

21

Geschäfts- bericht

In den anhaltend schwierigen Zeiten bestätigt das erfolgreiche Geschäftsjahr die nachhaltige Geschäftspolitik der Warteck Invest. Die Wachstumsmöglichkeiten durch eigene Projekte, ein qualitativ hochwertiges Portfolio sowie unsere Nähe zur Kundschaft stimmen uns positiv für die künftige Entwicklung der Gesellschaft.

Bericht

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

35 Corporate Governance

49 Vergütungsbericht

- 51 Bericht der Revisionsstelle

Konzernrechnung

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

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

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

Zusätzliche Informationen

- 100 Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten
- 102 Übersicht Portfolio und Nutzflächen
- 106 Mehrjahresübersicht
- 107 Finanzkalender

Kennzahlen

Gesellschaft	2021	2020	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	886,3	845,6	4,8 %
Eigenkapital	416,7	406,6	2,5 %
Börsenkaptalisierung am 31.12. im Verhältnis zum inneren Wert	586,6	589,1	-0,4 %
Fremdfinanzierungsgrad ¹	1,41	1,45	-2,8 %
Net gearing ²	53,0%	51,9%	2,1 %
Eigenkapitalquote	94%	93%	1,3 %
Eigenkapitalrendite ³	47,0%	48,1%	-2,2 %
Personalbestand am 31.12.	6,7%	6,7%	0,0 %
In Stellenprozenten	13	12	8,3 %
Erfolg aus Vermietung	1240%	1070%	15,9 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	30,8	30,6	0,7 %
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁴	39,0	38,2	2,0 %
Konzerngewinn vor Steuern	25,9	25,9	0,2 %
Konzerngewinn	33,5	32,6	2,8 %
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁵	27,4	26,8	2,4 %
	17,4	16,5	5,6 %

Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	874,4	838,6	4,3 %
Anzahl Liegenschaften	57	57	0,0 %
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)	36,9	36,7	0,4 %
Leerstandsquote in % ¹	2,4 %	3,0 %	-19,6 %
Leerstände in % der vermietbaren Fläche	4,2 %	3,4 %	25,9 %
Ertragsausfallquote ²	2,4 %	3,2 %	-25,3 %
Ist-Mieterträge ³ (in Mio. CHF)	36,0	35,6	1,2 %
Bruttorendite ⁴	4,5 %	4,6 %	-1,8 %
Nettorendite ⁵	3,7 %	3,8 %	-1,6 %
Performance ⁶	5,0 %	5,2 %	-3,6 %

Namenaktie			
in CHF			
Kurs am 31.12.	2370	2380	-0,4 %
Höchst	2470	2380	-
Tiefst	2270	1900	-
Innerer Wert (Net Asset Value)	1684	1643	2,5 %
Premium/Agio ¹ am 31.12.	40,8%	44,9%	-9,1 %
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	21,4	22,0	-2,8 %
Rendite (Performance) im Berichtsjahr ²	3,4%	18,9%	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre ²	12,3%	11,2%	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre ²	9,0%	9,6%	-
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ³	157	154	2,0 %
Konzerngewinn vor Steuern ³	135	132	2,8 %
Konzerngewinn ³	111	108	2,4 %
Ausschüttung	70 ⁴	70	+/- 0,0 %

- ¹ Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
- ² Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquiden Mitteln in % des Eigenkapitals
- ³ Konzerngewinn in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
- ⁴ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 13,0 Mio. (VJ CHF 12,3 Mio.)
- ⁵ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 13,0 Mio. (VJ: CHF 12,3 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 3,0 Mio. (VJ: CHF 2,0 Mio.).

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

- ¹ Premium / Agio = Zuschlag zum inneren Wert
- ² Kursveränderung inklusive Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.
- ³ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2020 und 2021: 247 500 Stück)
- ⁴ Antrag des Verwaltungsrats

Highlights

Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Konzerngewinn in Mio. CHF

27,4

+2,4% gegenüber Vorjahr

Projektpipeline in Mio. CHF

~ 270

Marktwert Immobilien- portfolio in Mio. CHF

874,4

+4,3% gegenüber Vorjahr

Anzahl Liegenschaften in 11 Kantonen

57

unverändert gegenüber Vorjahr

Ausschüttung in CHF

70.00

unverändert gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

2,4%

-19,6% gegenüber Vorjahr

Wachstum durch Projekte

Die Corona-Pandemie hielt die Welt und die Wirtschaft auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 in ihrem Bann. Die zur Verhinderung der Verbreitung des Virus getroffenen Massnahmen sowie Probleme in den Lieferketten und Nachfragerückgänge führten erneut bei einigen unserer Mietenden zu finanziellen Engpässen. Die zur Unterstützung gewährten Mietzinsermässigungen und die damit verbundenen Ertragsausfälle von rund CHF 0,25 Mio. waren für die Gesellschaft jedoch nicht existenzbedrohend. Ein weiterer prägender Faktor im vergangenen Jahr waren erneut die tiefen Zinsen. Am Transaktionsmarkt kam es zu einer weiteren Reduktion der Renditen. Zudem konnte eine Angleichung der Renditen zwischen Wohn- und Geschäftsliegenschaften beobachtet werden. In dieser Marktlage konnte kein geeignetes Akquisitionsobjekt gefunden werden. Wachstum wurde dennoch durch Investitionen in den Bestand und in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte generiert.



Für Warteck Invest war 2021 trotz der erwähnten Konsequenzen aus der Corona-Krise ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Die bereits tiefen Leerstände konnten weiter reduziert werden auf eine Leerstandsquote von 2,4%. Dadurch erhöhte sich auch der Erfolg aus Vermietung um 0,7%. Die Immobilien erfuhren eine Aufwertung um 1,5%. Der Konzerngewinn betrug CHF 27,4 Mio. und lag damit 2,4% über dem Vorjahr. Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag der Gewinn im Berichtsjahr um 5,6% über dem Vorjahr. Er entsprach CHF 70.45 pro Aktie. Damit wurde bereits zwei Jahre nach der Kapitalerhöhung das bisherige Dividendenniveau operativ verdient. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg aufgrund der Aufwertungen und der im Rahmen der Projekte getätigten Investitionen um 4,3% auf CHF 874,4 Mio.

Die laufenden Projekte sind im Berichtsjahr grösstenteils planmässig vorangekommen und es wurden neue Projekte lanciert. So ist beispielweise der zwölfstöckige Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» in Basel im Rohbau in Kürze erstellt und die Arbeiten zum Innenausbau können beginnen. Erste Mietverträge für Geschäftsflächen und Wohnungen sind bereits unterzeichnet. Weiter erwuchs die Quartierplanung in der Hagnau in Muttenz in Rechtskraft, sodass auch dieses bedeutende Projekt weiterentwickelt werden kann. Nachdem eine umfassende Sanierung von 35 Wohnungen in Aarburg erfolgreich umgesetzt wurde, sind bereits zwei weitere Sanierungen in Vorbereitung. Schliesslich sind auch zwei Arealentwicklungen in Buchs und Allschwil weiter vorangetrieben worden. Zusammen mit diesen Projekten besteht eine gut gefüllte Pipeline von Projekten im Umfang von über CHF 270 Mio. für die kommenden fünf bis sieben Jahre.

Obwohl in Bezug auf die Entwicklung der Corona-Pandemie Licht am Ende des Tunnels sichtbar ist, können die nachhaltigen Auswirkungen auf die globale wirtschaftliche Situation, auf die Schweizer Volkswirtschaft und auf die Ertragsaussichten von Warteck Invest noch nicht mit Sicherheit vorhergesehen werden. Es deutet jedoch vieles darauf hin, dass die Aussichten für den Schweizer Immobilienmarkt und insbesondere für die Nachfrage nach Mietwohnungen und Büroflächen intakt bleiben. Trotz Homeoffice wird das Büro als Ort der Begegnung und des kreativen Austauschs nicht verschwinden, es wird sich höchstens verändern. Die Nachfrage nach Wohnraum wird gestützt durch die Zuwanderung und die demografische Entwicklung einerseits

sowie den Raumbedarf durch Homeoffice andererseits. Die grössten Herausforderungen sind im Bereich von Verkaufsflächen zu erwarten, wo die Corona-Krise den Strukturwandel hin zum Online-Handel stark beschleunigt hat.

Warteck Invest ist mit einem gut diversifizierten Portfolio von Liegenschaften an attraktiven Lagen und einer agilen, nahe am Markt operierenden Organisation gut gerüstet für die anstehenden Chancen und Herausforderungen am Immobilienmarkt. Die erneute Reduktion der Leerstandsquote im zweiten Corona-Jahr bestätigt dies.

Die Namenaktien von Warteck Invest haben im Verlauf des Berichtsjahres bei CHF 2470 ein Allzeithöchst erreicht. Zum Jahresende schlossen sie mit einem leichten Plus von 0,4% bei CHF 2370. Zusammen mit der im Mai 2021 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel damit eine Gesamtrendite von 3,4%. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 18. Mai 2022 unter Würdigung des guten Jahresergebnisses und aufgrund der intakten Ertragsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr konstant attraktive Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

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

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



Dr. Marcel Rohner
Präsident des Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

Für Warteck Invest war das vergangene Jahr 2021 trotz andauernder Corona-Pandemie ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Konzerngewinn erreichte CHF 27,4 Mio. und lag um 2,4% über dem Vorjahr. Ohne den Effekt aus der Neubewertung der Liegenschaften lag der Gewinn bei CHF 17,4 Mio. und übertraf das Vorjahr um 5,6%. Damit wurde das bisherige Dividenden-niveau bereits im zweiten Jahr nach der letzten Kapitalerhöhung wieder operativ verdient. Im Berichtsjahr wurde keine Liegen-schaft erworben, dafür wurde weiter in die Neubau- und Sanie-rungsprojekte investiert. Durch diese Investitionen und als Folge der Aufwertungen stieg der Wert des Immobilienport-folios um 4,3% auf CHF 874,4 Mio.

Die Corona-Pandemie prägte auch im Jahr 2021 das Welt-geschehen und die globale Wirtschaft massgeblich. Erneut wurden vielerorts Massnahmen zur Eindämmung des Virus ergriffen. Diese wirkten sich meist negativ auf die Wirtschaft und die Gesellschaft aus. So kam es auch in der Schweiz unter anderem im ersten Halbjahr zu einem erneuten Lockdown sowie im ganzen Jahr zu Phasen mit Homeoffice-Pflicht. Erneut geriet dadurch eine Reihe von Mietenden in finanzielle Engpässe. Im Sinne der Pflege von nachhaltigen Kundenbeziehungen wurden individuell Lösungen gesucht und insgesamt Mietzinsersüsse von CHF 0,25 Mio. gewährt. Demgegen-über konnten aber die bereits tiefen Leerstände erneut um 19,6% auf eine Leerstandsquote von 2,4% gesenkt werden. Der Erfolg aus Vermietung konnte dadurch um 0,7% auf CHF 30,8 Mio. gesteigert werden. Die laufen-den Projekte konnten im Berichtsjahr weiter vorange-trieben und zum Teil abgeschlossen werden, und es wur-den neue Projekte lanciert. Insgesamt besteht zurzeit eine Pipeline an Projekten für Neubauten, Arealentwick-lungen, Sanierungen und Aufstockungen im Umfang

von rund CHF 270 Mio., die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung blicken aufgrund dieser Ausgangslage sowie der zu erwarten-den Entspannung der epidemiologischen Lage vorsichtig optimistisch in die mittelfristige Zukunft von Warteck Invest. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung daher eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie.

Steigerung von Konzerngewinn und operativem Ergebnis

Warteck Invest erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 39,0 Mio. Dies ist 2,0% mehr als im Vorjahr (CHF 38,2 Mio.). Diese Steige-rung ist vor allem begründet durch den höheren Erfolg aus Vermietung sowie durch das Bewertungsergebnis. Das Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr vor-nehmlich als Folge der weiter gesunkenen Diskontsätze durch die unabhängigen Expertinnen und Experten von

PricewaterhouseCoopers AG (PwC) um CHF 13,0 Mio. bzw. 1,5% aufgewertet (CHF 12,3 Mio. bzw. 1,5%). Der Konzerngewinn erreichte CHF 27,4 Mio. und übertraf das Vorjahresergebnis um 2,4% (CHF 26,8 Mio.). Ohne Neubewertungseffekt betrug das Konzernergebnis CHF 17,4 Mio. und lag um 5,6% über dem Vorjahr (CHF 16,5 Mio.). Damit wurde bereits im zweiten Jahr nach der letzten Kapitalerhöhung das bisherige Dividendenniveau von CHF 70 pro Aktie operativ verdient. Die Verbesserung des operativen Ergebnisses ist neben dem höheren Erfolg aus Vermietung und dem höheren Bewertungsergebnis auch auf den tieferen Finanzaufwand zurückzuführen. Dieser reduzierte sich um 2,6% auf CHF 5,5 Mio. Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital betrug im Berichtsjahr wie im Vorjahr 6,7%. Das Konzernergebnis 2021 entspricht einem Gewinn pro Aktie (247500 Stück) von CHF 110.80 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 70.45.

Tiefere Leerstände, höherer Erfolg aus Vermietung

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft dazugekauft. Dafür flossen die Erträge der im vierten Quartal des Vorjahres erworbenen Wohnliegenschaft in Basel während des gesamten Jahres 2021 in das Ergebnis ein. Bei den Wohnungen mussten nur vereinzelt Mietzinsreduktionen wegen des gesunkenen Referenzzinssatzes gewährt werden. Im Rahmen von Wiedervermietungen mussten bei Geschäftsflächen in einigen Fällen Konzessionen beim Mietzins gemacht werden. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten von Mietobjekten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0,1 Mio. nicht realisiert werden. Schliesslich wurden im Zusammenhang mit Corona CHF 0,25 Mio. Mietzinserlasse gewährt. Im Ergebnis fielen die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr mit CHF 36,9 Mio. um 0,4% höher aus als im Vorjahr (CHF 36,7 Mio.). Die Struktur der Mieterträge blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Die Einnahmen aus Wohnnutzung betrug im Berichtsjahr unverändert 49% (49%). 22% (23%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros, Verkaufsflächen trugen 12% bei (13%). Die restlichen 17% verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände konnten dank anhaltend intensiven Vermarktungsbemühungen weiter reduziert werden von CHF 1,3 Mio. im Vorjahr auf CHF 0,9 Mio. im Berichtsjahr. Dies entspricht einer Leerstandsquote von lediglich 2,4% (3,0%). Nach Abzug von Leerständen und

Debitorenverlusten resultierten Mieterträge in Höhe von CHF 36,0 Mio., was zum Vorjahr eine Steigerung von 1,2% ergibt (CHF 35,6 Mio.).

Die Betriebskosten und Aufwendungen für den Liegenschaftsunterhalt schlugen mit CHF 5,2 Mio. zu Buche, was 4,2% mehr ist als im Vorjahr (CHF 5,0 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilenaufwand (exkl. Baurechtszinsen von CHF 0,3 Mio.) im Berichtszeitraum 13,1% (12,6%), was im normalen Schwankungsbereich liegt.

Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen erhöhte sich um 0,7% auf CHF 30,8 Mio. (CHF 30,6 Mio.).

Fortschreitende Digitalisierung der internen Prozesse

Neben vereinzelt personellen Veränderungen in der Bewirtschaftung und im Rechnungswesen hat im Februar des Berichtsjahres der neue CFO Daniel Lanfranconi seine Funktion angetreten. Am Stichtag beschäftigte Wardeck Invest 13 festangestellte Personen mit einem Pensum von 12,4 Vollzeitstellen (12 Personen mit 10,7 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (2021: 20 Personen, 439 Stellenprozente, 2020: 22 Personen, 464 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieterschaft im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal sind im Personalaufwand auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,4 Mio. (CHF 0,3 Mio.) enthalten, die für die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften als lokale Partnerinnen und Partner für die Bewirtschaftung engagiert werden. Insgesamt lag der Personalaufwand im Berichtsjahr bei CHF 3,6 Mio., was 9,7% der Soll-Mietzinseinnahmen entspricht (CHF 3,5 Mio. bzw. 9,5% der Soll-Mietzinseinnahmen).

Der sonstige Betriebsaufwand kam im Berichtszeitraum wie im Vorjahr bei CHF 1,4 Mio. zu liegen. Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen machten diese Aufwendungen 3,9% (3,9%) aus.

Mehrjahresvergleich EBIT in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Marktwert Immobilien- portfolio in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Mieteträge in Mio. CHF



Die Organisation von Wardeck Invest ist ausgesprochen schlank und flexibel. Zur Steigerung der Effizienz wurden bereits vor Corona Schritte zur Digitalisierung eingeleitet und umgesetzt wie beispielsweise in der Verarbeitung von Kreditoren. Durch die Corona-Krise wurde dieser Digitalisierungsprozess noch beschleunigt. So wurde im Berichtsjahr eine neue Bewirtschaftungssoftware eingeführt und ein digitales Dokumentenmanagementsystem evaluiert, welches im laufenden Jahr in Betrieb genommen wird. Dank einer entsprechenden IT-Infrastruktur war die Organisation auch im zweiten Corona-Jahr und während der Homeoffice-Phasen stets einwandfrei funktionsfähig. Wardeck Invest verfügt über alle erforderlichen Kompetenzen, die zur Erreichung der Unternehmensziele notwendig sind. Die Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnerinnen und Partnern, bewirtschaftet, was nach Überzeugung der Unternehmensleitung zu höchstmöglicher Entscheidungsqualität und nachhaltig besten Ergebnissen führt.

