Baujahr 1986 umfasst insgesamt 86 Wohnungen. Auch diese Liegenschaft steht an attraktiver Lage an der Grenze zur Stadt Aarau und ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Diese Überbauung bringt neue jährliche Soll-Mietzinseinnahmen von rund CHF 1,3 Mio.

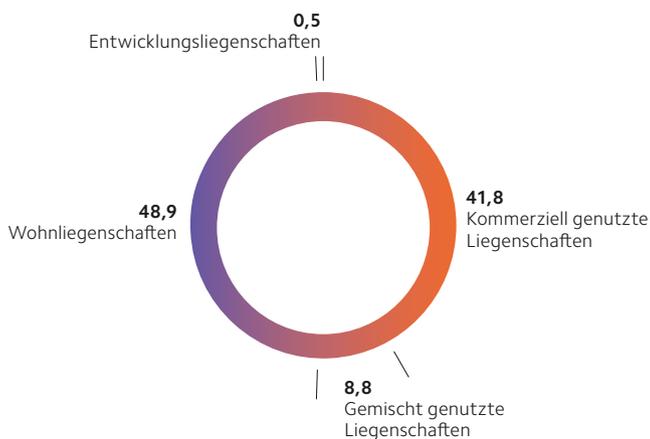
Neben diesen Akquisitionen hat Wartec Invest im Rahmen eines von der Einwohnergemeinde der Stadt Basel durchgeführten Investorenwettbewerbs den Zuschlag



für ein Baurecht am Dreispitz in Basel erhalten. Der Baurechtsvertrag wurde im Januar 2019 rechtskräftig und war damit am Stichtag noch nicht bilanzwirksam. Die Baurechtsparzelle 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 öffentlichen Verkehr oder privaten Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Die Parzelle kann im Rahmen eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans überbaut werden.

Durch die Akquisitionen, die Investitionen in den Bestand und das positive Bewertungsergebnis erhöhte sich der Marktwert des Immobilienportfolios um CHF 65,0 Mio. bzw. 9,1 % auf CHF 782,7 Mio. (CHF 717,7 Mio.). Der Neubewertungseffekt lag im Berichtszeitraum bei CHF 5,0 Mio. bzw. 0,6 % des Portfoliowerts vor Neubewertung (CHF 3,6 Mio. bzw. 0,5 %). Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen im Verhältnis zum Marktwert) betrug gegenüber dem Vorjahr unverändert 4,9 % (4,9 %). Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) lag bei 4,0 % (4,2 %). Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, kam wie im Vorjahr bei 4,7 % zu liegen (4,7 %).

### Marktwerte 2018 nach Anlagekategorie in %



Die Liegenschaften von Wardeck Invest liegen in elf Kantonen und sind damit geografisch gut diversifiziert. Gemessen am Marktwert des Portfolios bilden die geografischen Schwerpunkte weiterhin die Wachstumsregionen Basel mit einem Anteil von 44% (47%) und Zürich mit 33% (31%). Die übrigen Regionen machen 23% (22%) aus. Die Bilanzsumme erhöhte sich durch die beschriebenen Effekte um 9,4% auf CHF 791,7 Mio. (CHF 723,9 Mio.).

### Planmässiger Abschluss, Fortschritt und Beginn von Entwicklungsprojekten, volle Pipeline

Insgesamt wurden im Berichtsjahr nebst den Ausgaben für Betrieb und Instandhaltung der Liegenschaften weitere CHF 12,3 Mio. an wertvermehrenden Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte sowie in die Bestandsliegenschaften getätigt.

Das im Juli 2016 begonnene Neubauprojekt in Wil SG mit 81 Wohnungen im Minergie®-Standard konnte im Juli des Berichtsjahrs termingerecht und im geplanten Kostenrahmen erfolgreich abgeschlossen werden. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 28,5 Mio., welches auf einer Baurechtsparzelle des Frauenklosters St. Katharina erstellt worden ist, generiert

künftig nach Abzug des Baurechtszinses jährliche Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 1,5 Mio. Zurzeit sind 60 der 81 Wohnungen vermietet, was einer Vermietungsquote von 74% entspricht. Da in jüngerer Zeit viele neue Flächen auf den Markt gebracht wurden, stellt sich eine gewisse Sättigung der Nachfrage ein, was sich in längeren Absorptionszeiten bemerkbar macht. Wardeck Invest ist dennoch zuversichtlich, dass auch die restlichen Wohnungen aufgrund der guten Lage und des attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses in naher Zukunft vermietet werden können.

Das Gebäude in Weinfelden TG, welches als strategische Reserve zur Arrondierung der Liegenschaft an der Kreuzlingerstrasse 21 in Weinfelden TG erworben wurde, konnte im Berichtsjahr saniert und bereits als Einfamilienhaus wieder vermietet werden.

Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m<sup>2</sup> ist nicht mehr vermietbar und sollte ursprünglich im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens 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 bis 2020 gerechnet werden.

Das Quartierplanverfahren zur Entwicklung einer Baulandparzelle in Muttenz BL machte im Berichtsjahr deutliche Fortschritte. Der Quartierplan, der zusammen mit zwei weiteren Quartierplänen eine städtebauliche Einheit bildet, wurde im Juni von der Gemeindeversammlung genehmigt. Er sieht auf der Parzelle von Wardeck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Volumen von rund 12 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vor. Zurzeit liegt der Quartierplan beim Regierungsrat des Kantons Baselstadt zur Genehmigung und Bereinigung von Einsprachen. Ein konkretes Projekt kann allerdings erst nach Ablauf der temporären, entgeltlichen Enteignung durch das Bundesamt für Strassen ASTRA im 2022 realisiert werden. Seit März 2017 benützt das ASTRA die Parzelle im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts als Installationsplatz.

Nach dem Erhalt des Zuschlags für die Baurechtsparzelle am Dreispitz in Basel wurde bereits im Berichtsjahr mit der Planung dieses Neubauprojekts begonnen. Im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans ist die Errichtung eines zwölfgeschossigen, rund 40m hohen Neubaus mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt ca. 10000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Neben publikumsintensiven Nutzungen wie zum Beispiel Gastronomie im Erdgeschoss und vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen entstehen hier über 40 moderne Stadtwohnungen. In der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neu errichteten, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Zurzeit wird das Projekt optimiert und fertig geplant. Das Baugesuch soll Mitte 2019 eingereicht werden. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wird bis Ende 2019 oder Anfang 2020 gerechnet. Die Fertigstellung ist für das 2. Semester 2021 geplant. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 44 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (nach Abzug der Baurechtszinsen) von rund CHF 1,9 Mio. gerechnet.

Schliesslich wurde im Berichtsjahr mit der Planung und Vorbereitung der Sanierung von zwei Wohnliegenschaften im Bestand begonnen. Die 16 Wohnungen an der Rütlistrasse 32 in Basel aus dem Baujahr 1968 werden einer Totalsanierung unterzogen. Dabei werden die Küchen und Bäder ersetzt, die Haustechnik erneuert und die Gebäudehülle optisch und energetisch saniert. In den elf Wohnungen in der Liegenschaft St. Alban-Rheinweg 188/Ramsteinerstrasse 4 in Basel werden die Küchen, Bäder und Fenster erneuert. Zudem erfährt die Liegenschaft eine Auffrischung der allgemeinen Räume. Die Arbeiten in beiden Liegenschaften beginnen im März des laufenden Jahres. Beide Sanierungen erfolgen ohne Kündigungen der Mietverhältnisse im bewohnten Zustand.

Zusammen mit den beschriebenen Neubau- und Sanierungsprojekten besteht für die kommenden fünf Jahre eine Pipeline aus einer Reihe weiterer Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 200 Mio.

### **Nachhaltigkeitsbericht und Risikobeurteilung**

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird daher stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch der Liegenschaften werden laufend erhoben und überprüft. Wo nötig werden Verbesserungsmaßnahmen ergriffen. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Parallel dazu werden die Mieter regelmässig für einen sparsamen Umgang mit Energie und Wasser sensibilisiert. Ein tieferer Verbrauch bedeutet neben einem positiven Umwelteffekt auch geringere Nebenkosten, wovon letztlich die Mieter profitieren.

Weitere Angaben zu den für Wartec Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich im separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 26–31.

Um den sich laufend wandelnden 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, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

### **Konstant hohe Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven**

Die Namenaktien von Wartec Invest gaben im Berichtsjahr im Zuge der rückläufigen Börsenentwicklung um 2,1% nach und schlossen zum Jahresende bei CHF 1910. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 vom Mai 2018 erzielten die Titel damit aber dennoch eine positive Gesamtrendite von 1,5%. Das sehr gute Jahresergebnis und die intakten Ertragsaussichten veranlassen den Verwaltungsrat, der nächsten Generalversammlung vom 22. Mai 2019 eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie zu beantragen. Damit wird eine Ausschüttungsquote von 74% und – gemessen

am Jahresendkurs – eine Dividendenrendite von 3,7% erreicht. Die Ausschüttung soll wie in den Vorjahren steuerprivilegiert zulasten der Kapitaleinlagereserven erfolgen.

### Ausblick

Die Negativzinsen der Nationalbank gehen ins fünfte Jahr, und die Aufhebung dieser Massnahme ist zurzeit nicht absehbar. Der daraus resultierende Anlagenotstand treibt weiter Kapital in den Immobiliensektor. Dies führt einerseits auf dem Transaktionsmarkt zu tieferen Renditen bzw. höheren Kaufpreisen für Renditeliegenschaften, was es tendenziell schwieriger macht, attraktive Akquisitionen zu tätigen. Andererseits beflügelt diese Situation die Bautätigkeit weiter, was dazu führt, dass das Angebot vielerorts die Nachfrage übersteigt. Sinkende Mieten und Leerstände in ländlichen Gebieten, aber auch in vielen Agglomerationen sind die Folge. Einzig in den grösseren Städten des Landes ist die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor gross und übersteigt häufig das Angebot.

Die gute konjunkturelle Entwicklung der jüngeren Zeit hat am Büroflächenmarkt trotz Trends wie Homeoffice und Coworking Spaces zu einer gewissen Entspannung bzw. einer Erhöhung der Nachfrage geführt. Allerdings ist der Markt sehr heterogen, das heisst, die Entwicklungen in den Zentren und der Peripherie und teilweise auch zwischen den Zentren sind stark unterschiedlich.

In diesem Marktumfeld ist die Qualität der Lagen und der Liegenschaften selbst sowie deren Nutzungsflexibilität von zentraler Bedeutung für den Vermarktungserfolg. Warteck Invest verfügt über ein geografisch und nutzungsspezifisch gut diversifiziertes Portfolio, das darüber hinaus über keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft verfügt. Die Lagen der Liegenschaften sowie deren Objektqualitäten können durchwegs als gut bis sehr gut eingestuft werden. Das Angebot von Warteck Invest bewegt sich zudem mehrheitlich im mittleren Preissegment, wo die Nachfrage am stabilsten ist. Warteck Invest ist daher zuversichtlich, auch künftig die Leerstände im Portfolio tief halten bzw. durch aktive und innovative Bewirtschaftung noch senken zu können.

Wartec Invest wird trotz den Herausforderungen am Transaktionsmarkt weiterhin nach attraktiven Akquisitionsoptionen suchen. Daneben wird aber auch der Bestand laufend analysiert, um vorhandene Ertragspotenziale aus Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen zu identifizieren. Mit der aktuellen Kapitalstruktur und der in der Strategie festgelegten Belehnungsgrenze von 60% besteht zurzeit ein Spielraum für Zukäufe und Investitionen in den Bestand in Höhe von CHF 90 Mio. Darüber hinaus hat die Generalversammlung im Berichtsjahr genehmigtes Aktienkapital im Umfang von maximal 49'500 Aktien geschaffen, um die nötige Flexibilität für künftige Wachstumsschritte sicherzustellen.

Das gut diversifizierte Immobilienportfolio und die Entwicklung attraktiver Projekte sorgen für Nachhaltigkeit auf der Ertragsseite. Die ausgewogene Finanzierungsstruktur, das professionelle Facility-Management und die vorausschauende Planung beim Gebäudeunterhalt bewirken, dass die Kosten für Fremdkapital und für den Liegenschaftsunterhalt unter Kontrolle bleiben. Und schliesslich ermöglicht die schlanke und flexible Organisation der Gesellschaft schnelle und effiziente Entscheidungen von hoher Qualität. Aus all diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest gegeben sind.

**WartecK Invest ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikums-gesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Port-folio an Renditeliegenschaften, das sie mit dem Ziel nachhaltiger Ertragssicherung in eigener Regie bewirtschaftet.**

# 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 2018 55 Liegenschaften oder Entwicklungsparzellen mit einem Marktwert von rund CHF 780 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 49% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 42% 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 Immobilienportfolio  
in Mio. CHF**

783

**Liegenschaften in 11 Kantonen**

55

### 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 38 % 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.

### Mitarbeitende in der effizienten und schlanken Organisation

12

### 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 3,8 %. Seit 1993 wurde die Dividende jedes Jahr entweder erhöht oder konstant gehalten.

### 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.

### Ausschüttungsrendite in %

3,7

### 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

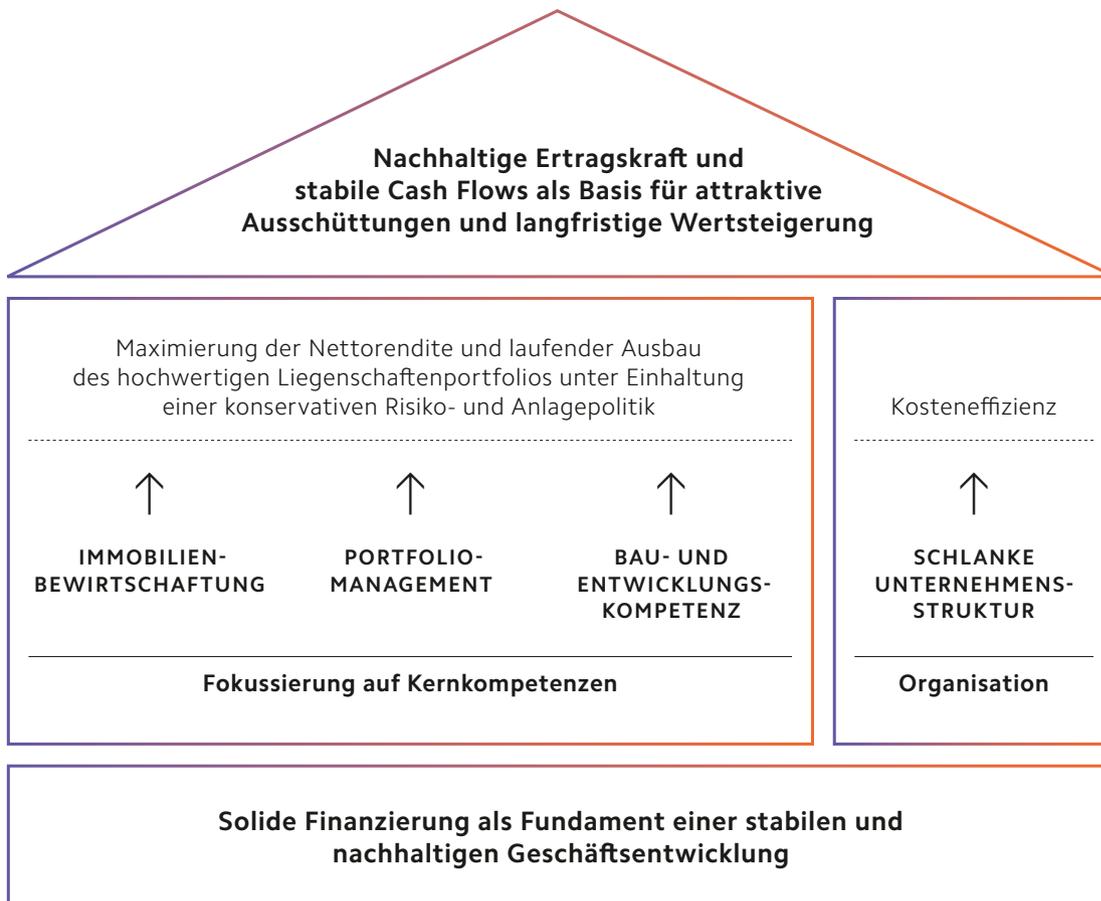
Wartec Invest verhält sich jederzeit korrekt gemäss Gesetzen, internen Richtlinien und ethischen Normen. Sie verfügt über eine zeitgemässe Corporate Governance im Dienste der langfristigen Unternehmensentwicklung und der Interessen der Aktionäre. Wartec Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu 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.

