

Geschäfts- bericht 2025

Immobilien auf gutem Grund



Warteck Invest ist als börsen-kotierte Schweizer Immobilien-gesellschaft eine fokussierte Investmentchance für Anleger, die auf dynamisches Wachstum und gleichzeitig stabile Erträge setzen.

Diversifiziertes Portfolio

Robuste Ertragskraft aus 65 aktiv bewirtschafteten Liegenschaften in zehn Kantonen, mit diversifizierter Nutzung und erstklassigen Mietenden.

Kontrolliertes Wachstum

Pipeline mit 16 Projekten und einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. über die nächsten fünf bis sieben Jahre.

Attraktive Rendite

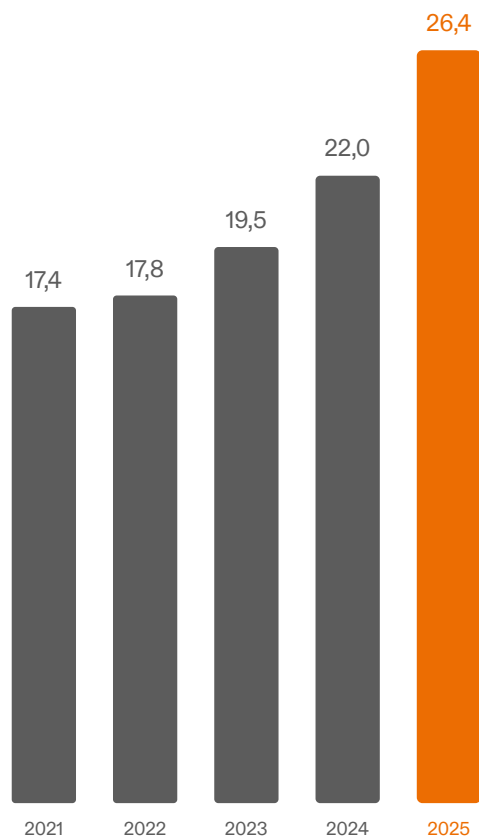
Stabile oder steigende Dividende seit über 30 Jahren mit einer attraktiven Ausschüttungsrendite, operativ erwirtschaftet und steueroptimiert.

Gelebte Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit als zentraler Bestandteil der Strategie, in allen Unternehmensprozessen verankert.

Highlights

Konzerngewinn exkl. Neubewertung
in Mio. CHF



Konzerngewinn
in Mio. CHF

44,7

2024: 23,1

Marktwert Immobilienportfolio
in Mio. CHF

1062,7

31.12.2024: 1035,4

Anzahl Liegenschaften
in 10 Kantonen

65

31.12.2024: 68 in 11 Kantonen

Eigenkapitalquote
in %

49,4

31.12.2024: 48,3

Ausschüttung pro Aktie
in CHF

72,00*

2024: 70,00
* Antrag des Verwaltungsrats

Leerstandsquote
in %

2,3

2024: 2,6

Kennzahlen Gesellschaft

Gruppe	2025	2024	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	1 095,0	1 071,5	2,2%
Eigenkapital	540,7	517,6	4,5%
Börsenkapitalisierung am 31.12. ¹	603,3	592,5	1,8%
Im Verhältnis zum inneren Wert ²	1,12	1,14	-2,5%
Fremdfinanzierungsgrad ³	50,6%	51,7%	-2,1%
Net Gearing ⁴	81,7%	84,8%	-3,7%
Loan to Value ⁵	42,8%	44,1%	-2,8%
Eigenkapitalquote	49,4%	48,3%	2,2%
Eigenkapitalrendite ⁶	8,4%	4,9%	71,4%
Personalbestand Verwaltung am 31.12.	15	15	0,0%
In Stellenprozenten	1 410%	1 380%	2,2%
Erfolg aus Vermietung	38,0	37,6	1,2%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	57,4	35,9	59,8%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁷	36,0	34,5	4,4%
Konzerngewinn vor Steuern	50,4	27,5	83,4%
Konzerngewinn	44,7	23,1	93,5%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁸	26,4	22,0	20,0%

¹ Börsenkurs am Bilanzstichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien am 31.12.

² Börsenkapitalisierung am 31.12. dividiert durch das Eigenkapital

³ Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich flüssiger Mittel in Prozenten des Eigenkapitals

⁵ Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zu den immobilien Sachanlagen

⁶ Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁷ EBIT abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 21,5 Mio. (VJ: CHF 1,5 Mio.)

⁸ Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 21,5 Mio. (VJ: CHF 1,5 Mio.),
korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF 3,2 Mio. (VJ: CHF 0,4 Mio.).

Immobilienportfolio	2025	2024	Veränderung
in Mio. CHF			
Marktwert Immobilienportfolio	1 062,7	1 035,4	2,6%
Anzahl Liegenschaften	65	68	-4,4%
Soll-Mieterträge ¹	45,5	45,1	0,9%
Leerstandsquote ²	2,3%	2,6%	-11,7%
Leerstände der vermietbaren Fläche ³	3,7%	3,3%	11,1%
Ertragsausfallquote ⁴	2,3%	2,6%	-10,9%
Ist-Mieterträge ⁵	44,5	44,0	1,2%
Bruttorendite ⁶	4,4%	4,4%	-0,1%
Nettorendite ⁷	3,7%	3,7%	0,0%
Performance ⁸	6,6%	3,8%	76,1%

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen

² Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

³ Die vermietbare Fläche ist die Fläche, die effektiv vermietet werden kann. Das heisst, diese Flächen können im Rahmen von Mietverträgen Nutzerinnen und Nutzern zugewiesen werden.

⁴ Leerstände und Debitorenverluste in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁵ Soll-Mieterträge abzüglich Leerstände und Debitorenverluste

⁶ Soll-Mieterträge in Prozenten des Marktwerts am 1.1. bzw. Akquisitionszeitpunkt (Renditeliegenschaften)

⁷ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt in Prozenten des Marktwerts am 1.1. bzw. Akquisitionszeitpunkt (Renditeliegenschaften)

⁸ Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwerts am 1.1. bzw. Akquisitionszeitpunkt (Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Namenaktie

Namenaktie	2025	2024	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12.	1950	1915	1,8%
Höchst	2080	1920	
Tiefst	1885	1640	
Innerer Wert (Net Asset Value)	1748	1673	4,5%
Premium/Agio ¹ am 31.12.	11,6%	14,5%	-19,9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	13,5	23,3	-42,0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ²	186	128	45,0%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ^{2,3}	116	123	-5,3%
Konzerngewinn vor Steuern ²	163	98	66,4%
Konzerngewinn ²	144	82	75,6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ^{2,4}	85	78	8,8%
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	72 ⁵	70	2,9%

Kursentwicklung ⁶ Namenaktie:	2025	2024
Berichtsjahr	1,8%	6,1%
Letzte 3 Jahre p. a.	-4,2%	-6,3%
Letzte 5 Jahre p. a.	-3,3%	-1,0%
Gesamtrendite (Performance) ⁷ Namenaktie		
Berichtsjahr	5,5%	10,0%
Letzte 3 Jahre p. a.	-0,9%	-3,0%
Letzte 5 Jahre p. a.	-0,1%	2,4%
Renditen Benchmarks Berichtsjahr		
SXI Real Estate Index (Kurs)	11,0%	13,0%
SXI Swiss Real Estate All Shares Index (Kurs)	18,7%	11,7%
SPI (Kurs)	13,9%	3,0%
SXI Real Estate Index (Performance)	13,8%	16,3%
SXI Swiss Real Estate All Shares Index (Performance)	22,5%	15,9%
SPI (Performance)	17,4%	6,2%

¹ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert
² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2025: 309375 Stück / 2024: 280647 Stück)
³ EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 21,5 Mio. (VJ: CHF 1,5 Mio.)
⁴ Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 21,5 Mio. (VJ: CHF 1,5 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF 3,2 Mio. (VJ: CHF 0,4 Mio.)
⁵ Antrag des Verwaltungsrats
⁶ Kursveränderung in % des Eröffnungskurses am 1.1.
⁷ Kursveränderung inkl. Ausschüttung in % des Eröffnungskurses am 1.1.



Inhalt

Lagebericht 7

Editorial	8
Bericht zum Geschäftsjahr	10
Strategie	15
Anlagepolitik	17
Laufende Projekte	18



Nachhaltigkeit 21

Nachhaltigkeit bei Warteck Invest	23
Ökonomie	27
Umwelt	31
Soziales	35
Governance	39



Corporate Governance 43

Konzernstruktur und Aktionariat	44
Kapitalstruktur	45
Verwaltungsrat	47
Geschäftsleitung	51
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	52
Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre	52
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	52
Revisionsstelle	52
Informationspolitik und Handelssperrzeiten	53



Vergütungsbericht 54

Vergütungsmodell	55
Vergütungen	57
Beteiligungen der Organmitglieder	58
Tätigkeiten bei anderen Unternehmen	59
Geschlechterraichtwerte	60
Bericht der Revisionsstelle	61



Finanzbericht 63

Konzernrechnung	64
Jahresrechnung Warteck Invest AG	86



Zusätzliche Informationen 96

Mehrjahresübersicht Kennzahlen	97
Übersicht Portfolio und Nutzflächen	98
Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten	102
Finanzkalender	103



Lagebericht

Editorial	8
Bericht zum Geschäftsjahr	10
Strategie	15
Anlagepolitik	17
Laufende Projekte	18



Irène Zurkinden-Platz 1, Münchensteinerstrasse 117, Basel

→ Editorial

Sehr geehrte Damen und Herren

2025 war ein sehr gutes Geschäftsjahr. Wartec Invest erzielte sowohl inklusive als auch exklusive des Neubeurteilungserfolgs das beste Ergebnis der Firmengeschichte. Im Portfolio kam es im Sinne der langfristigen Strategie zu Bereinigungen und der Liegenschaftenbestand gewann weiter an Wert. In Zukunft will das Unternehmen vermehrt in chancenreiche Entwicklungsprojekte investieren.



Daniel Petitjean, Chief Executive Officer, und Kurt Ritz, Präsident des Verwaltungsrats

→ Editorial

«Der Wohnanteil im Portfolio soll gezielt weiter ausgebaut werden.»

Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Bereinigt um den Neubewertungseffekt beim Immobilienbestand verzeichnete Warteck Invest im Berichtsjahr erneut eine Steigerung des EBIT um 4,4%. Die Mieteinnahmen stiegen trotz sinkendem Referenzzinssatz. Auch die bereits tiefe Leerstandsquote vom letzten Jahr konnte weiter auf 2,3% gesenkt werden. Der Konzerngewinn unter Ausklammerung der Neubewertung der Immobilien wuchs um 20,0%. Neben dem guten Vermietungsergebnis waren dafür auch die gesunkenen Finanzierungskosten und Gewinne aus Verkäufen verantwortlich.

Der Marktwert unseres Portfolios belief sich am Bilanzstichtag auf CHF 1062,7 Mio. und war damit 2,6% höher als im Vorjahr. Im Zuge der strategischen Portfoliobereinigung wurden während des Berichtsjahrs zwei Liegenschaften verkauft. Gleichzeitig investierten wir CHF 18,6 Mio. in den langfristigen Bestand. Zudem erfuhr das Portfolio eine Aufwertung um CHF 21,5 Mio. bzw. 2,1%.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben die Anlagepolitik von Warteck Invest weiter geschärft. Die geografische Diversifikation wird fokussiert auf die wachstumsstarken Wirtschaftsräume der Schweiz und auf die angrenzenden Agglomerationen, insbesondere entlang von Hauptverkehrsachsen des öffentlichen Verkehrs. Gleichzeitig soll der Wohnanteil im Portfolio gezielt weiter ausgebaut werden.

Warteck Invest sieht dem Geschäftsjahr 2026 positiv entgegen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in den städtischen Zentren und deren Agglomerationen hoch. Mit gezielten Akquisitionen strebt Warteck Invest ein kontrolliertes Wachstum an. So bot sich im Berichtsjahr die Gelegenheit, eine familienfreundliche, verkehrsgünstig gelegene Überbauung in Münchenstein BL mit einem Marktwert von rund CHF 69 Mio. zu erwerben, die per 1. Januar 2026 zum Portfolio stösst.

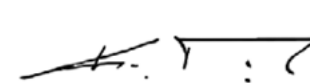
In Zukunft wollen wir neben der bestehenden Projektpipeline vermehrt in chancenreiche Entwicklungsprojekte investieren. Zu diesem Zweck wird das entsprechende Know-how im Team verstärkt. Zur Finanzierung baut das Unternehmen auf ein solides Fundament. Die Eigenfinanzierung von rund 50% stärkt die Bonität von Warteck Invest und führt zu attraktiven Konditionen auf den Finanzmärkten.

Vor dem Hintergrund des guten Jahresergebnisses und des positiven Ausblicks sowie im Einklang mit unserer langfristigen Ausschüttungspolitik beantragt der Verwaltungsrat an der nächsten Generalversammlung am 20. Mai 2026 eine um CHF 2 höhere Dividende von CHF 72 pro Aktie auszuschütten. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,7%. Die Auszahlung erfolgt, wie bereits im vergangenen Jahr, zu 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Um die Sichtbarkeit der Marke Warteck Invest zu erhöhen, war das Unternehmen 2025 verstärkt auf dem Social-

Media-Portal LinkedIn aktiv. Abonnieren Sie unseren Informationskanal, um auf dem Laufenden zu bleiben.

Wir danken Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue, unseren Kundinnen, Kunden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern für das Vertrauen in unser Unternehmen und den Mitarbeitenden für die gute Arbeit.



Kurt Ritz
Präsident des Verwaltungsrats



Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

«Wir wollen vermehrt in chancenreiche Entwicklungsprojekte investieren.»

Kurt Ritz
Präsident des Verwaltungsrats

→ Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr

Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete Warteck Invest einen EBIT von CHF 57,4 Mio. (im Vorjahr waren es CHF 35,9 Mio.). Nach Abzug des Effekts aus der Neubewertung der Liegenschaften betrug der Betriebsgewinn CHF 36,0 Mio. Dies entspricht einer Steigerung von 4,4% gegenüber dem Vorjahr. Die EBIT-Marge exklusive Bewertungseffekt erhöhte sich auf 79,0% gegenüber dem Vorjahreswert von 76,3%.

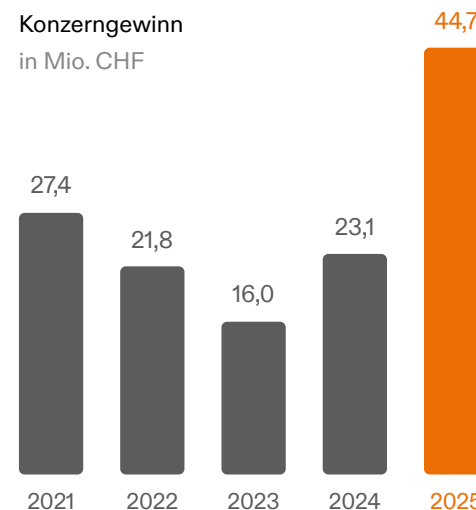
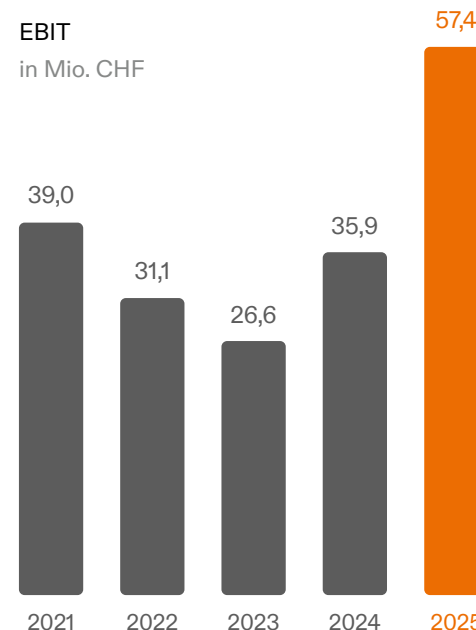
Der Konzerngewinn kam auf CHF 44,7 Mio. zu liegen, ohne Berücksichtigung der Wertsteigerung der Liegenschaften auf 26,4 Mio., was einem Wachstum von 20,0% entspricht. Damit erzielte Warteck Invest sowohl inklusive als auch exklusive Bewertungserfolg das beste Ergebnis der Firmengeschichte.