Tiefere Finanzierungskosten trotz höherem Kreditbestand

Der Kreditbestand erhöhte sich im Berichtsjahr um CHF 15,9 Mio. auf CHF 395,3 (379,4 Mio.), was einer Belehnung der Liegenschaften von 45% (45%) entspricht. Die nach wie vor tiefen Zinsen ermöglichten Refinanzierungen zu jeweils besseren Konditionen. Der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock darstellt, ging dadurch trotz höherem Kreditbestand um 2,6% zurück auf CHF 5,5 Mio. (CHF 5,6 Mio.). Die Zahlung von Negativzinsen konnte auch im Berichtsjahr vermieden werden. Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite reduzierte sich erneut und lag bei 1,4% (1,5%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinnsatz-Swaps bei 8,5 Jahren (8,6 Jahren). Das Risiko von steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit dieser Finanzierungsstruktur auf längere Sicht begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr mit 2,3% auf dem Niveau des Vorjahres (2,3%). Die Eigenkapitalquote reduzierte sich im Berichtsjahr minimal von 48% auf 47%, was nach wie vor einer soliden Eigenfinanzierung entspricht.

Portfolioausbau durch Investitionen in den Bestand

Im Berichtsjahr konnte das Portfolio nicht durch Zukäufe erweitert werden. Entweder erfüllten die zahlreich geprüften Akquisitionsobjekte die strengen Anlagekriterien nicht oder sie waren preislich nicht attraktiv. Der Wert des Portfolios wurde hingegen gesteigert durch die getätigten Investitionen in die laufenden Neubau- und Sanierungsprojekte in Höhe von CHF 22,8 Mio. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexpertinnen und -experten von PwC stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 35,8 Mio. bzw. 4,3% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 874,4 Mio. (CHF 838,6 Mio.).

Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert) ging v. a. als Folge der Aufwertungen gegenüber dem Vorjahr leicht zurück auf 4,5% (4,6%). Ebenso reduzierte sich die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) leicht von 3,8% im Vorjahr auf 3,7%. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, erreichte 5,0% (5,2%).

Die Liegenschaften von Wardeck Invest befinden sich unverändert in elf Kantonen. Damit ist das Portfolio geografisch gut diversifiziert. Die dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich bilden mit einem Anteil von 49% (48%) bzw. 31% (32%) die geografischen Schwerpunkte. Die übrigen Regionen machen 20% (20%) aus. Die Liegenschaften sind aber nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Das hat sich auch im zweiten Jahr der Corona-Krise positiv auf die Entwicklung der Erträge und der Marktwerte ausgewirkt. Zwar gerieten auch im Berichtsjahr einige Mietende aufgrund der behördlichen Massnahmen und Nachfrageeinbrüchen in finanzielle Schwierigkeiten. Die daraus resultierenden Mietzinsverluste beschränkten sich aber mit CHF 0,25 Mio. auf 0,7% der Soll-Mietzinsen.

Planmässige Entwicklung der Projekte, gut gefüllte Pipeline

Aufgrund der schwierigen Situation am Transaktionsmarkt mit hohen Preisen und tiefen Renditen lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr auf der Weiterentwicklung des eigenen Immobilienbestands. Die bereits laufenden Projekte wurden weiter vorangetrieben und es wurden neue Projekte lanciert.

Im Januar wurden die Bauarbeiten für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel gestartet. Hier entsteht an bestens erschlossener Lage ein zwölfgeschossiges, rund 40m hohes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000m². Die Bauarbeiten kommen planmässig voran. In Kürze ist das Gebäude im Rohbau erstellt und die Arbeiten zum Innenausbau können beginnen. Für das Erdgeschoss mit publikumsintensiver Nutzung konnte bereits ein Mieter gefunden werden. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Geschäftsflächen, für die bereits Gespräche mit Interessierten laufen, sowie fünf Loftwohnungen. Im 5. bis 11. Obergeschoss werden 43 moderne Stadtwohnungen erstellt. Das Gebäude wird mit dem Gold Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifiziert. Die Investitionskosten des Neubaus sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 2,1 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Die Fertigstellung ist für Januar 2023 geplant.

Von Mai bis November erfolgte die umfassende Sanierung einer Wohnüberbauung in Aarburg. In den 35 Wohnungen wurden die Küchen und Bäder sowie die Fenster ersetzt. Ebenso wurden Teile der Haustechnik erneuert, die Liegenschaft optisch aufgefrischt und die Umgebung aufgewertet. Der Eingriff erfolgte im bewohnten Zustand ohne Kündigung der Mietverhältnisse. Für diese Sanierung wurden rund CHF 3,5 Mio. investiert, welche nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mietzinse umgelegt werden.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde im Berichtsjahr einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet mit dem Ziel, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu erhalten.

Die Überbauung Binningerstrasse/Weiherweg in Allschwil BL mit rund 80 Wohnungen sowie gewerblich genutzten Teilen weist mittelfristig umfassenden Erneuerungsbedarf auf. Nach längeren intensiven technischen, energetischen und baurechtlichen Abklärungen hat sich ein Totalersatz des Bestands bei gleichzeitiger Nachverdichtung des Areals in zwei Etappen als die nachhaltigste Lösung erwiesen. Im Berichtsjahr wurde zusammen mit den Architektinnen und Architekten ein Vorprojekt als Basis für ein Quartierplanverfahren erarbeitet. Das Projekt wird von der Gemeinde unterstützt, sodass die Quartierplanung im laufenden Jahr gestartet werden kann. Der Zeitplan sieht vor, bis 2026 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und ab 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen.

Bereits im Juni 2018 wurden die drei Quartierpläne «Hagnau-West», «Hagnau-Ost» und «Schänzli» von der Gemeindeversammlung in Muttenz BL gutgeheissen. Nach der entsprechenden Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basellandschaft im 2020 und der Erledigung von Einsprachen sind die Quartierpläne seit Ende 2021 rechtskräftig. Wardeck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle kann im Rahmen des nun gültigen Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Ziel ist es, bis 2024 ein baubewilligtes Projekt zu erarbeiten.

Neben den abgeschlossenen und den seit längerem laufenden Projekten wurden im Berichtsjahr auch neue Projekte lanciert. So wurde mit der Planung der Total-sanierung der im Jahr 1986 erstellten Wohnüberbauung am Gönhardweg in Suhr AG begonnen. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angehängt und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt in Etappen von 2022 bis 2024 und ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Eine weitere Sanierung ist zurzeit in Vorbereitung für eine Liegenschaft in Basel mit 45 Wohnungen aus dem Baujahr 1949. Auch hier werden die Küchen und Bäder erneuert. Zudem werden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt und die Gebäudehülle und die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigungen. Die Investition beträgt rund CHF 4,6 Mio.

Nicht weitergekommen ist einzig das Projekt zur Arealverdichtung hinter dem Firmensitz an der Grenzacherstrasse 79 in Basel. Der dafür nötige Landerwerb konnte im Berichtsjahr entgegen den Erwartungen nicht erfolgen. Die entsprechenden Verhandlungen sind noch im Gang, deren Ausgang ist zurzeit jedoch ungewiss.

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

Nachhaltigkeitsbericht und Risikobeurteilung

Wartec Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienportfolios. Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung wird daher besonders auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Die Kennzahlen zum Energieverbrauch aller Liegenschaften werden regelmässig erhoben und systematisch überprüft. Wo nötig werden Verbesserungsmaßnahmen umgesetzt, wobei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien im Vordergrund stehen. Wartec Invest versteht Nachhaltigkeit aber nicht nur auf das Thema Energie bzw. Ökologie bezogen, sondern geht das Thema umfassend an. So stehen auch die anderen beiden Dimensionen ökonomische und soziale Nachhaltigkeit im Fokus, was u. a. den Umgang mit Kundinnen und Kunden, Lieferantinnen und Lieferanten sowie weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst.

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

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

Konstant attraktive Ausschüttung

Die Namenaktien von Wartec Invest erreichten im September des Berichtsjahres ein Allzeithöchst bei CHF 2470. Zum Jahresende schlossen die Titel bei CHF 2370, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem leichten Plus von 0,4% entsprach. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70.00 vom Mai 2021 erzielten die Titel eine Gesamtrendite von 3,4%. Unter Würdigung des guten Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft beantragt der Verwaltungsrat der nächsten Generalversammlung vom 18. Mai 2022 eine gegenüber dem Vorjahr konstante Ausschüttung von CHF 70.00 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,0%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Ausblick

Die mittlerweile über zwei Jahre andauernde, durch das Coronavirus verursachte, Pandemie hat neben den gesundheitlichen Problemen auch grosse Schäden in der Weltwirtschaft angerichtet. Globale Lieferketten wurden empfindlich gestört und viele Branchen wie zum Beispiel der Tourismus, die Kultur oder die Autoindustrie haben sehr gelitten. Die Krise hat auch eine Reihe von neuen Trends hervorgebracht und teilweise bestehende Trends beschleunigt. Zurzeit zeichnet sich durch die zunehmende weltweite Immunisierung der Bevölkerung eine Entspannung der gesundheitlichen Situation ab. Damit einhergehend wird auch die Erholung der Wirtschaft erwartet. Für die schweizerische Volkswirtschaft und insbesondere den Immobilienmarkt werden die mittel- bis langfristigen Aussichten als gut beurteilt. Die Schweiz ist nach wie vor ein attraktiver Standort und das anhaltend tiefe Zinsniveau begünstigt Investitionen.

Zudem fördern die gestörten globalen Lieferketten Ideen zur Wiederansiedlung von Produktionsmitteln in der Schweiz, was zu neuen Arbeitsplätzen führen würde.

Im Wohnsektor kann durch die wieder ansteigende Zuwanderung sowie durch demografische Trends wie beispielsweise die Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit einer stabilen Nachfrage gerechnet werden. Das im Rahmen der Coronaschutzmassnahmen verordnete Homeoffice dürfte nicht wieder verschwinden. Es zeichnen sich vielerorts Hybrid-Modelle ab, bei denen die Mitarbeitenden abwechselnd vom Homeoffice oder vor Ort im Büro arbeiten. Dies fördert grundsätzlich auch die Nachfrage nach Wohnraum ausserhalb der Zentren, da der Arbeitsweg etwas an Bedeutung verliert, während die Nähe zum Grünen an Bedeutung gewinnt. Zudem weckt das Homeoffice bei vielen den Wunsch nach etwas mehr Wohnfläche bzw. einem zusätzlichen Zimmer, in dem man ungestört arbeiten kann.

Da das Homeoffice das Büro nicht ersetzt sondern lediglich ergänzt, gehen die Expertinnen und Experten auch nicht von einem Einbruch der Nachfrage nach Büroflächen aus. Allerdings ist damit zu rechnen, dass sich die Bürolandschaften der Zukunft verändern werden, was einen Einfluss auf die Ausgestaltung der nachgefragten Flächen haben dürfte. Eine besondere Herausforderung stellt der Retailsektor dar. Der durch die Corona-Krise stark beschleunigte Trend zum Online-Handel macht die Vermarktung von Verkaufsflächen vielerorts schwierig.

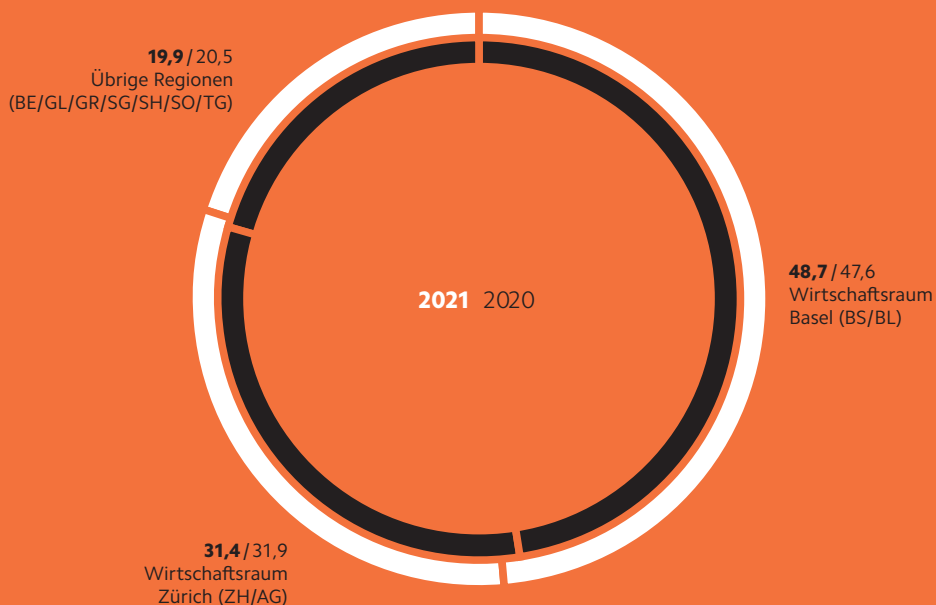
In einem solchen Marktumfeld sind gute Lagequalitäten und eine hohe Flexibilität hinsichtlich Nutzung entscheidend für den nachhaltigen Vermietungserfolg der Liegenschaften. Zudem ist es wichtig, die Bedürfnisse der Mietenden und der Mietinteressenten am Markt zu kennen. Beides ist bei Wardeck Invest gegeben. Durch die Bewirtschaftung der Immobilien mit eigenem Personal kann zeitnah auf die Anliegen und Wünsche der Mietenden reagiert werden. Die Liegenschaften im Portfolio sind ihrerseits sowohl geografisch wie auch von der Nutzung her gut diversifiziert und weisen keine Klumpenrisiken in der Mieterschaft auf. Die vergangenen beiden Krisenjahre haben dies bestätigt. Beispielsweise indem Wardeck Invest die bereits tiefen Leerstände weiter senken konnte.

Eine Herausforderung bleiben wird der Transaktionsmarkt. Auch wenn Zinserhöhungen nun schneller als erwartet möglich scheinen, so geschieht dies auf tiefem Niveau. Aufgrund des anhaltenden Anlagenotstands wird es weiterhin schwierig sein, Akquisitionen zu attraktiven Preisen zu tätigen. Die bestehende Projektpipeline ermöglicht dennoch ein Wachstum aus dem Bestand heraus.

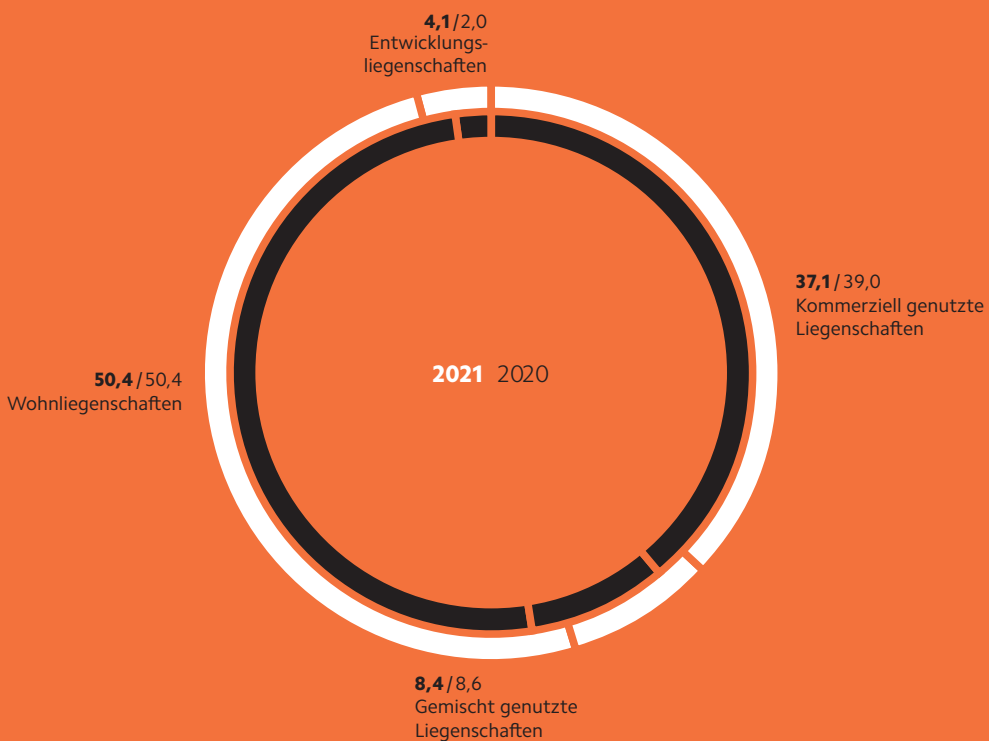
Das qualitativ hochwertige Immobilienportfolio und die gut gefüllte Projektpipeline sorgen in mittlerer Frist für nachhaltige Erträge. Das aktive und konservative Finanzierungsmanagement hält die Kosten für Fremdkapital als grössten Kostenblock unter Kontrolle. Die regelmässigen Gebäudezustandsanalysen und das professionelle Facility-Management verhindern Überraschungen beim Unterhaltsaufwand. Schliesslich steigert die fortschreitende Digitalisierung die Effizienz der bereits schlanken Organisation. Aus all diesen Gründen sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Wardeck Invest weiterhin gegeben sind.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären, allen Kundinnen und Kunden sowie allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gebührt der Dank für ihren Beitrag zum Erreichen der gesteckten Ziele und speziell für ihre Mitarbeit bei der Umsetzung der coronabedingten Schutzkonzepte.

Marktwerte der Immobilien nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie in %



Porträt

Nachhaltige Wertschöpfung durch Professionalität, Effizienz und Diversifikation.

Immobilien auf gutem Grund

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

Gut diversifiziertes Portfolio

Das Immobilienportfolio von Wartec Invest umfasst zum Jahresende 2021 57 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von rund CHF 874 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 50% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 37% auf Geschäftsimmobilien, der Rest auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Liegenschaften verteilen sich auf elf Kantone. Geografische Schwerpunkte bilden die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

Marktwert per 31.12.2021 Immobilienportfolio in Mio. CHF

874,4

Liegenschaften in 11 Kantonen

57

Investment mit Mehrwert

Wartec Invest hat das Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften und den Substanzwert nachhaltig zu sichern. Die Aktieninhabenden profitieren von der kapitalmarktmässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftensmarkts. 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 47% aus. Unter Einbezug der erarbeiteten freien Mittel kann Wartec Invest somit ihr Portfolio substanziell ausbauen. Sie investiert einerseits in Anlageobjekte, die regelmässige stabile Mieterträge erzielen. Andererseits realisiert sie auch eigene Projekte und schafft so zusätzliches Wachstumspotenzial.