# Bewährte Strategie

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



### **Kontrolliertes Wachstum**

Wartec Invest strebt auch in Zukunft ein kontrolliertes Wachstum an. Zu diesem Zweck akquiriert sie gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Beim Immobilien-Picking konzentriert sie sich auf erstklassige Renditeobjekte in wichtigen Wachstumsregionen der Schweiz. Die Investitionen sollen über die ganze Nutzungsdauer einen nachhaltigen Ertrag abwerfen und sich sowohl im Unterhalt als auch im Betrieb durch eine gesunde Wirtschaftlichkeit auszeichnen.

### **Solide Finanzierung**

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

---

**Eigenkapitalquote in %**

38

### **Wertschöpfung durch Immobilienportfolio-Management**

Wertschöpfung erzielt Wartec Invest durch aktives Liegenschaftmanagement. 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.

# Nachhaltige Renditen durch strenge Anlagekriterien

## 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)

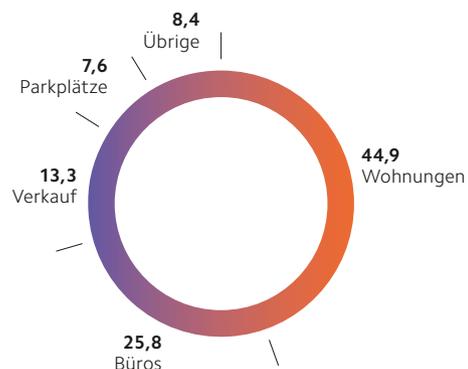
Nebenflächen wie Parkplätze, Lager, Keller usw. werden den jeweiligen Hauptflächen zugeordnet.

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 875 Mio.

Soll-Mietzinsen 2018  
nach Objektnutzung in %



### 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 Portfolio-Performance wird unter Berücksichtigung von Nettoertrag und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgebern eine angemessene Verzinsung ihres Kapitals ermöglichen und zur Vermögensbildung beitragen.

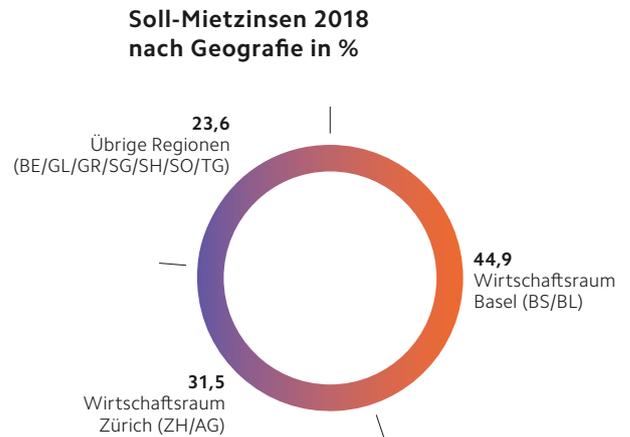
### Akquisitionen

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

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

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

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



# Planmässiger Fortschritt der Projekte

## Im Berichtsjahr wurden das Neubauprojekt in Wil SG mit 81 Wohnungen und die umfassende Sanierung der 2017 im Rahmen einer Arrondierung erworbenen Liegenschaft in Weinfelden TG erfolgreich abgeschlossen.

Im März des laufenden Jahres 2019 wurde mit der Totalsanierung der im Jahr 1968 errichteten Wohnliegenschaft an der Rütlistrasse 32 in Basel begonnen. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder in den 16 Wohnungen, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die Sanierung erfolgt ohne Kündigungen im bewohnten Zustand.

Ebenfalls im März wurde mit der Innensanierung der 11 Wohnungen in der Liegenschaft am St. Alban-Rheinweg 188/Ramsteinerstrasse 4 in Basel gestartet. Die Arbeiten umfassen die Erneuerung der Küchen, Bäder und Fenster sowie allgemeine Auffrischungsmassnahmen. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand.

Die drei Quartierpläne «Hagnau-Ost», «Hagnau-West» und «Schänzli» wurden im Juni 2018 von der Gemeindeversammlung in Muttenz BL angenommen. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m<sup>2</sup> im Perimeter «Hagnau West». Bei Rechtskraft des Quartier-

plans kann auf dieser Parzelle der einst ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert werden. Zurzeit liegen die drei Quartierpläne beim Regierungsrat des Kantons Baselland zur Genehmigung und Bereinigung der Einsprachen. Mit der Realisierung eines konkreten Projekts auf der Parzelle von Warteck Invest kann allerdings nicht vor 2022 begonnen wer-

den. Das Grundstück wird zurzeit vom Bundesamt für Strassen ASTRA im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts als Installationsplatz verwendet und wurde zu diesem Zweck für die Dauer von fünf Jahren entschädigungspflichtig enteignet.

Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter [www.hagnau-schaenzli.ch](http://www.hagnau-schaenzli.ch).



**Visualisierung Quartierplanung «Hagnau Schänzli»**  
(Quelle: [www.hagnau-schaenzli.ch](http://www.hagnau-schaenzli.ch))



**Visualisierung Neubauprojekt in Basel BS, Irène Zurkinden-Platz** (Bildquelle: Siegerprojekt Artemis von Bachelard Wagner Architekten ETH/SIA aus dem Architekturwettbewerb «Bernoulli-Walkweg» 2009)

## Neubauprojekt in Basel BS

**BAUZEIT**  
2019–2021

**INVESTITIONSVOLUMEN**  
rund CHF 44 Mio.

**SOLL-MIETZINSEN**  
rund CHF 2,3 Mio. p.a.

**RAUMPROGRAMM**  
Gewerbe- und Büroflächen sowie  
rund 40 Wohnungen

Im Rahmen eines Investorenwettbewerbs hat Warteck Invest den Zuschlag für den Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel für eine Baurechtsparzelle am Dreispitz in Basel erhalten. Diese Baurechtsparzelle 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. Auf Basis eines vom Grossen Rat der Stadt Basel genehmigten Bauplans wird Warteck Invest einen zwölfgeschossigen, rund 40 m hohen gemischt genutzten Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 10000 m<sup>2</sup> erstellen. Neben vier Etagen Büro- und Geschäftsflächen sollen über 40 moderne Stadtwohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind publikumsintensive Nutzungen wie z.B. Gastronomie vorgesehen. In der unterirdischen Einstellhalle sind 50 Parkplätze geplant. Umgeben wird das Gebäude vom neu zu errichtenden, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Zurzeit wird das Projekt optimiert und fertig geplant, so dass Mitte 2019 das Baugesuch eingereicht und mit den Bauarbeiten Ende 2019 oder Anfang 2020 begonnen werden kann.

# Nachhaltigkeitsbericht

**In der Strategie und im Leitbild der Warteck Invest ist das Thema Nachhaltigkeit in seiner ganzen Breite verankert. Die konsequente Umsetzung der Strategie und die Verfolgung der im Leitbild festgehaltenen Grundwerte führen zu nachhaltig profitablen Resultaten und damit zu einer hohen Glaubwürdigkeit der Warteck Invest gegenüber ihren Stakeholdern. Die ehrliche Grundhaltung widerspiegelt sich auch im steten Dialog mit Investoren, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.**

In diesem Sinne berichtet Warteck Invest auch für das Geschäftsjahr 2018 ausführlich und gemäss dem international führenden Standard der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Nachhaltigkeitsaktivitäten. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI Index auf der Webseite unter [www.wartecinvest.ch/index/investorrelations/geschaeftsberichte.html](http://www.wartecinvest.ch/index/investorrelations/geschaeftsberichte.html) entnommen werden (GRI 102-46).

## **Nachhaltiger Ertrag und zeitgemässe Corporate Governance**

Wartec Invest ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt dementsprechend. Die Grundlagen finden sich in der Unternehmensstrategie und im Leitbild. Über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen soll für die Aktionäre ein nachhaltiger Ertrag erwirtschaftet werden. Warteck Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios ist zentral. Deshalb liegt ein Fokus im Nachhaltigkeitsbereich auch auf der Energieeffizienz. Ange-

strebt wird ein niedriger Energie- und Wasserverbrauch der Gebäude. Zu diesem Zweck wird in energetische Sanierungen investiert und auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien gesetzt. Gut erschlossene Anlageobjekte in Zentren oder in der Nähe von Zentren mit einer intakten Nahversorgung helfen dabei, die Attraktivität und Nachhaltigkeit des Immobilienportfolios auf hohem Niveau zu halten.

An den regelmässigen Sitzungen der Geschäftsleitung wird neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das Liegenschaftsportfolio systematisch analysiert und diskutiert. Die Protokolle dieser Sitzungen und Kommentare zu den Geschäftsabschlüssen werden dem Verwaltungsrat jeweils zur Kenntnis zugestellt. Der CEO der Warteck Invest ist darüber hinaus in regelmässigem Kontakt mit dem Verwaltungsratspräsidenten. Mit verschiedenen Software-Applikationen werden zudem Rendite- und wesentliche Performance-Kennzahlen der Liegenschaften ermittelt und überwacht.

Die zeitgemässe Corporate Governance sichert die langfristige Unternehmensentwicklung und die Interessen der Aktionäre. Zusätzlich zu den gesetzlichen Compliance-Richtlinien wird das tägliche Handeln von umfassenden internen Weisungen, dem Leitbild und der Strategie der Wartec Invest beeinflusst. Dabei werden verschiedenste Compliance-Themen, wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz, adressiert und die Mitarbeitenden regelmässig geschult.

**Im Berichtsjahr wurde ein grösseres Minergie®-Wohnbauprojekt erfolgreich fertiggestellt und mit der Planung zweier umfassender Sanierungsprojekte begonnen.**

#### **Offene Kommunikation und konsequente Kundenorientierung**

Transparenz und ein regelmässiger Dialog mit Stakeholdern gehören zu den Grundwerten von Wartec Invest. Neben Aktionären und Mietern zählen Mitarbeitende, Planer und Architekten, Behörden, Banken und Lieferanten zu den wichtigsten Interessengruppen. Alle können jederzeit mit Wartec Invest in Kontakt treten. Der Dialog wird grundsätzlich fallbezogen durch die Geschäftsbeziehung definiert. Aktionäre und weitere Interessengruppen werden mit Medienmitteilungen, den Geschäftsberichten sowie durch die Generalversammlung informiert. Des Weiteren dient die Webseite [www.wartec-invest.ch](http://www.wartec-invest.ch) als stets aktuelle Informationsquelle (GRI 102-40, 102-42, 102-43).

Im Berichtsjahr gab es keine ausserordentlichen Vorkommnisse in der Verständigung mit den Stakeholdern. Mieter konfrontierten die Unternehmung beispielsweise wegen Lärm- oder Geruchsmissionen. Mit Behörden wurden vorwiegend Diskussionen über die Umsetzung von Sanierungen und Erneuerungen sowie über Baubewilligungen geführt, und bei Anwohnern waren beispielsweise Dienstbarkeiten ein Thema (GRI 102-44).

Der Datenschutz gewinnt laufend an Bedeutung, weshalb Wartec Invest dem Thema hohe Aufmerksamkeit schenkt. Deshalb orientiert sich die Informatikumgebung an den neusten Standards und wird laufend aktualisiert. Im Zusammenhang mit der in Kraft getretenen EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurden im Berichtsjahr die notwendigen Massnahmen getroffen. Mittels einer auf der Webseite publizierten Datenschutzerklärung werden die betroffenen Personen über die Art der gesammelten und gespeicherten Daten informiert und über ihre Rechte aufgeklärt.

Die Mieter sind die Kunden der Unternehmung. Wartec Invest strebt dabei eine Geschäftsbeziehung und eine Kommunikation auf Augenhöhe an. Um ein möglichst offenes Feedback der Mieter zu erhalten, ermittelt Wartec Invest systematisch jeweils beim Wegzug die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung sowie den Kündigungsgrund. Das Ergebnis darf sich sehen lassen: So bezeichnen seit Erfassungsbeginn 2010 88% aller ausziehenden Mieter ihre Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut. 92% der Kündigungsgründe betreffen nicht das Mietobjekt, sondern sind privater Natur. Wartec Invest hat zusammen mit einem externen Partner einen Prototyp für eine digitale App entwickelt, mit der die Kommunikation der Mieter untereinander und mit der Verwaltung einer Überbauung vereinfacht und verbessert sowie an das digitale Zeitalter angepasst wird. Die App wird derzeit als Pilot bei einer grösseren, neu erstellten Wohnsiedlung getestet.

---

**Mietobjekte per 31.12.2018**

4182

Wartec Invest legt einen starken Fokus auf die zeitnahe Instandhaltung ihrer Liegenschaften. Neben dem Wertehalt der Immobilien soll dabei stets auch die Sicherheit der Mieter gewährleistet sein. Dazu gehören zum Beispiel helle LED-Beleuchtungen in Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Auch die Aufzüge werden in dieser Hinsicht regelmässig gewartet. Bei tieferen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung erfolgen zudem Abklärungen zur Erdbebensicherheit. Gegebenenfalls werden entsprechende Massnahmen umgesetzt.