Das durchschnittliche Eigenkapital erwirtschaftete eine Rendite von 8,4% (Vorjahr 4,9%) bzw. 5,1% (4,7%), wenn der Bewertungserfolg ausgeklammert wird. Warteck Invest weist einen Gewinn pro Aktie von CHF 144.37 aus bzw. CHF 85.36 ohne Neubewertungseffekt.

Die vorgeschlagene Dividende von CHF 72 liegt somit im Rahmen des Gewinns aus dem operativen Geschäft.

Höhere Mieterträge, tiefere Leerstände

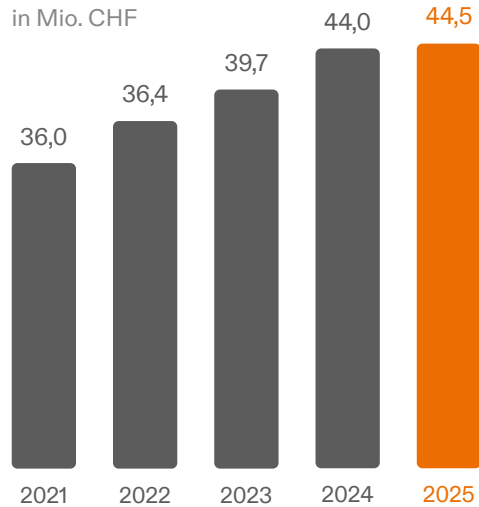
Die Lockerung der Geldpolitik durch die SNB führte dazu, dass sich der hypothekarische Referenzzinssatz im Jahr 2025 nach unten bewegte und die Mietzinsen im Wohnbereich angepasst wurden. Dies konnte aber mehr als kompensiert werden durch Vermietungserfolge und die Anpassung von gewerblichen Mietverträgen an die Teuerung, sodass die Soll-Mietzinsen insgesamt um 0,9% auf CHF 45,5 Mio. gestiegen sind. Die Leerstände konnten gegenüber dem Vorjahr weiter verringert werden. Die Leerstandsquote lag per Ende 2025 bei 2,3% (Vorjahr 2,6%). Die Aufwände für Betrieb und Unterhalt der Liegenschaften stiegen leicht um 0,9% auf CHF 6,5 Mio. (Vorjahr CHF 6,4 Mio.). Der Erfolg aus Vermietungen stieg um 1,2% von CHF 37,6 Mio. auf 38,0 Mio.



→ Bericht zum Geschäftsjahr

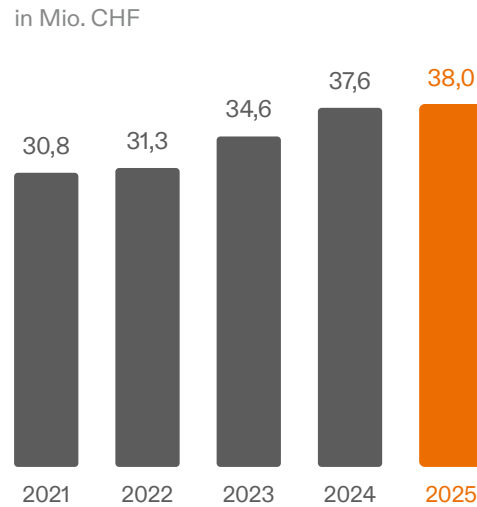
Mieterträge

in Mio. CHF



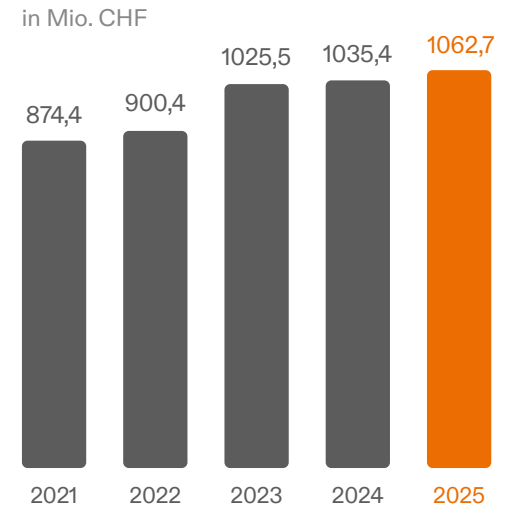
Erfolg aus Vermietung

in Mio. CHF



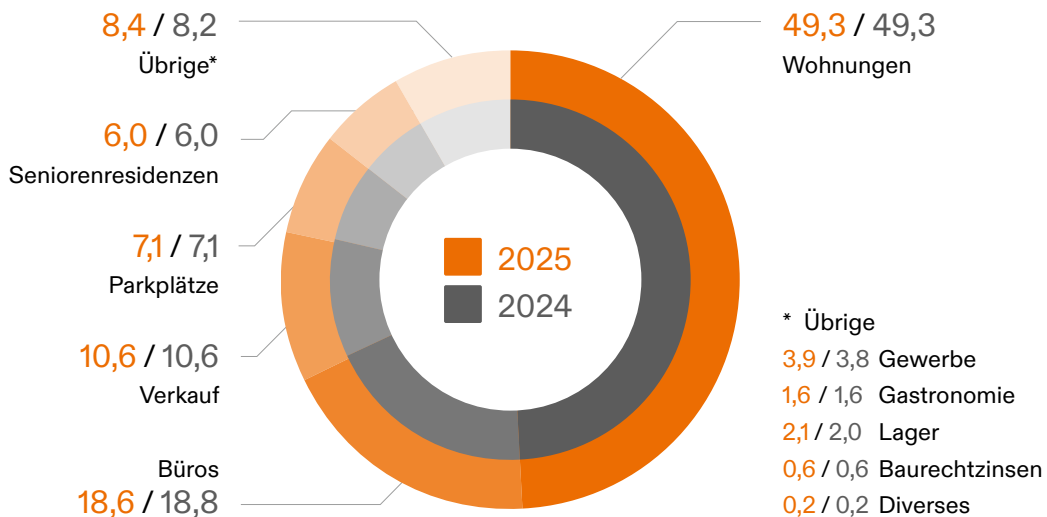
Marktwert Immobilienportfolio

in Mio. CHF



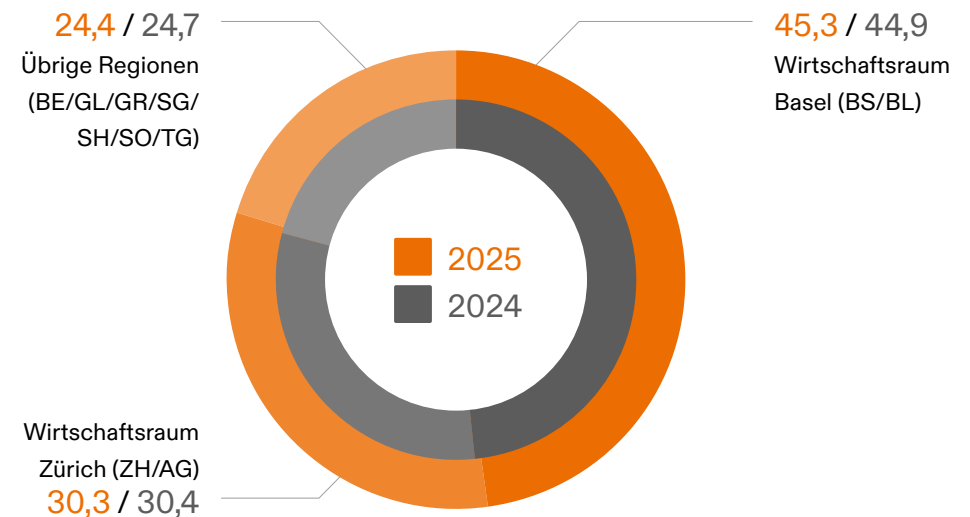
Soll-Mietzinse nach Objektnutzung

in %



Soll-Mietzinse nach Geografie

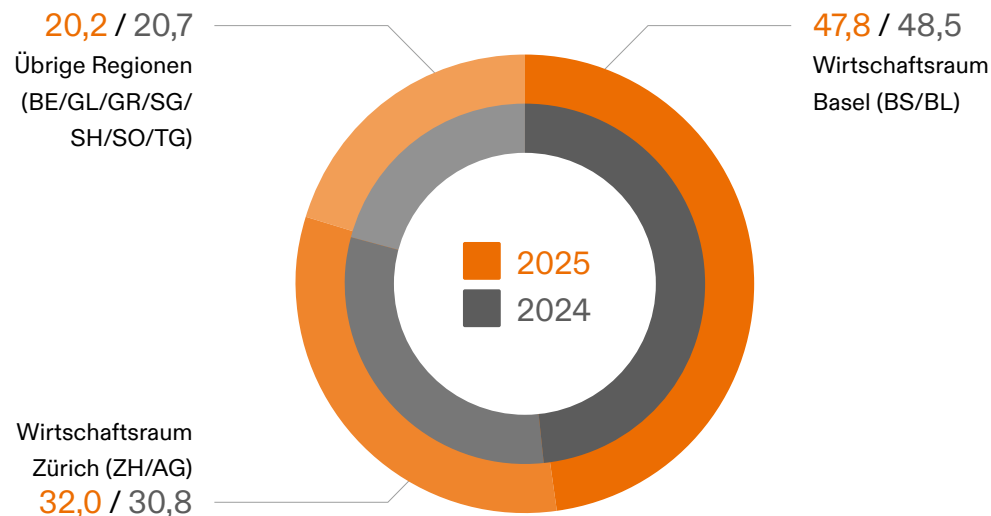
in %



→ Bericht zum Geschäftsjahr

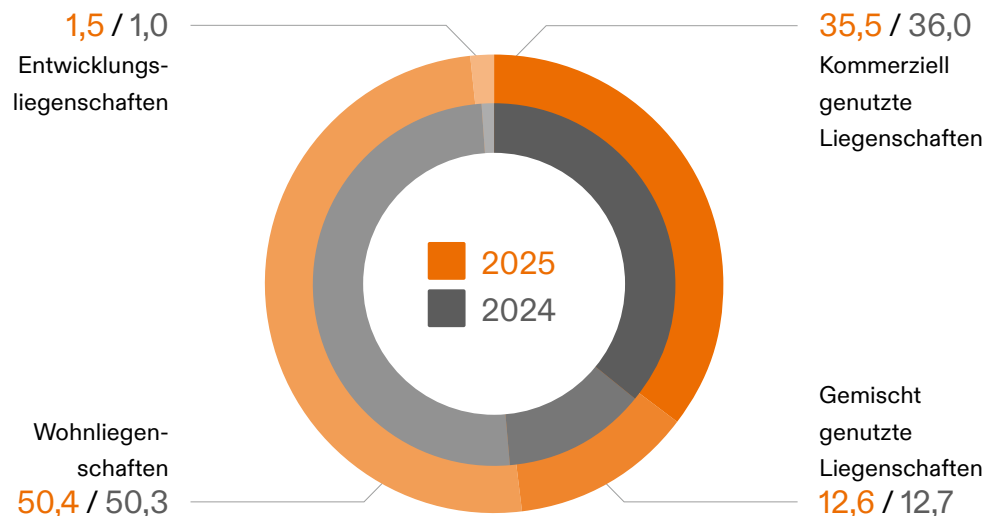
Immobilien nach Geografie

Marktwerte in %



Immobilien nach Anlagekategorie

Marktwerte in %



Wartec Invest profitierte im Jahr 2025 von niedrigen Kreditzinsen. Der Netto-Finanzaufwand, der grösste Aufwandsposten der Erfolgsrechnung, fiel um CHF 1,4 Mio. bzw. 16,5% tiefer aus als im Vorjahr. Ansonsten blieb die Aufwandentwicklung unauffällig. Der Personalbestand in der Verwaltung blieb mit 15 Personen (14,1 Vollzeitstellen) stabil. Die mit der Hauswartung betrauten Personen werden nahezu vollständig nach Aufwand über die Nebenkostenabrechnung bezahlt. Diese Kosten sind daher nicht Teil des Personalaufwands, der insgesamt CHF 4,6 Mio. betrug (Vorjahr CHF 4,3 Mio.). Das entspricht 10,2% der Soll-Mietzinseinnahmen, womit die Effizienz an das hohe Niveau vom letzten Jahr anknüpft (9,6%).

Solide Bilanz

Die Eigenkapitalquote lag per Bilanzstichtag bei soliden 49,4% (Vorjahr 48,3%). Der Grad der hypothekarischen Belehnung sank erneut. Der Loan to Value (LTV) kam per Stichtag auf 42,8% zu liegen (44,1%). Das verzinsliche Fremdkapital lag mit CHF 455,3 Mio. praktisch auf dem Stand des Vorjahres (CHF 456,5 Mio.). Durchschnittlich und kapitalgewichtet bezahlte Wartec Invest im Berichtsjahr 1,6% für die Inanspruchnahme von Krediten (Vorjahr 1,7%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite unter Berücksichtigung der Zinsbindung lag bei 5,7 Jahren (Vorjahr 6,5 Jahren).

Wertsteigerung im Portfolio

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften veräussert. Dabei handelte es sich um die Wohn- und Büroliegenschaft an der Inneren Margarethenstrasse in Basel sowie um die Wohnliegenschaft in Bützberg in der Gemeinde Thunstetten BE. Der Verkaufserlös schlug in der Erfolgsrechnung mit einem Gewinn von CHF 1,7 Mio. zu Buche. Die Verkäufe waren eine Konsequenz der strategischen Schärfung der Anlagepolitik. Die künftigen Mietzinsausfälle werden mit einer Neuakquisition nach dem Bilanzstichtag mehr als kompensiert werden. Bei diesem Neuzugang handelt es sich um eine familienfreundliche, verkehrsgünstig gelegene Überbauung in Münchenstein BL mit

→ Bericht zum Geschäftsjahr

88 Wohnungen und einem Marktwert von rund CHF 69 Mio. Der Kaufvertrag wurde im Berichtsjahr unterzeichnet, die Eigentumsübertragung erfolgte per 1. Januar 2026.

2025 wurden CHF 18,6 Mio. (Vorjahr CHF 8,4 Mio.) in den Immobilienbestand investiert. Der Marktwert des Portfolios lag am Bilanzstichtag bei CHF 1062,7 Mio. (CHF 1035,4). Die Renditen des Portfolios, ohne die Entwicklungsliegenschaften, lagen mit 4,4 % (brutto) bzw. 3,7 % (netto, also abzüglich Leerstände, Debitorenverluste, Betriebskosten und Unterhalt) auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Aufwertungen des Immobilienbestands durch die unabhängigen Expertinnen und Experten von PwC sind zur Hauptsache eine Folge der weiter gesunkenen Diskontsätze, in Einzelfällen sind sie aber auch durch Vermietungserfolge bedingt.