Insgesamt vermietbare Fläche

170 114 m²

Stabile Dividende mit attraktiver Rendite

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

Mieterschaft im Zentrum

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

Kompetente Mitarbeitende

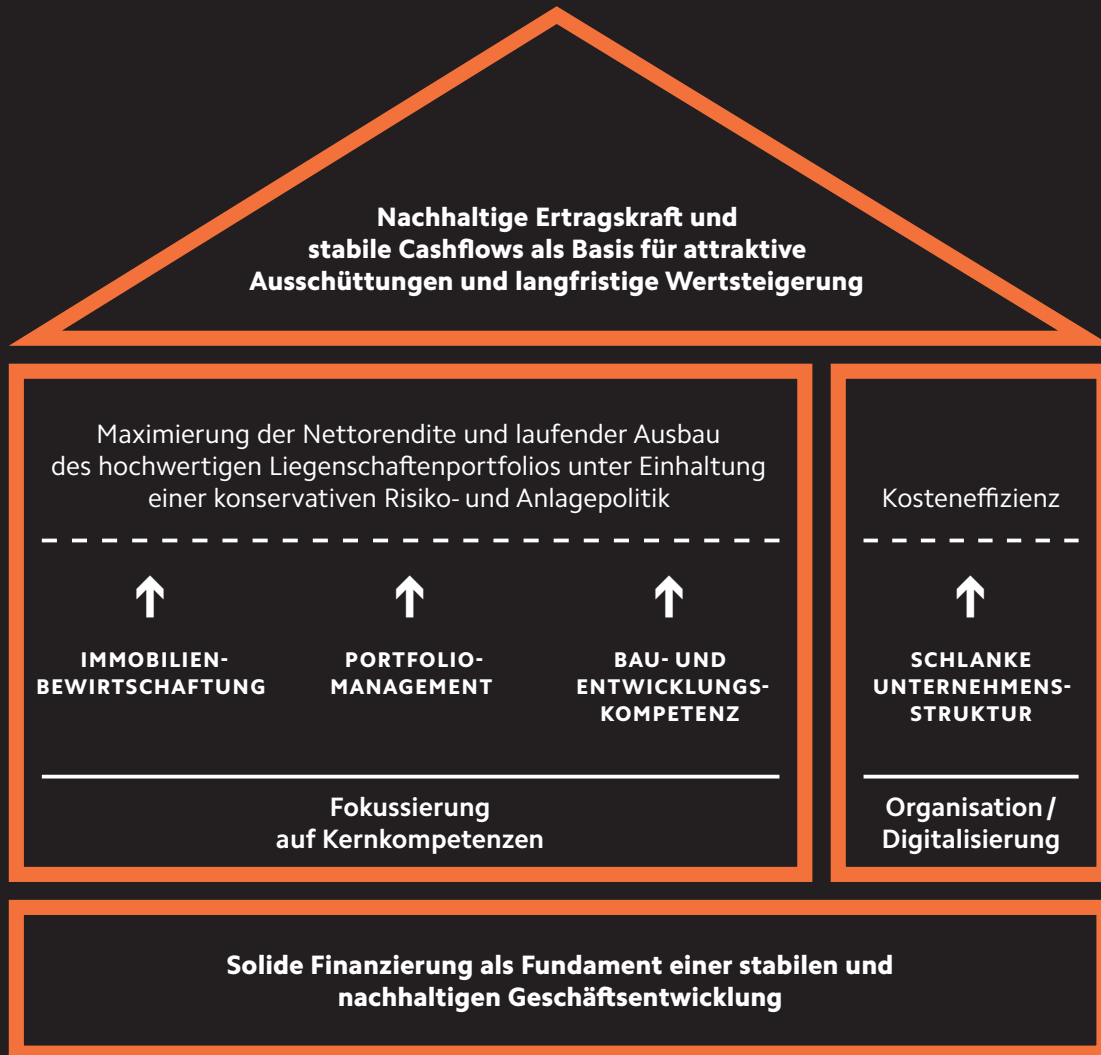
Wartec Invest beschäftigt hochqualifizierte Mitarbeitende, die alle erforderlichen Kompetenzen in der Immobilienbewirtschaftung, im Portfolio-, Bau- und Facility-Management sowie im Finanz- und im Risikomanagement ins Unternehmen einbringen. Sie bietet ein attraktives Arbeitsumfeld, regelmässige Weiterbildungsmöglichkeiten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

Integer und transparent

Wartec Invest verhält sich jederzeit korrekt gemäss Gesetzen, internen Richtlinien und ethischen Normen. Sie verfügt über eine zeitgemässe Corporate Governance im Dienste der langfristigen Unternehmensentwicklung und der Interessen der Aktieninhabenden. Wartec Invest verpflichtet sich zu Transparenz und zu einem regelmässigen Dialog mit Investierenden, Mieterschaft, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

Zu Nachhaltigkeit verpflichtet

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



Strategie

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

Kontrolliertes Wachstum

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

Solide Finanzierung

Die hohe Eigenkapitalquote erlaubt es Wartec Invest, den Liegenschaftenbestand 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 %

47

Wertschöpfung durch Immobilienportfolio-Management

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

Kundennahe Immobilienbewirtschaftung

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

Schlanke Organisationsstruktur

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

Mehrwert durch konsequente Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele:

Anlagekategorien

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

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

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

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

Anlagevolumen

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

Standorte

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

Renditen

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

Akquisitionen

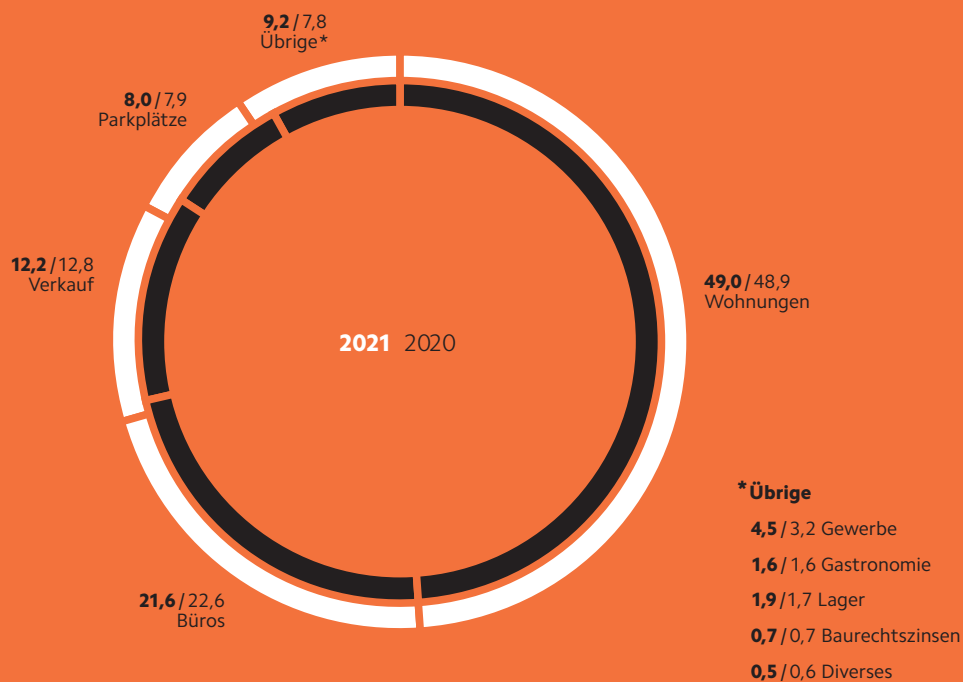
Es werden in der Regel nur fertiggestellte und vermietete Objekte übernommen. Das Investitionsvolumen pro Liegenschaft sollte dabei zwischen CHF 10 Mio. und CHF 30 Mio. liegen. In erfolgsversprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium geprüft.

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

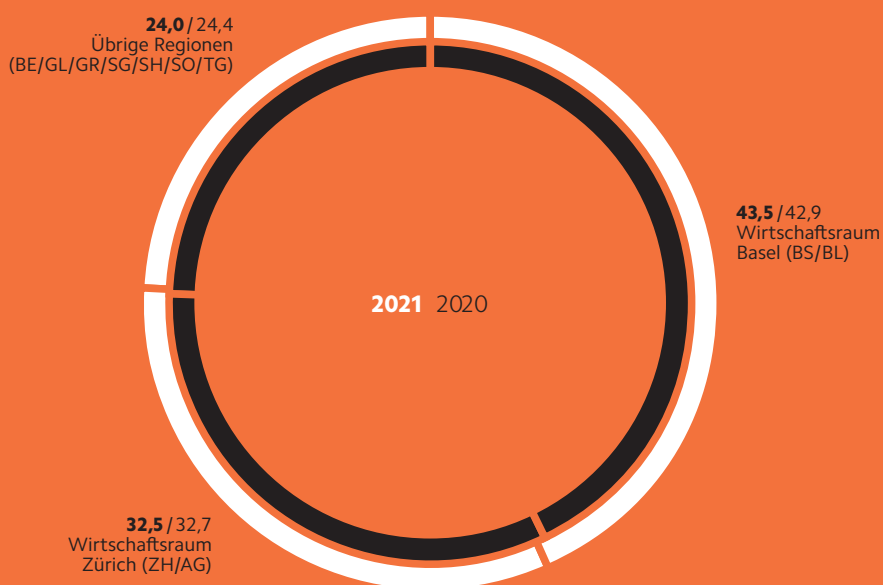
Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5% übersteigen.

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

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung in %



Soll-Mietzinsen nach Geografie in %



Laufende Projekte

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

Im Januar 2021 wurden die Bauarbeiten für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses «Syd» am Dreispitz in Basel gestartet. Hier entsteht an bestens erschlossener Lage ein zwölfgeschossiges, rund 40m hohes Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt circa 10000m². Die Bauarbeiten kommen planmässig voran. In Kürze ist das Gebäude im Rohbau erstellt und die Arbeiten zum Innenausbau können beginnen. Für das Erdgeschoss mit publikumsintensiver Nutzung konnte bereits ein Mieter gefunden werden. Im 1. bis 4. Obergeschoss entstehen Büro- und Geschäftsflächen sowie fünf Loftwohnungen. Im 5. bis 11. Obergeschoss werden 43 moderne Stadtwohnungen erstellt. In

der unterirdischen Einstellhalle befinden sich 50 Parkplätze. Umgeben wird das Gebäude vom neuen, öffentlich zugänglichen Irène Zurkinden-Platz. Die Investitionskosten für diesen mit dem Gold Standard des Nachhaltigkeitslabels SGNI/DGNB zertifizierten Neubau sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Nach Abzug des Baurechtszinses wird mit CHF 2,1 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet. Die Fertigstellung ist für Januar 2023 geplant. Auf der Projektwebseite www.syd.ch finden Interessierte während der Realisierungs- und Vermarktungsphase weitere Informationen sowie Livebilder der Baustelle.

Steckbrief Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel

Bauzeit

Januar 2021 – Januar 2023

Investitionsvolumen

rund CHF 45 Mio.

Soll-Mietzinsen

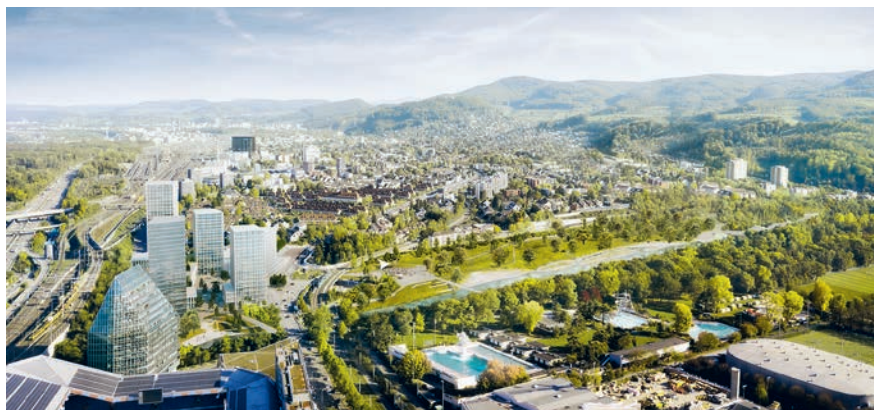
rund CHF 2,1 Mio. p.a.
(nach Abzug der Baurechtszinsen)

Raumprogramm

Geschäfts- und Büroflächen
sowie 48 Wohnungen



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



Visualisierung Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» in Muttenz

Bildquelle: www.hagnau-schaenzli.ch

Die drei Quartierpläne «Hagnau-West», «Hagnau-Ost» und «Schänzli» wurden im Juni 2018 von der Gemeindeversammlung in Muttenz BL gutgeheissen. Nach der entsprechenden Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basellandschaft im 2020 und der Erledigung von Einsprachen sind die Quartierpläne seit Ende 2021 rechtskräftig. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Bauparzelle mit 1348m² im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle kann im Rahmen des nun gültigen Quartierplans ein Wohn- und Geschäftshaus mit rund 12 500 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Ziel ist es, bis 2024 ein baubewilligtes Projekt zu erarbeiten. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter www.hagnau-schaenzli.ch.

Zurzeit geplant und vorbereitet wird die Totalsanierung der im Jahr 1986 erstellten Wohnüberbauung am Gönhardweg in Suhr AG. Der Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angehängt und es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgt in Etappen von 2022 bis 2024 und ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme ist mit CHF 13,1 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Eine weitere Sanierung ist zurzeit in Vorbereitung für eine Liegenschaft in Basel mit 45 Wohnungen aus dem Baujahr 1949. Auch hier werden die Küchen und Bäder erneuert. Zudem werden die Wasser- und Abwasserleitungen sowie die elektrischen Installationen ersetzt

und die Gebäudehülle und die allgemeinen Räume optisch aufgefrischt. Auch dieser Eingriff erfolgt im bewohnten Zustand ohne Kündigungen. Die Investition beträgt CHF 4,6 Mio.

Die Geschäftsliegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist, wurde einer umfassenden Potenzialanalyse unterzogen. Basierend auf dieser Analyse wurde die Planung einer Arealentwicklung gestartet mit dem Ziel, das Potenzial des Grundstücks zu aktivieren und die Liegenschaft nachhaltig marktfähig zu erhalten.

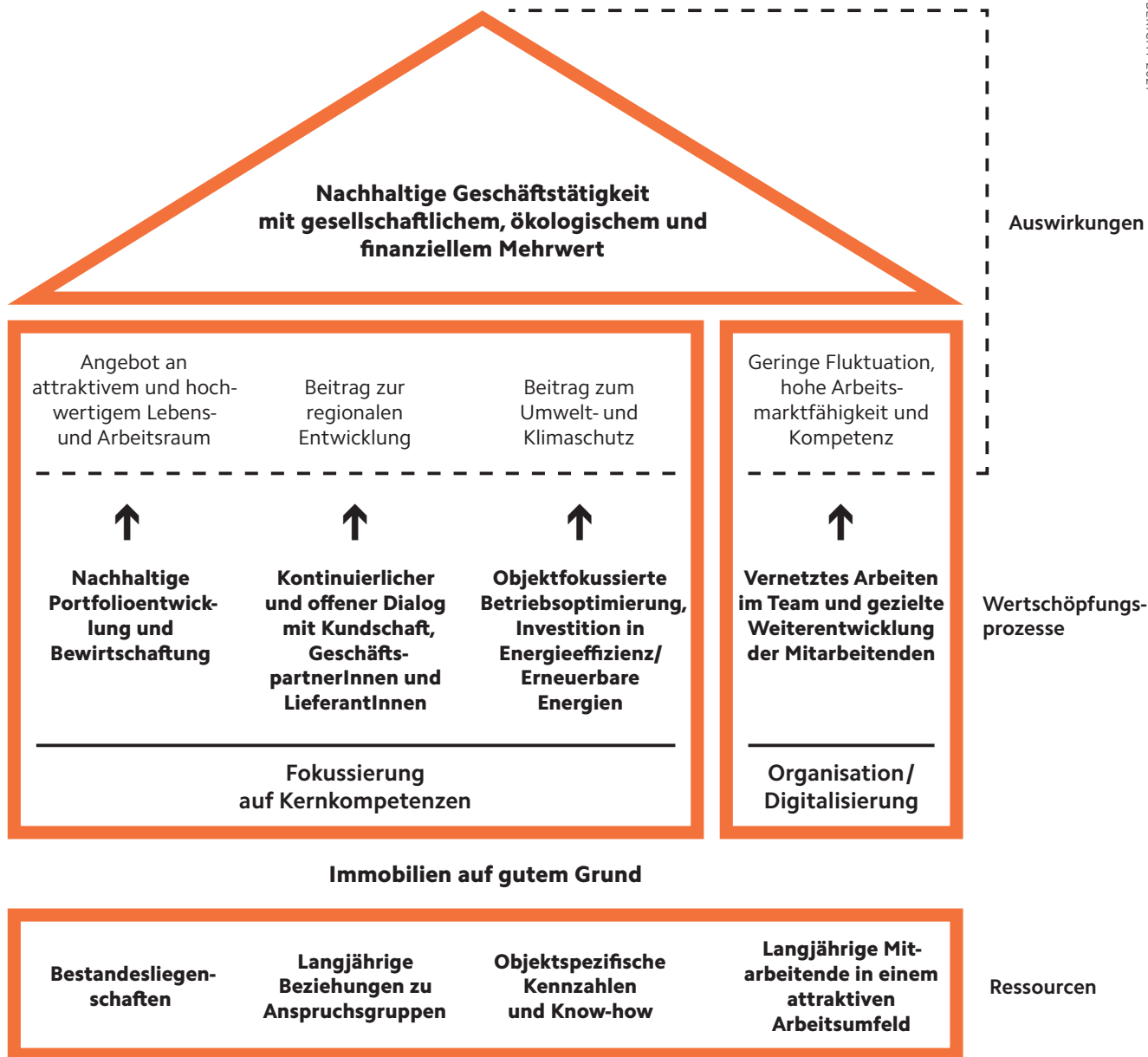
Die Überbauung Binnerstrasse/Weiherweg in Allschwil BL stammt aus dem Baujahr 1965 und weist Erneuerungsbedarf auf. Die 82 Wohnungen wurden letztmals im 2002 einer Erneuerung unterzogen. Die technischen Einrichtungen, die Energieeffizienz aber auch der Erdbeben- und Feuerschutz müssen den neusten Anforderungen und den geltenden Normen und Gesetzen angepasst werden. Nach langen und intensiven Abklärungen und Analysen hat sich der Totalersatz des Bestandes und die Nachverdichtung des Areals über mehrere Etappen als die nachhaltigste Vorgehensweise herausgestellt. Zu diesem Zweck wird zusammen mit der Gemeinde ein Quartierplanverfahren in Angriff genommen mit dem Ziel, eine städtebaulich und architektonisch attraktive Neubebauung des Areals zu realisieren. Vorgesehen ist, bis 2026 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und ab 2027 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen.