### Langfristige Geschäftspartner fördern gute Qualität

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. Wartec Invest verfolgt das Ziel, möglichst langfristige Beziehungen mit – wenn möglich lokalen – Partnern aufzubauen. Das wichtigste Kriterium sind die Qualität und die damit einhergehende Erfahrung eines Dienstleisters oder Lieferanten. Ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ist für Wartec Invest ebenfalls zentral. Das Pflegen langfristiger qualitativer Zusammenarbeit wird dabei als nachhaltiger erachtet, als kurzfristiges Preisoptimieren durch permanente Wechsel von Geschäftsbeziehungen. Dennoch werden bei sämtlichen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen eingeholt. Alle Ausgaben, die CHF 10 000 übersteigen, werden der Geschäftsleitung vorgängig zur Kenntnis gebracht, mittels Kreditantrag kontrolliert und entsprechend protokolliert.

### Fokus auf Energieeffizienz

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios, sei es bei Bau, Kauf, Sanierung oder Umnutzung von Gebäuden. In allen Bereichen der Unternehmensaktivitäten, so auch in der Administration, ergeben sich Möglichkeiten, um auf den Ressourcenverbrauch und die Emissionen Einfluss zu nehmen. Im Berichtsjahr führten beispielsweise weitere Digitalisierungsschritte zu mehr Effizienz und zur Reduktion von

Umweltkennzahlen <sup>1</sup>	2017	2016	Veränderung
in MWh			
<b>Energieverbrauch (MWh)</b>	<b>11 882</b>	<b>11 770</b>	<b>0,9 %</b>
<b>Strom</b>	<b>1 449</b>	<b>1 431</b>	<b>1,3 %</b>
<b>Wärme</b>	<b>10 433</b>	<b>10 339</b>	<b>0,9 %</b>
Fernwärme	2 186	1 898	15,2 %
Gas	5 847	5 774	1,3 %
Öl	2 332	2 557	-8,8 %
Pellets	68	110	-38,3 %
Stromintensität (kWh/m <sup>2</sup> )	10,4	10,6	-1,6 %
Wärmeintensität (kWh/m <sup>2</sup> ) <sup>2</sup>	69,9	77,2	-9,5 %
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen (t CO<sub>2</sub>e)<sup>3</sup></b>	<b>2 121</b>	<b>2 128</b>	<b>-0,3 %</b>
<b>Scope 1<sup>4</sup></b>	<b>1 652</b>	<b>1 695</b>	<b>-2,5 %</b>
Gas	1 076	1 062	1,3 %
Öl	575	631	-8,8 %
Pellets <sup>5</sup>	0,9	1,4	-38,3 %
<b>Scope 2<sup>4</sup></b>	<b>469</b>	<b>433</b>	<b>8,3 %</b>
Strom	217	214	1,3 %
Fernwärme	252	219	15,2 %
CO <sub>2</sub> -Intensität (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> )	15,2	15,2	-0,3 %
<b>Wasserverbrauch (m<sup>3</sup>)</b>	<b>104 399</b>	<b>102 403</b>	<b>1,9 %</b>
Wasserintensität (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	0,748	0,755	-0,9 %

<sup>1</sup> Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2016 und 2017. Die Zahlen stützen sich auf 93 % der gesamten Energiebezugsfläche (41 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemestrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Die Zahlen zu 2016 unterscheiden sich geringfügig vom letztjährigen Bericht, da die Verbräuche einer zusätzlichen Liegenschaft erhoben wurden.

<sup>2</sup> Wärmeverbräuche wurden zur Berechnung der Wärmeintensität klimakorrigiert.

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

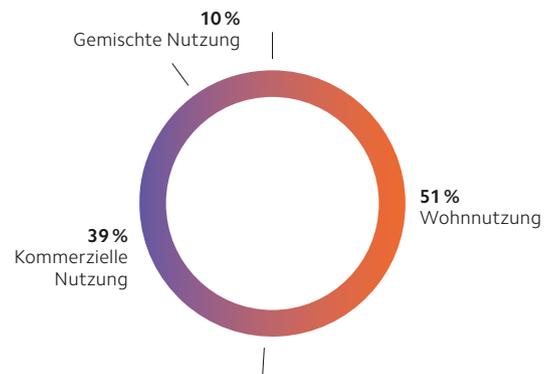
<sup>4</sup> Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen, z.B. Heizungen und Boiler  
Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- resp. Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen

<sup>5</sup> Direkte Emissionen aufgrund der Bildung von Methan und Lachgas. Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet. Diese betragen 24 t CO<sub>2</sub>e im 2017 und 38 t CO<sub>2</sub>e im 2016.

Papierverbrauch, was auch Archivraum einspart. Auch wurde ein Neubau einer Wohnüberbauung im Minergie®-Standard fertiggestellt. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird gemäss der formulierten Energiestrategie stark auf die Verbesserung der Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien und die Verwendung nachhaltiger Materialien geachtet. Die Energiekennzahlen aller Liegenschaften werden laufend erhoben und überprüft. Bei Auffälligkeiten werden detaillierte Abklärungen getroffen und bei Bedarf passende Massnahmen eingeleitet. Wardeck Invest hat zwar keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt. In regelmässigem Zyklus werden die Liegenschaften jedoch saniert und dabei energetisch optimiert. Dadurch sollen der Energieverbrauch der Häuser verringert und die Nebenkosten für die Mieter gesenkt werden, was auch die Attraktivität der Mietobjekte aufrechterhält. Das Nutzungsverhalten der Mieter hat starken Einfluss auf den Ressourcenverbrauch, kann von Wardeck Invest aber nur bedingt beeinflusst werden. Daher sensibilisiert Wardeck Invest die Bewohner und Benutzer ihrer Liegenschaften mit entsprechenden Informationsbroschüren und Hinweisen bei der Objektübergabe. Auch auf der Webseite der Unternehmung sind entsprechende Informationen verfügbar. Das gesamte Immobilienportfolio wurde zudem auf mögliche Standorte für Photovoltaikanlagen überprüft. Geeignete Dächer werden mit solchen Anlagen bestückt oder spezialisierten Betreibern zur Verfügung gestellt, um auf ihre Rechnung Photovoltaikanlagen zu installieren.

**Das Immobilienportfolio der Wardeck Invest zeigt 2017<sup>1</sup> gegenüber dem Vorjahr eine Effizienzsteigerung bei allen Verbrauchszahlen pro m<sup>2</sup>: Strom –1,6 %, Wärme –9,5 % und Wasser –0,9 %.**

### Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2018



#### Nutzungsart

Nutzungsart	Anzahl	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (%)
Wohnnutzung	29	86 139	51 %
Kommerzielle Nutzung	18	67 228	39 %
Gemischte Nutzung	6	16 370	10 %
Entwicklungsliegenschaften	2	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>55</b>	<b>169 737</b>	<b>100 %</b>

#### STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

Leistung (kWp)	Jahresproduktion 2018 (kWh)	Gesamtproduktion seit IBN <sup>1</sup> (kWh)
	31.12.18	31.12.18

#### Strom

Eigene Anlage	22	22 630	129 316
Vermietete Dachflächen	124	135 236	577 667
<b>Total</b>	<b>146</b>	<b>157 866</b>	<b>706 983</b>

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

<sup>1</sup> Zahlen für das Jahr 2018 noch nicht verfügbar



Neubau in Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31

### Neubau in Wil SG

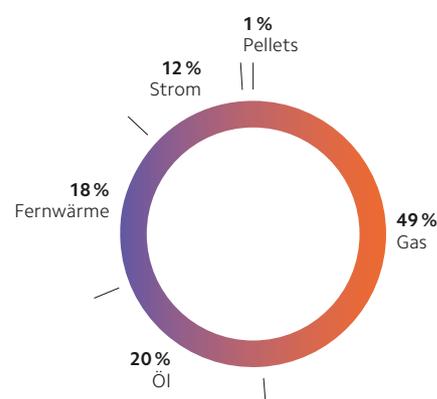
**RAUMPROGRAMM** 81 Wohnungen

**INVESTITIONSVOLUMEN** rund CHF 29 Mio.

**BAUZEIT** Juli 2016–Juli 2018

Der 2016 begonnene Neubau einer Wohnüberbauung mit 81 Wohnungen wurde im Berichtsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen. Die Überbauung mit 4 Gebäudekörpern wurde im Minergie®-Standard erstellt. Neben der Energieeffizienz wurde bei der Konzeption auf die Wahl attraktiver und hochwertiger Materialien sowie auf eine effiziente Grundrissgestaltung mit wenig Verkehrsflächen geachtet. Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass ein langlebiges und über Jahre hinaus attraktives Produkt besteht, das heutige und künftige Mieter nachhaltig überzeugt. Um die Attraktivität der Überbauung und die Lebensqualität weiter zu erhöhen, wurde viel in Begrünung und Gartengestaltung investiert. Ein intelligentes Bewässerungskonzept sorgt speziell in trockenen Perioden dafür, dass die Grünanlagen möglichst sparsam mit Wasser versorgt werden.

### Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2017)



### Zufriedene Mitarbeitende für umfassenden Service

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch gute Mitarbeitende. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert darauf, eine kollegiale Arbeitsumgebung zu schaffen, in der die tägliche Arbeit von motivierten Personen effizient erledigt werden kann und neue Ideen gefördert werden. Das schlanke Team von 12 Mitarbeitenden am Firmensitz (exkl. Hauswarte) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-How im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Es ist ein erklärtes Ziel von Warteck Invest, gute Mitarbeitende zu fördern und zu entwickeln, um sie an das Unternehmen zu binden und damit Fachwissen zu halten. Allen Mitarbeitenden stehen geeignete Weiterbildungsmöglichkeiten offen, und es wird angestrebt, dass jede

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

Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter jährlich mindestens eine Weiterbildung absolviert. Im Jahresrhythmus findet zudem ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Darüber hinaus wird jährlich eine anonyme Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse der Belegschaft offen kommuniziert werden. Die nachhaltige Mitarbeiterpolitik wird unterstrichen durch marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Die Fluktuation ist seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau, so auch 2018, wo es keine Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswarte) gab und von der 75 % der Unternehmung schon mehr als 5 Jahre treu waren.

Warteck Invest hat sich für die Pensionskasse einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert.

# Namenaktie

<b>Namenaktie</b>	<b>2018</b>	2017	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	1910	1960	-2,6%
Höchst	2040	1993	
Tiefst	1860	1825	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1524	1499	+1,6%
Premium/Agio <sup>1</sup> am 31.12.	25,4%	30,7%	-17,5%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	20,2	23,6	-14,3%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	149.76	139.50	+7,4%
EBIT exkl. Neubewertung	124.75	121.17	+3,0%
Konzerngewinn vor Steuern	115.36	100.05	+15,3%
Konzerngewinn	94.36	83.03	+13,6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung <sup>2</sup>	74.85	68.73	+8,9%
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70.00 <sup>3</sup>	70.00	+/-0,0%
Pay-out ratio	74,2%	84,3%	-12,0%

<b>Kursentwicklung<sup>4</sup> Namenaktie</b>	<b>2018</b>	2017
- Berichtsjahr	-2,1%	7,3%
- letzte 3 Jahre p.a.	2,4%	4,1%
- letzte 5 Jahre p.a.	3,1%	2,3%
<b>Gesamtrendite (Performance)<sup>5</sup> Namenaktie</b>		
- Berichtsjahr	1,5%	11,0%
- letzte 3 Jahre p.a.	5,9%	7,6%
- letzte 5 Jahre p.a.	6,5%	5,6%
<b>Renditen Benchmarks</b>		
SXI Real Estate Index (Kurs)	-6,7%	5,0%
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Kurs)	-5,9%	5,6%
SPI (Kurs)	-11,4%	16,3%
SXI Real Estate Index (Performance)	-3,5%	8,3%
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Performance)	-2,0%	9,9%
SPI (Performance)	-8,6%	19,9%

<sup>1</sup> Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

<sup>2</sup> Steuereffekte berücksichtigt

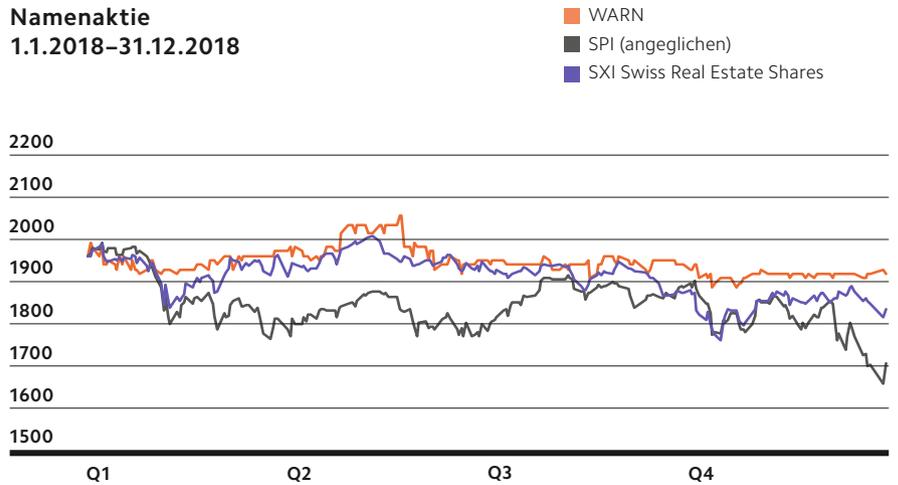
<sup>3</sup> Antrag des Verwaltungsrats

<sup>4</sup> Kursveränderung in % des Kurswerts am 1.1.

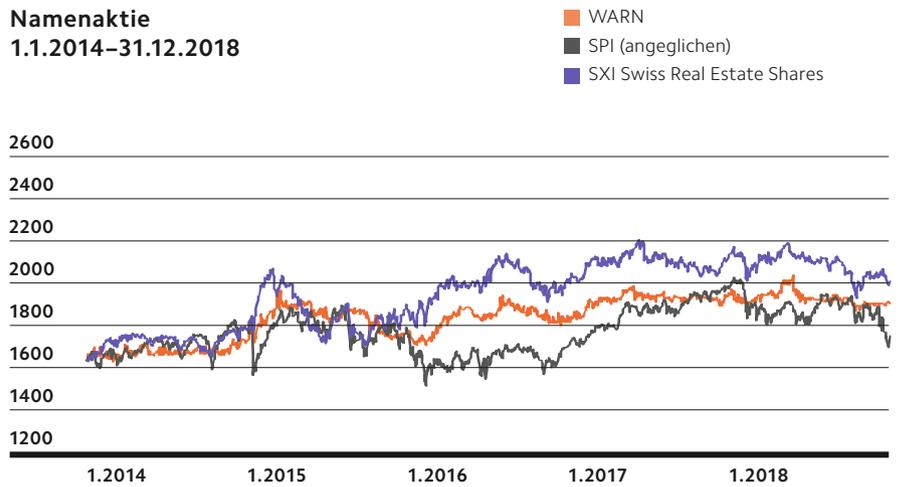
<sup>5</sup> Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

**SYMBOL TELEKURS** WARN  
**REUTERS** WARZnb  
**VALORENNUMMER** 261948  
**ISIN-NUMMER** CH0002619481

**Namenaktie**  
**1.1.2018–31.12.2018**



**Namenaktie**  
**1.1.2014–31.12.2018**



# Gewinn- verwendung

Der Verwaltungsrat beantragt der 129. ordentlichen  
Generalversammlung vom 22. Mai 2019,  
den Bilanzgewinn 2018 wie folgt zu verwenden:

in CHF

Gewinnvortrag 2017	8 645 348
Jahresgewinn 2018	3 982 502
<b>Bilanzgewinn 2018</b>	<b>12 627 850</b>
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	13 860 000
<b>Zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>26 487 850</b>
<hr/>	
<b>Barausschüttung von CHF 70 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (198 000 Stück)</b>	<b>13 860 000</b>
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>12 627 850</b>
	<b>26 487 850</b>

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

Für den Verwaltungsrat



Dr. Christoph M. Müller  
Präsident



Daniel Petitjean  
Sekretär

Basel, März 2019

Da die Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgt, entfällt die Verrechnungssteuer von 35%. Die Ausschüttung von CHF 70 pro Titel erfolgt am 28. Mai 2019. Die Ausschüttung wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.