Projekte im Berichtsjahr

Die laufenden Projekte entwickelten sich 2025 nach Plan. Die 2024 begonnene Sanierung der 30 Wohnungen in der Überbauung Flachsacher in Lupfig AG wurde im Geschäftsjahr abgeschlossen. Wardeck Invest investierte rund CHF 5,0 Mio. in die Gebäude aus dem Baujahr 1993. Die Arbeiten an den Ge-

bäuden umfassten den Ersatz der Küchen und Bäder, die teilweise Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle und den Einbau neuer Fenster. Zudem wurde der fossile Heizträger entfernt und die Überbauung an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Sanierung erfolgte sozialverträglich ohne Kündigungen im bewohnten Zustand.

Die Totalsanierung der Wohnüberbauung an der Tramstrasse in Suhr AG mit 40 Wohnungen wurde im Berichtsjahr begonnen und abgeschlossen. Die Investitionssumme betrug rund CHF 7,0 Mio. Auch hier wurden Küchen und Bäder ersetzt, die Haustechnik teilweise erneuert und die Gebäudehülle optisch und energetisch saniert. Zudem wurden neue Fenster installiert. Diese Überbauung aus dem Baujahr 1984 wurde ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen. Wie in Lupfig erfolgte auch diese Sanierung ohne Kündigungen.

Die Investitionen in die Erneuerungen des Liegenschaftsbestands werden gemäss geltendem Recht auf die Mieten umgelegt.

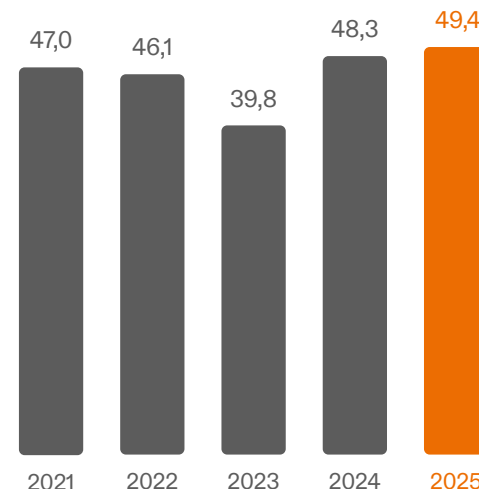
Neben den beiden abgeschlossenen Sanierungen sind auch die laufenden Arealentwicklungen weiter vorangetrieben worden.

In Buchs AG wurde mit den Bauarbeiten der ersten Etappe zum Rückbau der bestehenden Bürogebäude und zur Errichtung von 72 neuen Wohnungen im Rahmen des Projekts «Tiglio» begonnen.

In Muttens BL wurde im Rahmen des Quartierplans «Hagnau-West» das Wohn- und Geschäftshaus auf der Parzelle von Wardeck Invest weiterentwickelt und das Bauprojekt geplant. Die Eingabe des Baugesuchs ist im ersten Halbjahr 2026 vorgesehen.

Der Quartierplan «Areal Weiherweg» in Allschwil BL zur Erneuerung und Nachverdichtung der heutigen Überbauung aus den 60er Jahren wurde vom Gemeinderat beschlossen und an den Einwohnerrat zur Genehmigung überwiesen. Der

Eigenkapitalquote
in %



Einwohnerrat wird voraussichtlich in den nächsten Wochen über den Quartierplan entscheiden. Als nächster Schritt wird die Eingabe des Baugesuchs vorbereitet.

Für die Sanierung und Teilerneuerung bzw. Nachverdichtung der Überbauung «Alte Landstrasse» in Gachnang-Islikon TG wurde im Berichtsjahr im Rahmen eines Wettbewerbs ein Architekturbüro ausgewählt. Das Projekt umfasst neben der Sanierung von drei Wohngebäuden die Errichtung eines neuen Wohnhauses in Holzbauweise. Bei Redaktionsschluss liefen die Vorbereitungen der Baueingabe. Wardeck Invest hat zurzeit insgesamt 16 Projekte mit einem Volumen von rund CHF 230 Mio. in der Pipeline. Zwölf Projekte betreffen Sanierungen, vier sind Arealentwicklungen und Nachverdichtungen. Mehr über den Stand der Entwicklungsprojekte lesen Sie im Kapitel Laufende Projekte auf den Seiten 18-20.

Innerer Wert (NAV) pro Aktie per 31.12.2025
in CHF

1748

→ Bericht zum Geschäftsjahr

Risikobeurteilung und Nachhaltigkeit

Zur Identifikation und Überwachung der mit der Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken haben der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung geeignete interne Kontroll- und Steuerungssysteme eingerichtet. Diese werden regelmässig überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst. Anhand einer von der Geschäftsleitung erstellten Risikokarte, welche für die relevanten Risiken ihre Eintrittswahrscheinlichkeit und ihre Bedeutung für die Gesellschaft bzw. die Jahres- und Konzernrechnung identifiziert und quantifiziert, beurteilt der Verwaltungsrat regelmässig die Risikosituation und beschliesst allfällige notwendige Massnahmen.

Das interne Kontroll- und das Risikomanagementsystem werden im Kapitel Corporate Governance (Seite 50) sowie im Anhang zur Konzernrechnung dieses Berichts (Seite 70) näher erläutert.

Warteck Invest fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht nach Art. 964a OR. Über das konkrete Engagement von Warteck Invest im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft dennoch jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht nach dem anerkannten GRI-Standard Rechenschaft ab. Dieser Nachhaltigkeitsbericht befindet sich auf den Seiten 21–42.

Aktie und Ausblick

Der Kurs der Namenaktien von Warteck Invest lag am Stichtag bei CHF 1950. Dies entspricht gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Plus von 1,8%. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 11,6%.

Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 vom Juni 2025 erzielten die Titel letztes Jahr eine Performance von 5,5%. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 20. Mai 2026 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr um CHF 2 erhöhte Ausschüttung von CHF 72 pro Aktie. Dies entspricht gemessen

am Jahres-endkurs einer Dividendenrendite von 3,7%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50 % steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

Die geopolitische Lage ist von Unsicherheiten geprägt wie schon lange nicht mehr. Die internationalen Handelsbeziehungen sind mit grossen Herausforderungen konfrontiert. Auch an der Schweiz gehen diese Entwicklungen nicht spurlos vorbei, obwohl unser Land häufig als sicherer Hafen betrachtet wird. In einem solchen Umfeld sind Diversifikation und Flexibilität entscheidende Faktoren für Resilienz. Das Portfolio von Warteck Invest ist qualitativ hochwertig und hinsichtlich Geografie und Nutzung gut diversifiziert. Die gewerblichen Liegenschaften befinden sich an guten und geeigneten Lagen und ihr Raumprogramm lässt sich flexibel an die sich ändernden Bedürfnisse der Mietenden anpassen. Über die Hälfte der Mieterträge stammen aus der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung und dieser Anteil wird weiter ausgebaut. Durch die Realisierung der laufenden Projekte und den geplanten Ausbau der Entwicklungsaktivitäten kann Warteck Invest weiteres Wachstum generieren und dadurch die Ertragskraft stärken, nachhaltige Ausschüttungen sichern und Mehrwerte generieren.

**Die Ausschüttung der Dividende erfolgt
im Rahmen der zulässigen Quote
von 50% steuerlich privilegiert aus den
Kapitaleinlagereserven.**

→ Strategie

Strategie und Anlagepolitik

Strategie

Kontrolliertes Wachstum

Warteck 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 Warteck 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.

Wertschöpfung durch Immobilienportfolio-Management

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

Kundennahe Immobilienbewirtschaftung

Für Warteck Invest sind ihre Mietenden ihre Kundinnen und Kunden. Zusammen mit den Kapitalgeberinnen und -gebern stehen sie im Mittelpunkt. Warteck Invest bewirtschaftet ihre Liegenschaften in eigener Regie, um auf Qualität und Wirtschaftlichkeit grösstmöglichen Einfluss nehmen zu können.

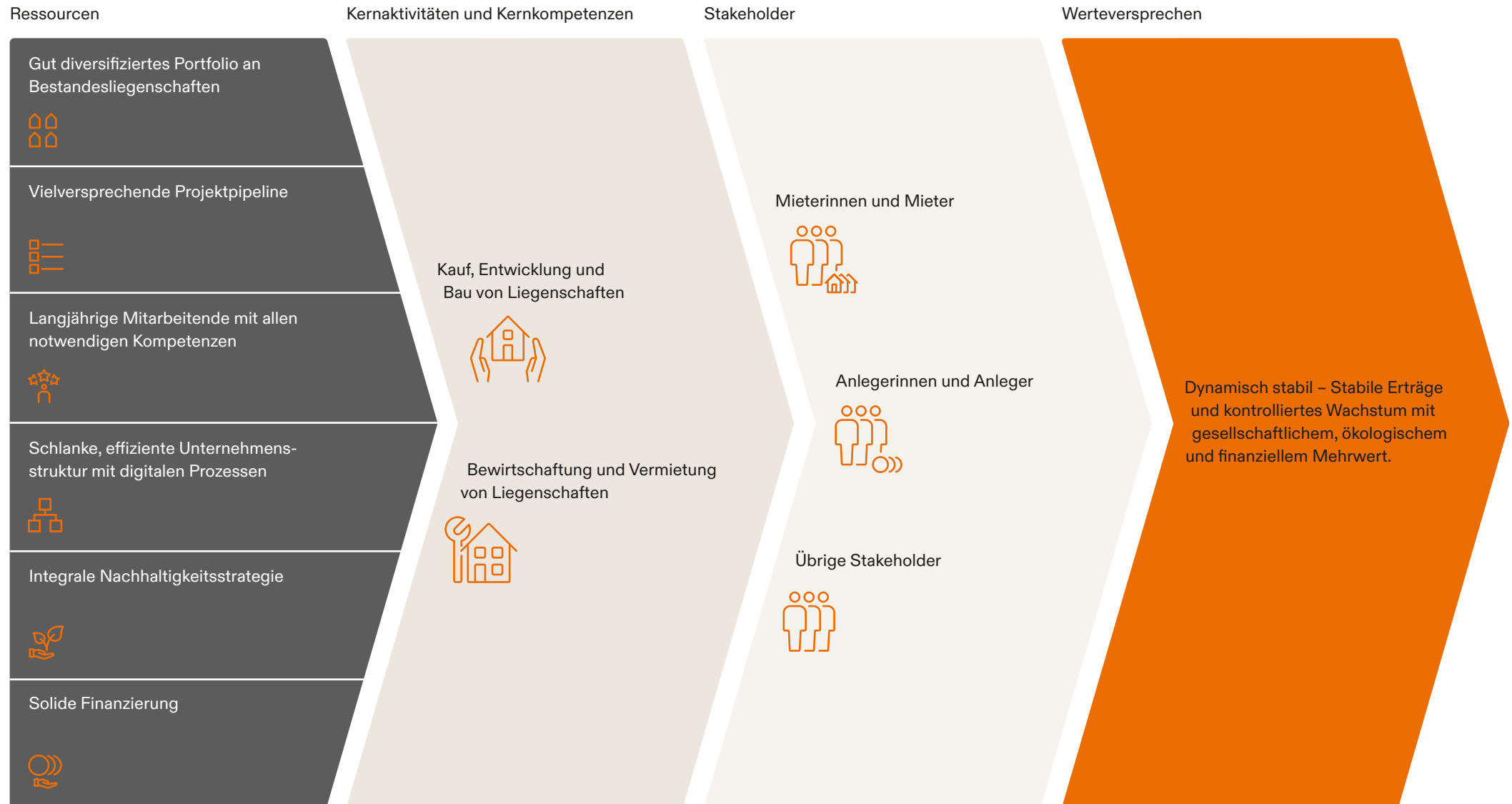
Schlanke Organisationsstruktur

Warteck 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.

→ Strategie

Das Wertschöpfungsmodell von Warteck Invest

Fundiert, durchdacht und stetig: Garant für langfristige Wertsteigerung.



→ Anlagepolitik

Anlagepolitik

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. 33 % der Mieterträge
Gewerbe	max. 20 % der Mieterträge
Retail	max. 20 % der Mieterträge

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

Standorte

1. Priorität Wirtschaftsräume Basel, Zürich, Zug-Luzern
2. Priorität Grössere Städte/Agglomerationen um diese drei genannten Wirtschaftsräume herum
3. Priorität Grössere Städte/Agglomerationen in der übrigen Deutschschweiz

Renditen

Die Portfolioperformance wird unter Berücksichtigung von Nettoertrag und Wertveränderung gemessen. Sie soll den Kapitalgeberinnen und -gebern 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 längerfristig nicht mehr als 10 % des Portfoliowerts entsprechen. In erfolgsversprechenden Fällen werden auch Investitionen in Immobilien im Projektstadium getätigt.

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

Die Mindestrendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 1,5 Prozentpunkte 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 Erhalt der eigenen Immobilien beschränkt.

→ Laufende Projekte

Laufende Projekte

Wartec Invest verfügt über eine attraktive Projekt-pipeline für die nächsten fünf bis sieben Jahre. Sie umfasst zurzeit 16 Projekte mit einem Volumen von rund CHF 230 Mio. Zwölf Projekte betreffen Sanierungen, bei den vier hiernach beschriebenen Projekten geht es um Arealentwicklungen und Nachverdichtungen.



Wohnraumentwicklung Alte Landstrasse 17b, Gachnang-Islikon TG

→ Laufende Projekte

Am weitesten fortgeschritten ist die Arealentwicklung am Weierweg/Webereiweg in Buchs AG. Für dieses Projekt mit Namen «Tiglio» wurde im Juni 2025 die Baubewilligung erteilt. Mit der ersten Bauetappe wurde im November 2025 gestartet. Hier werden zwei bestehende Bürogebäude zurückgebaut und durch eine moderne, attraktive Wohnüberbauung, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 72 Wohnungen, ersetzt. 20 dieser Wohnungen sind sogenannte «MOVEment»-Studios. Diese sind mit elektrisch verschiebbaren Möbeln ausgestattet, mit denen künftige Bewohnerinnen und Bewohner auf Tastendruck unterschiedliche Wohnsituationen schaffen können. Um den hohen Ansprüchen an eine zeitgemässe Bauweise gerecht zu werden, wird bei der Gestaltung der Umgebung besonderer Wert auf ökologische Qualität und Biodiversität gelegt. Warteck Invest strebt eine Zertifizierung der Umgebung durch die Stiftung «Natur & Wirtschaft» an. Mit der zweiten Bauetappe soll 2027 begonnen werden. Das Investitionsvolumen dieses Projekts beläuft sich auf rund CHF 28 Mio. Nach der Fertigstellung wird mit jährlichen Mietzeins-einnahmen von etwa CHF 1,4 Mio. gerechnet. Weitere Details zum Projekt «Tiglio» finden sich unter www.tiglio-buchs.ch.