Nachhaltigkeitsbericht

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

Warteck Invest bewegt sich in einem dynamischen Marktumfeld, das geprägt ist von laufenden gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen. Die daraus resultierenden Chancen und Risiken gilt es gezielt zu managen, um langfristig erfolgreich zu bleiben und eine nachhaltige Entwicklung zu sichern. Dieses Ziel erfordert eine langfristige Perspektive, aber auch Flexibilität. Beispielsweise musste Warteck Invest angesichts der Corona-Pandemie in der Lage sein, unmittelbar auf vollkommen veränderte Gegebenheiten zu reagieren. Dies gelang unter anderem durch einen Digitalisierungsschub, neue Arbeitskonzepte und individuelle, faire Lösungen, etwa für Mietende, die durch die Pandemie vor Liquiditätsproblemen standen. Warteck Invest rechnet damit, dass der Trend zu Homeoffice und der Online-Handel den Immobilienmarkt auch künftig beeinflussen werden. Prägend sind zudem die demografischen Veränderungen sowie der Klimawandel und die Reaktionen darauf in der Energiepolitik.

Langfristiger Geschäftserfolg setzt ein modernes Nachhaltigkeitsverständnis voraus. Das bedeutet für Warteck Invest, dass nicht nur Profitabilität, sondern Wertschöpfung in verschiedenen Dimensionen angestrebt wird. Wie Warteck Invest finanziellen Wert generiert, zeigt die Grafik auf Seite 16 (Kapitel Strategie). Die Darstellung auf Seite 23 wurde ergänzend entwickelt. Sie ist angelehnt an die Grundidee des Integrated Reporting, dass ein Unternehmen nicht nur finanziellen Wert generiert, sondern auch nicht-finanziellen Wert für die Anspruchsgruppen schafft. Wie es der Slogan «Immobilien auf gutem Grund» zum Ausdruck bringt, basiert die Wertschöpfung von Warteck Invest auf dem wirkungsvollen Einsatz ihrer Bestandesliegenschaften, den Beziehungen zu den Anspruchsgruppen, auf objektspezifischem Know-how und Monitoring, aber auch auf den organisatorischen Voraussetzungen. Insbesondere tragen auch die Mitarbeitenden entscheidend zur Wertschöpfung bei. Warteck Invest engagiert sich daher für ein attraktives Arbeitsumfeld und die Mitarbeiterbindung und -bildung. Die Darstellung zeigt umfassend auf, mit welchen Wertschöpfungsprozessen Warteck Invest ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert generiert.



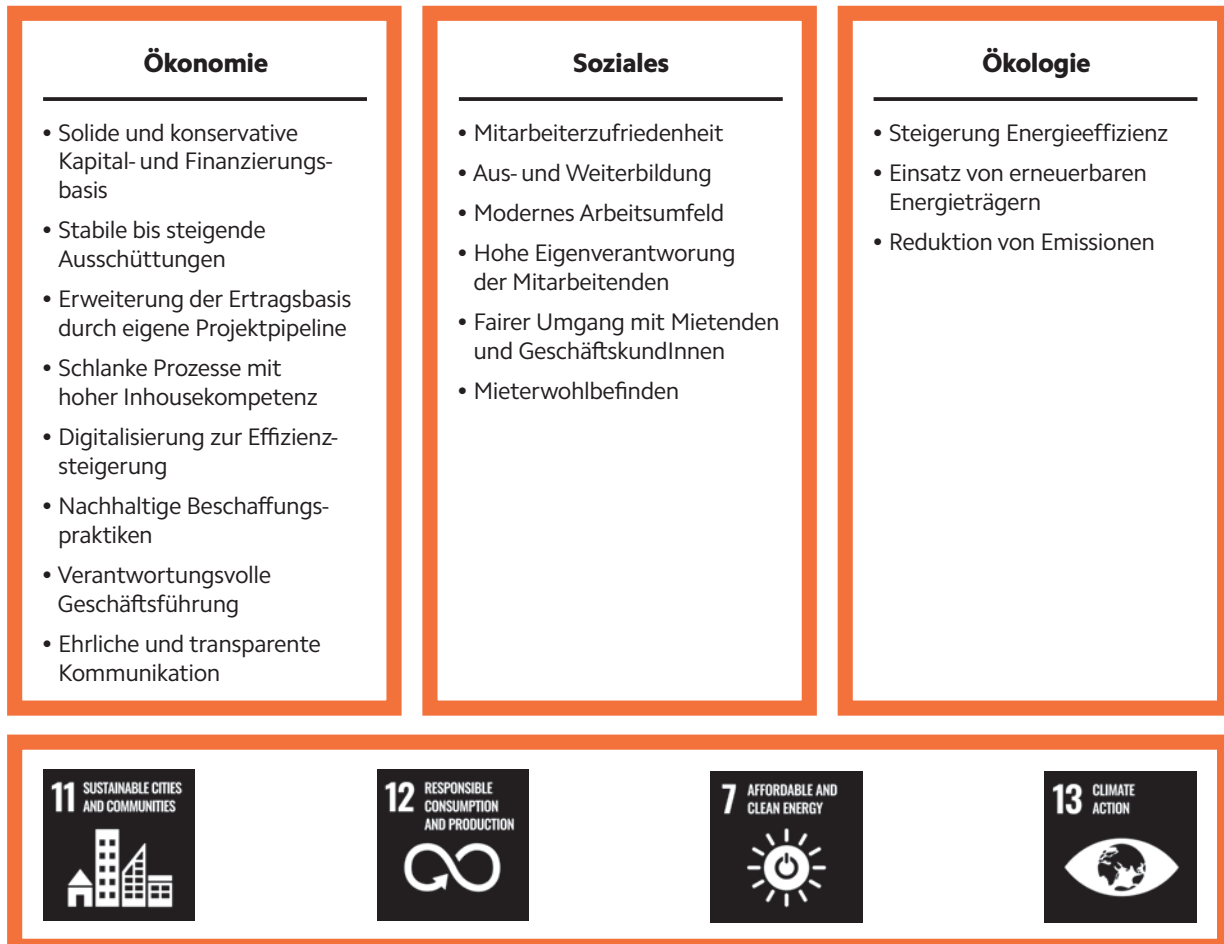
Nachhaltige Geschäftstätigkeit mit gesellschaftlichem, ökologischem und finanziellem Mehrwert

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Als Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung evaluierte die Gesellschaft 2020 die wesentlichen Themen im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse neu. Dabei flossen die Schwerpunkte der Unternehmensstrategie zusammen mit den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) sowie den Sustainable Development Goals (SDGs) in die Ermittlung der wesentlichen Themen ein. In einem Workshop beurteilte die Geschäftsführung die Relevanz der Themen für das Geschäft, die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung und legte die nachfolgend abgebildeten wesentlichen Themen fest (GRI 102-46, GRI 102-47). Im Rahmen dieses Prozesses definierte Warteck Invest auch vier SDGs, zu denen sie den grössten Beitrag

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

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



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

Starke Werte als Grundlage der Geschäftsführung

Wartec Invest ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt dementsprechend. Eine wesentliche Grundlage dafür bilden die Unternehmensstrategie, das Leitbild, umfassende interne Weisungen sowie gesetzliche Vorgaben. Um integriertes und rechtskonformes Verhalten sicherzustellen, werden verschiedenste Compliance-Themen, wie beispielsweise die Korruptionsbekämpfung oder der Datenschutz, adressiert und den Mitarbeitenden in regelmässigen Schulungen vermittelt.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung und überwacht den Geschäftsverlauf. Der CEO von Wartec Invest befindet sich in regelmässigem Austausch mit dem Verwaltungsrat, der auch durch regelmässige Sitzungsprotokolle und Berichterstattung über den Geschäftsgang inklusive wesentlicher wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Themen informiert wird. Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das Liegenschaftsportfolio. Damit stellt die Corporate Governance von Wartec Invest die langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung sicher.

Nachhaltigkeit über den gesamten Lebenszyklus

Die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge für die Aktieninhaber über die ganze Nutzungsdauer der Investitionen ist von wesentlicher Bedeutung. Wartec Invest akquiriert deshalb gezielt im Markt und entwickelt eigene Projekte. Die Werterhaltung und -steigerung des Immobilienportfolios ist dabei zentral. Neben anderen Aspekten der Nachhaltigkeit fokussiert Wartec Invest deshalb besonders auf gut erschlossene Anlageobjekte in Zentren oder Zentrumsnähe mit einer intakten Nahversorgung sowie auf Gebäude mit flexiblen Raumgestaltungsmöglichkeiten zur Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse.

Digitalisierung schafft Werte

Das Thema Digitalisierung der Arbeitsprozesse mit dem Ziel der Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung genießt bei Wartec Invest hohe Priorität. Eine 2020 erstellte Digitalisierungsroadmap gibt den Kurs vor. Die Kreditorenprozesse laufen bereits digital ab und seit Mitte 2021 ist ein neues Immobilienbewirtschaftungstool im Einsatz. Das digitale Immobilienmanagement trägt wesentlich zur Effizienzsteigerung bei. Als nächs-

ten Schritt wird es über eine Schnittstelle mit dem in Einführung befindlichen Dokumentenmanagementsystem verbunden, was den Zugang zu Informationen auch aus dem Homeoffice vereinfachen soll. Künftig soll auch die Mieterbewirtschaftung digital ablaufen. Beim Neubauprojekt «Syd» in Dreispitz (Basel) findet die Vermarktung bereits digital statt. Grundsätzlich will Wartec Invest mithilfe der Digitalisierung vollständig wegkommen von gedruckten Dokumenten, nicht zuletzt auch um Ressourcen zu schonen.

Das digitale Immobilienmanagement trägt wesentlich zur Effizienzsteigerung bei.

Partnerschaftlich gelebte Beziehungen mit Anspruchsgruppen

Durch einen transparenten und regelmässigen Austausch sichert Wartec Invest ein vertrauensvolles Verhältnis zu den Anspruchsgruppen. Dazu zählen neben Aktieninhabenden und Mieterschaft auch Mitarbeitende, Planende, Architektinnen und Architekten, Behörden, Banken sowie Lieferantinnen und Lieferanten. Wartec Invest ist an langfristigen Beziehungen interessiert und setzt auf beidseitige Fairness. Auch in anspruchsvollen Situationen kommuniziert Wartec Invest offen. So wurde beispielsweise die Mieterschaft von Liegenschaften mit Gasheizung bereits vorsorglich über die gestiegenen Gaspreise und die zu erwartenden höheren Nebenkosten informiert.

Aufgrund der schlanken Organisation des Unternehmens stehen fast alle Mitarbeitenden täglich in persönlichem Kontakt mit verschiedenen Anspruchsgruppen. Darüber hinaus informiert das Unternehmen die Aktieninhaber und weitere Interessengruppen unter anderem durch Medienmitteilungen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen von Konferenzen und der Generalversammlung. Immer häufiger beantwortet Wartec Invest gezielt auch Anfragen von Investierenden zum Stand von Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen. Zusätzlich publiziert Wartec Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite www.wartec-invest.ch.

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opt-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Schweizer Börse SIX. Warteck Invest berichtet mit dem vorliegenden Bericht auch für das Geschäftsjahr 2021 ausführlich und gemäss den international führenden Standards der Global Reporting Initiative (GRI) über ihre Bemühungen im Bereich der Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI-Index auf der Webseite unter www.warteckinvest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit entnommen werden (GRI 102-40, 102-42, 102-43).

Durch seine Nähe zu den Mietenden und zum Markt kennt das Unternehmen die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und lässt diese in alle Unternehmensentscheidungen mit einfließen. Mit Behörden tauscht Warteck Invest sich in erster Linie über Sanierungen, Erneuerungen und Baubewilligungen aus. Wo Gesprächsbedarf besteht, sucht Warteck Invest frühzeitig den Dialog und informiert ausführlich – beispielsweise im Austausch mit Bewohnenden und Anwohnenden über Quartiergestaltungen und mit Mietenden über Sanierungen. Das Ziel ist grundsätzlich die Verbesserung der Lebensqualität für die Betroffenen und das ganze Quartier (GRI 102-44).

Eine transparente und ehrliche Kommunikation bildet Vertrauen.

Ausgeprägte Mieter- bzw. Kundenorientierung

Mit den Mietenden als Kundschaft strebt das Unternehmen eine faire Geschäftsbeziehung und Kommunikation auf Augenhöhe an. Zentral dafür ist sowohl eine transparente Kommunikation seitens Warteck Invest als auch ein offenes Feedback seitens der Mieterschaft. So kam Warteck Invest beispielsweise 2020 und 2021 Kundinnen und Kunden entgegen, die durch die Corona-Krise in finanzielle Engpässe gerieten. Warteck Invest betrachtete jedes Mieterbedürfnis individuell und reduzierte den Mietzins für die Betroffenen signifikant. Die Mietenden schätzten dieses faire Vorgehen (GRI 102-44).

Wenn eine Mieterin oder ein Mieter auszieht, ermittelt Warteck Invest systematisch die Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung sowie den Kündigungsgrund. Die Ergebnisse sind erfreulich. Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2010 bezeichnen 88% aller ausziehenden Mietenden ihre Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dem Service der Bewirtschaftung als gut bis sehr gut. Im Berichtsjahr waren es sogar 97%. Bei den Kündigungsgründen betreffen 91% nicht das Mietobjekt, sondern sind privater Natur.

Warteck Invest reagiert schnell auf Mieteranliegen und setzt sie möglichst um. Beispielsweise investiert das Unternehmen aufgrund der steigenden Nachfrage vermehrt in Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Auch die nachhaltige Umgebungsgestaltung ist Warteck Invest wichtig, daher werden vorhandene Grünflächen rund um die Liegenschaften einladend gestaltet und mit attraktiven Spielplätzen ausgestattet.

Um den Wert der Immobilien zu erhalten und für ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld zu sorgen, setzt Warteck Invest auf die laufende und zeitnahe Instandhaltung ihrer Immobilien. Müssen Liegenschaften saniert werden, versucht Warteck Invest die Kündigung der Mietverhältnisse zu vermeiden, damit die Mietenden nicht aus ihren Wohnungen ausziehen müssen. Bei Neubauten verwendet Warteck Invest hochwertige Materialien und bietet zeitgemässe technische Ausstattungen und Dienstleistungen wie zum Beispiel ein automatisiertes Mietenden-Onboarding, Paketboxen, ein Energiemonitoring oder eine digitale App zur Vereinfachung der Kommunikation der Mietenden untereinander und mit der Bewirtschaftungsabteilung. Darüber hinaus spiegeln attraktiv gestaltete Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche und gepflegte Anlagen den Wert der Immobilien wider. Zur Sicherheit der Mietenden investiert das Unternehmen in Liftsanierungen und in helle LED-Beleuchtungen in Tiefgaragen, Treppenhäusern und Einstellhallen. Bei umfassenderen Eingriffen im Rahmen einer Sanierung erfolgen zusätzlich Abklärungen zur Erdbbensicherheit und die erforderlichen Massnahmen werden umgesetzt.

Warteck Invest achtet auf hohe Standards beim Schutz der Privatsphäre und beim Datenschutz. Technisch ist der Datenschutz bei Warteck Invest auf dem neusten Stand und wird laufend aktualisiert. Eine auf der Websei-

Mietverhältnisse per 31.12.2021

4051

te publizierte Datenschutzerklärung informiert darüber, welche Daten gesammelt und gespeichert werden und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf (GRI 102-43).

Langfristige Beziehungen mit Geschäftspartnerinnen und -partnern

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

Nachhaltigkeit als Prämisse eines werthaltigen Portfolios

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

Beim Thema Beschaffung rücken die Materialwahl und nachhaltige Erstellungstechniken laufend stärker in den Fokus. Obwohl Warteck Invest teilweise von Preissteigerungen und Lieferengpässen bei Baumaterialien tangiert wurde, ging das Unternehmen keine Kompromisse bei der Ausstattung ein. Zukunftsweisende Entscheidungen sichern in diesem Bereich die langfristige Vermarktbarkeit, denn künftig werden Mietende grösseren Wert auf nachhaltige und energieoptimierte Immobilien legen (GRI 102-44). Auch bei der Zertifizierung von Gebäuden sind die nachhaltige Beschaffung und Erstellung entscheidend. So lässt Warteck Invest den Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) errichten und zertifizieren. Die urbane Liegenschaft erzielt den Gold-Standard aufgrund ihrer hohen Qualität in den Bewertungskriterien Ökologie, Standort, Ökonomie, Prozesse, Funktion und Sozio-kulturelles. So gestaltete Warteck Invest beispielsweise den Platz rund um das Gebäude entsprechend, um Rahmenbedingungen für ein lebendiges Quartier zu schaffen. Bei der Gebäudesteuerung entschied sich Warteck Invest für die neueste Technik, mit welcher alle Flächen angesteuert und die Energieverbräuche exakt gemessen werden können.