# Corporate Governance

---

## Vergütungsbericht

# Grundsätze der Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 20. März 2018 und dem Leitfaden von SIX Exchange Regulation zu dieser Richtlinie (Stand 10. April 2017) geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen zurückzuführen.

## Konzernstruktur und Aktionariat (Ziffer 1 RLCG)

### Konzernstruktur (Ziffer 1.1 RLCG)

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

### Warteck Invest AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 36 festangestellte Personen beschäftigt. Gemeinsam mit dem grundsätzlich nicht in der operativen Geschäftsführung tätigen Verwaltungsrat werden nebst den allgemeinen Tätigkeiten wie der Führung des Rechnungswesens oder des Aktienregisters sämtliche Kernaufgaben wie die Immobilienbewirtschaftung, das Bau-Management, das Immobilienportfolio-Management und das Facility-Management in Eigenregie erledigt. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge.

Die Warteck Invest AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31.12.2018 CHF 378,2 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 31.12.2018 die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (31,79%)

Im Geschäftsjahr 2018 wurde keine Offenlegungsmeldung nach Art. 120 ff. FinfraG publiziert

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

Bestand	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 50 Aktien	1 706	79,9	28 474	14,4
51 bis 100 Aktien	216	10,1	16 137	8,2
101 bis 250 Aktien	136	6,4	21 920	11,1
251 bis 500 Aktien	48	2,2	16 351	8,3
Über 500 Aktien	30	1,4	86 280	43,6
<b>Total eingetragen</b>	<b>2 136</b>	<b>100,0</b>	<b>169 162</b>	<b>85,4</b>
Dispobestand			28 838	14,6
<b>Total ausgegeben</b>			<b>198 000</b>	<b>100,0</b>

**Kreuzbeteiligungen** (Ziffer 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

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

Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 1 980 000 ist in 198 000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt. Alle 198 000 Namenaktien sind im gleichen Umfang dividendenberechtigt.

### Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 23. Mai 2020 das Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 49 500 vollständig zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 10 um maximal CHF 495 000 zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn die neuen Namenaktien für die Übernahme von Grundstücken, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Transaktionen verwendet werden. Der genaue Wortlaut zum genehmigten Kapital kann § 4<sup>bis</sup> der Statuten der Wardeck Invest AG ([www.wardeck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html](http://www.wardeck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html)) entnommen werden.

### Bedingtes Kapital und Genussscheine

Bedingtes Kapital besteht nicht. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 01.01.2017	198 000	10	1 980 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2017	198 000	10	1 980 000
<b>Nominelles Aktienkapital per 31.12.2018</b>	<b>198 000</b>	<b>10</b>	<b>1 980 000</b>

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.2017	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017	0	0	0
Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.05.2018	49 500	10	495 000
<b>Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018</b>	<b>49 500</b>	<b>10</b>	<b>495 000</b>

Kapitalstruktur und -veränderungen Wardeck Invest AG	2018	2017	2016
in Tausend CHF			
Aktienkapital	1 980	1 980	1 980
Kapitalreserven	35 465	49 325	62 789
Gewinnreserven	45 618	45 618	45 618
Bilanzgewinn	12 628	8 645	5 031
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>95 691</b>	<b>105 568</b>	<b>115 418</b>

**Übertragungsbeschränkungen** (Ziffer 2.6 RLCG)

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

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

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

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

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

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

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

**Optionen und Wandelanleihen** (Ziffer 2.7 RLCG)

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

**Verwaltungsrat** (Ziffer 3 RLCG)



**Christoph M. Müller**

**FUNKTION** Präsident des Verwaltungsrats

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

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

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

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

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

**AMTSDAUER** Mitglied des Verwaltungsrats seit 1998, Präsident des Verwaltungsrats seit 2001, gewählt bis GV 2019



**Ulrich Vischer**

**FUNKTION** Mitglied des Verwaltungsrats

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

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

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

Präsident des Universitätsrats der Universität Basel (seit 2005)

Mitglied im Verwaltungsrat verschiedener weiterer schweizerischer Gesellschaften

Präsident der Sophie und Karl Binding Stiftung (seit 2013)

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

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

**AMTSDAUER** Mitglied des Verwaltungsrats seit 2007, gewählt bis GV 2019



**Marcel Rohner**

**FUNKTION** Mitglied des Verwaltungsrats

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

**BERUFLICHER HINTERGRUND/ FACHKOMPETENZ** Gründer und Präsident des Verwaltungsrats der Löwenfeld AG, 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, Küssnacht ZH (seit 2016)

Mitglied des Verwaltungsrats der Acoro Asset Management AG, Küssnacht ZH (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)

**AMTSDAUER** Mitglied des Verwaltungsrats seit 2011, gewählt bis GV 2019

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 ([www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html](http://www.warteck-invest.ch/index/investor-relations/statuten.html)).

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

Dr. Christoph M. Müller, Präsident

Dr. Ulrich Vischer, Mitglied

Dr. Marcel Rohner, Mitglied

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

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen halb- bis ganztägigen Sitzungen, die vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden vier Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichtscheid. Als Protokollführer amtiert der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass Ad-hoc-Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden sechs Zirkularbeschlüsse gefasst. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats regelmässig teil. Externe Berater werden bei Bedarf zu einzelnen Traktanden eingeladen.

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

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

#### **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 59 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, die unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie zum Beispiel einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände umfassen. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident mindestens wöchentlich in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

**Geschäftsleitung** (Ziffer 4 RLCG)



**Daniel Petitjean**

**FUNKTION** Chief Executive Officer

**PERSONALIEN** Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

**AUSBILDUNG** Lic. rer. pol., eidg. dipl. Immobilienrehänder

**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)

**AMTSDAUER** Eintritt als Geschäftsführer am 1. April 2003



**Stefan Hilber**

**FUNKTION** Chief Financial Officer

**PERSONALIEN** Geboren 1981, wohnhaft in Windisch AG, Schweizer Bürger

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

**BERUFLICHER HINTERGRUND**  
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)

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



**Philippe Moulin**

**FUNKTION** Chief Investment Officer

**PERSONALIEN** Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

**AUSBILDUNG** Eidg. dipl. Immobilienrehänder, 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)

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

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

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

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

#### **Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen** (Ziffer 5 RLCG)

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

#### **Festsetzungsverfahren** (Ziffer 5.1 RLCG)

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen gemäss § 30 der Statuten ein fixes Grundsalar in bar und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus in bar erhalten.

Die Höhe des Grundsalar wird jährlich neu festgelegt und richtet sich nach den Marktverhältnissen. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dabei die Vergütungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie anderen schweizerischen Unternehmungen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen.

Die Höhe des variablen Bonus bewegt sich in der Regel zwischen 0 und 20 % des Grundsalar. Sie ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt, gemessen an Wachstums- und Gewinnvorgaben, sowie vom Einsatz und der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitglieds zur Erreichung dieser Vorgaben.

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

**Statutarische Regeln** (Ziffer 5.2 RLCG)

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

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

Die detaillierten Formulierungen in den Statuten der Gesellschaft sind jederzeit im Internet abrufbar unter [www.wartecinvest.ch/index/investorrelations/statuten.html](http://www.wartecinvest.ch/index/investorrelations/statuten.html).

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

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind im Vergütungsbericht (Seite 48) 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 anzubeglehen.

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

#### **Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen** (Ziffer 7 RLCG)

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

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

#### **Revisionsstelle** (Ziffer 8 RLCG)

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

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2018 betragen TCHF 48. Weitere Honorare in der Höhe von TCHF 54 wurden für die Steueradministration und TCHF 16 für die Prüfung der IT-Umgebung bzw. -Sicherheit verbucht.

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

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

**Informationspolitik** (Ziffer 9 RLCG)

Sämtliche Veröffentlichungen wie Medienmitteilungen oder Geschäftsberichte sowie aktuelle Angaben zu den Börsenkursen und weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf ihrer Webseite unter [www.wartecinvest.ch](http://www.wartecinvest.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 allen Aktionären sowie einer breiten Auswahl an Medien, Finanzanalysten und weiteren Interessenten per Post zugestellt. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an der das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (Fax oder E-Mail) veröffentlicht.

Grundsätzlich steht allen interessierten natürlichen und juristischen Personen die Aufnahme in das entsprechende Adressverzeichnis frei. Allfällige Interessenten können sich entweder unter der E-Mail-Adresse [info@wartecinvest.ch](mailto:info@wartecinvest.ch) oder über die Korrespondenzadresse der Gesellschaft oder direkt auf der Webseite [www.wartecinvest.ch](http://www.wartecinvest.ch) unter dem Link «E-Mail-Verteiler für Ad hoc-Publizität» zum Eintrag anmelden.

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

# Vergütungen im Jahr 2018

Für das Berichtsjahr 2018 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 13 der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) den vorliegenden Vergütungsbericht, der die Angaben nach Art. 663b<sup>bis</sup> OR (Transparenzgesetz) ersetzt und die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder und deren Nahestehende gemäss Art. 14 bis 16 VegüV offenlegt.

Für das Festsetzungsverfahren der erfolgs- und nicht-erfolgsabhängigen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wird auf das entsprechende Kapitel im Corporate Governance-Bericht (vgl. Seiten 44–45) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

## Verwaltungsrat

	Nicht-erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Dr. Christoph M. Müller, Präsident <sup>1</sup>	108	96	6	5	114	101
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied <sup>1</sup>	63	58	0	0	63	58
Dr. Marcel Rohner, Mitglied <sup>1</sup>	61	56	0	0	61	56
<b>Total</b>	<b>232</b>	<b>210</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>237</b>	<b>215</b>

<sup>1</sup> Mitglied Vergütungsausschuss

## Geschäftsleitung

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung <sup>1</sup>	
	2018	2017	2018	2017
in Tausend CHF				
Saläre (nicht-erfolgsabhängig)	806	772	352	333
Saläre (erfolgsabhängig)	175	175	75	75
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	185	175	86	85
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	18	18	6	6
<b>Total</b>	<b>1 184</b>	<b>1 140</b>	<b>519</b>	<b>499</b>

<sup>1</sup> 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 2018 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.

<b>Verwaltungsrat</b>	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2017 bis 30.6.2018	260 <sup>1</sup>	1.1.18 bis 31.12.18	280	237
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2018 bis 30.6.2019	300 <sup>2</sup>			
<b>Geschäftsleitung</b>					
in Tausend CHF					
	1.7.2017 bis 30.6.2018	1 100 <sup>1</sup>	1.1.18 bis 31.12.18	1 100	976
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2018 bis 30.6.2019	1 100 <sup>2</sup>			
Vergütung erfolgsabhängig	Ausgerichtet im Berichtsjahr auf Basis Leistung Vorjahr	220 <sup>1</sup>	–	–	208

<sup>1</sup> Genehmigt an der Generalversammlung 2017

<sup>2</sup> Genehmigt an der Generalversammlung 2018

# Bericht der Revisionsstelle



## 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkt sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 – 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ auf der Seite 48 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Christoph Vonder Mühl  
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 15. März 2019

# Konzernrechnung

# Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.18	31.12.17
in Tausend CHF			
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>2 468</b>	<b>1 483</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		277	156
Andere kurzfristige Forderungen		52	30
<b>Forderungen</b>	1.	<b>329</b>	<b>186</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	2.	<b>5 587</b>	<b>4 069</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>8 384</b>	<b>5 739</b>
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	186	0
<b>Finanzanlagen</b>		<b>569</b>	<b>383</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>	5.	<b>94</b>	<b>122</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		327 220	324 310
Gemischt genutzte Liegenschaften		68 500	61 890
Wohnliegenschaften		383 000	305 660
Entwicklungsliegenschaften		3 960	25 840
<b>Immobilie Sachanlagen</b>	6.	<b>782 680</b>	<b>717 700</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>783 343</b>	<b>718 205</b>
<b>Aktiven</b>		<b>791 727</b>	<b>723 944</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 100	2 070
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		750	651
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	142 126	61 680
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	7 579	7 881
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>151 555</b>	<b>72 283</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	291 065	310 560
Andere langfristige Verbindlichkeiten		95	85
Rückstellungen für latente Steuern	10.	47 323	44 150
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>338 483</b>	<b>354 795</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>490 038</b>	<b>427 078</b>
Aktienkapital		1 980	1 980
<b>Nominales Eigenkapital</b>	11.	<b>1 980</b>	<b>1 980</b>
<b>Kapitalreserven</b>	12.	<b>33 666</b>	<b>47 526</b>
<b>Gewinnreserve</b>	13.	<b>266 043</b>	<b>247 359</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>301 689</b>	<b>296 866</b>
<b>Passiven</b>		<b>791 727</b>	<b>723 944</b>

# Konzern- erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2018	Abschluss 2017	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
<b>Mieterträge</b>	14.	<b>33 412</b>	<b>31 690</b>	<b>5,4 %</b>
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1 553	-1 154	34,6 %
Unterhalt Liegenschaften	15.	-2 907	-2 519	15,4 %
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>28 951</b>	<b>28 017</b>	<b>3,3 %</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften</b>	16.	<b>4 952</b>	<b>3 630</b>	<b>36,4 %</b>
<b>Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen</b>	17.	<b>-1</b>	<b>46</b>	<b>-103,1 %</b>
Übrige Erträge	18.	172	222	-22,3 %
Personalaufwand	19.	-2 950	-2 785	5,9 %
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1 472	-1 509	-2,4 %
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>29 653</b>	<b>27 621</b>	<b>7,4 %</b>
<b>Finanzergebnis</b>	21.	<b>-6 812</b>	<b>-7 811</b>	<b>-12,8 %</b>
<b>Konzerngewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>22 841</b>	<b>19 810</b>	<b>15,3 %</b>
Ertragssteuern	22.	-4 158	-3 370	23,4 %
<b>Konzerngewinn</b>		<b>18 683</b>	<b>16 440</b>	<b>13,6 %</b>

<b>Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert</b>	2018	2017	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	18 683 337	16 440 018	13,6 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	198 000	198 000	0,0 %
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)</b>	<b>94.36</b>	<b>83.03</b>	<b>13,6 %</b>

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. Somit entspricht die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien allen emittierten Aktien per 31.12.

# Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
<b>Eigenkapital am 1.1.2017</b>	<b>1 980</b>	<b>60 990</b>	<b>230 919</b>	<b>293 890</b>
Jahresgewinn 2017			16 440	16 440
Ausschüttung Geschäftsjahr 2016		-13 464		-13 464
<b>Eigenkapital am 31.12.2017</b>	<b>1 980</b>	<b>47 526</b>	<b>247 359</b>	<b>296 866</b>
Jahresgewinn 2018			18 683	18 683
Ausschüttung Geschäftsjahr 2017		-13 860		-13 860
<b>Eigenkapital am 31.12.2018</b>	<b>1 980</b>	<b>33 666</b>	<b>266 043</b>	<b>301 689</b>

Das nominelle Eigenkapital ist aufgeteilt in 198 000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.

# Konzern- geldflussrechnung

	2018	2017
in Tausend CHF		
<b>Geldfluss Geschäftstätigkeit</b>		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	18 683	16 440
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-143	48
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-1 518	1 141
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/andere kurzfristige Verbindlichkeiten	-871	1 410
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	-450	550
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	10	-6
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	3 172	2 396
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-4 952	-3 630
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-8	-72
+ Abschreibungen	91	76
<b>Total Geldfluss Geschäftstätigkeit</b>	<b>14 015</b>	<b>18 355</b>
<b>Geldfluss Investitionstätigkeit</b>		
Finanzanlagen	-186	0
Mobile Sachanlagen	-64	-99
Immobilien Sachanlagen	-59 899	-46 748
<b>Total Investitionen</b>	<b>-60 148</b>	<b>-46 848</b>
Finanzanlagen	0	20
Mobile Sachanlagen	10	25
Immobilien Sachanlagen	17	125
<b>Total Devestitionen</b>	<b>27</b>	<b>170</b>
<b>Total Geldfluss Investitionstätigkeit</b>	<b>-60 122</b>	<b>-46 678</b>
<b>Geldfluss Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Aufnahme von Hypotheken	87 226	128 110
- Rückzahlung von Hypotheken	-26 275	-86 920
- Gewinnausschüttung	-13 860	-13 464
<b>Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit</b>	<b>47 091</b>	<b>27 726</b>
<b>Zusammenfassung</b>		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	14 015	18 355
Geldfluss Investitionstätigkeit	-60 122	-46 678
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	47 091	27 726
<b>Total Geldfluss</b>	<b>985</b>	<b>-597</b>
+ Flüssige Mittel am 1.1.	1 483	2 080
<b>= Flüssige Mittel am 31.12.</b>	<b>2 468</b>	<b>1 483</b>

+ = Zufluss/ - = Abfluss

# Anhang zur Konzernrechnung

## Konsolidierungskreis

Die Warteck Invest AG, Basel, und die einzige Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquote beträgt 100% des voll liberierten Aktienkapitals von CHF 1,0 Mio. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert sind eliminiert. Es fallen keine konzerninternen Gewinne oder Verluste an. Die Warteck Sport Holding AG übte im Berichtsjahr keine eigene Geschäftstätigkeit aus.

## Rechnungslegungsgrundsätze

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

## Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

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

### Flüssige Mittel

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

### Forderungen

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

### Personalvorsorge

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

### Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

### **Derivative Finanzinstrumente**

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

### **Mobile Sachanlagen**

Die mobilen Sachanlagen wurden zum Anschaffungswert bilanziert und über den geschätzten Zeitraum ihrer wirtschaftlichen Nutzung linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme.

### **Immobilie Sachanlagen**

Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexperten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 103–104 hervor.

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

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

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

### **Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten**

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

### **Rückstellungen**

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

### **Fremdwährungsumrechnung**

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross Currency-Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, so dass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Die in den Cross Currency-Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen USD/CHF 1,04581 im einen und USD/CHF 1,02304 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 15 (Vorjahr TCHF 12) wurden mit den Forderungen verrechnet.

### 2. Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.18	31.12.17
in Tausend CHF		
Diverse	1 389	258
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	4 198	3 811
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>5 587</b>	<b>4 069</b>

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen und einer vom Notar treuhänderisch verwalteten Entschädigung an die Stadt Basel für Vorleistungen in Höhe von TCHF 1 300 im Zusammenhang mit einem im Jahr 2019 in Rechtskraft erwachsenen Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel Stadt und Wardeck Invest als Baurechtsnehmerin (siehe Punkt 27.).

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

### 3. Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

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

### 4. Darlehen

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Darlehen vertragskonform verzinst und amortisiert.

### 5. Mobile Sachanlagen

	2018	2017
in Tausend CHF		
<b>Anschaffungswerte 1.1.</b>	<b>584</b>	<b>651</b>
Zugänge	64	99
Abgänge	-77	-166
Reklassifizierungen	-	-
<b>Anschaffungswerte 31.12.</b>	<b>571</b>	<b>584</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen 1.1.</b>	<b>-463</b>	<b>-553</b>
Abgänge	77	166
Wertbeeinträchtigungen	-	-
Planmässige Abschreibungen	-91	-76
Reklassifizierungen	-	-
<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.</b>	<b>-477</b>	<b>-463</b>
<b>Nettobuchwerte 1.1.</b>	<b>122</b>	<b>99</b>
<b>Nettobuchwerte 31.12.</b>	<b>94</b>	<b>122</b>

## 6. Immobile Sachanlagen

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

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

<b>Immobilien Sachanlagen</b>	31.12.16	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	<b>31.12.17</b>
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	315 810	-1 220	8 409	0	2 307	-996	324 310
Gemischt genutzte Liegenschaften	62 870	0	118	0	500	-1 598	61 890
Wohnliegenschaften	271 590	6 180	24 633	-18	4 878	-1 603	305 660
Entwicklungsliegenschaften	17 130	-4 960	13 588	-60	445	-303	25 840
<b>Total Portfolio (zu Marktwerten)</b>	<b>667 400</b>	<b>0</b>	<b>46 748</b>	<b>-78</b>	<b>8 130</b>	<b>-4 500</b>	<b>717 700</b>

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

Die Umklassierungen im Berichtsjahr betreffen die fertiggestellten Wohnbauprojekte an der St.Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG und an der Kreuzlingerstrasse 23 in Weinfelden TG.

Die Zugänge im Jahr 2018 in Höhe von TCHF 60046 umfassen neben aktivierten Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte den Kauf folgender Objekte:

Art	Ort	Baujahr	Renovationsjahr
Wohnliegenschaft	Alte Landstrasse 17/19, Islikon	1982	-
Wohnliegenschaft	Gönhardweg 5-13, Suhr	1986	-
Gemischt genutzte Liegenschaft	Hauptstrasse 50, Binningen	1986	-

Die Abgänge in der Höhe von TCHF 18 betreffen den Verkauf eines Keller- bzw. Lagerraums in der Überbauung Stadtwohnen an der Alemannengasse 65 in Basel.

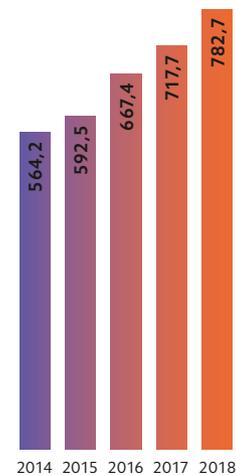
Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Webseite [www.wartec-invest.ch](http://www.wartec-invest.ch) entnommen werden.

### Entwicklungsliegenschaften

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1 348 m<sup>2</sup> an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung entwickelt. Seit 1.3.2017 ist die Parzelle für rund 60 Monate von einer entschädigungspflichtigen temporären Enteignung betroffen. Das Bundesamt für Strassen ASTRA benötigt sie als Installationsplatz im Rahmen eines Nationalstrassen-Sanierungsprojekts.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m<sup>2</sup> ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision eingeleitet hat, in deren Rahmen Wartec 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 bis 2020 gerechnet werden.

### Marktwert Portfolio in Mio. CHF



<b>Marktwerte nach Geografie</b>	<b>31.12.18</b>	31.12.17
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,5	46,6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	33,0	31,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	22,5	22,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<b>Marktwerte nach Anlagekategorie</b>	<b>31.12.18</b>	31.12.17
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	41,8	45,2
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,8	8,6
Wohnliegenschaften	48,9	42,6
Entwicklungsliegenschaften	0,5	3,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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 106–113 zu entnehmen.

## **7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten**

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 142 126 (Vorjahr TCHF 61 680) 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**

	31.12.18	31.12.17
in Tausend CHF		
Diverse	3 590	4 171
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	3 989	3 711
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>7 579</b>	<b>7 881</b>

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 832, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1 947 und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 810 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.).

**9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten**

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 291 065 (Vorjahr TCHF 310 560) 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 31.12.2018 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 433 191 (Vorjahr TCHF 372 240) sind bis auf TCHF 39 700 allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 79 400 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 154 000 beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter wäre als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. In Anbetracht der aktuellen Zinsstrukturkurven ist eine Kündigung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

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

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

Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 2 300 p.a.

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		
2019	142 126	62 726
2020	105 500	33 500
2021	19 188	19 188
2022	34 438	34 438
2023	13 000	26 400
2024	0	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	32 250
2027	16 350	41 350
2028	20 000	35 000
2029	0	0
2030	0	0
2031	22 040	22 040
2032	18 300	18 300
2033	0	0
2034	0	28 000
2035	0	30 000
2036	0	0
2037	0	20 000
2038	0	10 000
<b>Total</b>	<b>433 191</b>	<b>433 191</b>

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 47 Monaten bzw. 3,9 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 97 Monaten bzw. 8,1 Jahren. Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,72 % (Vorjahr 2,22 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2018 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 706,3 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 644,9 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 505,1 Mio. (Vorjahr CHF 454,9 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Finanzaufwand können 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 18,9 % (Vorjahr 19,0 %). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 20,3 % berechnet.

in Tausend CHF

<b>Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2016</b>	<b>41 754</b>
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	-
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 396
<b>Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2017</b>	<b>44 150</b>
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	-
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	3 172
<b>Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2018</b>	<b>47 323</b>

## 11. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 01.01.2017	198 000	10	1 980 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2017	198 000	10	1 980 000
<b>Nominelles Aktienkapital per 31.12.2018</b>	<b>198 000</b>	<b>10</b>	<b>1 980 000</b>

Neben dem nominellen Eigenkapital besteht genehmigtes Aktienkapital:

	genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.2017	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017	0	0	0
Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.05.2018	49 500	10	495 000
<b>Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018</b>	<b>49 500</b>	<b>10</b>	<b>495 000</b>

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. Mai 2020 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 36–47).

### Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR per 31.12.2018

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 31,79 % (Vorjahr 31,75 %)

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft			Anzahl Aktien per 31.12.18	Anzahl Aktien per 31.12.17
Name	Funktion			
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats		62 937	62 872
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats		10	10
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats		400	275
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer		15	10
Stefan Hilber	Chief Financial Officer		10	3
Philippe Moulin	Chief Investment Officer		19	19
<b>Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat</b>			<b>63 391</b>	<b>63 189</b>

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

## 12. Kapitalreserven

	2018	2017
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung 2015	49 325	62 789
Kosten Kapitalerhöhung 2015	-1 799	-1 799
Ausschüttung	-13 860	-13 464
<b>Kapitalreserven per 31.12.</b>	<b>33 666</b>	<b>47 526</b>

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 23. Mai 2018 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von CHF 70 pro Aktie durch Auflösung von Reserven aus Kapitaleinlagen getätigt.

## 13. Gewinnreserve

	31.12.18	31.12.17
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
- Immobile Sachanlagen	252 232	234 364
- Finanzanlagen	383	383
- Latente Steuern	-47 323	-44 150
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	60 008	56 019
<b>Gewinnreserve</b>	<b>266 043</b>	<b>247 359</b>

Von den Gewinnreserven sind TCHF 990 nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1 524 (Vorjahr CHF 1 499).

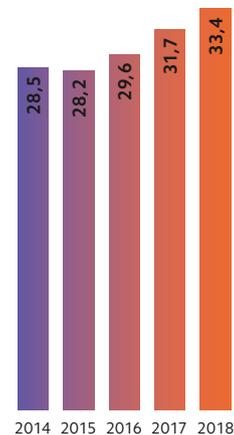
## Konzernerfolgsrechnung

### 14. Mieterträge

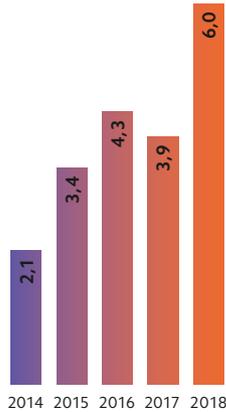
Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2018: TCHF 236; 2017: TCHF 116) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2018 TCHF 2 115, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 5,95 % (Vorjahr TCHF 1 268 bzw. 3,85 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 7,22 % leer (Vorjahr 5,64 %). Die Debitorenverluste betragen 2018 TCHF 6 (Vorjahr TCHF 13). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 5,97 % (Vorjahr 3,89 %).

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 3,98 % (Vorjahr 4,18 %). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 4,66 % (Vorjahr 4,69 %).

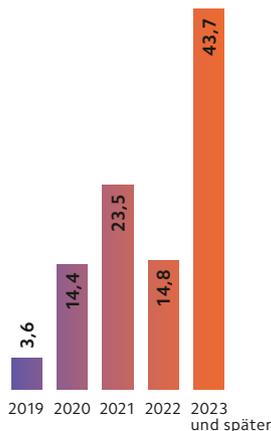
Mehrjahresvergleich  
Mieterträge in Mio. CHF



### Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote in %



### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



#### Soll-Mietzinsen nach Geografie

	2018	2017
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,9	47,1
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,5	31,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	23,6	21,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung

	2018	2017
in Prozenten		
Wohnungen	44,9	41,7
Büros	25,8	28,0
Verkauf	13,3	14,2
Gastronomie	2,0	2,2
Parkplätze	7,6	7,4
Lager	1,8	1,9
Gewerbe	3,3	3,5
Baurechtszinsen	0,7	0,4
Diverses	0,6	0,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

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

#### Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2018)

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 2018 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2018	2017
in Prozenten		
– auf den grössten Mieter:	6,0	6,2
– auf die drei grössten Mieter:	11,3	11,7
– auf die fünf grössten Mieter:	15,6	16,4

**15. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften**

	2018	2017
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 553	1 154
Unterhalt Liegenschaften	2 907	2 519
<b>Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften</b>	<b>4 460</b>	<b>3 673</b>

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 12 279 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 21 613).

**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 11 076 und Abwertungen von total TCHF 6 124 zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 4 952 entspricht 0,64% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 3 630 bzw. 0,51%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 103–104 entnommen werden.

**17. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen**

	2018	2017
in Tausend CHF		
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Kommerziell genutzte Liegenschaften)	0	42
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	-1	-1
Gewinn aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Entwicklungsliegenschaften)	0	5
<b>Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen</b>	<b>-1</b>	<b>46</b>

In der Überbauung Alemannengasse 65 wurde im Berichtsjahr 2018 ein Kellerabteil verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein kleiner Verlust von TCHF 1.