Eine grosse Arealentwicklung findet im Gebiet «Hagnau-Schänzli» in Muttens BL, am Stadtrand von Basel, statt. Im Jahr 2021 wurden die Quartierpläne «Hagnau-Ost», «Hagnau-West» und «Schänzli» genehmigt. Warteck Invest ist Eigentümerin einer Baulandparzelle mit 1348 m² im Perimeter «Hagnau-West». Auf dieser Parzelle darf gemäss Quartierplan ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von 12500 m² errichtet werden. Die aktuelle Planung sieht ein Hochhaus mit rund 3200 m² Geschäftsflächen und 78 Wohnungen vor. Die Baueingabe für dieses Projekt soll im ersten Halbjahr 2026 erfolgen. Das geplante Gebäude erfüllt höchste Anforderungen an die Nachhaltigkeit und wird mit einem entsprechenden Label zertifiziert. Aufgrund von Abhängigkeiten von Nachbarprojekten und einem Strassenbauprojekt des



Geplante Arealentwicklung «Hagnau-Schänzli» in Muttens BL

→ Laufende Projekte

Bundesamtes für Strassen ASTRA erweist sich die Planung als komplex. Wegen hängiger Einsprachen und da die Parzelle von Warteck Invest vom ASTRA für eine temporäre Verkehrsführung in Anspruch genommen werden muss, ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Neubau nicht vor der zweiten Hälfte 2027 zu rechnen. Die Bauinvestitionen inklusive Infrastrukturbeiträgen werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. geschätzt. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau-Schänzli» finden sich unter www.hagnau-schaenzli.ch.

In Allschwil BL, ebenfalls am Stadtrand von Basel, ist Warteck Invest Eigentümerin der Wohnüberbauung «Areal Weiherweg» mit Baujahr 1965. Die Überbauung kann die heutigen Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch an den Erdbeben-, Feuer- und Lärmschutz nicht mehr erfüllen und weist daher umfassenden Erneuerungsbedarf auf. Nach intensiven Abklärungen und Analysen hat sich der Totalersatz des Bestandes und die Nachverdichtung des Areals über zwei Etappen als die nachhaltigste Vorgehensweise herausgestellt. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Quartierplan erarbeitet. Bei dessen Umsetzung wird die heutige Anzahl Wohnungen von 82 nahezu verdoppelt. Der Quartierplan hat die kantonale Vorprüfung und das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchlaufen und wurde vom Gemeinderat im Herbst 2025 genehmigt. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses befindet sich der Quartierplan zur Genehmigung beim Einwohnerrat, der voraussichtlich in den kommenden Wochen darüber entscheidet. Um die Realisierung dieses Projekts möglichst sozialverträglich zu gestalten, sieht die Planung ein etappiertes Vorgehen vor. In der ersten Etappe sollen bis 2028 zwei Ergänzungsbauten auf dem Areal errichtet werden. Das bietet heutigen Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, innerhalb des Areals umzuziehen. In der zweiten Etappe werden anschliessend die bestehenden Wohnhäuser zurückgebaut und bis 2030 durch zwei neue Gebäude ersetzt. Auch dieses Projekt soll hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und mit einem

entsprechenden Label zertifiziert werden. Zu diesem Zweck arbeitet ein Nachhaltigkeitsspezialist seit Beginn im Planungsteam mit. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

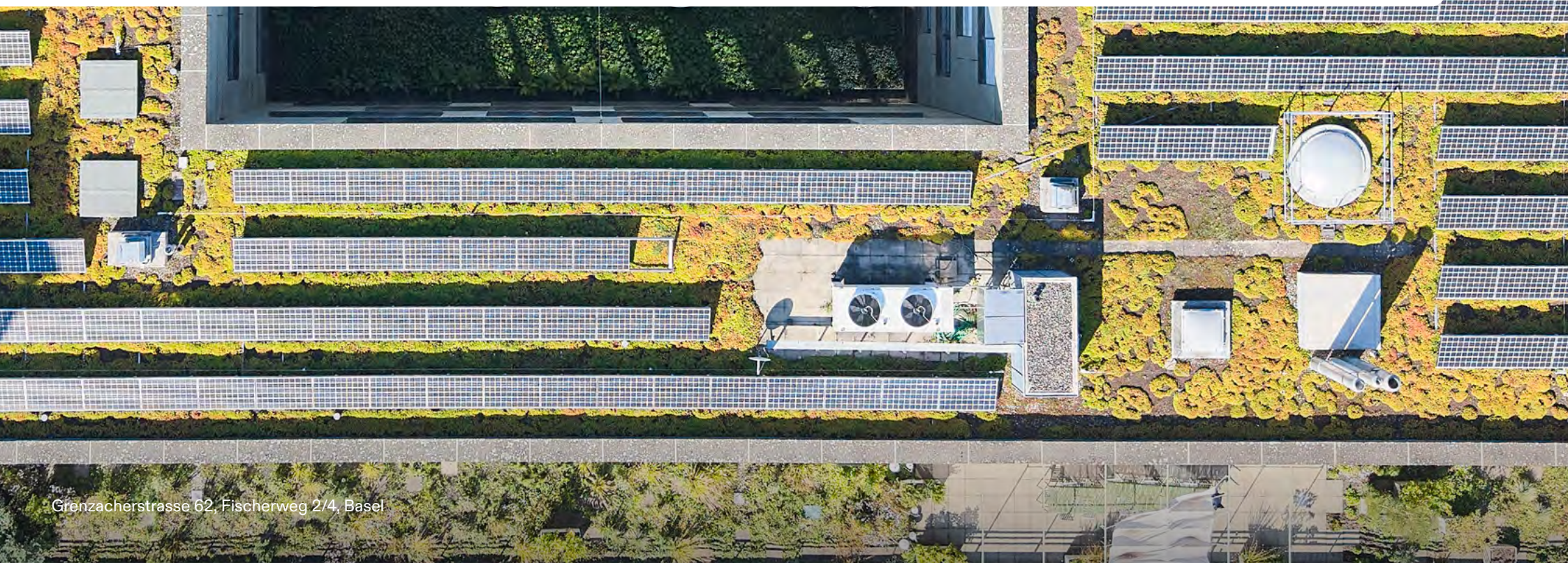
Beim Projekt betreffend die Überbauung Alte Landstrasse in Gachnang-Islikon TG handelt es sich um eine Sanierung mit Nachverdichtung der Parzelle. Als Ergebnis einer umfassenden Analyse der sanierungsbedürftigen Überbauung aus dem Baujahr 1982 hat sich die Totalsanierung von drei Gebäudkörpern mit total 19 Wohnungen und der Totalersatz eines Gebäudes mit fünf Wohnungen als zweckmässigste und nachhaltigste Vorgehensweise herausgestellt. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs wurde ein Projekt und ein Planungspartner bestimmt. Das ausgewählte Projekt sieht als Ersatzbau einen Holzbau vor. Bei gleichbleibendem Landverbrauch werden netto 14 Wohnungen zusätzlich geschaffen. Der Beginn der Arbeiten ist im 2027 vorgesehen. Die Investitionssumme wird mit CHF 13,0 Mio. veranschlagt.

Bei der Gestaltung der Umgebung
wird besonderer Wert auf ökologische
Qualität und Biodiversität gelegt.



Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit bei Warteck Invest	23
Ökonomie	27
Umwelt	31
Soziales	35
Governance	39





Highlights

Installierte PV-Leistung
in kWp

1152

Mitarbeiterumfrage 2025
Gesamtzufriedenheit (max. 6)

5,7

Berichterstattung

Berichterstattung
nach GRI-Standards

PV-Anlagen im Betrieb

14

Heizträger im 2025 durch
nicht fossile Heizungen ersetzt

2

Wohnungen im 2025 im
bewohnten Zustand
umfassend saniert

70

Gebäudeumgebung
2025 ökologisch aufgewertet
und zertifiziert

1



Nachhaltigkeit bei Warteck Invest

Auf freiwilliger Basis und gemäss den international führenden GRI-Standards berichtet Warteck Invest ausführlich über die Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit. Im Zentrum stehen dabei der Einsatz erneuerbarer Energien und nachhaltiger Materialien, der Erhalt der Biodiversität sowie der partnerschaftliche Umgang mit allen Stakeholdern.

Wertschöpfungskette

Die Warteck Invest agiert entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Immobilie und steht dabei in enger Beziehung zu verschiedenen Anspruchsgruppen (Stakeholdern), die wesentlich zum nachhaltigen Unternehmenserfolg beitragen.

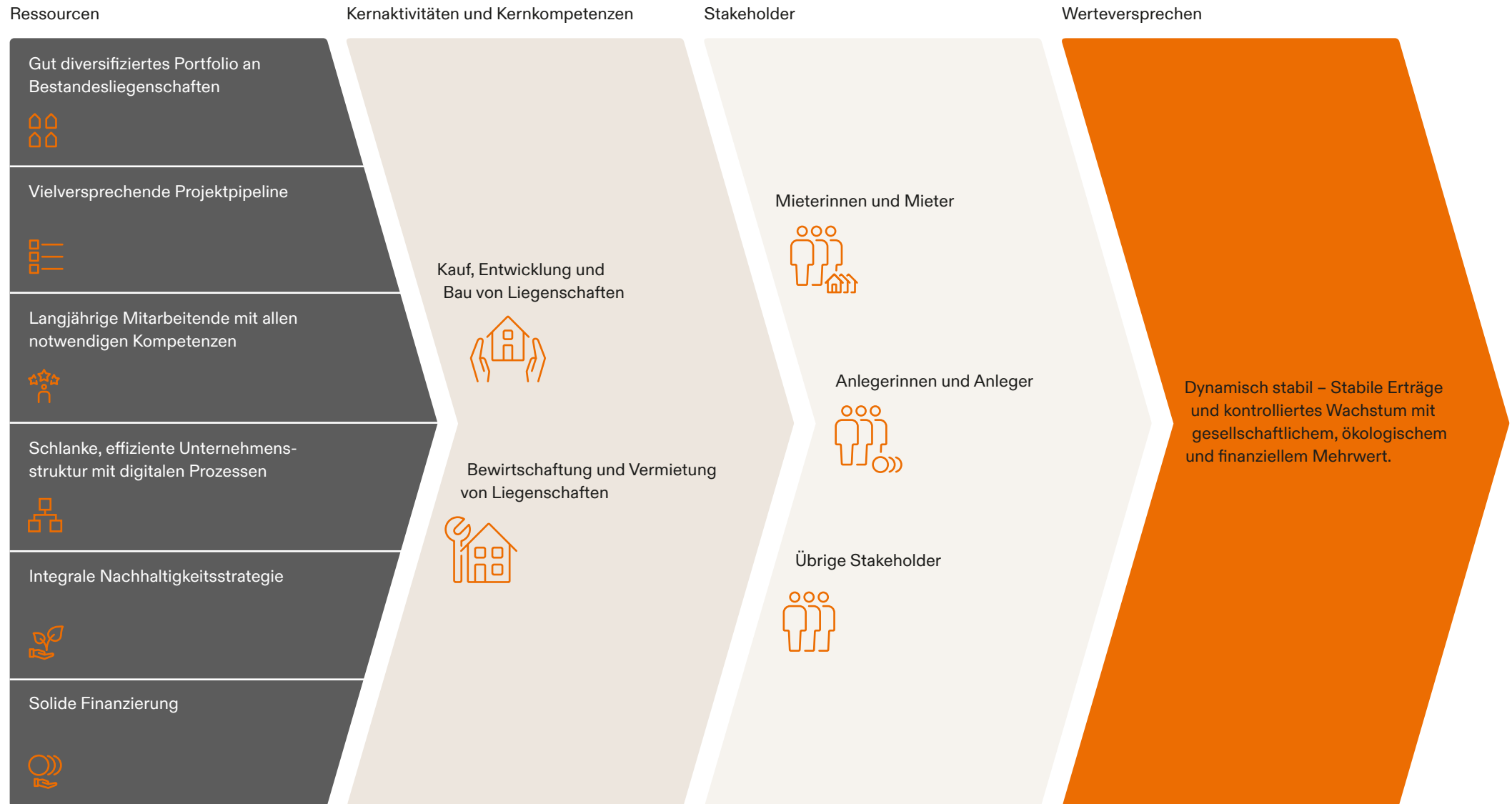
Geschäftspartnerinnen und -partner sowie Lieferanten sind zentrale Anspruchsgruppen der operativen Tätigkeit von Warteck Invest. Sie stellen Materialien und Dienstleistungen für die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung der Immobilien bereit. Die Beziehung zu diesen Stakeholdern ist langfristig angelegt und von Partnerschaftlichkeit, Vertrauen, Fairness und Transparenz geprägt. Bei der Auswahl der Lieferanten werden Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt, wobei lokale Anbieter bevorzugt werden. Dies reduziert Transportwege, schont die Umwelt und stärkt gleichzeitig die regionale Wirtschaft.

Die Mitarbeitenden sind die Basis der erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Warteck Invest wird mit einer schlanken, wirkungsvollen Organisation geführt. Kleine Gremien, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege stellen eine maximale Effizienz sicher und minimieren die Kosten. Die Zusammenarbeit im Unternehmen basiert auf Vertrauen, Eigenverantwortung und Teamgeist.

Die Mietenden sind die Kundinnen und Kunden von Warteck Invest und stellen eine der wichtigsten Anspruchsgruppen dar. Warteck Invest legt grossen Wert auf eine hohe Wohn- und Nutzungsqualität, eine attraktive Gestaltung der Aussenanlagen sowie auf nachhaltige, moderne Lösungen. Durch energieeffiziente Massnahmen profitieren die Mietenden von tieferen Nebenkosten und einer hohen Lebensqualität. Eine enge und transparente Kommunikation ermöglicht es, auf Anliegen, Wünsche und Bedürfnisse der Mietenden einzugehen und langfristige Mietverhältnisse zu fördern.

Das Wertschöpfungsmodell von Warteck Invest

Fundiert, durchdacht und stetig: Garant für langfristige Wertsteigerung.



Anlegerinnen und Anleger sind für die Finanzierung und das kontrollierte Wachstum von Warteck Invest von zentraler Bedeutung. Das Unternehmen verfolgt eine auf Stabilität und Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie, die langfristig attraktive und verlässliche Erträge sowie ein kontrolliertes Wachstum ermöglicht. Der Umgang mit Investoren ist geprägt von transparenter Kommunikation, verantwortungsvollem Portfoliomanagement und einer klaren Ausrichtung auf risikominimierende, energieeffiziente Immobilien in stabilen Märkten. Dies stärkt das Vertrauen der Investorinnen und Investoren und sichert eine nachhaltige Kapitalbasis (GRI 2-6, 2-29).

Wesentliche Themen

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

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse definierte Warteck Invest vier SDGs, zu denen sie den grössten Beitrag leisten kann:

- SDG Nr. 7 Bezahlbare und saubere Energie
- SDG Nr. 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden
- SDG Nr. 12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion
- SDG Nr. 13 Massnahmen zum Klimaschutz

Die wesentlichen Themen werden im Rahmen der folgenden Berichterstattung erläutert. Der Verwaltungsrat von Warteck Invest genehmigt jeweils vor der Publikation den gesamten Geschäftsbericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht. Ebenso hat der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategie-

papiere formell abgenommen. Darin sind die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen enthalten (GRI 2-14, GRI 3-1).

Im Berichtsjahr wurden die wesentlichen Themen überprüft und aktualisiert. Dabei wurden Themen zusammengefasst, vereinfacht und gezielt ergänzt, um sicherzustellen, dass die wesentlichen Themen aktuell und relevant sind. Entsprechend ergeben sich folgende wesentliche Themen für Warteck Invest:

Wesentliche Themen im Überblick (GRI 3-2) Entlang der Wertschöpfungskette der Immobilie

Ökonomie



- Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio
- Solide Kapital- und Finanzierungsbasis
- Organisation und Digitalisierung

Umwelt



- Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen
- Schonender Ressourcenverbrauch

Soziales



- Mieterwohlbefinden
- Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Governance



- Good Corporate Governance
- Ehrliche und transparente Kommunikation
- Nachhaltige Beschaffungspraktiken
- Risikomanagement

In die Themenanalyse flossen die GRI-Standards sowie die Sustainable Development Goals (SDGs) ein.