Für «Syd» in Basel entwickelte Warteck Invest zudem ein Mobilitätskonzept. Da der Standort optimal an öffentliche Verkehrsmittel angebunden ist, setzt das Konzept auf Alternativen zum eigenen Auto. Zusätzlich unterstützt Warteck Invest bei «Syd» die Elektromobilität durch eine Kooperation mit dem lokalen Energieversorger. Dieser bietet im Gebäude eine Anzahl von Elektroautos an, die von den Bewohnenden über eine App gebucht und gegen Gebühr benutzt werden können. Warteck Invest stellt dafür den Parkraum zur Verfügung. Mit diesem Mobilitätskonzept greift Warteck Invest ein Thema auf, das künftig bei Neuakquisitionen, insbesondere an zentralen Lagen, eine grosse Rolle spielen wird. Verschiedene Standorte hat Warteck

Invest bereits mit Ladestationen für E-Mobile oder mit der Grundinstallation ausgestattet. Den weiteren Ausbau dieses Angebots macht das Unternehmen vom Bedarf abhängig.

Bei jedem Bauvorhaben und jeder Sanierung fokussiert Warteck Invest gemäss ihrer Energiestrategie auf nachhaltige Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und erneuerbare Energien. Welche Materialien und Nachhaltigkeitsverbesserungen sinnvoll sind, entscheidet Warteck Invest individuell für jedes Objekt. Im Vordergrund steht jedoch stets die Senkung der CO₂-Emissionen und des Verbrauchs an grauer Energie. Bei Sanierungen prüft Warteck Invest jeweils, ob Heizungsanlagen durch umweltfreundlichere Systeme ersetzt werden können, ob man nachhaltige Energien nutzen und Energie einsparen kann. In einer Überbauung in Aarburg beispielsweise investierte Warteck Invest im Berichtsjahr CHF 3,5 Mio. in eine umfassende Sanierung. Unter anderem wurden die Gebäudehülle und die Fenster erneuert. Die Überbauung Warteckhof in Basel wurde komplett auf LED-Beleuchtung umgestellt.

Sobald eine Liegenschaft an Fernwärme oder Wärmeverbunde angeschlossen werden kann, nimmt Warteck Invest diese Möglichkeit wahr. Für die Basler Liegenschaften besteht ein konkreter Zeitplan für den Anschluss an die Fernwärme. Ebenfalls prüft Warteck Invest systematisch die Möglichkeiten zur Installation von Photovoltaikanlagen. 2021 konnten zwei neue Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen werden. Damit produzieren nun insgesamt sieben Liegenschaften Solarenergie, weitere Anlagen sind in Vorbereitung.

Warteck Invest erhebt und prüft laufend die Energiekennzahlen aller Liegenschaften. Bei Auffälligkeiten werden detaillierte Abklärungen vorgenommen und auffällige Massnahmen umgesetzt. Obwohl Warteck Invest keine quantitativen Ziele zur Energieeffizienz des Gesamtportfolios festgelegt hat, werden die Liegenschaften in regelmässigen Zyklen saniert und energetisch optimiert. Bei tieferem Energieverbrauch sinken die Nebenkosten für die Mietenden, wodurch letztendlich die Attraktivität der Mietobjekte steigt. Da der Ressourcenverbrauch stark vom Nutzungsverhalten der Mieterschaft abhängt, sensibilisiert Warteck Invest ihre Mietenden für einen schonenden Umgang mit Wasser und Energie. Zu diesen Themen gibt es Informationsbroschüren und Hinweise jeweils bei der Übergabe des Mietobjekts an die Mieterin oder den Mieter. Zudem publiziert das Unternehmen entsprechende Informationen auf seiner Webseite.

Warteck Invest konnte im Jahr 2020 die CO₂-Intensität um 5,1 % reduzieren, was die kontinuierlich umgesetzten Massnahmen zu Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energie widerspiegelt.

Im Jahr 2020 ist der Energieverbrauch des Portfolios «like-for-like» um 5,4% gesunken. Einer Reduktion aufgrund deutlich weniger Heizgradtagen (Stadt Basel –11%) und effizienterer Nutzung stand ein erhöhter Wärmebedarf aufgrund gesteigerter Auslastung der Liegenschaften gegenüber. Heizgradtagbereinigt resultierte eine Steigerung der Wärmeintensität von 10,1%. Auch die Stromintensität stieg um 2,6%. Hingegen reduzierte sich die CO₂-Intensität um 5,1%, was die kontinuierlich umgesetzten Massnahmen zu Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energie widerspiegelt.

Warteck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen basierend auf vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet auf das Extrapolieren von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2021 noch nicht verfügbar.

Umweltkennzahlen ¹	2020	2019	Veränderung
Energieverbrauch (MWh)	13 507	14 274	-5,4%
Strom	1 904	1 906	-0,1%
Wärme	11 603	12 367	-6,2%
Fernwärme	1 917	2 124	-9,7%
Gas	6 865	7 384	-7,0%
Öl	2 724	2 769	-1,6%
Pellets	97	91	6,1%
Stromintensität (kWh/m ²)	10,1	9,8	2,6%
Wärmeintensität (kWh/m ²)	75,9	77,3	-1,7%
Wärmeintensität (kWh/m ²) ²	86,3	78,4	10,1%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 442	2 573	-5,1%
Scope 1⁴	1 936	2 042	-5,2%
Gas	1 262	1 358	-7,0%
Öl	672	683	-1,6%
Pellets ⁵	1,5	1,4	6,1%
Scope 2⁴	506	530	-4,6%
Strom	285	285	-0,1%
Fernwärme	221	245	-9,7%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²) ⁶	14,9	15,7	-5,1%
Wasserverbrauch (m³)	137 774	133 912	2,9%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,88	0,82	7,4%

¹ Datengrundlage sind die Geschäftsjahre 2020 und 2019. Die Zahlen stützen sich auf 95 % der gesamten Energiebezugsfläche (48 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietenden bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Kennzahlen können sich zwischen den jährlichen Geschäftsberichten unterscheiden, da es «like-for-like»-Vergleiche sind und deshalb dynamisch mit dem Portfolio angepasst werden.

² Zur Berechnung der Wärmeintensität wurden die Wärmeverbräuche klimakorrigiert.

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

⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen, z.B. Heizungen und Boiler

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

⁵ Direkte Emissionen aufgrund der Bildung von Methan und Lachgas. Biogene CO₂-Emissionen werden ausserhalb der Scopes berichtet.

Diese betragen 34 t CO₂e im 2020 und 32 t CO₂e im 2019.

⁶ Im Bericht 2021 wird erstmals der Stromverbrauch der Wärmepumpen in die CO₂-Emissionen mit einberechnet (für die Berichtszyklen 2020 und 2019).

Nutzungsart

	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnliegenschaften ¹	30	86 994	51
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	18	66 742	39
Gemischt genutzte Liegenschaften ¹	6	16 378	10
Entwicklungsliegenschaften	3	–	–
Gesamt	57	170 114	100

¹ In dieser Auflistung sind ebenfalls Liegenschaften ohne Umweltdaten mit einer Gesamtfläche von 2369 m² enthalten.

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2021 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2021 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlage	312	134 790	308 886	433
Vermietete Dachflächen	124	121 060	960 607	975
Total	436	255 850	1 269 493	587

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

Innovation und Effizienz dank engagierten und langjährigen Mitarbeitenden

Zufriedene Mitarbeitende sind in der Regel auch motiviert und leistungsfähig. Deshalb legt Warteck Invest grossen Wert auf ein kollegiales Arbeitsumfeld, das neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Das Unternehmen setzt auf hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und profitiert davon. Was zählt, sind Arbeitsergebnisse; auf welchem Weg sie erreicht werden, entscheiden die Mitarbeitenden selbst. Durch Corona hat die Arbeit im Homeoffice stark zugenommen. Warteck Invest stattete alle Mitarbeitenden mit einem Laptop aus, um die technischen Voraussetzungen für die Arbeit von zu Hause zu schaffen. Die Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten sind so gut, dass Warteck Invest ein «Mobile Working Reglement» erlassen hat. Damit steht es den Mitarbeitenden frei, im Büro oder zu Hause zu arbeiten. Diese Flexibilität unterstreicht das moderne Arbeitsumfeld bei Warteck Invest (GRI 102-44). Ungeachtet der wachsenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest in Sicherheit, Ergonomie und ein angenehmes Arbeitsumfeld in den Büros.

Das schlanke Team von derzeit 13 Mitarbeitenden am Firmensitz (exklusive Hauswartung) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-how im Finanz- und Risikomanagement sowie im Bau- und Immobilienmanagement. Auch in die Nachwuchsförderung wird investiert. Zudem unterstützt das Unternehmen leistungswillige Mitarbeitende, die ihr Fachwissen vertiefen möchten. Konkret bietet Warteck Invest allen Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich weiterzubilden. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sollte jährlich mindestens eine Weiterbildung absolvieren.

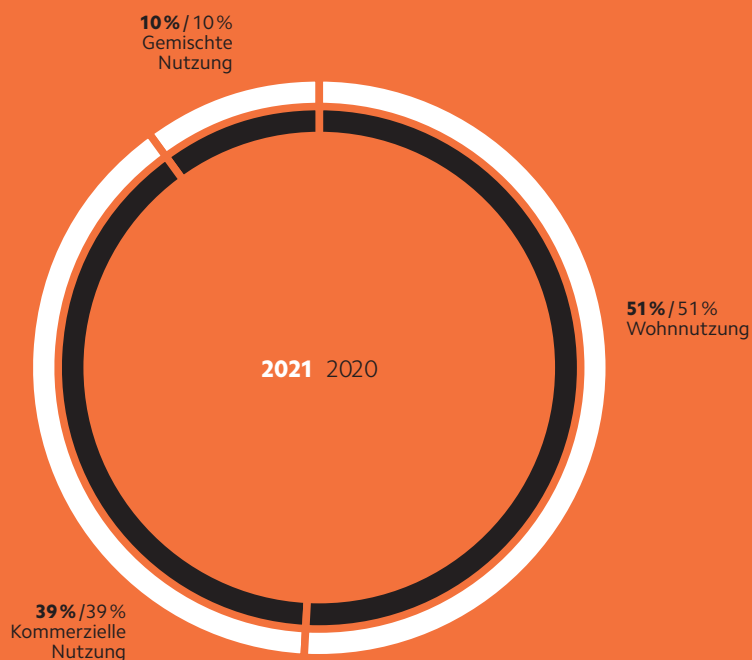
Zu Beginn jedes Monats informiert die Geschäftsleitung die Mitarbeitenden über die aktuellen Entwicklungen im Unternehmen. Dabei erhalten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch eine Plattform für eigene Anregungen. Zudem findet jährlich ein strukturiertes Mitarbeitergespräch mit der oder dem direkten Vorgesetzten statt, das der gegenseitigen Beurteilung und Festsetzung der Jahresziele dient. Darüber hinaus wird im Jahresrhythmus eine anonymisierte Mitarbeiterzufriedenheitsumfrage durchgeführt, deren Ergebnisse offen mit der Belegschaft geteilt werden. Die Vorschläge und Verbesserungsmöglichkeiten werden aufgenommen, evaluiert und wenn möglich umgesetzt. In jüngerer Zeit wurde beispielweise aufgrund der Ergebnisse aus dieser Befragung die gesamte Bürobeleuchtung ersetzt.

Inklusive Hauswartung sind 33 Personen bei der Warteck Invest angestellt. 58% davon sind Frauen.

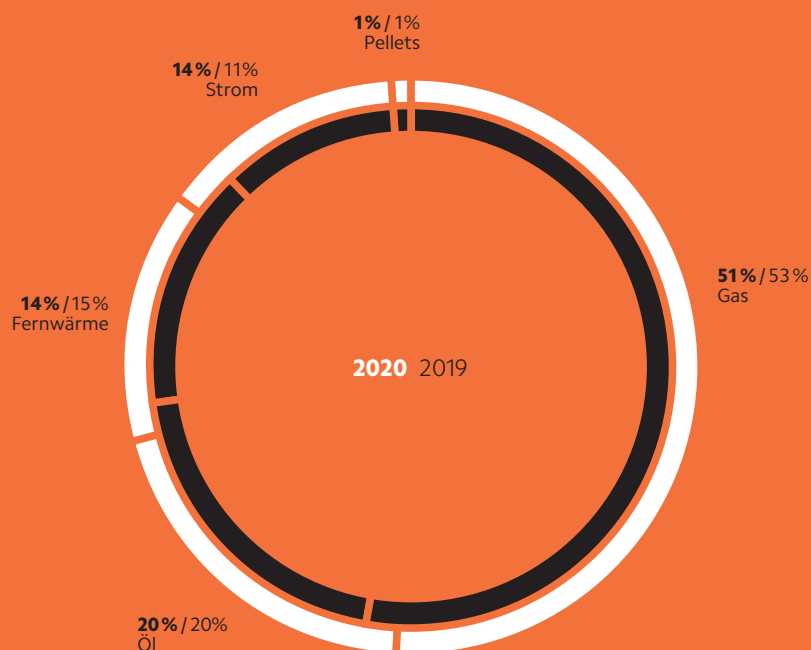
Als attraktiver Arbeitgeber bietet Warteck Invest marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur, überdurchschnittliche Sozialleistungen und eine offene Feedbackkultur. Für die Pensionskasse ist das Unternehmen bei einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert (GRI 102-44).

Die Mitarbeiterfluktuation ist seit Jahren auf einem äusserst tiefen Niveau. 2021 gab es zwei Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exklusive Hauswartung). 62% der Mitarbeitenden sind der Unternehmung schon seit mehr als fünf Jahren treu.

Flächenverteilung Portfolio per 31.12.2021



Energieverbrauch Gesamtportfolio nach Energieträger (2020)



Namenaktie

Namenaktie	2021	2020	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	2370	2380	-0,4%
Höchst	2470	2380	
Tiefst	2270	1900	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1684	1643	2,5%
Premium/Agio ¹ am 31.12.	40,8%	44,9%	-9,1%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	21,4	22,0	-2,8%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) ²	157	154	2,0%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ^{2,3}	105	105	0,2%
Konzerngewinn vor Steuern ²	135	132	2,8%
Konzerngewinn ²	111	108	2,4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ^{2,4}	70	67	5,6%
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70 ⁵	70	0,0%

Kursentwicklung ⁶ Namenaktie	2021	2020
– Berichtsjahr	0,4%	15,5%
– letzte 3 Jahre p.a.	9,1%	8,1%
– letzte 5 Jahre p.a.	6,1%	6,7%
Gesamtrendite (Performance)⁷ Namenaktie		
– Berichtsjahr	3,4%	18,9%
– letzte 3 Jahre p.a.	12,3%	11,2%
– letzte 5 Jahre p.a.	9,0%	9,6%
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	3,1%	-0,7%
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Kurs)	1,2%	-14,0%
SPI (Kurs)	19,8%	-0,2%
SXI Real Estate Index (Performance)	5,8%	2,4%
SXI Swiss Real Estate Shares Index (Performance)	4,6%	-10,7%
SPI (Performance)	22,9%	3,0%

¹ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2021 und 2020: 247 500 Stück)

³ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 13,0 Mio. (VJ CHF 12,3 Mio.)

⁴ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 13,0 Mio. (VJ: CHF 12,3 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 3,0 Mio. (VJ: CHF 2,0 Mio.)

⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Kursveränderung in % des Eröffnungskurses am 1.1.

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

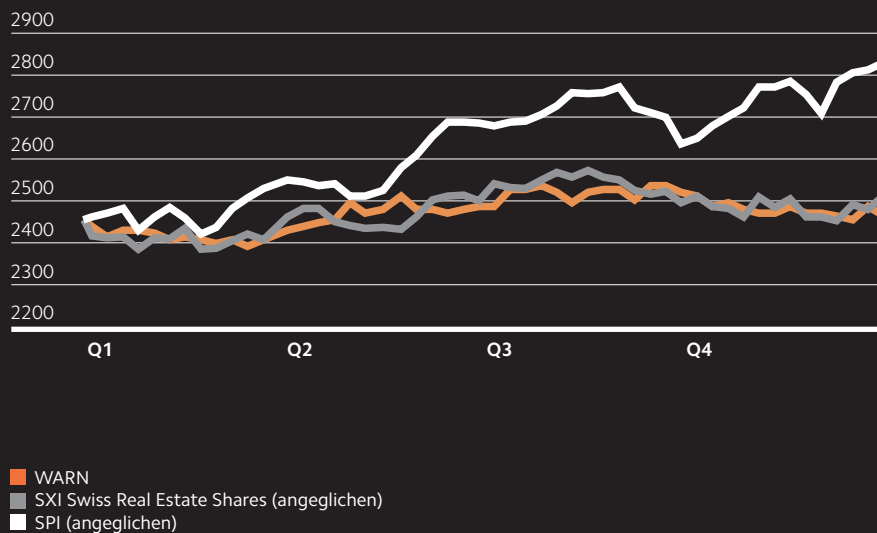
Symbol Telekurs
WARN

Reuters
WARZnb

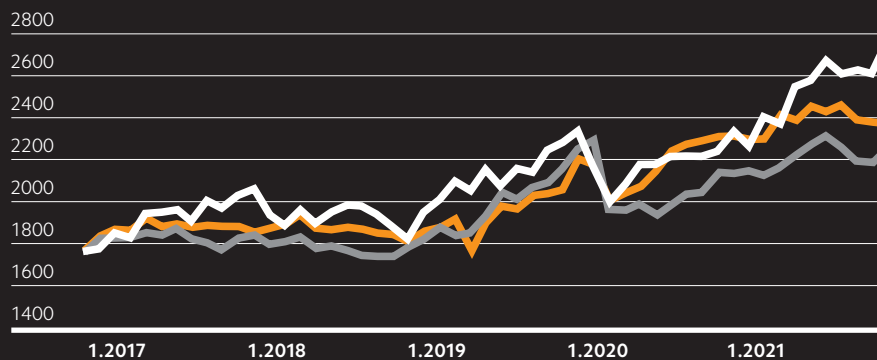
Valorennummer
261 948

ISIN-Nummer
CH0002619481

Namenaktie 1.1.2021–31.12.2021 in CHF



Namenaktie 1.1.2017–31.12.2021 in CHF



Corporate Governance

Vergütungs- bericht

Grundsätze der Unternehmensführung

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

Konzernstruktur und Aktionariat (Ziffer 1 RLCG)

Konzernstruktur (Ziffer 1.1 RLCG)

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, und der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel (vgl. dazu «Konsolidierungskreis», Seite 58).