**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 31.12.2018 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1 150 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1 150 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden (2018: TCHF 187 bzw. 24 Personen, 484 Stellenprozent; 2017: TCHF 219 bzw. 17 Personen, 322 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 2018 TCHF 313 (Vorjahr TCHF 287).

<b>Personalaufwand</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 180	2 068
Sozialversicherungsaufwand	365	349
Übriger Personalaufwand	406	367
<b>Total Personalaufwand</b>	<b>2 950</b>	<b>2 785</b>

**Vorsorgeeinrichtungen****Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)**

	Nominalwert	Verwendungs- verzicht	Andere Wertberich- tigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.18	31.12.17	<b>2018</b>	2017
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	383	0	0
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Wirtschaftlicher Nutzen/Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand**

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17			2018	2017
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	184	184	176
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 127	1 191	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>1 290</b>	<b>1 354</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>184</b>	<b>184</b>	<b>176</b>

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

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2018 TCHF 184 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 176).

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

## 20. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 91 (Vorjahr TCHF 76) enthalten.

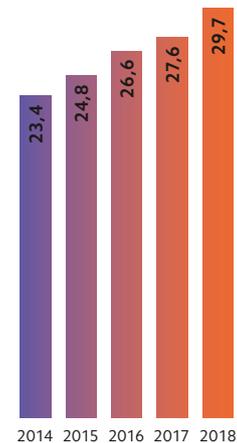
## 21. Finanzergebnis

	2018	2017
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	6 709	7 730
<b>Zinsaufwand</b>	<b>6 709</b>	<b>7 730</b>
Ertrag aus Finanzanlagen	-2	0
Aufwand aus Finanzanlagen	105	81
<b>Erfolg aus Finanzanlagen</b>	<b>103</b>	<b>81</b>
<b>Total Finanzergebnis (Aufwand)</b>	<b>6 812</b>	<b>7 811</b>

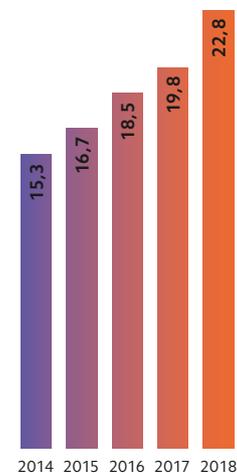
Der durchschnittlich für Fremdkapital kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,72 % (Vorjahr 2,22 %). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,50 % und 3,18 %. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 47 Monaten bzw. 3,9 Jahren. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 97 Monaten bzw. 8,1 Jahren.

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

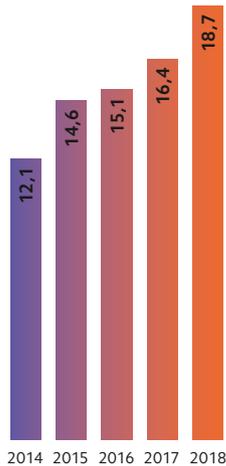
## Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern in Mio. CHF



## Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern in Mio. CHF



**Mehrfjahresvergleich  
Konzerngewinn in Mio. CHF**



**22. Ertragssteuern**

	2018	2017
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	985	973
Latenter Steueraufwand	3 172	2 396
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>4 158</b>	<b>3 370</b>

	2018	2017
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	18,2%	17,0%

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftensbestand 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 3 172 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern).

**Weitere Angaben**

**23. Ausserbilanzgeschäfte**

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, im Jahr 2019 ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 318 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 Wartec Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mieter weiterverrechnet.

Für eine weitere Überbauung der Wartec Invest besteht ein Abnahmevertrag für Heizwärme mit dem Zweckverband Holzenergie Untergäu in Hägen-dorf. 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 20 224 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 2019, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 97 jährlich. Ab dem 1.10.2019 wird der angepasste Baurechtszins TCHF 135 betragen. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2 782 fällig.

Auf der 3 833 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3 175 m<sup>2</sup> 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 1.1.2019, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Bis zum 31.12.2018 betrug der jährliche Baurechtszins TCHF 236. Die Anpassung ist zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Gegenstand von Verhandlungen mit der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 13 081 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksamtsgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

**24. Derivative Finanzinstrumente**

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.18			31.12.17			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	167 400	0	28 700	167 800	0	30 306	Absicherung
Cross Currency-Swaps	79 400	710	257	79 800	0	2 240	Absicherung
Floor-Option	28 400	8	0	28 800	0	0	Absicherung
<b>Total</b>	<b>275 200</b>	<b>718</b>	<b>28 957</b>	<b>276 400</b>	<b>0</b>	<b>32 546</b>	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von 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 (vgl. dazu Punkt 9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 167 400 (Vorjahr TCHF 167 800). Zusätzlich existierten per Bilanzstichtag Cross Currency-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 79 400 (Vorjahr TCHF 79 800).

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-LIBOR-Fixings abzusichern, wurde zusätzlich eine Floor-Option auf einem Cross Currency-Swap abgeschlossen mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 28 400 (Vorjahr TCHF 28 800).



**Segmentberichterstattung 1.1.2018–31.12.2018**

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegen- schaften	Entwicklungs- liegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	16 188	3 412	15 872	61	–	35 533
Leerstände	–664	–145	–1 307	–	–	–2 115
Debitorenverluste	–2	–	–	–	–3	–6
<b>Mieterträge</b>	<b>15 522</b>	<b>3 267</b>	<b>14 565</b>	<b>61</b>	<b>–3</b>	<b>33 412</b>
Betriebskosten	–733	–132	–671	–1	–17	–1 553
Instandhaltung	–1 205	–392	–1 309	–	–	–2 907
<b>Erfolg aus Vermietung</b>	<b>13 584</b>	<b>2 743</b>	<b>12 585</b>	<b>60</b>	<b>–21</b>	<b>28 951</b>
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	2 034	363	2 775	–219	–	4 952
Übrige Erträge	74	20	60	–	18	172
<b>Erfolg gemäss Segmentberichterstattung</b>	<b>15 692</b>	<b>3 126</b>	<b>15 420</b>	<b>–159</b>	<b>–2</b>	<b>34 076</b>
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen	–	–	–1	–	–	–1
Personalaufwand	–	–	–	–	–2 950	–2 950
Sonstiger Betriebsaufwand	–	–	–	–	–1 472	–1 472
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>						<b>29 653</b>
Finanzergebnis	–	–	–	–	–6 812	–6 812
<b>Konzerngewinn vor Steuern (EBT)</b>						<b>22 841</b>
Ertragssteuern	–	–	–	–	–4 158	–4 158
<b>Konzerngewinn</b>						<b>18 683</b>

**26. Transaktionen mit Nahestehenden**

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

## 27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31.12.2018 und dem 15.3.2019 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2018 zur Folge haben. Folgende Sachverhalte sollen an dieser Stelle jedoch erwähnt werden:

An seiner Sitzung vom 22.1.2019 hat der Regierungsrat der Stadt Basel den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und Warteck Invest für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel BS ratifiziert. 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 18 500 fällig. Warteck Invest wird auf dieser Baurechtsparzelle voraussichtlich bis 2021 einen gemischt genutzten Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 10 000 m<sup>2</sup> realisieren. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 44 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen von gegen CHF 2,3 Mio. gerechnet. Per 31.12.2018 sind aufgelaufene Planungskosten und eine treuhänderisch verwaltete Entschädigung für Vorleistungen der Stadt Basel für dieses Projekt im Umfang von insgesamt TCHF 1 361 in den aktiven Rechnungsabgrenzungen verbucht (siehe Punkt 2.).

Am 10.2.2019 hat das Stimmvolk des Kantons Basel-Stadt der Revision des kantonalen Steuergesetzes zugestimmt. Nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen werden die latenten Steuerrückstellungen der Warteck Invest entsprechend angepasst werden müssen, was zu einem positiven einmaligen Anpassungseffekt führen wird. Warteck Invest ist derzeit daran, die Höhe der Anpassung zu berechnen. Die Höhe hängt wesentlich vom Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bestimmungen in Basel-Stadt, von der Revision der Steuergesetzgebung auf Bundesebene, über die im Mai 2019 abgestimmt wird, und von anderen anstehenden Revisionen von Steuergesetzgebungen anderer Kantone ab. Aufgrund dieser vielen unbestimmten Variablen kann der Effekt der Steuergesetzrevision des Kantons Basel-Stadt noch nicht verlässlich bestimmt werden. Würden die neuen Bestimmungen in Basel-Stadt bereits per Bilanzstichtag Gültigkeit haben, so würde dies zu einer erfolgswirksamen Reduktion der latenten Steuerrückstellung von ceteris paribus rund CHF 6 Mio. führen.

# Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung



## Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Wartec Invest AG, Basel

### Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Wartec Invest AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 51 bis 82 und Seiten 110 bis 113) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 Renditeigenschaften



##### Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

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



## Bewertung der Renditeliegenschaften

### Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2018 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

- Kommerziell genutzte Liegenschaften	327'220
- Gemischt genutzte Liegenschaften	68'500
- Wohnliegenschaften	383'000

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 ausgewählte 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 Immoblie Sachanlagen (Seite 57)
- Nr. 6 Immoblie Sachanlagen (Seiten 61 bis 63)



### Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

#### Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2018 betragen die Rückstellungen für latente Steuern TCHF 47'323.

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 Resthaldedauer der Liegenschaften geschätzt werden, welche die Strategie der Wartec Invest AG wieder spiegelt.

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

— Nr. 10 Rückstellungen für latente Steuern (Seite 67)

#### 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 Resthaldedauer der Liegenschaft hinsichtlich der Strategiekonformität.



#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

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



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

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

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

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Christoph Vonder Mühl  
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 15. März 2019



# Jahresrechnung der Warteck Invest AG

# Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.18	31.12.17
in Tausend CHF			
<b>Flüssige Mittel</b>	2.1	<b>2 468</b>	<b>1 483</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		277	156
Andere kurzfristige Forderungen		52	30
<b>Forderungen</b>		<b>329</b>	<b>186</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	2.2	<b>5 587</b>	<b>4 069</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>8 384</b>	<b>5 739</b>
Darlehen		186	0
<b>Finanzanlagen</b>		<b>186</b>	<b>0</b>
<b>Beteiligungen</b>	2.3	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>94</b>	<b>122</b>
Kommerziell genutzte Liegenschaften		203 742	209 186
Gemischt genutzte Liegenschaften		38 395	33 323
Wohnliegenschaften		287 450	220 835
Entwicklungsliegenschaften		862	19 991
<b>Immobilien Sachanlagen</b>	2.4	<b>530 448</b>	<b>483 336</b>
<b>Anlagevermögen</b>		<b>530 728</b>	<b>483 457</b>
<b>Aktiven</b>		<b>539 112</b>	<b>489 196</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 100	2 070
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	142 126	61 680
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 457	1 360
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	7 579	7 872
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>152 261</b>	<b>72 983</b>
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	291 065	310 560
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		95	85
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>291 160</b>	<b>310 645</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>443 421</b>	<b>383 628</b>
<b>Aktienkapital</b>	2.8	<b>1 980</b>	<b>1 980</b>
Kapitaleinlagereserven		34 706	48 566
Übrige Kapitalreserven		760	760
<b>Gesetzliche Kapitalreserven</b>	2.9	<b>35 465</b>	<b>49 325</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
<b>Gesetzliche Gewinnreserven</b>		<b>743</b>	<b>743</b>
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		44 875	44 875
Gewinnvortrag		8 645	5 031
Jahresgewinn		3 983	3 614
Bilanzgewinn		12 628	8 645
<b>Freiwillige Gewinnreserven</b>		<b>57 503</b>	<b>53 520</b>
<b>Total Reserven</b>		<b>93 711</b>	<b>103 588</b>
<b>Eigenkapital</b>		<b>95 691</b>	<b>105 568</b>
<b>Passiven</b>		<b>539 112</b>	<b>489 196</b>

# Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2018	Abschluss 2017	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
<b>Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)</b>	2.10	<b>33 412</b>	<b>31 690</b>	<b>5,4 %</b>
Betriebskosten Liegenschaften		-1 553	-1 154	34,6 %
Unterhalt Liegenschaften		-2 891	-2 512	15,1 %
Instandsetzung Liegenschaften		-16	-7	133,9 %
<b>Erfolg aus Vermietung</b>		<b>28 951</b>	<b>28 017</b>	<b>3,3 %</b>
<b>Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen</b>		<b>-1</b>	<b>105</b>	<b>-101,4 %</b>
<b>Übrige betriebliche Erträge</b>		<b>172</b>	<b>222</b>	<b>-22,3 %</b>
<b>Personalaufwand</b>	2.11	<b>-2 950</b>	<b>-2 785</b>	<b>5,9 %</b>
<b>Übriger betrieblicher Aufwand</b>		<b>-1 377</b>	<b>-1 429</b>	<b>-3,7 %</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	2.12	<b>-13 006</b>	<b>-11 729</b>	<b>10,9 %</b>
<b>Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>11 790</b>	<b>12 401</b>	<b>-4,9 %</b>
Finanzaufwand		-6 825	-7 822	-12,7 %
Finanzertrag		2	0	-
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-6 823</b>	<b>-7 822</b>	<b>-12,8 %</b>
<b>Jahresgewinn vor Steuern (EBT)</b>		<b>4 967</b>	<b>4 579</b>	<b>8,5 %</b>
<b>Direkte Steuern</b>		<b>-985</b>	<b>-965</b>	<b>2,1 %</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>3 983</b>	<b>3 614</b>	<b>10,2 %</b>

# Anhang zur Jahresrechnung

## 1. Grundsätze

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

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

### Umlaufvermögen

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

### Darlehen

Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

### Derivative Finanzinstrumente

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

### Sachanlagen

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

### Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mieteträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieteträge, das heisst Soll-Mieteträge 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 1,02304 im anderen Fall.

**Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang**

Da die Wartec 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**

<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>31.12.18</b>	31.12.17
in Tausend CHF		
Diverse	1 389	258
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	4 198	3 811
<b>Total aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>5 587</b>	<b>4 069</b>

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen und einer vom Notar treuhänderisch verwalteten Entschädigung an die Stadt Basel für Vorleistungen in Höhe von TCHF 1 300 im Zusammenhang mit einem im Jahr 2019 in Rechtskraft erwachsenen Bauvertragsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Basel Stadt und Wartec Invest als Baurechtsnehmerin.

Die aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten stellen Aufwendungen dar, die jeweils im Rahmen der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen per Stichtag an

die Mieter weiterverrechnet werden. Die Gegenposition stellen die aufgelaufenen Akontozahlungen der Mieter für Heiz- und Betriebskosten unter den passiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.7).

### 2.3 Beteiligungen

Der Buchwert der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, beträgt CHF 1. Die Warteck Sport Holding AG mit Sitz in Basel verfügt über ein nominelles Eigenkapital von CHF 1,0 Mio. Zurzeit übt sie keine eigene Geschäftstätigkeit aus. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen Beteiligungen.