Nachhaltigkeitsstrategie

Warteck Invest sieht sich der Nachhaltigkeit verpflichtet und nimmt ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft aktiv wahr. Nachhaltigkeit prägt die Strategie und das Leitbild von Warteck Invest. Sie zieht sich wie ein roter Faden durch alle Unternehmensprozesse und beeinflusst das interne Handeln und die Geschäftstätigkeit.

Die Nachhaltigkeitsstrategie bezieht sich sowohl auf die Unternehmensebene mit den eigenen Räumlichkeiten und Mitarbeitenden als auch auf die Immobilienportfolio-Ebene sowie auf Neubauprojekte und Akquisitionen.

Bei der Bewirtschaftung und dem Erwerb von Immobilien sowie bei Neubauprojekten ist die ökologische und soziale Nachhaltigkeit ein entscheidendes Kriterium. Damit erzielt Warteck Invest langfristig rentable Ergebnisse und schafft Mehrwert für Anlegerinnen und Anleger, Gesellschaft und Umwelt.

Das Unternehmen setzt wirkungsvolle Massnahmen schrittweise um und nutzt digitale Werkzeuge zur Unterstützung der Prozesse des Portfolio- und Asset-Management und zum langfristigen Nutzen aller Stakeholder.

Im Bereich Umwelt liegt der Fokus insbesondere auf der Energieeffizienz der eigenen Liegenschaften. Warteck Invest strebt einen niedrigen Energie- und Wasserverbrauch an, investiert in energetische Sanierungen und setzt auf erneuerbare Energien sowie auf nachhaltige Materialien. Ebenfalls im Blickfeld stehen die beiden Dimensionen ökonomische und soziale Nachhaltigkeit, was unter anderem den Umgang mit Kundinnen und Kunden, Lieferantinnen und Lieferanten sowie weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst (GRI 2-24).

Die Nachhaltigkeitsstrategie ist auf der Webseite www.warteck-invest.ch veröffentlicht.

ESG Governance

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung (Leitbild, Anlagepolitik, Organisationsreglement, Kompetenzordnung, Internes Kontrollsystem und Handlungsanweisungen im Bereich Good Governance). Zudem legt der Verwaltungsrat Nachhaltigkeitsziele für die Geschäftsleitung fest und überwacht die Umsetzungsfortschritte mindestens einmal pro Jahr. Auf diese Weise wird implizit auch die Leistung des Verwaltungsrats beurteilt (GRI 2-18, GRI 2-24).

Der Verwaltungsrat hat die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie an die Geschäftsleitung delegiert. Der CEO von Warteck Invest steht in regelmässigem Austausch mit dem Verwaltungsrat. Dieser wird zusätzlich durch zweiwöchentliche Sitzungsprotokolle und Berichte über den Geschäftsgang informiert. Diese Informationen schliessen die wesentlichen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Themen ein. In der Geschäftsleitung von Warteck Invest wurde eine Nachhaltigkeits-Taskforce gebildet, die sich mit den drei Nachhaltigkeitsschwerpunkten Ökologie, Soziales und Governance befasst (GRI 2-9, GRI 2-12, GRI 2-13).

Die Geschäftsleitung analysiert und behandelt in ihren zweiwöchentlichen Sitzungen neben Finanzierungs- und Personalthemen auch das gesamte Liegenschaftsportfolio. Sie ist für die Umsetzung der Strategie inklusive der Nachhaltigkeitsbelange verantwortlich. Die Zuständigkeiten für die Umsetzung sind auf Geschäftsleitungsebene klar definiert. Der CIO verantwortet die Umsetzung der Nachhaltigkeitsanforderungen auf Portfolioebene. Auf Betriebsebene sind die Verantwortungsbereiche auf den CEO und den CFO aufgeteilt. Der CFO ist zudem für die Datenbeschaffung und Berichterstattung zuständig (GRI 2-12).

Auch die Verantwortung für die Reduzierung der Emissionen liegt bei der Geschäftsleitung. Die Nachhaltigkeit wird massgeblich durch den «Tone at the Top» geprägt und sie wird seit jeher von der gesamten Organisation gelebt. Mit dem definierten CO₂-Absenkpfad wurden zudem verbindliche Ziele festgelegt, die schrittweise erreicht werden sollen.

In den mindestens vier ordentlichen Verwaltungsratssitzungen erstattet die Geschäftsleitung detailliert Bericht über den Geschäftsgang und die Projekte. In den Zielvereinbarungen und in der Leistungsbeurteilung der Geschäftsleitung sind die Ziele in die Kriterien «Strategie», «operational Excellence» und «ESG» eingeteilt.

Der Vergütungsbericht als Teil des Geschäftsberichts auf den Seiten 54 bis 60 informiert über die Vergütungspolitik und die Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung. Die Vergütungspolitik berücksichtigt unter anderem die Ziele und Leistungen im Hinblick auf die Auswirkungen der Tätigkeit von Warteck Invest auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft. (GRI 2-19, GRI 2-20).

Ökonomie

Durch Investitionen in hochwertige Immobilienprojekte und Sanierungen stärkt Warteck Invest die Bau- und Immobilienwirtschaft und sichert damit Arbeitsplätze in den Bereichen Bau, Architektur, Planung, Handwerk und Bewirtschaftung. Die Projekte der Immobilien-gesellschaft fördern die städtische Entwick-lung und verbessern die Standortattraktivität.

Qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio

Hochwertige Immobilien berücksichtigen soziale und demo-grafische Bedürfnisse und können dadurch Quartiere aufwer-ten, Begegnungsräume schaffen und zur sozialen Integration beitragen. Die Mietenden stehen im Zentrum des Geschäfts-modells von Warteck Invest – qualitätsorientierte Immobilien bieten ihnen eine hohe Lebensqualität und fördern langfristi-ge Zufriedenheit sowie Bindung. Den Investoren sichert die Qualität des Portfolios stabile, langfristige Erträge und eine werthaltige Substanz. Sie minimiert Leerstandsrisiken, redu-ziert Instandhaltungskosten und erhält attraktive Marktwerte. Nicht zuletzt stärkt das hochwertige Immobilienportfolio die Markenreputation von Warteck Invest und dadurch zugleich die Investorenbindung. Sie erleichtern überdies den Zugang zu Kapitalquellen.

Die eigene Projektpipeline ergänzt dieses Portfolio ge-zielt. Projektentwicklungen ermöglichen höhere Margen als die reine Bestandshaltung. Darüber hinaus lassen sich durch die Entwicklung oder Sanierung im Bestand Mieten sichern und steigern. Die rentablen Projekte sind für Investorinnen und Investoren attraktiv und bieten den Nutzerinnen und Nutzern hochwertige Wohn- oder Gewerbeflächen. Dank der Projektpipeline ist Warteck Invest zudem unabhängiger von Zukäufen. Das Unternehmen kann Liegenschaften von der Planung bis zur Fertigstellung begleiten und Wertsteigerun-gen entlang der kompletten Wertschöpfungskette realisieren, beispielsweise indem Energieeffizienz, soziale Nachhaltigkeit und Mobilität von Beginn an berücksichtigt werden.

Eine eigene Projektpipeline ist aber auch mit Risiken verbunden. Kostenüberschreitungen, Bauverzögerungen oder Fehlplanungen können die Rentabilität einzelner Projekte min-dern. Marktrisiken wie Zinsanstieg, eine veränderte Nachfrage oder Baukosteninflation können Projekte wirtschaftlich unter Druck setzen. Hinzu kommen Risiken durch Einsparungen oder aufwändige Vorgaben. Entwicklungsprojekte können über län-

gere Zeit finanzielle Mittel binden, ohne dass Erträge erzielt werden, was die Liquidität und Flexibilität der Kapitalstruktur beeinträchtigt. Eine Projektpipeline erfordert internes Fach-wissen in den Bereichen Projektmanagement, Architektur und Bauökonomie.

Managementansatz

Mit dem Aufbau und der Pflege eines qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios verfolgt Warteck Invest einen langfristi-gen Ansatz, der wirtschaftliche, ökologische und gesellschaft-liche Zielsetzungen berücksichtigt. Dies hat Einfluss auf vielfältige Geschäftskontakte und Tätigkeitsfelder, von der Zu-sammenarbeit mit Lieferanten über den Bau und Betrieb der Liegenschaften bis hin zu den Beziehungen zu den Mietenden.

Im Zuge des angestrebten kontrollierten Wachstums ak-quiriert Warteck Invest gezielt Objekte und entwickelt eigene Projekte. Bei der Auswahl neuer Immobilien konzentriert sich das Unternehmen auf erstklassige Renditeobjekte in Wachs-tumsregionen der Schweiz. Die Investitionen sollen während der gesamten Nutzungsdauer nachhaltig ertragreich sein und sich im Unterhalt und im Betrieb als wirtschaftlich erweisen.

Warteck Invest verfügt über eine Pipeline an Projekten aus dem eigenen Immobilienbestand, darunter Sanierungen, Aufstockungen, Umnutzungen, Nachverdichtungen und Areal-entwicklungen. In erfolgversprechenden Fällen wird auch der Kauf von Immobilien im Projektstadium oder gar vor dem Pro-jektstadium geprüft. Die Projekte werden in der Regel von in-ternen Spezialisten geplant und geführt. Fallweise holt Warteck Invest externe Fachleute wie Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planer sowie Generalunterneh-mer hinzu. Von der Planung über die Realisierung bis zur Ver-mietung sind diverse Gewerke involviert, die von diesen Auf-trägen profitieren.

Der Verwaltungsrat von Warteck Invest überwacht und formuliert die Anlagepolitik, während die Geschäftsleitung

das gesamte Liegenschaftsportfolio verantwortet und gestaltet. Der Verwaltungsrat muss alle Projekte vor der Umsetzung genehmigen, inklusive der wirtschaftlichen Kennzahlen und Informationen zur Nachhaltigkeit. Während der Projektausführung erhält der Verwaltungsrat laufend Informationen über die Kosten und den Baufortschritt. Nach der Fertigstellung wird jedes Projekt final gegenüber dem Verwaltungsrat abgerechnet. Damit verbunden ist eine Analyse der Projektstärken und -schwächen. Die Erkenntnisse aus dieser Analyse fliessen in das nächste Projekt ein.

Die Kompetenzordnung und das Organisationsreglement sind wichtige Instrumente, weil sie die Zuständigkeiten und Verantwortungen regeln sowie die Entscheidungskompetenzen festhalten, nach welchen ein Projekt abgewickelt werden muss. Die Anlagestrategie gibt Bandbreiten vor, welche Nutzungen angestrebt werden. Und die Weisungen zur Sicherstellung bei Vergaben regeln die Erfüllungs- und Gewährleistungsphasen für Auftragnehmer.

Warteck Invest kann frei über die Umsetzung der Projekte entscheiden und dabei die portfolioweite Capex- und Finanzplanung sowie die gesamtwirtschaftlichen Bedingungen berücksichtigen. Die Projektpipeline ist in die ordentliche Zehn-Jahres-Capex-Planung integriert. Projekte sollen in den kommenden fünf bis sieben Jahren ressourcen- und kapitalverträglich umgesetzt werden. Bei grösseren Projekten erarbeiten externe Architektinnen und Architekten sowie Generalunternehmen die Planung und Realisierung. Sie stimmen sich eng mit der Geschäftsleitung sowie der internen Bauabteilung von Wardeck Invest ab und nutzen Erfahrungen aus ähnlichen Projekten.

Durch sorgfältige Planung und Erschliessung, ansprechende Architektur und zeitgemässe Ausstattung schafft Wardeck Invest ein attraktives und funktionales Wohn- und Arbeitsumfeld. Bei der Entwicklung des Portfolios und insbesondere bei der Entwicklung von Arealen achtet Wardeck

Invest auf eine ansprechende Aussengestaltung und berücksichtigt Barrierefreiheit und Biodiversität.

Warteck Invest betreibt ein aktives Liegenschaftsmanagement. In ihrem Team vereint das Unternehmen Fachkompetenzen für professionelles Portfolio-, Bau-, Asset- und Facility-Management. Eine Grundlage für die laufende Optimierung und Entwicklung des Portfolios sind die regelmässig von externer, neutraler Stelle vorgenommenen Marktwertschätzungen und Zustandsanalysen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr ersetzte Wardeck Invest weitere fossile Heizträger durch alternative Heizsysteme und trieb umfassende Sanierungs- und Entwicklungsprojekte in ihrem Immobilienportfolio weiter voran:

- Umfassende Sanierungen fanden in der Wohnliegenschaft in Suhr AG mit 40 Wohnungen sowie in der gemischt genutzten Liegenschaft in Lupfig AG mit 30 Wohnungen und einem Einkaufszentrum statt. Unter anderem wurden neue Fenster eingebaut, um ökologische Aspekte zu verbessern. Die Liegenschaften erhielten zudem neue Leitungen, Bäder, Küchen und eine Auffrischung der Fassaden, Allgemeinräume, Treppenhäuser und der Autoeinstellhalle. In Lupfig wurde zudem die Piazza vor der Liegenschaft erneuert. Um die Energieversorgung klimafreundlicher zu machen, wurde in

Suhr eine Photovoltaikanlage installiert und die Liegenschaft an das Fernwärmenetz angeschlossen. In Lupfig wurde der Anschluss ans Fernwärmenetz vorbereitet, der im Jahr 2026 erfolgen soll.

- Des Weiteren liess Wardeck Invest die Umgebung der Wohnliegenschaft in Erlinsbach SO mit 29 Wohnungen neu gestalten, um mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen und die Biodiversität zu fördern. Die Neugestaltung wurde durch die Stiftung «Natur & Wirtschaft» zertifiziert.
- Im November 2025 begannen die Arbeiten an den Ersatzneubauten in Buchs AG. Es entstehen 72 neue Wohnungen. Der Bau wird moderne Nachhaltigkeitsvorgaben erfüllen. So wird beispielsweise eine Zertifizierung angestrebt, welche der Umgebung des Areals eine hohe ökologische Qualität bescheinigt.
- In Gachnang-Islikon TG startete eine nachhaltige Wohnraumentwicklung in einer bestehenden Liegenschaft. Von vier Wohngebäuden aus dem Jahr 1983 werden drei im bewohnten Zustand umfassend saniert. Zusätzlich errichtet Wardeck Invest einen Ersatzneubau in Holzbauweise. Die Parzelle wird voll ausgenutzt und es entstehen 14 zusätzliche Wohnungen. Diese Nachverdichtung wertet das gesamte Areal auf. Der Entwurf wurde im Rahmen eines Architekturwettbewerbs ausgewählt. Er überzeugte durch eine zeitgemässe, nachhaltige und städtebaulich stimmige Lösung.

Das hochwertige Immobilienportfolio stärkt die Markenreputation von Wardeck Invest und die Investorenbindung.