Wartec Invest AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 33 festangestellte Personen beschäftigt. Gemeinsam mit dem grundsätzlich nicht in der operativen Geschäftsführung tätigen Verwaltungsrat werden nebst den allgemeinen Tätigkeiten wie der Führung des Rechnungswesens oder des Aktienregisters sämtliche Kernaufgaben wie die Immobilienbewirtschaftung, das Bau-Management, das Immobilienportfolio-Management und das Facility-Management in Eigenregie erledigt. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge.

Die Warteck Invest AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkaptalisierung betrug per 31.12.2021 CHF 586,6 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

Wartec 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 Aktieninhabende (Ziffer 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31.12.2021 die folgenden bedeutenden Aktieninhabenden bekannt:

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (32,3%)

MV Immoextra Schweiz Fonds (3,0%)

Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine Offenlegungsmeldung nach Art. 120ff. FinfraG publiziert.

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

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

Streuung der Aktien per 31.12.2021	Eingetragene Aktieninhabende		Eingetragene Aktien	
	Bestand	Anzahl	%	Anzahl
1 bis 50 Aktien	1 822	79,2	31 205	12,6
51 bis 100 Aktien	238	10,3	18 231	7,4
101 bis 250 Aktien	149	6,5	24 317	9,8
251 bis 500 Aktien	50	2,2	17 294	7,0
Über 500 Aktien	41	1,8	115 441	46,6
Total eingetragen	2 300	100,0	206 488	83,4
Dispobestand			41 012	16,6
Total ausgegeben			247 500	100,0

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

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

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital besteht nicht.

Bedingtes Kapital und Genussscheine

Bedingtes Kapital besteht nicht. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2019	198 000	10	1 980 000
+ Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	49 500	10	495 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2019	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2020	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2021	247 500	10	2 475 000

	Genehmigte Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Genehmigtes Aktienkapital per 1.1.2019	49 500	10	495 000
– Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom 14.6.2019	– 49 500	10	– 495 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	0	0	0
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021	0	0	0

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG	2021	2020	2019
in Tausend CHF			
Aktienkapital	2 475	2 475	2 475
Kapitalreserven	80 545	89 208	97 870
Gewinnreserven	45 618	45 618	45 618
Bilanzgewinn	8 775	12 097	15 521
Total Eigenkapital	137 413	149 398	161 483

Übertragungsbeschränkungen (Ziffer 2.6 RLCG)

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

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

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

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

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

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

Es werden keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen.

Optionen und Wandelanleihen (Ziffer 2.7 RLCG)

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

Verwaltungsrat (Ziffer 3 RLCG)



Marcel Rohner

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2011,
Präsident des Verwaltungsrats seit 2019,
gewählt bis GV 2022



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 Group AG (2006–2021)

Präsident der Sophie und Karl
Binding Stiftung (seit 2013)

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

Präsident des Universitätsrats
der Universität Basel (2005–2019)

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

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

Amtsduer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2007,
gewählt bis GV 2022



Stephan A. Müller

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

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

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

Selbstständiger Investor

Amtsdauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2022



Kurt Ritz

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

Beruflicher Hintergrund/Fachkompetenz

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

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

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

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

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

Amtsdauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2022

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 Wardeck 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 Wardeck Invest und von Verwaltungsräten repräsentierten Unternehmen. Der Gesellschaft sind keine relevanten weiteren Tätigkeiten und/oder Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats im Sinne der RLCG 3.2 bekannt.

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

Wahl, Organisation und Kompetenzregelung (Ziffern 3.4, 3.5 und 3.6 RLCG)

Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, die von der Generalversammlung einzeln auf die Dauer von jeweils einem Jahr gewählt werden. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst, soweit die Konstituierung nicht zu den Befugnissen der Generalversammlung gehört (Wahl des Präsidenten). Weiter bezeichnet er einen Sekretär, der dem Verwaltungsrat nicht angehören muss. Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats existiert nicht. Der Verwaltungsrat bildet gemäss §24 und §25 der Statuten (<https://www.wartec-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>) einen Vergütungsausschuss, der durch die Generalversammlung jährlich gewählt wird. Dem Vergütungsausschuss gehören an:

Dr. Marcel Rohner, Präsident
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied
Stephan A. Müller, Mitglied
Kurt Ritz, Mitglied

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

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen halb- bis ganztägigen Sitzungen, die vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden vier solche Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichtentscheid. Als Protokollführer amtiert der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass Ad-hoc-Sitzungen oder Telefonkonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden zwei Ad-hoc-Sitzungen abgehalten und zwei Zirkularbeschlüsse gefasst. Zudem wurde zusammen mit der Geschäftsleitung ein Strategiemeeting durchgeführt. 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. und per 31.12. des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30.6. und 30.9. wird zudem eine Prognose für das Jahresergebnis erstellt. Die Abschlüsse enthalten nebst den Zahlen einen detaillierten Kommentar sowie umfangreiche Informationen über sämtliche im Portfolio befindlichen Liegenschaften in Form von Kennzahlen, die mithilfe eines Management-Information-Systems (MIS) generiert werden. Betreffend Risiko-Management-System wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 60 verwiesen. Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat – in der Regel alle zwei Wochen – die Protokolle der Geschäftsleitungssitzungen, die unter anderem laufende Kontrollinstrumente wie zum Beispiel einen Liquiditätsstatus und die monatliche Übersicht über die Leerstände umfassen. Auch werden von der Geschäftsleitung beschlossene Ausgabenkredite und deren Abrechnungen protokolliert. Zudem steht der Präsident regelmässig in direktem Kontakt mit der Geschäftsleitung. Sämtlichen Mitgliedern des Verwaltungsrats werden alle gewünschten Informationen detailliert offengelegt.

Geschäftsleitung (Ziffer 4 RLCG)



Daniel Petitjean

Funktion

Chief Executive Officer

Personalien

Geboren 1970, wohnhaft in Reinach BL, Schweizer Bürger

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1999–2003)

Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen (1998–1999)

Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1996–1998)

Studium der Wirtschaftswissenschaften (1990–1996)

Amtsdauer

Eintritt als Geschäftsführer am 1. April 2003



Philippe Moulin

Funktion

Chief Investment Officer

Personalien

Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

Ausbildung

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

Beruflicher Hintergrund

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

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

Amtsdauer

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



Daniel Lanfranconi

Funktion

Chief Financial Officer

Personalien

Geboren 1981, wohnhaft in Zürich, Schweizer Bürger

Ausbildung

Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Beruflicher Hintergrund

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

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

Studium Betriebsökonomie FH (2004–2007)

Amtsdauer

Eintritt am 8. Februar 2021, Mitglied der Geschäftsleitung

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

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VegüV ist in §27 der Statuten geregelt (<https://www.wartec-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>). Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.4 RLCG.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen (Ziffer 5 RLCG)

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

Festsetzungsverfahren (Ziffer 5.1 RLCG)

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

Die Mitglieder der Geschäftsleitung beziehen gemäss §30 der Statuten ein fixes Grundsalar in bar und können daneben einen vom Verwaltungsrat jährlich frei festsetzbaren Bonus in bar erhalten. Die Höhe des Grundsalar wird jährlich neu festgelegt und richtet sich nach den Marktverhältnissen. Als Benchmarks bei der Festlegung dienen dabei die Vergütungssysteme von anderen – zum Teil börsenkotierten – Immobiliengesellschaften in der Schweiz sowie anderen schweizerischen Unternehmungen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Warteck Invest AG vergleichen lassen.

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

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

Statutarische Regeln (Ziffer 5.2 RLCG)

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

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

Die detaillierten Formulierungen in den Statuten der Gesellschaft sind jederzeit im Internet abrufbar unter <https://www.wartec-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>.

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

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind im Vergütungsbericht (Seite 49) offengelegt.

Mitwirkungsrechte der Aktieninhabenden (Ziffer 6 RLCG)

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

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

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

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

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

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

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen (Ziffer 7 RLCG)

Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art.135 FinfraG wurde weder erhöht (Opting-Up) noch wegbedungen (Opting-Out). Dies bedeutet, dass eine Grossaktionärin oder ein Grossaktionär den übrigen Aktieninhabenden beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 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 2021 Reto Kaufmann, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2021 betragen TCHF 72. Weitere Honorare in Höhe von TCHF 53 wurden für die Steueradministration verbucht.

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

Informationspolitik (Ziffer 9 RLCG)

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

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

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

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Handelssperrzeiten (Ziffer 10 RLCG)

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

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

Vergütungen im Jahr 2021

Für das Berichtsjahr 2021 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 13 der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) den vorliegenden Vergütungsbericht, der die Vergütungen, Darlehen und Kredite an Organmitglieder und deren Nahestehende gemäss Art. 14 bis 16 VegüV offenlegt.

Für das Festsetzungsverfahren der erfolgs- und nicht-erfolgsabhängigen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wird auf das entsprechende Kapitel im Corporate Governance-Bericht (vgl. Seiten 45 und 46) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Verwaltungsrat

	Nicht-erfolgsabhängige VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Dr. Marcel Rohner, Präsident ¹	120	120	0	0	120	120
Dr. Ulrich Vischer, Mitglied ¹	68	68	0	0	68	68
Stephan A. Müller, Mitglied ¹	65	65	11	9	76	74
Kurt Ritz, Mitglied ¹	65	65	5	5	70	70
Total	318	318	16	14	334	332

¹ Mitglied Vergütungsausschuss

Geschäftsleitung

	Total GL		Höchste Einzelentschädigung ¹	
	2021	2020	2021	2020
in Tausend CHF				
Saläre (nicht-erfolgsabhängig)	913	883	435	400
Saläre (erfolgsabhängig)	150	205	90	80
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	285	217	147	104
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	17	15	7	7
Total	1365	1320	679	591

¹ Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

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

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

Vergleich der ausgerichteten Vergütungen mit den an der Generalversammlung genehmigten Vergütungen

Die untenstehende Tabelle zeigt die von der Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2021 ausgerichteten Beträgen. Die nicht-erfolgsabhängigen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund werden für die Berichtsperiode die genehmigten Vergütungen aus den beiden vorgängigen Generalversammlungen auf das Berichtsjahr linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen.

Verwaltungsrat	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2020 bis 30.6.2021 ¹	350	1.1.21 bis 31.12.21	350	334
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2021 bis 30.6.2022 ²	350			

Geschäftsleitung	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
	1.7.2020 bis 30.6.2021 ¹	1400	1.1.21 bis 31.12.21	1350	1175
Vergütung nicht-erfolgsabhängig	1.7.2021 bis 30.6.2022 ²	1300			
Vergütung erfolgsabhängig	Ausgerichtet im Berichtsjahr auf Basis Leistung Vorjahr ²	270	–	–	190

¹ Genehmigt an der Generalversammlung 2020

² Genehmigt an der Generalversammlung 2021



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Wir haben den Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Tabellen „Verwaltungsrat“ und „Geschäftsleitung“ auf der Seite 49 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Warteck Invest AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 11. März 2022

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

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Konzern- rechnung

Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		3 570	1 940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		805	232
Andere kurzfristige Forderungen		82	120
Forderungen	1.	887	352
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	6 451	3 906
Umlaufvermögen		10 908	6 198
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	383	383
Darlehen	4.	444	270
Finanzanlagen		827	653
Mobile Sachanlagen	5.	176	102
Kommerziell genutzte Liegenschaften		324 506	327 192
Gemischt genutzte Liegenschaften		73 043	72 032
Wohnliegenschaften		441 018	422 386
Entwicklungsliegenschaften		35 842	17 017
Immobilie Sachanlagen	6.	874 409	838 627
Anlagevermögen		875 412	839 382
Aktiven		886 320	845 580
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 966	869
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		369	470
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	129 605	111 888
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	17 169	8 275
Kurzfristiges Fremdkapital		149 109	121 501
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	265 698	267 478
Andere langfristige Verbindlichkeiten		131	115
Rückstellungen für latente Steuern	10.	54 708	49 914
Langfristiges Fremdkapital		320 537	317 506
Fremdkapital		469 646	439 008
Aktienkapital		2 475	2 475
Nominelles Eigenkapital	11.	2 475	2 475
Kapitalreserven	12.	77 202	85 864
Gewinnreserve	13.	336 997	318 233
Eigenkapital		416 674	406 572
Passiven		886 320	845 580

Konzernerfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2021	Abschluss 2020	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Mieterträge	14.	35 991	35 560	1,2 %
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-1 576	-1 617	-2,5 %
Unterhalt Liegenschaften	15.	-3 610	-3 362	7,4 %
Erfolg aus Vermietung		30 805	30 581	0,7 %
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	13 026	12 290	6,0 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17.	-2	0	-
Übrige Erträge	18.	142	259	-45,0 %
Personalaufwand	19.	-3 577	-3 507	2,0 %
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1 426	-1 437	-0,7 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		38 968	38 186	2,0 %
Finanzergebnis	21.	-5 455	-5 600	-2,6 %
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		33 513	32 586	2,8 %
Ertragssteuern	22.	-6 086	-5 811	4,7 %
Konzerngewinn		27 427	26 775	2,4 %

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	2021	2020	Veränderung
Konzerngewinn (in CHF)	27 426 722	26 774 794	2,4 %
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	247 500	247 500	0,0 %
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	110,82	108,18	2,4 %

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

Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2019	2 475	94 527	300 121	397 122
Jahresgewinn 2020	–	–	26 775	26 775
Ausschüttung Geschäftsjahr 2019	–	–8 663	–8 663	–17 325
Eigenkapital am 31.12.2020	2 475	85 864	318 233	406 572
Jahresgewinn 2021	–	–	27 427	27 427
Ausschüttung Geschäftsjahr 2020	–	–8 663	–8 663	–17 325
Eigenkapital am 31.12.2021	2 475	77 202	336 997	416 674

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

Konzern- geldflussrechnung

	2021	2020
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	27 427	26 775
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-535	231
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-2 546	501
+/- Abnahme/Zunahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	33	-167
+/- Abnahme/Zunahme passive Rechnungsabgrenzung	2 395	377
+/- Abnahme/Zunahme andere langfristige Verbindlichkeiten	17	1
+/- Abnahme/Zunahme Rückstellungen für latente Steuern	4 794	4 503
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-13 026	-12 290
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-21	-8
+ Abschreibungen	84	59
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 622	19 979
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Finanzanlagen	-175	-96
Mobile Sachanlagen	-159	-41
Immobilien Sachanlagen	-15 341	-17 980
Total Investitionen	-15 675	-18 117
Mobile Sachanlagen	23	22
Immobilien Sachanlagen	48	7
Total Devestitionen	71	29
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-15 604	-18 089
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	17 712	15 000
- Rückzahlung von Hypotheken	-1 775	-3 800
- Gewinnausschüttung	-17 325	-17 325
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-1 388	-6 125
Zusammenfassung		
Geldfluss Geschäftstätigkeit	18 622	19 979
Geldfluss Investitionstätigkeit	-15 604	-18 089
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-1 388	-6 125
Total Geldfluss	1 630	-4 235
+ Flüssige Mittel am 1.1.	1 940	6 175
= Flüssige Mittel am 31.12.	3 570	1 940

+ = Zufluss / - = Abfluss

Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierungskreis

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

Rechnungslegungsgrundsätze

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

Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze

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

Flüssige Mittel

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

Forderungen

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

Personalvorsorge

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

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind höchstens zu Anschaffungspreisen bewertet.

Derivative Finanzinstrumente

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

Mobile Sachanlagen

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

Immobilie Sachanlagen

Das immobile Anlagevermögen (inkl. Entwicklungsliegenschaften) wurde von den unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten der PricewaterhouseCoopers AG, Basel, nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) bewertet (Marktwerte). Die entsprechenden Wertveränderungen werden unter Berücksichtigung latenter Steuern im Periodenergebnis ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf den Seiten 100 und 101 hervor.

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

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

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

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten

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

Rückstellungen

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

Fremdwährungsumrechnung

Die bestehenden USD Finanzierungen werden mittels Cross Currency-Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Die in den Cross Currency-Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen USD/CHF 1,04581 im einen und USD/CHF 1,08826 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 7 (Vorjahr TCHF 10) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF		
Diverse	84	12
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	6 367	3 894
Total aktive Rechnungsabgrenzung	6 451	3 906

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen.