### 2.4 Immobile Sachanlagen

Immobilien Sachanlagen	31.12.16	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.17
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	207 949	-1 023	8 409	0	-6 149	0	209 186
Gemischt genutzte Liegenschaften	34 129	0	118	0	-924	0	33 323
Wohnliegenschaften	194 637	5 828	24 633	-18	-4 245	0	220 835
Entwicklungsliegenschaften	11 544	-4 805	13 588	-1	-334	0	19 991
<b>Total Portfolio</b>	<b>448 259</b>	<b>0</b>	<b>46 748</b>	<b>-19</b>	<b>-11 652</b>	<b>0</b>	<b>483 336</b>

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

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 31.12.2018 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 465,9 Mio. (Vorjahr CHF 422,2 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 505,1 Mio. (Vorjahr CHF 454,9 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	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.18			31.12.17			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	167 400	0	28 700	167 800	0	30 306	Absicherung
Cross Currency-Swaps	79 400	710	257	79 800	0	2 240	Absicherung
Floor-Option	28 400	8	0	28 800	0	0	Absicherung
<b>Total</b>	<b>275 200</b>	<b>718</b>	<b>28 957</b>	<b>276 400</b>	<b>0</b>	<b>32 546</b>	

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 706 (Vorjahr TCHF 709).

## 2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.18	31.12.17
in Tausend CHF		
Diverse	3 590	4 162
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	3 989	3 711
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>7 579</b>	<b>7 872</b>

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 832, vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 1 947 und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCH 810 enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

## 2.8 Aktienkapital

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 01.01.2017	198 000	10	1 980 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2017	198 000	10	1 980 000
<b>Nominelles Aktienkapital per 31.12.2018</b>	<b>198 000</b>	<b>10</b>	<b>1 980 000</b>

Neben dem nominellen Aktienkapital besteht genehmigtes Aktienkapital:

	genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Genehmigtes Aktienkapital per 01.01.2017	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017	0	0	0
Schaffung von genehmigtem Aktienkapital an der Generalversammlung vom 23.05.2018	49 500	10	495 000
<b>Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018</b>	<b>49 500</b>	<b>10</b>	<b>495 000</b>

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 23. Mai 2020 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

## 2.9 Gesetzliche Kapitalreserven

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 23. Mai 2018 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von TCHF 13 860 (CHF 70 pro Aktie) verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven in der Höhe von TCHF 34 706 können verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung 2018 in der Höhe von TCHF 48 566 wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt. Für in der Schweiz besteuerte Privatanleger sind diese Ausschüttungen von der Einkommenssteuer ausgenommen.

## 2.10 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mietträge, das heisst Soll-Mietträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2018: TCHF 236; 2017: TCHF 116) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2018 TCHF 2 115, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mietträgen) lag damit bei 5,95 % (Vorjahr TCHF 1 268 bzw. 3,85 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 7,22 % leer (Vorjahr 5,64 %). Die Debitorenverluste betragen 2018 TCHF 6 (Vorjahr TCHF 13). Die

Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 5,97 % (Vorjahr 3,89 %).

### **2.11 Personalaufwand**

Am 31.12.2018 hat die Gesellschaft 12 Festangestellte mit total 1 150 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1 150 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter getragen werden (2018: TCHF 187 bzw. 24 Personen, 484 Stellenprozent; 2017: TCHF 219 bzw. 17 Personen, 322 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 12 915 (Vorjahr TCHF 11 652) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 91 (Vorjahr TCHF 76) 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, im Jahr 2019 ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 318 zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag dann zumal 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)**

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 20'224 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 2019, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 97 jährlich. Ab dem 1.10.2019 wird der angepasste Baurechtszins TCHF 135 betragen. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2'782 fällig.

Auf der 3'833 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3'175 m<sup>2</sup> 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 1.1.2019, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Bis zum 31.12.2018 betrug der jährliche Baurechtszins TCHF 236. Die Anpassung ist zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Gegenstand von Verhandlungen mit der Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 13'081 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 31.12.18	Anzahl Aktien per 31.12.17
Dr. Christoph M. Müller	Präsident des Verwaltungsrats	62 937	62 872
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	10	10
Dr. Marcel Rohner	Mitglied des Verwaltungsrats	400	275
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	15	10
Stefan Hilber	Chief Financial Officer	10	3
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	19	19
<b>Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat</b>		<b>63 391</b>	<b>63 189</b>

### Gewinnverwendung

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Verwendung des Bilanzgewinns befindet sich auf Seite 34 weiter vorne in diesem Geschäftsbericht.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31. Dezember 2018 und dem 15. März 2019 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung und des Anhangs durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2018 zur Folge haben. Folgender Sachverhalt soll an dieser Stelle jedoch erwähnt werden:

An seiner Sitzung vom 22.1.2019 hat der Regierungsrat der Stadt Basel den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und Wartec Invest für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel BS ratifiziert. 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 18 500 fällig. Wartec Invest wird auf dieser Baurechtsparzelle voraussichtlich bis 2021 einen gemischt genutzten Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 10 000 m<sup>2</sup> realisieren. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 44 Mio. veranschlagt. Es wird mit neuen jährlichen Mieteinnahmen von gegen CHF 2,3 Mio. gerechnet. Per 31.12.2018 sind aufgelaufene Planungskosten und eine treuhänderisch verwaltete Entschädigung für Vorleistungen der Stadt Basel für dieses Projekt im Umfang von insgesamt TCHF 1 361 in den aktiven Rechnungsabgrenzungen verbucht (siehe Punkt 2.2).

# Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung



## 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 2018, 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 89 bis 99) für das am 31. Dezember 2018 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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



### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 34) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Christoph Vonder Mühl  
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 15. März 2019

# Bericht der Schätzungsexperten



Wartec Invest AG  
Grenzacherstrasse 79  
4058 Basel

PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
Postfach  
CH-8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00  
[www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

30.01.2019

## Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2018

### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Wartec Invest AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2018 bewertet.

### Bewertungsstandards und Grundlagen

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

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

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

Grundlage für die Bewertung bilden aktuelle Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Dokumente und Daten zu den Liegenschaften werden von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. Die Richtigkeit dieser Dokumente wird vorausgesetzt. Die Liegenschaften werden im Rahmen der Bewertung jeweils mindestens alle drei Jahre, sowie im Rahmen von Akquisition oder Umbau besichtigt. Im Rahmen der Jahresbewertung 2018 wurden 16 Liegenschaften besichtigt.

### Bewertungsmethode und Bewertungstechnik

Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlichen erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (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

PricewaterhouseCoopers AG mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.



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 3.13%. Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zu- und Abschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% beibehalten. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen.

#### Bewertungsergebnis

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2018 wurden im Zuge der Wachstumsstrategie drei Liegenschaften erworben. Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 55 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG.

Für die Liegenschaften der Warteck Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4.44% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 um 0.1% gesunken (12-2017: 4.54%). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2018 ist der Diskontierungszinssatz ebenfalls um 0.1% gesunken (06-2018: 4.54%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lage der Liegenschaften weiterhin am tiefsten (4.39%).

Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2018 liegt bei 3.49% und ist somit gegenüber dem Jahresabschluss 2017 (12-2017: 3.58%) um 0.09% tiefer. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2018 fällt der gewichtete Kapitalisierungszinssatz ebenfalls um 0.09% tiefer aus (06-2018: 3.58%).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungssatz	Gewichteter Kapitalisierungssatz
Basel (BS/BL)	27	348'140'000	4.39%	3.42%
Zürich (ZH/AG/SO)	17	258'090'000	4.42%	3.48%
Übrige Regionen (BE/IL/SH/SG/TG/GR)	11	176'450'000	4.57%	3.63%
<b>Total Portfolio</b>	<b>55</b>	<b>782'680'000</b>	<b>4.44%</b>	<b>3.49%</b>

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Warteck Invest AG per 31. Dezember 2018** mit **CHF 782'680'000** (12-2017: CHF 717'700'000, 12-2016: CHF 667'400'000, 12-2015: CHF 592'500'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zur Jahresbewertung 2017 um rund 9.1% (CHF 64'980'000) gestiegen. Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2017 im Portfolio) ist gegenüber dem Jahresabschluss 2017 um 2.6% (CHF 18'320'000) gestiegen, wobei diese Veränderung vorwiegend auf die im Betrachtungszeitraum abgeschlossenen Bauinvestitionen sowie den reduzierten Diskontierungssatz zurückzuführen ist.

#### Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Warteck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschluss 2018. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory

Marie Seiler MRICS, CFA  
Director

Laura Blaufuss  
Manager

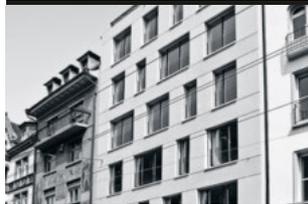
# Übersicht Immobilienportfolio

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

# Kommerziell genutzte Liegenschaften



**1 ALLSCHWIL**  
Binningerstrasse 95,  
Fabrikstrasse 2  
Baujahr 1964



**2 BASEL**  
Falknerstrasse 35  
Baujahr 2009



**3 BASEL**  
Greifengasse 23  
Baujahr 1995



**4 BASEL**  
Grenzacherstrasse 79  
Baujahr 1932



**5 BASEL**  
Grenzacherstrasse 62,  
Fischerweg 2/4  
Baujahr 1996



**6 BASEL**  
Münchensteinerstrasse 127  
Baujahr 1993



**7 BASEL**  
Schneidergasse 11  
Baujahr 1914



**8 BASEL**  
Steinberg 23  
Baujahr 2016



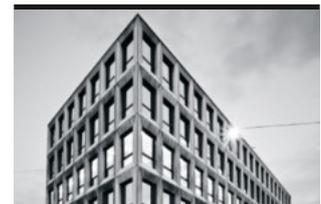
**9 BUCHS**  
Webereiweg 3  
Baujahr 1994



**10 GOSSAU**  
Industriestrasse 149  
Baujahr 1991



**11 LANDQUART**  
Bahnhofstrasse 54  
Baujahr 1989



**12 LIESTAL**  
Bahnhofplatz 11  
Baujahr 2011



**13 NETSTAL**  
Centro 6  
Baujahr 2009



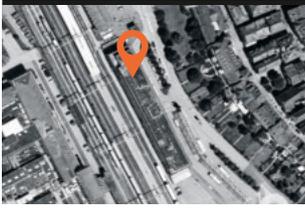
**14 SCHAFFHAUSEN**  
Stauffacherstrasse 36  
Baujahr 1991



**15 SCHLIEREN**  
Zürcherstrasse 111  
Baujahr 1992



**16 WEINFELDEN**  
Kreuzlingerstrasse 21  
Baujahr 1985/2003



**17 ZOFINGEN**  
Untere Grabenstrasse 30  
Baurechtsparzelle mit 3 833 m<sup>2</sup>



**18 ZÜRICH**  
Rotbuchstrasse 46  
Baujahr 1929

# Gemischt genutzte Liegenschaften



**19 BASEL**  
Brüglingerstrasse 9,  
Walkeweg 6  
Baujahr 2008



**20 BASEL**  
Grenzacherstrasse 60,  
Burgweg 3  
Baujahr 1900



**21 BASEL**  
Innere Margarethenstrasse 26/28  
Baujahr 1935

## Neuerwerb



**22 BINNINGEN**  
Hauptstrasse 50  
Baujahr 1986



**23 LUPFIG**  
Flachsacherstrasse 15/17/19,  
Ahornwegli 2  
Baujahr 1993



**24 RORSCHACH**  
Hauptstrasse 30  
Baujahr 1989

# Wohn- liegenschaften



**25 AARBURG**  
Pilatusstrasse 9–13,  
Sägstrasse 26–32  
Baujahr 1991



**26 ALLSCHWIL**  
Biningerstrasse 152/154/156,  
Weiherweg 1/1a/3  
Baujahr 1965



**27 BASEL**  
Alemannengasse 62/64  
Baujahr 1995



**28 BASEL**  
Alemannengasse 65  
Baujahr 2004



**29 BASEL**  
Blochmonterstrasse 2  
Baujahr 1949



**30 BASEL**  
Chrischonastrasse 38  
Baujahr 1983



**31 BASEL**  
Fischerweg 6/8/10,  
Alemannengasse 33/35/37  
Baujahr 1996



**32 BASEL**  
Im Witterswilerhof 2–6  
Baujahr 1961



**33 BASEL**  
Landskronstrasse 1  
Baujahr 1996



**34 BASEL**  
Riehenring 17  
Baujahr 1932/1943



**35 BASEL**  
Rütlistrasse 32  
Baujahr 1968



**36 BASEL**  
Schützenmattstrasse 26/28  
Baujahr 1979



**37 BASEL**  
St.Alban-Rheinweg 188,  
Ramsteinerstrasse 4  
Baujahr 1900/1992



**38 BERGDIETIKON**  
Honerethof 5–7  
Baujahr 1991



**39 BÜTZBERG**  
Kindergartenweg 5/7,  
Südstrasse 13  
Baujahr 2011



**40 ERLINSBACH**  
Rainlistrasse 21/23/25  
Baujahr 2017

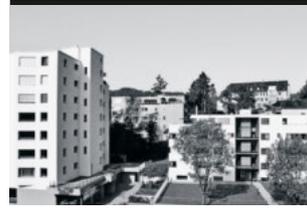


**41 HAUSEN**  
Hauptstrasse 4/6/12/14,  
Unterdorfstrasse 11–15  
Baujahr 1984

Neuerwerb



**42 ISLIKON**  
Alte Landstrasse 17–19  
Baujahr 1983



**43 KILCHBERG**  
Bächlerstrasse 34/36  
Baujahr 1971/2006



**44 NEFTENBACH**  
Zürichstrasse 36–40  
Baujahr 1986



**45 NIEDERLENZ**  
Ahornweg 2–12  
Baujahr 1985



**46 RICKENBACH**  
St.Laurentiusstrasse 6–20,  
Wendelinweg 1–3  
Baujahr 1986



**47 RIEHEN**  
Im Finsteren Boden 15/17  
Baujahr 1975



**48 RUDOLFSSTETTEN**  
Hofackerstrasse 44–48  
Baujahr 1987

Neuerwerb



**49 SUHR**  
Gönhardweg 5–13  
Baujahr 1986



**50 WEINFELDEN**  
Kreuzlingerstrasse 23  
Baujahr 1950



**51 WETZIKON**  
Ettenhauserstrasse 29–33  
Baujahr 1982/2013



**52 WIL**  
St.Gallerstrasse 25/27/29/31  
Baujahr 2018



**53 ZOFINGEN**  
Am Naglerbach 1–7  
Baujahr 2001

# Entwicklungs- liegenschaften



**54 BUCHS**  
Weierweg 6  
Baujahr 1924



**55 MUTTENZ**  
St. Jakobs-Strasse 168  
Baulandparzelle mit 1 348 m<sup>2</sup>

# Übersicht Portfolio

Ort, Adresse	Marktwert <sup>1</sup> am 31.12.18	Mietertrag <sup>2</sup>
	TCHF	TCHF
1 Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2		
2 Basel, Falknerstrasse 35		
3 Basel, Greifengasse 23		
4 Basel, Grenzacherstrasse 79		
5 Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4		
6 Basel, Münchensteinerstrasse 127		
7 Basel, Schneidergasse 11		
8 Basel, Steinenberg 23		
9 Buchs AG, Webereiweg 3		
10 Gossau SG, Industriestrasse 149		
11 Landquart GR, Bahnhofstrasse 54		
12 Liestal BL, Bahnhofplatz 11		
13 Netstal GL, Centro 6		
14 Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36		
15 Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111		
16 Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21		
17 Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30		
18 Zürich, Rotbuchstrasse 46		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>327 220</b>	<b>16 188</b>
19 Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6		
20 Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3		
21 Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28		
22 Binningen BL, Hauptstrasse 50		
23 Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2		
24 Rorschach SG, Hauptstrasse 30		
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>68 500</b>	<b>3 412</b>
25 Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32		
26 Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3		
27 Basel, Alemannengasse 62/64		
28 Basel, Alemannengasse 65		
29 Basel, Blochmonterstrasse 2		
30 Basel, Chrischonastrasse 38		
31 Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37		
32 Basel, Im Witterswilerhof 2–6		
33 Basel, Landskronstrasse 1		
34 Basel, Riehenring 17		
35 Basel, Rütlistrasse 32		
36 Basel, Schützenmattstrasse 26/28		
37 Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4		
38 Bergdietikon AG, Honerethof 5–7		
39 Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13		
40 Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25		
41 Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15		
42 Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19		
43 Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36		
44 Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40		
45 Niederlenz AG, Ahornweg 2–12		
46 Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3		
47 Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17		
48 Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48		
49 Suhr AG, Gönhardweg 5-13		
50 Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23		
51 Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33		
52 Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31		
53 Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7		
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>383 000</b>	<b>15 872</b>
54 Buchs AG, Weierweg 6		
55 MuttENZ BL, St. Jakobs-Strasse 168		
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>3 960</b>	<b>61</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>782 680</b>	<b>35 533</b>