- Der Quartierplan für das Projekt «Weierweg» in Allschwil BL wurde nach dem Mitwirkungsverfahren überarbeitet. Nach der Genehmigung durch den Gemeinderat soll der Quartierplan im Frühling 2026 durch den Einwohnerrat genehmigt werden. Auf dem Areal wird eine Überbauung von 1965 ersetzt. Bis zum Jahr 2030 soll die Anzahl der derzeit 82 Wohnungen in zwei Etappen etwa verdoppelt werden. Die Umsetzung ist sozialverträglich geplant. Durch die Realisierung in zwei Bauabschnitten wird sichergestellt, dass Mietende der bestehenden Überbauung bei Bedarf in die im Rahmen der ersten Etappe neu erstellten Wohnungen umziehen können. Das Investitionsvolumen liegt bei rund CHF 75 Mio.

Weitere Details zu den Projekten finden sich im Geschäftsbericht auf den Seiten 18 bis 20.

Solide Kapital- und Finanzierungsbasis

Eine solide Kapital- und Finanzierungsbasis gibt Investorinnen und Investoren, Lieferanten, aber auch Mitarbeitenden Sicherheit und Vertrauen in die Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft. Diese tragfähige Basis ermöglicht die Nutzung von Opportunitäten und garantiert eine hohe Resilienz in turbulenten Zeiten. Die robuste Eigenkapitalquote erlaubt es Warteck Invest, ihren Bestand an Liegenschaften substanziell zu erweitern. Um die Rendite auf das eingesetzte Kapital zu optimieren, kommt neben Eigenkapital auch Fremdkapital zum Einsatz. Die Fremdkapitalquote ist nach oben limitiert.

Managementansatz

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensstrategie inklusive der Finanzierungsstrategie vor. Diese Strategie erarbeiteten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gemeinsam. Sie wird mindestens alle zwei Jahre systematisch geprüft und bei Bedarf aktualisiert. Insbesondere wird dabei der Status der Zielerreichung überprüft.

Die Umsetzung der Finanzierungsstrategie obliegt dem CFO. Mittels ausgewählter KPIs und Qualifikationsgespräche wird geprüft, ob das Unternehmen auf Kurs ist. Die Finanzierungsstrategie ist auf der Webseite der Gesellschaft veröffentlicht.

Während im Organisationsreglement und in der Kompetenzordnung die Zuständigkeiten und Verantwortungen global festgelegt werden, hat der Verwaltungsrat in der Richtlinie zum Cash Management konkrete Vorgaben zur Liquiditätsplanung und Überwachung sowie zum Zahlungsprozess generell erlassen.

Ein systematisches Risikomanagement unterstützt die Gesellschaft dabei, potenzielle Gefahren frühzeitig zu identifizieren und zu bewerten. Durch die proaktive Planung und die Implementierung von Strategien zur Risikominderung kann das Unternehmen finanzielle Verluste, Reputationsschäden oder sogar rechtliche Konsequenzen vermeiden. Es ermöglicht eine effiziente Ressourcenallokation und sorgt dafür, dass in Krisensituationen schnell und angemessen reagiert werden kann. Letztlich stärkt ein gutes Risikomanagement die langfristige Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft. Betreffend das Risikomanagementsystem wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 70 verwiesen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr profitierte Warteck Invest von den niedrigen Zinsen, ohne die Stabilität der Finanzierungssituation zu beeinträchtigen. Durch den Verkauf von zwei Liegenschaften im Berichtsjahr wurde Kapital für die Wachstumsfinanzierung freigesetzt (Capital Recycling). So wird der Finanzierungsbedarf von Warteck Invest aktiv gemanagt. Die Konzernrechnung im Geschäftsbericht auf den Seiten 73 und 74 verzeichnet die wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren.

Organisation und Digitalisierung

Die Digitalisierung bietet vielfältige Möglichkeiten, Prozesse effizienter, transparenter und kundenorientierter zu gestalten. Digitale Tools automatisieren Arbeitsabläufe, verbessern Datenanalysen und beschleunigen Entscheidungsprozesse. Die Digitalisierung ermöglicht eine ortsunabhängige Zusammenarbeit, steigert die Servicequalität und unterstützt die Nachhaltigkeit durch papierlose Prozesse und optimierte Ressourcennutzung.

Warteck Invest stützt sich auf schlanke Prozesse, eine klare Führungsorganisation sowie umfassende Inhouse-Kompetenzen entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus. Dies ermöglicht ein effektives Effizienz- und Kostenmanagement, stärkt die Kundenbeziehungen und ermöglicht eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden, was für ein attraktives und wertschätzendes Arbeitsumfeld sorgt. Falls zusätzliches Fachwissen benötigt wird, zieht Warteck Invest externe Spezialistinnen und Spezialisten hinzu.

Die zielgerichtete und enge Zusammenarbeit mit Partnerinnen und Partnern stärkt Netzwerke und stellt sicher, dass Ressourcen effizient und bestmöglich genutzt werden.

Warteck Invest folgt einer Roadmap, um die Digitalisierung im Unternehmen stetig voranzutreiben.



Managementansatz

Warteck Invest folgt einer Digitalisierungsroadmap. Diese stellt sicher, dass die Digitalisierung im Unternehmen stetig vorangetrieben wird. Die Ziele sind mehr Effizienz, Sicherheit und ökologische Nachhaltigkeit. Warteck Invest nutzt digitale Werkzeuge verstärkt für das Portfolio- und Assetmanagement, die effiziente Gebäudesteuerung, die Finanzbuchhaltung und die Bewirtschaftung sowie die Kommunikation mit den Anspruchsgruppen.

Warteck Invest führt jährlich eine Mitarbeitendenumfrage durch, bei der auch die Digitalisierung thematisiert wird. Die Anregungen der Mitarbeitenden fließen in die Digitalisierungsstrategie bei Warteck Invest ein.

Viele Prozesse laufen bereits vollständig digital ab, unter anderem der Kreditorenprozess sowie der Zahlungsverkehr. Warteck Invest verwendet ein digitales Dokumentenmanagementsystem. Es kann effizient und ortsungebunden genutzt werden und speichert Daten revisionssicher. Das Dokumentenmanagementsystem ist über eine automatisierte Schnittstelle mit dem Immobilienbewirtschaftungstool verbunden. Es ist die Basis für weitere Digitalisierungsschritte.

Warteck Invest achtet auf hohe Standards beim Schutz der Daten und der Privatsphäre. Der Datenschutz des Unternehmens ist technisch auf dem neusten Stand und wird laufend aktualisiert. Auf der Webseite informiert die Datenschutzerklärung darüber, welche Daten erhoben und gespeichert werden, und klärt die Betroffenen über ihre Rechte auf.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Seit dem Jahr 2025 werden die Gebäudeverbrauchsdaten für Strom, Wärme und Wasser automatisiert erfasst und berichtet. Dies führte dazu, dass interne Ressourcen entlastet werden konnten und seit diesem Nachhaltigkeitsbericht Verbräuche berichtet werden können, die um ein Jahr aktueller sind, als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Zudem wurden im Berichtsjahr die ersten Schritte in der digitalen Mieterkommunikation umgesetzt, indem im Dezember die neuen Einzahlungsscheine erstmals elektronisch per E-Mail an diejenigen Mietenden verschickt wurden, welche diese Art von Kommunikation zuvor gewählt hatten.

2025 kam es zu keinen Beschwerden durch Kundinnen und Kunden aufgrund von Datenschutzverletzungen (GRI 418-1).

Umwelt

Wartec Invest setzt auf energieeffizientes Bauen, nachhaltige Materialien und emissionsarme Energieträger sowie einen effizienten und ressourcenschonenden Betrieb. Ziel von Wartec Invest ist es, bis 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen.

Energieeffizienz und Treibhausgasemissionen

Die Reduktion von Emissionen bietet Wartec Invest Chancen zur langfristigen Wertsteigerung des Portfolios, zur Erfüllung künftiger regulatorischer Anforderungen und zur Stärkung der Marktposition. Der Einsatz erneuerbarer Energieträger trägt zum Werterhalt der Liegenschaften bei und unterstützt das Ziel, die CO₂-Emissionen bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Zudem fördert er die langfristige Bindung der Mietenden und wird – insbesondere im Bereich der Geschäftsliegenschaften – zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor.

Gleichzeitig können hohe Investitionskosten, technische Einschränkungen im Bestand und regulatorische Unsicherheiten Risiken für die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzung darstellen. Insgesamt stärkt eine konsequente Emissionsreduktion jedoch die Zukunftsfähigkeit und Attraktivität des Unternehmens.

Managementansatz

Wartec Invest hat einen CO₂-Absenkpfad für ihr Portfolio erarbeitet. Er zeigt auf, wie der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen reduziert werden müssen, um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen.

Die Ziele des Reduktionspfads basieren auf CRREM (1,5 Grad Celsius). CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) bietet eine standardisierte Methodik zur Bewertung und zum Management kohlenstoffbezogener Risiken sowie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen in Immobilienportfolios. Die Zieldefinition berücksichtigt Gebäudetypen und die zukünftige Einbindung nachhaltiger Energiequellen für Fernwärme und Strom. Die gemessenen Verbrauchsdaten des Portfolios werden zusammen mit den berechneten Auswirkungen verschiedener Massnahmen mit den Zielen des CRREM verglichen. So lassen sich Reduktionspfade definieren, die miteinander verglichen werden können. Der Zielwert für 2050 beträgt 0,7 kg/m² für die CO₂e-Intensitäten Scope 1 und 2. Für die Energie-Intensitäten liegt der Zielwert Scope 1 und 2 im Jahr 2050 bei 52,0 kWh/m².

Der Absenkpfad beinhaltet die Vorgaben der Zehnjahresplanung und die damit verbundenen Massnahmen. Im Rahmen des Zehnjahresplans werden Gebäude saniert und dabei Heizsysteme umgestellt. Vorgesehen sind weitere Massnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen und Gebäudehüllenerneuerungen. Die Erneuerungstiefe ist dabei vergleichbar mit dem Minergie-Standard.

Stromproduktion Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Wartec Invest	Leistung in kWp	Produktion 2025 in kWh	Produktion seit IBN ¹ in kWh	Spezifischer Ertrag 2025 (kWh/kWp)
Eigene Anlagen	1 028	816 210	2 288 456	794
Vermietete Dachflächen	124	90 194	1 374 001	726
Total	1 152	906 404	3 662 457	786

¹ IBN = Inbetriebnahme: Total sind 14 Anlagen in Betrieb, wobei im Geschäftsjahr 2025 eine neue Anlage aufgeschaltet wurde (Vorjahr: drei neue Anlagen)

Die Berechnung des Absenkpfeils basiert auf dynamischen CO₂-Profilen pro Jahr. Da die Schweiz bis 2050 klimaneutral sein will, ist davon auszugehen, dass Strom und Fernwärme in Zukunft umweltfreundlich produziert werden. Sollte vor diesem Hintergrund und trotz des Engagements von Warteck Invest das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Warteck Invest weitere, externe CO₂-Massnahmen in Betracht ziehen.

Für Warteck Invest ist der zur Wärme- und Energieerzeugung verwendete Energieträger ein zentrales Kriterium bei Akquisitionen. Das Unternehmen erwirbt ausschliesslich Liegenschaften mit nicht fossilen Energieträgern oder solche, bei denen ein Wechsel von fossilen auf erneuerbare Energien in absehbarer Zeit realisierbar ist. Wann immer möglich, ersetzt Warteck Invest bei Sanierungen fossile Systeme durch nachhaltigere Alternativen. Zudem prüft das Unternehmen laufend, ob Bestandesliegenschaften an entstehende Fernwärmenetze angeschlossen werden können – auch ausserhalb des regulären Sanierungszyklus.

Darüber hinaus hat Warteck Invest eine portfolioweite Strategie für Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) entwickelt. Sämtliche Liegenschaften wurden auf ihre technische und wirtschaftliche Eignung für PV überprüft. Wo ein Betrieb sinnvoll ist, werden PV-Anlagen geplant und umgesetzt. Schliesslich arbeitet Warteck Invest für die laufende systematische und bedarfsgerechte Ausrüstung von Parkplätzen mit Elektroladestationen mit einem professionellen Partner zusammen.

Warteck Invest erhebt und analysiert die Energiekennzahlen aller Liegenschaften laufend. Auffälligkeiten werden untersucht und Verbesserungen umgesetzt. Die Energieeffizienz des Gesamtportfolios wird kontinuierlich verbessert, was letztendlich zum übergeordneten Netto-Null-Ziel bis 2050 beiträgt. Im eigenen Betrieb schon das Unternehmen ebenfalls Ressourcen und vermeidet Emissionen. Verbrauchs-

daten werden jährlich rapportiert und sowohl intern ausgewertet als auch von den Verbrauchern selbst überwacht.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Das Portfolio von Warteck Invest befindet sich bereits auf einem hohen energetischen Niveau und im Zielkorridor des Absenkpfeils. Mit den laufend umgesetzten Massnahmen wird sich die Energieeffizienz weiter verbessern.

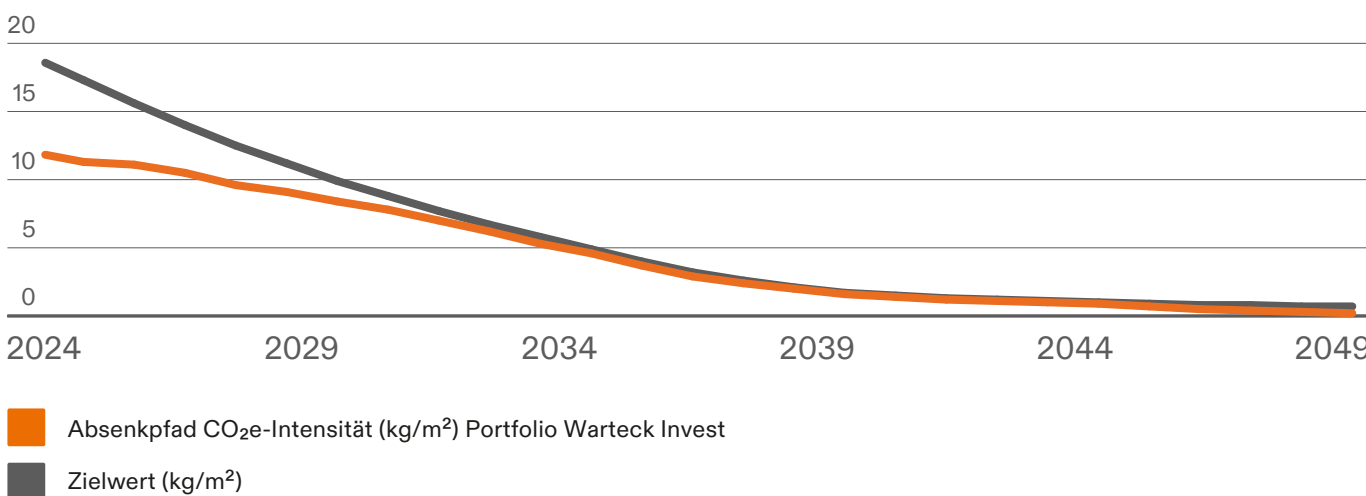
Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften mit nachhaltigen Energieträgern ausgerüstet und eine weitere Liegenschaft für den Fernwärmeanschluss im Jahr 2026 vorbereitet. Auf den Liegenschaften von Warteck Invest befinden sich zurzeit 14 PV-Anlagen, von denen eine im Jahr 2025 in Betrieb genommen wurde (Leistung total: 1153 kWp). Zwei weitere Anlagen befinden sich bereits in der Planungsphase. Die Produk-

tion aller PV-Anlagen beläuft sich auf rund eine Million kWh pro Jahr.