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

3. Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven

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

4. Darlehen

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

5. Mobile Sachanlagen

	2021	2020
in Tausend CHF		
Anschaffungswerte 1.1.	606	617
Zugänge	159	41
Abgänge	-62	-52
Reklassifizierungen	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	703	606
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-505	-484
Abgänge	62	39
Wertbeeinträchtigungen	0	0
Planmässige Abschreibungen	-84	-59
Reklassifizierungen	0	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-527	-505
Nettobuchwerte 1.1.	102	133
Nettobuchwerte 31.12.	176	102

6. Immoblie Sachanlagen

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

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

Immobilie Sachanlagen	1.1.20	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.20
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	331 750	0	1 507	0	5 174	-11 239	327 192
Gemischt genutzte Liegenschaften	70 603	0	54	0	1 926	-551	72 032
Wohnliegenschaften	396 557	0	9 731	-7	20 078	-3 973	422 386
Entwicklungliegenschaften	9 267	0	6 874	0	914	-38	17 017
Total Portfolio (zu Marktwerten)	808 177	0	18 166	-7	28 092	-15 802	838 627

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

Die Zugänge im Jahr 2021 in Höhe von TCHF 22 804 umfassen aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs und Neubauprojekte. Die Zugänge im Vorjahr in Höhe von TCHF 18 166 umfassen neben aktivierten Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Neubauprojekte die Akquisition der Wohnliegenschaft Dornacherstrasse 150 in Basel.

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

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

Entwicklungsliegenschaften

Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel: Wardeck Invest wird auf ihrer Baurechtsparzelle bis im Januar 2023 einen gemischt genutzten 12-geschossigen Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von circa 10000m² realisieren. Baurechtsgeberin ist die Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Im Oktober 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Im Januar 2021 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Die Investitionskosten sind mit rund CHF 45 Mio. veranschlagt. Es wird nach der Fertigstellung im Januar 2023 mit neuen jährlichen Mieteinnahmen (exkl. Baurechtszins) von CHF 2,1 Mio. gerechnet.

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

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Da die Gemeinde zwischenzeitlich eine Zonenplanrevision eingeleitet hat, muss zuerst das Ergebnis dieser Revision abgewartet werden, bevor über weitere Entwicklungsschritte entschieden werden kann. Mit dem Ergebnis der Zonenplanrevision kann im Jahr 2022 gerechnet werden.

Marktwerte nach Geografie	31.12.21	31.12.20
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	48,7	47,6
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	31,4	31,9
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	19,9	20,5
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.21	31.12.20
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	37,1	39,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	8,4	8,6
Wohnliegenschaften	50,4	50,4
Entwicklungsliegenschaften	4,1	2,0
Total	100,0	100,0

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

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind den Seiten 102 bis 105 zu entnehmen.

7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 129 605 (Vorjahr TCHF 111 888) 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

	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF		
Diverse	10 713	4 121
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	6 456	4 154
Total passive Rechnungsabgrenzung	17 169	8 275

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1 678 (Vorjahr TCHF 1 134), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2 228 (Vorjahr TCHF 2 322) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 6 808 (Vorjahr TCHF 6 64) 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 265 698 (Vorjahr TCHF 267 478) 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 31.12.2021 bestehenden Kredite (Hypotheken und feste Vorschüsse) im Gesamtbetrag von TCHF 395 303 (Vorjahr TCHF 379 365) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt. Von den bestehenden Krediten sind TCHF 62 200 (Vorjahr TCHF 78 600) in USD denominiert. Dieser Betrag ist jedoch komplett gegen Fremdwährungsrisiken abgesichert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente). Einige Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 150 200 (Vorjahr TCHF 150 600) beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 (Vorjahr TCHF 30 000) sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter wäre als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. In Anbetracht der aktuellen Zinsstrukturkurven ist eine Kündigung aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

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

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

Seit dem Jahr 2016 wurden aus diesem Grund die betroffenen kurzfristigen Finanzierungen in CHF durch Finanzierungen in USD abgelöst. Im Gegensatz zum CHF-SARON weist der USD-SOFR 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 1550 p. a. (Vorjahr TCHF 2300 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		
2022	129 605	67 405
2023	101 000	13 000
2024	0	0
2025	20 000	20 000
2026	22 250	22 250
2027	16 350	16 350
2028	19 100	19 100
2029	28 498	28 498
2030	0	35 000
2031	21 200	21 200
2032	18 300	18 300
2033	0	0
2034	0	40 200
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	395 303	395 303

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 46 Monaten bzw. 3,8 Jahren (Vorjahr 41 Monate bzw. 3,4 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 101 Monaten bzw. 8,5 Jahren (Vorjahr 103 Monate bzw. 8,6 Jahre). Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,4% (Vorjahr 1,5%).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31.12.2021 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 737,5 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 737,6 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 498,6 Mio. (Vorjahr CHF 505,1 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Finanzaufwand können aus Punkt 21. Finanzergebnis entnommen werden.

10. Rückstellungen für latente Steuern

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (nach Steuern) von durchschnittlich 16,6% (Vorjahr 16,5%). Für die übrigen Wertdifferenzen wurde der Steuerbetrag pauschal mit dem Steuersatz (vor Steuern) von 18,0% (Vorjahr 18,0%) berechnet.

Im Vorjahr haben noch zwei Kantone, in denen die Gesellschaft Immobilien besitzt, die Steuersätze aufgrund der Annahme des Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung («STAF») am 19.05.2019 gesenkt, was zu einer Auflösung von Rückstellungen geführt hat. Im Berichtsjahr gab es diesbezüglich keine Auflösung von Rückstellungen mehr.

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2019	45 411
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze zweier Kantone (Umsetzung der Steuerreformen)	– 444
Auflösung im Zusammenhang mit Liegenschaftsverkäufen	–
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4 947
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2020	49 914
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4 794
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2021	54 708

11. Nominelles Eigenkapital

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2021	247 500	10	2 475 000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021 und im Vorjahr.

Bedeutende Aktieninhabende gemäss Art. 663c OR per 31.12.2021

Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 32,3% (Vorjahr 31,8%)

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

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.21	Anzahl Aktien per 31.12.20
Name	Funktion		
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	13	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	78675
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	25	25
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	24	24
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		80712	79357

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 34–37). Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierte Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

12. Kapitalreserven

	2021	2020
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	89 209	97 871
Kosten Kapitalerhöhungen per 1.1.	-3 344	-3 344
Ausschüttung	-8 663	-8 663
Kapitalreserven per 31.12.	77 202	85 864

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26. Mai 2021 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8 663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8 663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

13. Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobille Sachanlagen	332 864	305 989
– Finanzanlagen	383	383
– Latente Steuern	–54 708	–49 914
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	57 715	61 032
Gewinnreserve	336 997	318 233

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

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1684 (Vorjahr CHF 1643).

Mehrjahresvergleich Mietträge in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Ertragsausfallquote in %



Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in %



Marktwert Portfolio in Mio. CHF



Konzernerfolgsrechnung

14. Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2021: TCHF 242; 2020: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2021 TCHF 904, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,4% (Vorjahr TCHF 1099 bzw. 3,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 4,2% leer (Vorjahr 3,4%). Die Debitorenverluste betragen 2021 TCHF 0 (Vorjahr TCHF 80). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen, Grafik auf Seite 69) des Portfolios lag bei 2,4% (Vorjahr 3,2%).

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 3,7% (Vorjahr 3,8%). Die Portfolio-Performance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 5,0% (Vorjahr 5,2%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2021	2020
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	43,5	42,9
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,5	32,7
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,0	24,4
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2021	2020
in Prozenten		
Wohnungen	49,0	48,9
Büros	21,6	22,6
Verkauf	12,2	12,8
Gastronomie	1,6	1,6
Parkplätze	8,0	7,9
Lager	1,9	1,7
Gewerbe	4,5	3,2
Baurechtszinsen	0,7	0,7
Diverses	0,5	0,6
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31.12.2021)

Die Übersicht auf Seite 69 zeigt, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z.B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden im Jahr 2021 (in alphabetischer Reihenfolge):

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

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2021	2020
in Prozenten		
– auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter:	5,4	5,8
– auf die drei grössten Mietenden:	11,0	11,3
– auf die fünf grössten Mietenden:	15,0	15,2

15. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

	2021	2020
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	1 576	1 617
Unterhalt Liegenschaften	3 610	3 362
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	5 186	4 979

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in Höhe von TCHF 22 804 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 10 905).

16. Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Expertinnen und Experten von der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 22 246 (Vorjahr TCHF 28 092) und Abwertungen von total TCHF 9 220 (Vorjahr TCHF 15 802) zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 13 026 entspricht 1,5% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung um TCHF 12 290 bzw. 1,5%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immobile Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf den Seiten 100 und 101 entnommen werden.

17. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

	2021	2020
in Tausend CHF		
Verlust aus Liegenschaftsverkäufen (Kat. Wohnliegenschaften)	2	0
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	2	0

In der Überbauung Alemannengasse 65 in Basel wurden im Berichtsjahr 2021 neun Motorradparkplätze verkauft. Durch die Transaktionskosten resultierte ein Verlust von CHF 1927. Im Vorjahr wurde in derselben Liegenschaft ein Motorradparkplatz verkauft (Verlust von CHF 195).

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 31.12.2021 hat die Gesellschaft 13 Festangestellte mit total 1240 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1070 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2021: TCHF 283 bzw. 20 Personen, 439 Stellenprozent, 2020: TCHF 284 bzw. 22 Personen, 464 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 2021 TCHF 361 (Vorjahr TCHF 342).

Personalaufwand	2021	2020
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	2 561	2 504
Sozialversicherungsaufwand	582	440
Übriger Personalaufwand	434	563
Total Personalaufwand	3 577	3 507

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungs-	Andere	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR	
	31.12.21	verzicht	Wertberich-	31.12.21	31.12.21	31.12.20	2021	2020
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	383	0	0	0	383	383	0	0
Total	383	0	0	0	383	383	0	0

Wirtschaftlicher Nutzen/Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20			2021	2020
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	163	163	0	0	0	356	356	230
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 395	1 298	0	0	0	0	0	0
Total	1 558	1 461	0	0	0	356	356	230

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

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2021 TCHF 356 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 230).

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

20. Sonstiger Betriebsaufwand

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf mobile Sachanlagen in Höhe von TCHF 84 (Vorjahr TCHF 59) enthalten.

21. Finanzergebnis

	2021	2020
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	5 441	5 570
Zinsaufwand	5 441	5 570
Ertrag aus Finanzanlagen	-19	-5
Aufwand aus Finanzanlagen	33	35
Erfolg aus Finanzanlagen	14	30
Total Finanzergebnis (Aufwand)	5 455	5 600

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,4% (Vorjahr 1,5%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,35% und 2,71% (Vorjahr zwischen 0,35% und 2,71%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 46 Monaten bzw. 3,8 Jahren (Vorjahr 41 Monate bzw. 3,4 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 101 Monaten bzw. 8,5 Jahren (Vorjahr 103 Monate bzw. 8,6 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

22. Ertragssteuern

	2021	2020
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	1 292	1 308
Latenter Steueraufwand	4 794	4 503
Total Ertragssteuern	6 086	5 811
	2021	2020
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	18,2 %	17,8 %

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftenbestand in der Handels bzw. Steuerbilanz sowie der Neubewertung und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in Höhe von netto TCHF 4794 gebildet werden (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern).

Weitere Angaben

23. Ausserbilanzgeschäfte

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 93 (Vorjahr TCHF 225) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet.

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

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4.7.2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 207 p.a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 600 geschuldet.

Mehrjahresvergleich Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn vor Steuern in Mio. CHF



Mehrjahresvergleich Konzerngewinn in Mio. CHF



Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30.9.2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2400 fällig.

Per 22.1.2019 hat Wardeck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1.12.2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 17359 fällig. Die Baubewilligung wurde im Oktober 2020 erteilt. Die Arbeiten für den Neubau haben im Januar 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für Januar 2023 vorgesehen.

Wardeck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Wardeck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30.6.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1.1.2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 242 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12705 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dazumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

24. Derivative Finanzinstrumente

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.21			31.12.20			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	150 200	0	28 415	150 600	0	40 285	Absicherung
Cross Currency-Swaps	62 200	0	1 295	78 600	5	2 186	Absicherung
Floor-Option	27 200	0	0	27 600	2	0	Absicherung
Total	239 600	0	29 710	256 800	7	42 471	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

Segmentberichterstattung 1.1.2021–31.12.2021

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

Überleitung zu Jahresrechnung:

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

26. Transaktionen mit Nahestehenden

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

27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31.12.2021 und dem 11.3.2022 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2021 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.



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 Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr, sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 54 bis 78 und Seiten 102 bis 105) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



Bewertung der Renditeliegenschaften



Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

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



Bewertung der Renditeliegenschaften

Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften bilden einen wesentlichen Bestandteil der Konzernbilanz und weisen per 31. Dezember 2021 folgende Marktwerte auf (in TCHF):

– Kommerziell genutzte Liegenschaften	324,506
– Gemischt genutzte Liegenschaften	73,043
– Wohnliegenschaften	441,018

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 Diskontierungzinssatz wesentlich durch Annahmen und Schätzungen beeinflusst.

Unsere Vorgehensweise

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

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

- Evaluation der methodischen Richtigkeit des zur Bestimmung des Marktwertes verwendeten Modells;
- Kritisches Hinterfragen der wichtigsten wertrelevanten Inputfaktoren (namentlich Diskontierungzinssatz, 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 Immobiler Sachanlagen (Seite 59)
- Nr. 6 Immobiler Sachanlagen (Seiten 62 bis 63)



Vollständigkeit und Genauigkeit der Rückstellungen für latente Steuern

Prüfungssachverhalt

Per 31. Dezember 2021 betragen die Rückstellungen für latente Steuern TCHF 54,708.

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

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

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

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

Unsere Vorgehensweise

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

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

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



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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 11. März 2022

Jahres- rechnung der Warteck Invest AG

Gewinnver- wendungs- vorschlag

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	3 570	1 940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		805	232
Übrige kurzfristige Forderungen		82	120
Forderungen		887	352
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	6 451	3 906
Umlaufvermögen		10 908	6 198
Darlehen		444	270
Finanzanlagen		444	270
Beteiligungen	2.3	0	0
Mobile Sachanlagen		176	102
Kommerziell genutzte Liegenschaften		190 526	195 528
Gemischt genutzte Liegenschaften		35 758	36 813
Wohnliegenschaften		289 466	290 247
Entwicklungsliegenschaften		25 795	10 049
Immobilie Sachanlagen	2.4	541 545	532 638
Anlagevermögen		542 165	533 009
Aktiven		553 074	539 207
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 966	869
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	129 605	111 888
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 096	1 187
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	17 165	8 274
Kurzfristiges Fremdkapital		149 831	122 217
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	265 698	267 478
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		131	115
Langfristiges Fremdkapital		265 829	267 593
Fremdkapital		415 661	389 810
Aktienkapital	2.8	2 475	2 475
Kapitaleinlagereserven		79 025	87 688
Übrige Kapitalreserven		1 520	1 520
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	80 545	89 208
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		44 875	44 875
Gewinnvortrag		3 435	6 858
Jahresgewinn		5 340	5 239
Bilanzgewinn		8 775	12 097
Freiwillige Gewinnreserven		53 650	56 972
Total Reserven		134 938	146 923
Eigenkapital		137 413	149 398
Passiven		553 074	539 207

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	Abschluss 2021	Abschluss 2020	Veränderung zum Vorjahr
in Tausend CHF				
Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)	2.10	35 991	35 560	1,2 %
Betriebskosten Liegenschaften		-1 576	-1 617	-2,5 %
Unterhalt Liegenschaften		-3 610	-3 362	7,4 %
Erfolg aus Vermietung		30 805	30 581	0,7 %
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		-2	0	-100 %
Übrige betriebliche Erträge		142	259	-45,0 %
Personalaufwand	2.11	-3 577	-3 507	2,0 %
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 338	-1 373	-2,6 %
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-13 932	-13 800	1,0 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)		12 098	12 159	-0,5 %
Finanzaufwand		-5 485	-5 616	-2,3 %
Finanzertrag		19	5	255,6 %
Finanzergebnis		-5 466	-5 611	-2,6 %
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		6 632	6 548	1,3 %
Direkte Steuern		-1 292	-1 309	-1,3 %
Jahresgewinn		5 340	5 239	1,9 %

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundsätze

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

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

Umlaufvermögen

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

Darlehen

Die Darlehen sind zum Nominalwert aufgeführt, abzüglich notwendiger Wertberichtigungen.

Derivative Finanzinstrumente

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

Sachanlagen

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

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

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

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

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

Fremdwährungsumrechnung

Die bestehenden USD-Finanzierungen werden mittels Cross Currency-Swaps vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestehen. Aus diesem Grund werden die Finanzierungen zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Die in den Cross Currency-Swaps vereinbarten Fremdwährungskurse über die ganze Laufzeit betragen USD/CHF 1,04581 im einen und USD/CHF 1,00980 im anderen Fall.

Verzicht auf Geldflussrechnung und zusätzliche Angaben im Anhang

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

2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

2.1 Flüssige Mittel

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

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

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF		
Diverse	84	12
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	6 367	3 894
Total aktive Rechnungsabgrenzung	6 451	3 906

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen vorwiegend aus vorausbezahlten Aufwendungen.

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

2.3 Beteiligungen

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

2.4 Immoblie Sachanlagen

Immobilie Sachanlagen	1.1.20	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.20
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	201 387	0	1 507	0	-5 776	-1 590	195 528
Gemischt genutzte Liegenschaften	37 853	0	54	0	-1 094	0	36 813
Wohnliegenschaften	285 635	0	9 731	-7	-4 311	-801	290 247
Entwicklungsliegenschaften	3 344	0	6 874	0	-169	0	10 049
Total Portfolio	528 220	0	18 166	-7	-11 350	-2 391	532 638

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

Bei einzelnen wenigen Liegenschaften lag der Buchwert über dem Marktwert gemäss dem unabhängigen, neutralen Schätzungsexpertinnen und -experten 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 31.12.2021 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von 435,7 Mio. (Vorjahr CHF 454,4 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 498,6 Mio. (Vorjahr CHF 505,1 Mio.).