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

<sup>2</sup> Soll-Mieterträge (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

<sup>3</sup> Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

Leerstand <sup>3</sup>	Leerstand <sup>4</sup>	Versicherungswert <sup>5</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>6</sup>	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche
%	%	TCHF				m <sup>2</sup>
2,56		13 100	AE	1964	2006	1 667
0,11		6 766	AE	2009	-	368
0,07		12 911	AE	1995	-	430
10,34		7 325	AE	1932	2001	1 578
0,10		38 116	AE	1996	-	2 195
0,65		12 861	AE	1993	-	1 229
0,00		3 471	AE	1914	1996	138
10,01		12 417	AE	2016	-	517
0,00		11 661	AE	1994	-	6 013
12,97		23 688	AE	1991	-	4 174
0,04		28 816	AE	1989	2012	5 131
0,26		22 386	AE	2011	-	1 693
5,99		16 148	AE	2009	-	6 127
47,61		10 640	AE	1991	2017	2 706
0,00		29 328	AE	1992	2005	2 783
0,00		11 781	AE	1985/2003	-	2 449
0,00		n/a	AE/BRG	n/a	-	3 833
0,10		13 690	AE/SE <sup>7</sup>	1929	2004	1 176
<b>4,10</b>	<b>6,37</b>	<b>275 105</b>				<b>44 207</b>
0,00		12 521	AE	2008	-	1 941
0,53		5 474	AE	1900	1995	270
3,47		6 970	AE	1935	2007	602
2,39		3 056	AE	1986	-	495
6,33		27 632	AE	1993	2003	8 398
7,20		10 082	AE	1989	-	1 122
<b>4,24</b>	<b>6,46</b>	<b>65 735</b>				<b>12 828</b>
5,79		14 041	AE	1991	2006	3 412
1,16		30 640	AE	1965	2002	8 989
0,25		4 081	AE	1995	2010	693
3,78		2 005	SE/ME <sup>9</sup>	2004	-	0
1,57		2 269	AE	1949	2014	660
0,00		10 213	AE	1983	2013	2 300
0,42		31 942	AE	1996	2014	4 743
0,00		10 793	AE/BRN	1961	1990/2014	2 876
1,93		3 889	AE	1996	-	343
2,28		2 952	AE	1932/1943	1997	642
0,03		7 381	AE	1968	-	1 090
0,00		9 218	AE	1979	-	1 136
0,13		5 167	AE	1900/1992	1992	455
4,08		8 668	AE	1991	-	5 134
3,43		5 050	AE	2011	-	2 933
50,01		8 284	AE	2017	-	4 043
2,22		11 533	AE/ME <sup>8</sup>	1984	2009/2010	5 434
1,99		6 310		1983	-	5 051
2,42		10 208	AE	1971/2006	2008	3 502
1,29		6 900	AE	1986	-	5 310
13,43		10 505	AE	1985	2011/2012	6 634
5,05		21 223	AE	1986	2016	10 834
2,07		7 169	AE	1975	2007	2 331
22,33		8 035	AE	1987	2017	4 704
1,67		24 345		1986	-	13 576
11,70		604	AE	1950	2018	463
7,74		10 560	AE	1982/2013	2013	4 320
50,44		22 220	AE/BRN	2018	-	12 573
4,43		16 236	AE	2001	-	6 313
<b>8,23</b>	<b>8,03</b>	<b>312 441</b>				<b>120 494</b>
n/a		1 295	AE	1924	1953	584
n/a		n/a	AE	n/a	-	1 348
<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 295</b>				<b>1 932</b>
<b>5,96</b>	<b>7,22</b>	<b>654 576</b>				<b>179 461</b>

<sup>4</sup> Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.18 (Renditeliegenschaften)

<sup>5</sup> Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.19

<sup>6</sup> AE=Alleineigentum/SE=Stockwerkeigentum/ME=Miteigentum/

BRN=Wartec Invest als Baurechtsnehmerin / BRG=Wartec Invest als Baurechtsgeberin

<sup>7</sup> Büroräume=AE/Parkplätze=SE

<sup>8</sup> Wohnliegenschaften=AE/Einstellhalle=ME

<sup>9</sup> Nebenräume=SE/Einstellhalle=ME

# Übersicht Nutzflächen

Ort, Adresse	Wohnen	Büro
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1 Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2	0	2826
2 Basel, Falknerstrasse 35	342	736
3 Basel, Greifengasse 23	403	860
4 Basel, Grenzacherstrasse 79	0	1078
5 Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4	0	5463
6 Basel, Münchensteinerstrasse 127	342	2066
7 Basel, Schneidergasse 11	231	0
8 Basel, Steinenberg 23	583	951
9 Buchs AG, Webereiweg 3	0	3313
10 Gossau SG, Industriestrasse 149	0	8816
11 Landquart GR, Bahnhofstrasse 54	1272	1058
12 Liestal BL, Bahnhofplatz 11	0	3365
13 Netstal GL, Centro 6	550	446
14 Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36	0	1934
15 Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111	0	3632
16 Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21	0	0
17 Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30	0	0
18 Zürich, Rotbuchstrasse 46	0	2921
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 723</b>	<b>39 465</b>
19 Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6	1738	167
20 Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3	517	14
21 Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28	923	239
22 Binningen BL, Hauptstrasse 50	714	232
23 Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2	2930	0
24 Rorschach SG, Hauptstrasse 30	1804	843
<b>Gemischt genutzte Liegenschaften</b>	<b>8 626</b>	<b>1 495</b>
25 Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32	3056	54
26 Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3	5671	108
27 Basel, Alemannengasse 62/64	873	61
28 Basel, Alemannengasse 65	0	0
29 Basel, Blochmonterstrasse 2	574	0
30 Basel, Chrischonastrasse 38	1898	391
31 Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37	6566	543
32 Basel, Im Witterswilerhof 2–6	3400	0
33 Basel, Landskronstrasse 1	893	0
34 Basel, Riehenring 17	647	0
35 Basel, Rütlistrasse 32	1440	57
36 Basel, Schützenmattstrasse 26/28	2559	0
37 Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4	936	95
38 Bergdietikon AG, Honerethof 5–7	2226	316
39 Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13	1448	0
40 Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25	2 138	0
41 Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15	3958	0
42 Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19	1902	0
43 Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36	2228	0
44 Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40	1980	0
45 Niederlenz AG, Ahornweg 2–12	2836	0
46 Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3	6434	0
47 Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17	1321	0
48 Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48	2362	0
49 Suhr AG, Gönhardweg 5–13	7 539	0
50 Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23	122	0
51 Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33	2545	0
52 Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31	7 455	0
53 Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7	4 479	0
<b>Wohnliegenschaften</b>	<b>79 486</b>	<b>1 625</b>
54 Buchs AG, Weierweg 6	0	0
55 Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168	0	0
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Portfolio</b>	<b>91 835</b>	<b>42 585</b>

<sup>1</sup> Nur Autoparkplätze

Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutzfläche	PP innen <sup>1</sup>	PP aussen <sup>1</sup>	Parkplätze <sup>1</sup>
m <sup>2</sup>	Anzahl	Anzahl	Anzahl					
0	0	0	497	0	3323	0	31	31
737	0	0	16	0	1831	0	0	0
1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
0	0	0	202	0	1280	0	41	41
1163	0	0	1581	0	8207	47	0	47
630	0	0	298	0	3336	43	0	43
0	195	0	111	0	537	0	0	0
305	552	0	0	0	2391	0	0	0
0	0	0	0	0	3313	24	93	117
528	0	580	773	0	10697	119	42	161
5095	0	58	90	0	7573	163	53	216
899	0	0	196	0	4460	77	0	77
1096	348	1837	301	0	4578	66	60	126
0	0	0	721	0	2655	39	26	65
432	0	0	617	0	4681	87	6	93
0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	524	0	3445	57	0	57
<b>11948</b>	<b>1095</b>	<b>4624</b>	<b>6373</b>	<b>0</b>	<b>67228</b>	<b>738</b>	<b>361</b>	<b>1099</b>
1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
0	343	0	206	0	1080	0	0	0
0	351	0	131	0	1644	0	5	5
0	0	0	40	0	986	19	0	19
2552	60	0	515	0	6057	128	41	169
163	0	0	345	8	3163	29	0	29
<b>4002</b>	<b>754</b>	<b>0</b>	<b>1485</b>	<b>8</b>	<b>16370</b>	<b>211</b>	<b>57</b>	<b>268</b>
314	0	50	132	40	3646	65	2	67
662	0	0	527	0	6968	62	32	94
0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	0	30	30	47	0	47
0	0	0	0	0	574	2	0	2
0	0	0	95	0	2384	45	0	45
0	0	0	92	233	7434	120	0	120
0	0	0	0	0	3400	5	0	5
0	141	0	44	0	1078	0	0	0
0	0	180	0	0	827	0	11	11
0	0	0	0	0	1497	24	0	24
0	0	0	75	0	2634	0	0	0
0	0	0	55	0	1086	0	0	0
0	0	0	74	0	2616	42	8	50
0	0	0	0	0	1448	0	22	22
0	0	0	0	0	2138	33	21	54
0	0	0	0	210	4168	46	3	49
0	0	0	0	148	2050	18	9	27
234	0	0	221	55	2738	22	18	40
0	0	0	140	0	2120	30	22	52
0	0	0	0	298	3134	32	15	47
0	0	0	0	20	6454	70	26	96
0	0	0	0	216	1537	18	0	18
0	0	0	150	0	2512	29	7	36
0	0	0	301	0	7840	90	0	90
0	0	0	0	0	122	0	6	6
0	0	0	0	108	2653	30	4	34
0	0	0	82	0	7537	121	0	121
0	0	0	40	0	4519	50	12	62
<b>1210</b>	<b>141</b>	<b>230</b>	<b>2090</b>	<b>1358</b>	<b>86139</b>	<b>1001</b>	<b>218</b>	<b>1219</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>17160</b>	<b>1990</b>	<b>4854</b>	<b>9948</b>	<b>1366</b>	<b>169737</b>	<b>1950</b>	<b>636</b>	<b>2586</b>

# Mehrjahresübersicht 2014 bis 2018

<b>Gesellschaft</b>	<b>2018</b>	2017	2016	2015	2014
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	29,7	27,6	26,6	24,8	23,4
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	22,8	19,8	18,5	16,7	15,3
Konzerngewinn	18,7	16,4	15,1	14,6	12,1
Eigenkapital	301,7	296,9	293,9	292,2	212,8
Bilanzsumme	791,7	723,9	675,4	618,2	570,9
Marktwert Immobilienportfolio	782,7	717,7	667,4	592,5	564,2
Börsenkapitalisierung	378,2	388,1	366,7	352,4	268,6
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,25	1,31	1,25	1,21	1,26

<b>Aktie</b>	<b>2018</b>	2017	2016	2015	2014
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	1910	1960	1852	1780	1729
Namenaktie Höchst	2040	1993	1949	1983	1766
Namenaktie Tiefst	1860	1825	1715	1725	1629
Innerer Wert	1524	1499	1484	1476	1433
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie <sup>1</sup>	1,5%	11,0%	7,9%	6,3%	9,3%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	20	24	24	24	22
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	149,76	139,50	134,34	125,37	157,64
Konzerngewinn vor Steuern	115,36	100,05	93,40	84,55	102,77
Konzerngewinn	94,36	83,03	76,35	73,80	81,73
Ausschüttung	70 <sup>2</sup>	70	68	68	68

<sup>1</sup> Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

<sup>2</sup> Antrag des Verwaltungsrats

<b>Statistische Angaben</b>	<b>2018</b>	2017	2016	2015	2014
Anzahl Namenaktien	198 000	198 000	198 000	198 000	148 500
Anzahl Titel insgesamt	198 000	198 000	198 000	198 000	148 500
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	49 500	–	–	–	–
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	1,98	1,98	1,98	1,98	1,49
Nominelles Eigenkapital in Mio. CHF	1,98	1,98	1,98	1,98	1,49
Nominelles genehmigtes Aktienkapital in Mio. CHF	0,50	–	–	–	–
Anzahl eingetragene Aktionäre am 31.12.	2 136	2 066	2 071	2 014	1 948

# Finanzkalender Agenda

Generalversammlung 2019

22. Mai 2019

Publikation Semesterbericht 2019

August 2019

Medien- und Finanzanalystenkonferenz 2020

März 2020

Generalversammlung 2020

27. Mai 2020

## HERAUSGEBER

Warteck Invest AG, Basel

## GESAMTKONZEPT/DESIGN/REALISATION

Linkgroup AG, Zürich

[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

## FOTOGRAFIE

Severin Jakob Fotografie, Zürich

[www.severinjakob.com](http://www.severinjakob.com)

Dieser Geschäftsbericht ist auf FSC-zertifiziertes Papier gedruckt.



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

**NAMENAKTIE**

**Symbol Telekurs: WARN**

**Reuters: WARZnb**

**Valorenummer: 261 948**

**ISIN-Nummer: CH0002619481**

**FÜR WEITERE INFORMATIONEN**

**[www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)**

**[info@warteck-invest.ch](mailto:info@warteck-invest.ch)**

**Telefon +41 61 690 92 20**

**Telefax +41 61 690 92 30**