Von insgesamt 65 Liegenschaften wurden per 31. Dezember 2025 bereits 28 Objekte mit erneuerbaren Energieformen beheizt. Genutzt werden 25 Fernwärmeanschlüsse und drei Wärmepumpenanlagen. Zudem befinden sich zwei Seewassernutzungsprojekte in Rorschach SG und Berlingen TG in der Planung. Die Umsetzung dieser Projekte ist für die nächsten ein bis drei Jahre vorgesehen.

Im Berichtsjahr wurde erstmals eine automatisierte Auswertung der Verbrauchsdaten aus Kreditorenrechnungen eingesetzt, weshalb aktuellere Daten als in der Vergangenheit gezeigt werden können. Für das Jahr 2025 zeigt sich eine positive Entwicklung der Energiekennzahlen. Im Jahr 2025 sanken sowohl die Wärmeintensität (klimakorrigiert «Akkumu-

CO₂e-Absenkpfeil
in CO₂e-Intensität (kg CO₂/m² EBF)



Umweltkennzahlen ^{1,5}	7.2024–6.2025	7.2023–6.2024	Veränderung
in MWh			
Energieverbrauch	16 804	17 208	-2,3 %
Strom	1 934	1 995	-3,1 %
Wärme ²	14 871	15 213	-2,3 %
Fernwärme	4 995	4 382	14,0 %
Gas	6 449	7 249	-11,0 %
Öl	3 027	3 212	-5,8 %
Pellets	134	108	24,2 %
Wärmepumpe	266	263	1,1 %
Stromintensität (kWh/m²)	9,1	9,4	-3,1 %
Wärmeintensität (kWh/m²)	69,9	71,5	-2,3 %
CO ₂ -Emissionen (t CO ₂ e) ³	2 409	2 548	-5,5 %
Scope 1 ⁴	1 938	2 130	-9,0 %
Gas	1 175	1 321	-11,0 %
Öl	762	809	-5,8 %
Pellets	0,4	0,3	24,2 %
Scope 2 ⁴	471	418	12,8 %
Strom	26	27	-3,0 %
Fernwärme	441	387	14,0 %
Wärmepumpe	4	4	1,1 %
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m²)	11,3	12,0	-5,5 %
Wasserverbrauch (m³)	152 215	149 765	1,6 %
Wasserintensität (m³/m²)	0,72	0,70	1,6 %

¹ Die Datengrundlage sind die Heiz- und Nebenkostenperioden 2025/2024 und 2024/2023. Die Zahlen stützen sich auf 100 % der gesamten Energiebezugsfläche (55 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Die Daten beinhalten Allgemeinstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von den Mieterinnen und Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Die Datenabdeckung für Wärme liegt bei 79 % Original-Daten und 99 % extrapoliert und für Allgemeinstrom bei 67 % durch Original-Daten und 100 % extrapoliert (Vergleichsperiode 99 % bzw. 98 % Original-Daten und je 100 % extrapoliert).

² Zur Berechnung wurden die Wärmeverbräuche nach ATD klimakorrigiert.

³ Berechnung gemäss WRI/WBCSD Greenhouse Gas Protocol. Verwendete Emissionsfaktoren: intep GHG-Protocol «THG-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor» Stand 1.4.2025 (REIDA V1.2.2.) – https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V1.2.2.pdf.

⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen wie Heizungen und Boiler. Scope 2: Emissionen, die bei der Strom- und Fernwärmeproduktion in fremden Anlagen entstehen.

⁵ Gemäss den Richtlinien von REIDA V1.2 werden Liegenschaften, die während eines Kalenderjahres aufgrund von Kauf, Verkauf oder Renovierung nicht kontinuierlich für mindestens 12 Monate in Betrieb waren, vollständig von der Analyse ausgeschlossen. Für die Ermittlung von Intensitäten sind umfassende Verbrauchsdaten über alle Medien hinweg erforderlich. Sollten Originaldaten fehlen, werden etwaige Datenlücken durch Extrapolation geschlossen, indem Daten aus vorangegangenen oder folgenden Jahren herangezogen werden. Sofern keine EBF-Daten verfügbar sind, werden sie gemäss den Hochrechnungsfaktoren von REIDA aus der VMF abgeleitet.

lierte Temperaturdifferenzen») des Portfolios als auch die CO₂-Intensität «like for like» um 2,3% bzw. um 5,5%. Ebenfalls ist die Stromintensität um 3,1% gesunken und die Wasserintensität ist mit 0,72 m³/m² stabil geblieben. Warteck Invest kommuniziert soweit möglich effektiv gemessene Umweltkennzahlen auf Basis der vorliegenden Abrechnungsperioden.

Die aktuell rapportierte Heiz- und Nebenkostenperiode umfasst den Zeitraum vom 1.7.2024 bis 30.6.2025 und die dargestellte Vergleichsperiode den Zeitraum vom 1.7.2023 bis 30.6.2024 (GRI 302-1, 302-3, 305-1, 305-2, 305-5).

Im Berichtsjahr wurden die Berechnungen der Umweltkennzahlen analog zum Vorjahr durchgeführt, indem die aktuellen CO₂-Faktoren gemäss REIDA für beide präsentierten Perioden für die Berechnungen angewendet wurden (GRI 2-4).

Schonender Ressourcenverbrauch

Ein schonender Umgang mit Ressourcen bietet Warteck Invest die Chance, Betriebskosten langfristig zu senken, den Wert der Liegenschaften zu sichern und regulatorischen Anforderungen frühzeitig gerecht zu werden. Durch effiziente Bau- und Betriebsprozesse sowie den Einsatz nachhaltiger Materialien kann Warteck Invest zudem die Umweltbelastung reduzieren.

Risiken ergeben sich insbesondere aus potenziell steigenden Investitionskosten für nachhaltige Bauweisen und Materialien sowie aus regulatorischen Verschärfungen oder Lieferengpässen bei umweltfreundlichen Produkten. Wird die Schonung der Ressourcen nicht konsequent betrieben, läuft Warteck Invest zudem Gefahr, dass Reputationsrisiken und Effizienzverluste auftreten.

Managementansatz

Warteck Invest setzt auf einen möglichst schonenden Umgang mit Ressourcen entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Bei Liegenschaftsentwicklungen werden ressourcen-

schonende Bauweisen und nachhaltige Materialien von Beginn an berücksichtigt. Konzepte zur Wiederverwendung und zum Recycling von Baumaterialien fördern die Kreislaufwirtschaft und vermeiden Abfälle. Auch die Bewirtschaftung und der Unterhalt sind auf Energie- und Ressourceneffizienz ausgerichtet.

Ein kontinuierlicher und zeitgerechter Unterhalt der Liegenschaften sichert den Wert und schafft ein angenehmes, sicheres Wohn- und Arbeitsumfeld. Hochwertige Materialien und sorgfältige Planung gewährleisten eine lange Lebensdauer sowie geringe Betriebs- und Unterhaltskosten. Wenn möglich wird bei Neubauprojekten die Kreislaufwirtschaft integriert, sodass Materialien bei einem Rückbau wiederverwertet werden können. Zukunftsweisende Entscheidungen in diesem

Bereich sichern die langfristige Vermarktbarkeit, denn immer mehr Mieterinnen und Mieter bevorzugen nachhaltige und energieoptimierte Immobilien.

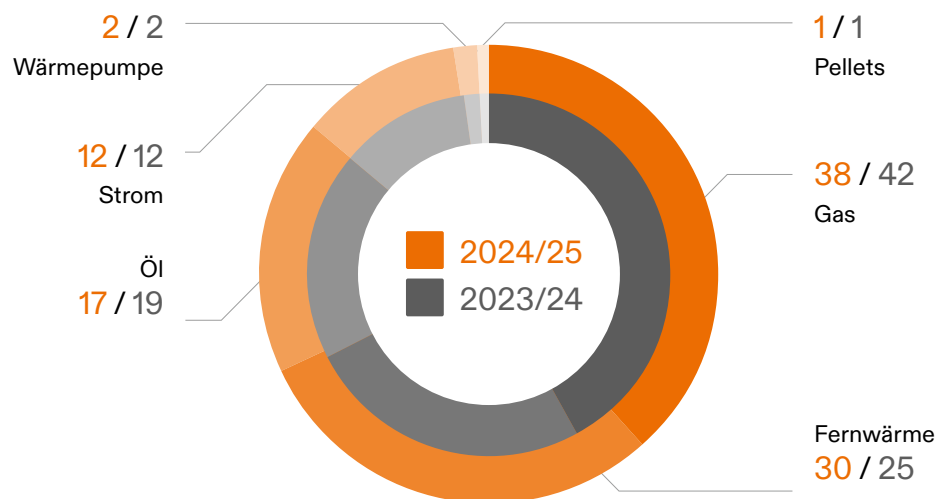
Gleichzeitig fördert Warteck Invest im eigenen Betrieb ressourcenschonendes Verhalten – unter anderem mit dem Vorantreiben der Digitalisierung. Warteck Invest informiert die Mitarbeitenden aktiv über Möglichkeiten, den Ressourcenverbrauch zu senken. Bei Dienstreisen haben öffentliche Verkehrsmittel oder Elektrofahrzeuge Vorrang. Mitarbeitenden mit regelmässigem Reisebedarf stellt das Unternehmen ein Tarifverbunds- und ein Halbtax-Abonnement zur Verfügung. Um den Papierverbrauch zu minimieren, werden Dokumente so selten wie möglich und vorzugsweise in Schwarz-Weiss ausgedruckt. Einzelne Massnahmen werden kontinuierlich

überwacht und ihre Effektivität wird regelmässig überprüft. Das Unternehmen informiert die Mitarbeitenden über die Ergebnisse der Überprüfungen – verbunden mit der Aufforderung, sich weiterhin um Verbesserungen zu bemühen.

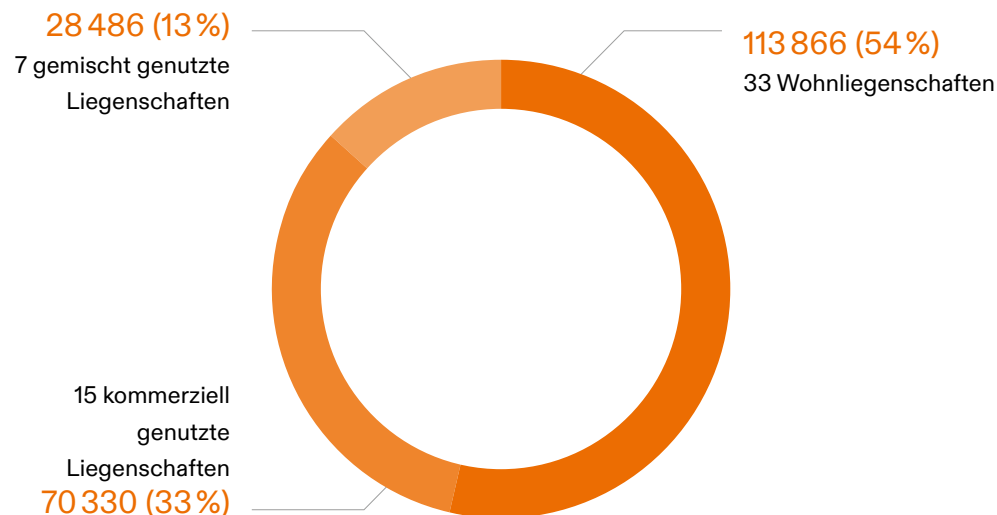
Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 verteilte Warteck Invest an interessierte Wohnungsmietende Thermometer mit Empfehlungen zur optimalen Raumtemperatur, um den Energieverbrauch fürs Heizen zu reduzieren. Zudem wurden im Rahmen der beiden umfassenden Sanierungen in Suhr AG und Lupfig AG sowie bei zwei weiteren Liegenschaften ältere Leuchtmittel durch LEDs ersetzt. Die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel bei Dienstreisen stieg im Geschäftsjahr erneut.

Energieverbrauch nach Energieträger¹
in %



Flächen nach Objektnutzung¹
Energiebezugsflächen in m²



¹ Nicht enthalten sind Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften mit Single Tenants sowie Zugänge in den Berichtsperioden.

Soziales

Warteck Invest schafft sichere, hochwertige und attraktive Lebensräume für ihre Mietenden. Auch die Gemeinschaften an den Standorten profitieren vom sozialen und gesellschaftlichen Engagement des Unternehmens.

Mieterwohlbefinden

Die Mietenden sind die Kundinnen und Kunden von Wardeck Invest. Wardeck Invest nutzt die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, um die Lebensqualität in den Quartieren für die Mietenden und alle Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern, denn ihr Wohlbefinden steht für die Immobiliengesellschaft im Mittelpunkt.

Das Unternehmen pflegt einen fairen und partnerschaftlichen Umgang mit sämtlichen Mietenden sowie Geschäftspartnerinnen und -partnern. Damit bleibt das Unternehmen seinen Werten treu und sichert sich zugleich wirtschaftliche Vorteile. Hochwertige Gebäude an geeigneten Lagen mit attraktiver Ausstattung sorgen für zufriedene Kundinnen und Kunden, die langfristig mieten. Die vergleichsweise niedrige Leerstandsquote von 2,3 % (2025) im Immobilienportfolio von Wardeck Invest ist ein Indiz für ein hohes Mieterwohlbefinden.

Managementansatz

Die folgenden Punkte bilden die Kernelemente eines fairen Umgangs, wie Wardeck Invest ihn versteht:

- Wardeck Invest übernimmt soziale Verantwortung und pflegt langfristige Partnerschaften.
- Die Kommunikation und die Vertragsgestaltung sind stets transparent.
- Die Kommunikation erfolgt möglichst proaktiv und frühzeitig.
- Die geschäftlichen Konditionen sind fair.
- Bei Problemen und Konflikten reagiert Wardeck Invest schnell und kompetent.

Da Wardeck Invest alle Liegenschaften kaufmännisch selbst verwaltet, ist das Unternehmen nahe bei den Kundinnen und Kunden. Dank der Nähe zu den Mietenden und zum Markt versteht Wardeck Invest die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen und bezieht sie in Entscheidungen mit ein.

Warteck Invest sucht den Dialog mit den Kundinnen und Kunden, reagiert rasch auf Mieterwünsche und setzt diese nach Möglichkeit um. Bei jedem Mieterwechsel wird nach dem Kündigungsgrund sowie nach der Zufriedenheit mit dem Mietobjekt und dessen Bewirtschaftung gefragt. Diese Umfragen werden systematisch ausgewertet und zeigen, dass die Mehrheit der Mietenden mit den Liegenschaften und deren Bewirtschaftung sehr zufrieden ist. Kündigungen von Wohnungen haben meist private Gründe.

Ein wichtiger Aspekt ist die Sicherheit der Mietenden. Bei Bedarf installiert Wardeck Invest Sicherheitstechnik wie Videoüberwachung und moderne Schliessanlagen und investiert in helle LED-Beleuchtung in Gemeinschaftsräumen wie Tiefgaragen und Treppenhäusern. Aufzugsanlagen werden regelmässig gewartet und technisch auf dem neusten Stand gehalten. Bei Neubauten bietet Wardeck Invest zeitgemässe technische Ausstattungen und Dienstleistungen an, zum Beispiel Energiemonitoring. Attraktiv gestaltete Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche sowie gepflegte Aussenanlagen spiegeln den Wert der Liegenschaften wider. Die nachhaltige Gestaltung des Wohnumfelds ist Wardeck Invest wichtig. Rund um die Liegenschaften werden einladende Grünflächen und attraktive Spielplätze angelegt, oft in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten. Projekte für eine attraktive Umgebungsgestaltung werden sukzessive umgesetzt.