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-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
	31.12.21			31.12.20			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	150 200	0	28 415	150 600	0	40 285	Absicherung
Cross Currency-Swaps	62 200	0	1 295	78 600	5	2 186	Absicherung
Floor-Option	27 200	0	0	27 600	2	0	Absicherung
Total	239 600	0	29 710	256 800	7	42 471	

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 726 (Vorjahr TCHF 717).

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.21	31.12.20
in Tausend CHF		
Diverse	10 709	4 121
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	6 456	4 153
Total passive Rechnungsabgrenzung	17 165	8 274

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in Höhe von TCHF 1678 (Vorjahr TCHF 1134), vorausbezahlte Mietzinsen in Höhe von TCHF 2228 (Vorjahr TCHF 2322) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 6804 (Vorjahr TCHF 664) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

2.8 Aktienkapital

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2021	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2021	247 500	10	2 475 000

Es besteht kein genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021 und im Vorjahr.

2.9 Gesetzliche Kapitalreserven

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 26. Mai 2021 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 8663 aus dem Bilanzgewinn getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 79026 (Vorjahr TCHF 87 688) können im Rahmen der gelten Vorschriften verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung dieses Betrags durch die Steuerbehörden noch aussteht. Die Kapitaleinlagereserven vor Ausschüttung wurden jedoch von den Steuerbehörden bestätigt.

2.10 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mietträge stellen Netto-Mietträge, das heisst Soll-Mietträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2021: TCHF 242, 2020: TCHF 242) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Leerstände betragen 2021 TCHF 904, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mietträgen) lag damit bei 2,4% (Vorjahr TCHF 1099 bzw. 3,0%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 4,2% leer (Vorjahr 3,4%). Die Debitorenverluste betragen 2021 TCHF 0 (Vorjahr TCHF 80). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mietträgen) des Portfolios lag bei 2,4% (Vorjahr 3,2%).

2.11 Personalaufwand

Am 31.12.2021 hat die Gesellschaft 13 Festangestellte mit total 1240 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 12 Personen mit 1070 Stellenprozenten). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind im Personalaufwand nicht eingerechnet, da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mietenden getragen werden (2021: TCHF 283 bzw. 20 Personen, 439 Stellenprozent, 2020: TCHF 284 bzw. 22 Personen, 464 Stellenprozent). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.12 Abschreibungen und Wertberichtigungen

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen entfielen TCHF 13 849 (Vorjahr TCHF 13 741) auf die immobilien Sachanlagen und TCHF 84 (Vorjahr TCHF 59) auf die mobilen Sachanlagen.

3. Weitere Angaben

Vollzeitstellen

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

Eventualverpflichtungen

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

Energie-Contracting

Aus einem Energie-Contracting-Vertrag mit den Industriellen Werken Basel besteht die Verpflichtung, ein Blockheizkraftwerk in Basel zum Preis von TCHF 93 (Vorjahr TCHF 225) zurückzukaufen, sofern der Contracting-Vertrag nicht verlängert wird, wofür zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts Verhandlungen geführt werden. Das Blockheizkraftwerk produziert Energie für eine Überbauung der Warteck Invest sowie für Dritte. Diese Energiekosten werden an die Mietenden weiterverrechnet.

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

Baurechtsverträge (Operationelles Leasing) und sonstige nicht passivierungspflichtige Verpflichtungen

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4.7.2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 207 p.a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 600 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30.9.2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 2400 fällig.

Per 22.1.2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1.12.2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 17 359 fällig. Die Baubewilligung wurde im Oktober 2020 erteilt. Die Arbeiten für den Neubau haben im Januar 2021 begonnen, die Fertigstellung ist für Januar 2023 vorgesehen.

Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30.6.2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1.1.2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 242 und ist jährlich vorschüssig geschuldet. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12 705 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 31.12.21	Anzahl Aktien per 31.12.20
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats	600	600
Dr. Ulrich Vischer	Mitglied des Verwaltungsrats	13	13
Stephan A. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	80030	78 675
Kurt Ritz	Mitglied des Verwaltungsrats	25	25
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	20	20
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	24	24
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		80 712	79 357

Gewinnverwendung

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 31.12.2021 und dem 11.3.2022 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung und des Anhangs durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31.12.2021 zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns

**Der Verwaltungsrat beantragt der 132. ordentlichen
Generalversammlung vom 18. Mai 2022, den Bilanzgewinn 2021
wie folgt zu verwenden:**

in CHF

Gewinnvortrag 2020	3 434 997
Jahresgewinn 2021	5 339 826
Bilanzgewinn 2021	8 774 823
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	8 662 500
Zur Verfügung der Generalversammlung	17 437 323
Barausschüttung von CHF 35 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	8 662 500
Barausschüttung von CHF 35 aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (247 500 Stück)	8 662 500
Vortrag auf neue Rechnung	112 323
	17 437 323

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

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2022



Dr. Marcel Rohner
Präsident



Daniel Petitjean
Sekretär

Auf dem Teil der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen entfällt die Verrechnungssteuer. Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35% auf der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn ergibt sich eine Ausschüttung von insgesamt CHF 57.75 pro Titel, die am 24. Mai 2022 erfolgt. Die Ausschüttung wird den Aktieninhabenden gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.



Bericht der Revisionsstelle

An die Generalversammlung der Warteck Invest AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Warteck Invest AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang der Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 86 bis 95) für das am 31. Dezember 2021 endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

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

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



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

KPMG AG

Reto Kaufmann
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Reto Scherrer
Zugelassener Revisionsexperte

Basel, 11. März 2022

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

© 2022 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Tochtergesellschaft der KPMG Holding AG. KPMG Holding AG ist Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

Zusätzliche Infor- mationen



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

Wartec Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

10. Februar 2022

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2021

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Wartec Invest AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2021 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

In Übereinstimmung mit den 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 erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Parametern sowie teils beobachtbaren, jedoch angepassten Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht in direktem Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Veräusserungskosten, Mehrwertsteuer etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

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

Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz bezieht sich auf die langfristige Renditeprognose für 10-jährige Bundesanleihen und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1.00% berücksichtigt.



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 57 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG. Im Berichtszeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 wurden keine Liegenschaften akquiriert oder verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 22 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, nominale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz per 31.12.2021 bei 4.10% (Vorjahr 4.19%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2021 bei 3.13% (Vorjahr 3.23%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios von Warteck Invest AG per 31.12.2021 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 874'409'000 bewertet (Vorjahr: CHF 838'627'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (nominal)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Basel (BS/BL)	29	425'624'000	3.95%	2.97%
Zürich (ZH/AG/SO)	17	275'144'000	4.08%	3.13%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TG/GR)	11	173'641'000	4.48%	3.50%
Portfolio	57	874'409'000	4.10%	3.13%

Unabhängigkeit

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

Hinweis COVID-19

Aufgrund der weltweiten Verbreitung des Corona-Virus COVID-19 sind die nationalen und internationalen Märkte seit Januar 2020 aussergewöhnlichen Umständen ausgesetzt. Es ist derzeit schwierig absehbar, welche quantitativen und qualitativen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sich daraus ergeben haben, in der nächsten Zukunft ergeben werden und wie lange die Auswirkungen zu spüren sein werden. Dies wird sich erst allmählich, jeweils mit Verzögerung, herausstellen. Die von uns ermittelten Werte beruhen daher auf den bis zum Gutachten-Anfertigungsdatum bekannten und öffentlich zugänglichen Informationen über die am Bewertungsstichtag herrschenden Marktbedingungen. In Anbetracht der aktuellen Situation weisen wir explizit darauf hin, dass laufende und kürzlich erhobene Transaktionsdaten nur beschränkt vorhanden sind und vergangene Informationen nur eingeschränkt geeignet sind, um als Referenz für unsere Marktwertermittlungen zu dienen. Unsere Ergebnisse unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Darüber hinaus kann PwC keine Zusicherung dafür erteilen, dass die stichtagsbezogenen zwar sachgerecht ermittelten Marktwerte zu einem späteren Zeitpunkt (nach dem Stichtag) die vorherrschenden Marktverhältnisse angemessen widerspiegeln.

Aufgrund des unklaren Einflusses des Corona-Virus COVID-19 auf die Immobilienmärkte empfehlen wir Ihnen eine regelmässige Überprüfung und Aktualisierung der Bewertungsergebnisse.

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Laura Blaufuss, MRICS
Senior Manager

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert ¹	Miet-	Leer-	Leer-	Versiche-	Eigentums-	Baujahr	Letzte Renovation
	am 31.12.21	ertrag ²	stand ³	stand ⁴	rungswert ⁵	verhältnis ⁶		
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			16,63		13 100	AE	1964	2019
Basel, Falknerstrasse 35			0,38		6 904	AE	2009	–
Basel, Greifengasse 23			0,07		13 175	AE	1995	2019
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,38		7 475	AE	1932	2001
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,58		38 895	AE	1996	–
Basel, Münchensteinerstrasse 127			6,07		13 123	AE	1993	–
Basel, Schneidergasse 11			0,72		3 539	AE	1914	1996
Basel, Steinenberg 23			0,59		12 670	AE	2016	–
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		11 806	AE	1994	–
Gossau SG, Industriestrasse 149			6,02		24 700	AE	1991	2021
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			0,40		29 905	AE	1989	2021
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			1,96		22 386	AE	2011	–
Netstal GL, Centro 6			5,86		17 261	AE	2009	–
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			13,73		10 977	AE	1991	2017
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		29 340	AE	1992	2005
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		11 781	AE	1985 / 2003	–
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		n/a	AE / BRG	n/a	–
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,81		13 690	AE/SE ⁷	1929	2004
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	324 506	15 248	2,74	6,62	280 727			
Gemischt genutzte Liegenschaften								
Basel, Brüglingerstr, 9, Walkeweg 6			0,57		12 778	AE	2008	–
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,51		5 582	AE	1900	1995
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			1,42		7 112	AE	1935	2007
Binningen BL, Hauptstrasse 50			1,60		3 056	AE	1986	–
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			2,93		27 823	AE	1993	2003
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			9,03		10 658	AE	1989	–
Total gemischt genutzte Liegenschaften	73 043	3 539	2,84	4,53	67 009			

¹ Gemäss Bewertung durch Pricewaterhouse-Coopers, Real Estate Advisory Services

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

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.21 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.22

Grundstück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
1667	0	2673	0	0	0	525	0	3198	0	31	31
368	342	736	737	0	0	16	0	1831	0	0	0
430	403	860	1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
1578	0	1078	0	0	0	202	0	1280	0	41	41
2195	0	5463	1163	0	0	1581	0	8207	49	0	49
1229	342	2066	630	0	0	298	0	3336	43	0	43
138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
517	583	951	305	552	0	0	0	2391	0	0	0
6036	0	3313	0	0	0	0	0	3313	24	93	117
4174	0	8816	528	0	580	773	0	10697	119	42	161
5131	1272	1058	2576	0	245	1731	0	6882	163	53	216
1693	0	3365	899	0	0	196	0	4460	77	0	77
6127	550	446	1096	348	1837	301	0	4578	66	60	126
2706	0	1800	0	0	0	721	496	3017	32	26	58
2797	0	3632	432	0	0	585	0	4649	87	6	93
2449	0	0	0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
3833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1176	124	2797	0	0	0	524	0	3445	57	0	57
44244	3847	39054	9429	1095	4811	8010	496	66742	733	361	1094
1941	1738	167	1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
270	517	14	0	343	0	206	0	1080	0	0	0
602	923	239	0	351	0	131	0	1644	0	5	5
495	714	232	0	0	0	40	0	986	19	0	19
8398	2930	0	2552	60	0	515	0	6057	128	41	169
1122	1804	851	163	0	0	345	8	3171	29	0	29
12828	8626	1503	4002	754	0	1485	8	16378	211	57	268

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

Fortsetzung von Seite 102/103

Ort, Adresse	Marktwert ¹ am 31.12.21	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungswert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF			
Wohnliegenschaften								
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4,19		14 359	AE	1991	2006
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			1,31		30 640	AE	1965	2002
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4 164	AE	1995	2010
Basel, Alemannengasse 65			1,37		1 712	SE/ME ⁹	2004	–
Basel, Blochmonterstrasse 2			1,24		2 315	AE	1949	2014
Basel, Chrischonastrasse 38			0,79		10 422	AE	1983	2013
Basel, Dornacherstrasse 150			1,66		3 222	AE	1971	2015
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			1,32		32 595	AE	1996	2014
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			0,43		11 013	AE/BRN	1961	1990/2014
Basel, Landskronstrasse 1			0,00		3 968	AE	1996	–
Basel, Riehenring 17			0,10		3 013	AE	1932/1943	1997
Basel, Rütlistrasse 32			0,53		7 532	AE	1968	2019
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,18		9 406	AE	1979	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			1,65		5 273	AE	1900/1992	2019
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			0,71		8 864	AE	1991	–
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			4,50		5 050	AE	2011	–
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			9,84		8 271	AE	2017	–
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			3,49		11 793	AE/ME ⁸	1984	2009/2010
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			1,28		6 310		1983	–
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			1,73		10 250	AE	1971/2006	2008
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			0,26		6 900	AE	1986	–
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			1,81		10 742	AE	1985	2011/2012
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			2,04		21 193	AE	1986	2016
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			1,74		7 316	AE	1975	2007
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			5,45		8 218	AE	1987	2017
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			2,14		24 552		1986	–
Weinfeld TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		581	AE	1950	2018
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			1,50		10 560	AE	1982/2013	2013
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			2,03		22 848	AE/BRN	2018	–
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			2,86		16 424	AE	2001	2021
Total Wohnliegenschaften	441 018	18 046	2,05	2,33	319 506			
Entwicklungsliegenschaften								
Basel, Irène Zurkinder-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117			n/a		n/a	AE/BRN	n/a	–
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1 324	AE	1924	1953
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			24,84		n/a	AE	n/a	–
Total Entwicklungsliegenschaften	35 842	60	24,84	n/a	1 324			
Total Portfolio	874 409	36 892	2,45	4,23	668 566			

¹ Gemäss Bewertung durch Pricewaterhouse-Coopers, Real Estate Advisory Services

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

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.21 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.22

Grundstück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
3412	3056	54	314	0	50	132	40	3646	65	2	67
8989	5671	108	662	0	0	527	0	6968	62	32	94
693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
2300	1898	391	0	0	0	95	0	2384	45	0	45
443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
4743	6566	543	0	0	0	92	233	7434	121	0	121
2876	3400	0	0	0	0	0	0	3400	5	0	5
343	893	0	0	141	0	44	0	1078	0	0	0
642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	24	0	24
1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0
5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	42	8	50
2933	1448	0	0	0	0	0	0	1448	0	22	22
4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
5051	1902	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27
3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	30	22	52
6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
10834	6434	0	0	0	0	0	30	6464	70	26	96
2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
13576	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90
463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
4320	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
6313	4479	0	0	0	0	114	0	4593	50	12	62
120939	80342	1625	1210	141	230	2199	1248	86994	1002	219	1221
4701	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
179943	92815	42182	14641	1990	5041	11694	1752	170114	1946	637	2583

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE
⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
¹⁰ Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht 2017 bis 2021

Gesellschaft	2021	2020	2019	2018	2017
in Mio. CHF					
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	39,0	38,2	39,4	29,7	27,6
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	33,5	32,6	32,9	22,8	19,8
Konzerngewinn	27,4	26,8	34,1	18,7	16,4
Eigenkapital	416,7	406,6	397,1	301,7	296,9
Bilanzsumme	886,3	845,6	820,0	791,7	723,9
Marktwert Immobilienportfolio	874,4	838,6	808,2	782,7	717,7
Börsenkapitalisierung	586,6	589,1	509,9	378,2	388,1
Im Verhältnis zum inneren Wert	1,41	1,45	1,28	1,25	1,31

Aktie	2021	2020	2019	2018	2017
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	2 370	2 380	2 060	1 843	1 891
Namenaktie Höchst	2 470	2 380	2 080	1 968	1 923
Namenaktie Tiefst	2 270	1 900	1 750	1 795	1 791
Innerer Wert	1 684	1 643	1 605	1 524	1 499
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie ¹	3,4%	18,9%	16,7%	1,5%	11,0%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	21	22	15	20	24
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern	157	154	175	150	140
Konzerngewinn vor Steuern	135	132	146	115	100
Konzerngewinn	111	108	151	94	83
Ausschüttung	70 ²	70	70	70	70

¹ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

² Antrag des Verwaltungsrats

Statistische Angaben	2021	2020	2019	2018	2017
Anzahl Namenaktien	247 500	247 500	247 500	198 000	198 000
Anzahl Titel insgesamt	247 500	247 500	247 500	198 000	198 000
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	–	–	–	49 500	–
Nominales Aktienkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	2,48	1,98	1,98
Nominales Eigenkapital in Mio. CHF	2,48	2,48	2,48	1,98	1,98
Nominales genehmigtes Aktienkapital in Mio. CHF	–	–	–	0,50	–
Anzahl eingetragene Aktieninhabende am 31.12.	2 300	2 285	2 298	2 136	2 066

Finanzkalender Agenda

132. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 18. Mai 2022

Publikation Semesterbericht 2022

August 2022

133. ordentliche Generalversammlung

Mittwoch, 10. Mai 2023

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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261 948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

www.warteck-invest.ch

info@warteck-invest.ch

Telefon +41 61 690 92 20

Herausgeber

Warteck Invest AG, Basel

**Unterstützung im Bereich
Nachhaltigkeitsreporting:**

Sustainserv GmbH, Zürich

www.sustainserv.com

Fotografie

Gataric Fotografie, Zürich

www.gataric-fotografie.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich

www.linkgroup.ch

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