All diese Massnahmen dienen dazu, die Zufriedenheit der Mieterschaft sicherzustellen und gleichzeitig die Leerstandsquote im Portfolio tief zu halten. Wohnungssanierungen werden, wenn möglich, im bewohnten Zustand durchgeführt. Um Mieterwechsel und Leerstände zu vermeiden, nimmt Wardeck Invest bei Mietverträgen mit fester Laufzeit mindestens ein Jahr vor Ablauf Kontakt mit den Mietenden auf, um eine Vertragsverlängerung zu besprechen.

Mit Geschäftsmietenden steht das Unternehmen kontinuierlich in Kontakt und geht frühzeitig auf sie zu, wenn deren

Verträge in den nächsten zwölf Monaten auslaufen. Mit Behörden tauscht es sich vor allem im Rahmen von Sanierungen, Erneuerungen und Neubauprojekten aus. Das Feedback von Partnerinnen und Partnern nutzt Warteck Invest für kontinuierliche Verbesserungen (GRI 2-29).

Entwicklungen im Berichtsjahr

Die Wirksamkeit offener und fairer Kommunikation lässt sich unter anderem an einer hohen Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter ablesen. Seit Beginn der Erhebung im Jahr 2010 zeigten sich im Durchschnitt 87% aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung von 91% der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Auch im Bereich Sicherheit übernimmt das Unternehmen Verantwortung. Im Berichtsjahr wurden bei 13% der Liegenschaften sicherheitsrelevante Massnahmen umgesetzt (GRI 416-1).

Rechtsstreitigkeiten sind die Ausnahme und Schlichtungsfälle kommen nur sehr selten vor. Auch im Jahr 2025 gab es keine wesentlichen Rechtsfälle und fast keine Schlichtungsfälle.

2025 hat das Unternehmen die Aufenthaltsqualität und die Biodiversität rund um seine Immobilien weiter verbessert,

so wurde die Umgebungsgestaltung einer Bestandsimmobilie auch im Hinblick auf Biodiversität von der Stiftung «Natur & Wirtschaft» zertifiziert. Künftig sollen möglichst alle Umgebungen von Ersatz- und Neubauprojekten zertifiziert werden.

Zufriedenheit der Mitarbeitenden

Die Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg sind zufriedene Mitarbeitende, denn als solche sind sie motiviert, leistungstark und ihrem Unternehmen gegenüber loyal. Sie tragen zu einer positiven Unternehmenskultur bei, sichern langfristig das Know-how und die Inhouse-Kompetenz und wirken als Unternehmensbotschafterinnen und -botschafter bei der nachhaltigen Umsetzung der Unternehmensstrategie. Gezielte Aus- und Weiterbildung, moderne und flexible Arbeitsumfelder sowie eine Kultur hoher Eigenverantwortung leisten dabei einen wesentlichen Beitrag.

Mangelnde Mitarbeiterzufriedenheit kann zu Fluktuation, Wissensverlust und Produktivitätseinbussen führen. Fehlende Entwicklungsmöglichkeiten oder unzureichende Kommunikation können das Engagement der Mitarbeitenden schwächen und die Attraktivität des Arbeitgebers mindern. In einem kompetitiven Arbeitsmarkt besteht zudem das Risiko, qualifizierte Fachkräfte an andere Arbeitgeber zu verlieren.

5,7

Punkte von total sechs geben
Mitarbeitende ihrer Arbeitgeberin

Managementansatz

Warteck Invest fördert Engagement und Wissen der Mitarbeitenden durch ein attraktives Arbeitsumfeld, Vertrauen sowie ein vielfältiges Aus- und Weiterbildungsangebot. Die Qualifikation der Mitarbeitenden ist ein fester Bestandteil der jährlichen Zielvereinbarungsgespräche: Alle Mitarbeitenden besprechen mit ihren Vorgesetzten individuelle Entwicklungsmöglichkeiten und vereinbaren konkrete Weiterbildungsziele (GRI 404-3).

Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter soll jährlich mindestens einen Kurs oder eine Weiterbildung absolvieren. Mit Unterstützung des Arbeitgebers können sich die Mitarbeitenden auch individuell weiterbilden. Die Personalrichtlinie legt Art und Umfang der Unterstützung von Weiterbildung fest.

Auch die Geschäftsleitung nimmt regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen teil. Dabei stehen häufig Nachhaltigkeitsthemen im Mittelpunkt. Für Warteck Invest ist es wichtig, auch in Zukunft alle Mitarbeitenden regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen. Die Mitarbeitenden sollen über ein fundiertes Nachhaltigkeitswissen verfügen, denn dies ist die Voraussetzung, um nachhaltige Projekte erfolgreich zu entwickeln und umzusetzen. Bei Bedarf werden Pro-

Zur nachhaltigen Gestaltung des Wohnumfelds gehören einladende Grünflächen und attraktive Spielplätze.

jekte zusätzlich von externen Nachhaltigkeitsexpertinnen und -experten unterstützt, was einen zusätzlichen Beitrag zum «learning-on-the-job» leistet (GRI 2-17).

Warteck Invest legt Wert auf einen kollegialen Umgang, der neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten hat Warteck Invest ein «Reglement für mobiles Arbeiten» erlassen. Die Mitarbeitenden können im Rahmen gewisser Vorgaben selbstständig und flexibel entscheiden, ob sie im Büro oder zu Hause arbeiten wollen. Trotz der zunehmenden Bedeutung des Home-office investiert Warteck Invest gezielt in Sicherheit, Ergonomie und angenehmes Arbeitsumfeld in den eigenen Büros. Diese unterstützen den persönlichen Austausch sowie die effiziente und kreative Zusammenarbeit. Die Sitzungszimmer und die Begegnungszonen sind technisch auf dem neusten Stand; die Aufenthaltsräume und die Terrasse laden zum informellen Austausch ein. Mitarbeitenden, die in den Arbeitspausen Sport treiben, stehen Duschmöglichkeiten zur Verfügung.

Die Mitwirkung der Mitarbeitenden hat bei Warteck Invest einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen führt jährlich eine anonymisierte Zufriedenheitsumfrage unter den Mit-

arbeitenden durch. Sie deckt zahlreiche Themen ab, vom Arbeitsklima über die Nachhaltigkeit bis hin zur Beurteilung des Managements. Erkenntnisse aus der Umfrage werden ernst genommen und der daraus resultierende Veränderungsbedarf wird zeitnah umgesetzt. Warteck Invest bindet die Mitarbeitenden stark in Entscheidungen ein und informiert sie in monatlichen Informationsanlässen über den Geschäftsgang und wichtige Themen.

Bei 15 Mitarbeitenden in der Verwaltung sind die Hierarchien flach und die Kommunikationswege kurz. Diese Struktur und die offene Unternehmenskultur setzen eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden voraus: Entscheidend sind die Arbeitsergebnisse – die Mitarbeitenden bestimmen selbst, wie sie diese erreichen. Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für sämtliche Belange der Führung und damit auch für das Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Sie pflegt eine offene, vertrauensvolle Unternehmenskultur. Darüber hinaus bietet das Unternehmen attraktive Anstellungsbedingungen und Vergütungen. Warteck Invest überwacht die Wirksamkeit des Managements mithilfe individueller Zielsetzungen sowie Feedback- und Qualifikationsgesprächen auf allen Ebenen. Alle Massnahmen zur Steigerung der Effizienz unterliegen

den Unternehmensrichtlinien. Sie entsprechen den internen Vorgaben an Ethik, Transparenz und Compliance sowie rechtlichen und regulatorischen Anforderungen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Die geringe Fluktuation im Unternehmen beweist, dass die Mitarbeitenden Warteck Invest als Arbeitgeberin schätzen. 2025 gab es keinen Abgang und keinen Zugang bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 58 % der Mitarbeitenden sind dem Unternehmen schon seit mehr als zehn Jahren treu. 58 % der Angestellten sind Frauen (GRI 2-7, GRI 401-1).

Die diesjährige Befragung der Mitarbeitenden zeigt mit 5,7 Punkten bei einer möglichen Höchstnote von 6 Punkten eine anhaltend hohe Zufriedenheit.

Die Belegschaft inkl. der Hauswartung setzte sich per 31.12.2025 wie folgt zusammen (GRI 2-7):

Total Angestellte ^{1,2,3}	19 ⁴
Anzahl Teilzeitmitarbeitende	7
Anzahl Vollzeitmitarbeitende	12 ⁵
Anzahl unbefristet	19
Anzahl befristet	0
Anzahl Frauen	11
Anzahl Männer	8

¹ Alle Mitarbeitenden der Warteck Invest befinden sich in der Deutschschweiz.
² Warteck Invest beschäftigte im Jahr 2025 keine temporären Mitarbeitenden. Teilzeit- und Vollzeitangestellte werden gleichbehandelt (GRI 401-2).
³ Warteck Invest beschäftigte eine Person, die keine direkte Angestellte ist. Ihre Aufgabe war es, bei administrativen und projektbezogenen Inhalten, insbesondere bei der Digitalisierung, Unterstützung zu leisten (GRI 2-8).
⁴ Inkl. vier Hauswarte und Hauswartinnen. Alle Mitarbeitenden sind fest angestellt.
⁵ Unter der Annahme, dass ein Arbeitspensum von 80 % und darüber als Vollzeitmitarbeit gilt.

58% der Mitarbeitenden sind dem Unternehmen schon seit mehr als zehn Jahren treu.



Im Berichtsjahr fanden interne und externe Kurse zu den Themen MS Office, Jahresabschlussplanungen, Rechnungslegung und Mietrecht statt. Im Jahr 2025 schloss eine Person den Immobilien-Sachbearbeiter-Kurs erfolgreich ab. Zudem wurde im Berichtsjahr für die gesamte Belegschaft ein externer Fachvortrag zum Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft organisiert. Die Mitarbeitenden hatten an dieser spezifisch für Wartec Invest ausgerichteten Veranstaltung die Möglichkeit, eigene Fragen einzubringen und zu diskutieren.

Alle Mitarbeitenden nahmen im Geschäftsjahr 2025 an einer Schulung zum Thema Cybersicherheit teil. 20 webbasierte Module wurden bearbeitet und über mehrere Monate lief eine Phishing-Simulation.

Im Berichtsjahr wurde ein Wechsel der Pensionskasse geprüft und in Abstimmung mit den Mitarbeitenden per 1. Januar 2026 beschlossen. Die Mitarbeitenden wurden im Rahmen dieses Entscheidungsprozesses detailliert informiert und zusätzlich von externen Experten aufgeklärt, damit eine fundierte Entscheidung getroffen werden konnte.

Im Jahr 2025 führte Wartec Invest elf Mitarbeiterinformationen durch. An diesen Veranstaltungen informiert die Geschäftsleitung beispielsweise über Projekte, den Geschäftsgang und Nachhaltigkeitsthemen. An diesen Anlässen nehmen jeweils alle Mitarbeitenden teil, die Dauer liegt je nach Thema zwischen 15 und 60 Minuten (GRI 404-1).

Governance

Ein gut geführtes Unternehmen ist ein starkes Unternehmen. Gelebte Werte, klare Strukturen und reibungslose Abläufe sichern die langfristige Performance, das Vertrauen aller Anspruchsgruppen und die Marktposition.

Good Corporate Governance

Eine gute Corporate Governance schafft Transparenz, Vertrauen und Verlässlichkeit gegenüber Aktionärinnen und Aktionären, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen. Sie unterstützt eine nachhaltige Unternehmensführung, reduziert Reputationsrisiken und stärkt die langfristige Wertschöpfung. Klare Verantwortlichkeiten, wirksame Kontrollmechanismen und eine integre Unternehmenskultur bilden die Basis für fundierte Entscheidungen und die Einhaltung gesetzlicher sowie ethischer Standards. Eine gute Governance trägt zudem zur Stabilität und Attraktivität des Unternehmens am Kapitalmarkt bei.

Mangelhafte oder unzureichend umgesetzte Governance-Strukturen können Interessenkonflikte, Fehlentscheidungen und Vertrauensverluste bei Stakeholdern verursachen. Zu komplexe oder überregulierte Prozesse beeinträchtigen hingegen die Agilität und Effizienz der Unternehmensführung. Es besteht auch das Risiko, dass Governance-Vorgaben nur formal erfüllt werden, aber nicht in der Unternehmenskultur verankert sind. Dadurch verlieren sie an Wirksamkeit.

Managementansatz

Warteck Invest ist sich als Unternehmen seiner Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt entsprechend. Die Grundlagen dafür sind neben den Gesetzen die Unternehmensstrategie, das Leitbild und die umfassenden internen Weisungen. Die Corporate Governance gewährleistet eine langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Alle Mitarbeitenden der Warteck Invest erhalten regelmäßig Schulungen zu Compliance-Themen, beispielsweise Korruptionsbekämpfung und Datenschutz (GRI 205-2). Bei einem Verdacht auf Compliance-Verstöße und auch bei anderen schwierigen Arbeits- oder Lebenssituationen können sich Mitarbeitende vertraulich an die Whistleblower-Hotline oder die Sozialberatung wenden. Weitere Informationen zur

Whistleblower-Hotline und zur Sozialberatung finden sich auf Seite 49 im Corporate-Governance-Bericht (GRI 2-26).

Externe Stakeholder können sich mit Anliegen zu Compliance-Themen an die Geschäftsleitung wenden. Die entsprechenden Kontaktdaten sind auf der Unternehmenswebseite abrufbar. Die Aktionärinnen und Aktionäre können dem Verwaltungsrat ihre Fragen während der Generalversammlung stellen. Mitteilungen von Aktionärsvertretern werden in Anwesenheit der Geschäftsleitung bei der Verwaltungsratsitzung analysiert und besprochen. Bei Bedarf werden Massnahmen definiert. Meldungen von externen Stakeholdern sind selten (GRI 2-16, GRI 2-25, GRI 2-26).

Die Revisionsstelle prüft jährlich die Existenz des internen Kontrollsystems. Zudem erstattet sie dem Verwaltungsrat einen allgemeinen Bericht über ihre Eindrücke von den Prozessen und Verhaltensweisen sowie ihre Einschätzung zu Fraud und zur Integrität der Geschäftsleitung. Einmal jährlich wird anonym über die Tätigkeiten der Whistleblower-Hotline berichtet.

Die Auflistung der Richtlinien und Weisungen (vgl. Kasten) zeigt, welche Regelungen die Basis für die gute Corporate Governance bilden.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Von der Einführung der Whistleblower-Hotline im Jahr 2022 bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts ist keine Meldung über die Hotline eingegangen. Der Whistleblowing-Prozess wurde im Berichtsjahr dahingehend weiter professionalisiert, dass der gesamte Prozess an einen externen, spezialisierten Anbieter ausgelagert und das Angebot für die Mitarbeitenden um eine Sozialberatung ergänzt wurde. Auch die Revisionsstelle hatte bislang keine Beanstandungen zu bearbeiten.

Wie im Jahr zuvor gab es im Berichtsjahr keine bestätigten oder vermuteten Fraud- oder Korruptionsfälle (GRI 205-3).

Ehrliche und transparente Kommunikation

Eine ehrliche und transparente Kommunikation nach aussen stärkt das Vertrauen von Aktionärinnen und Aktionären, Investorinnen und Investoren, Mietenden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sowie weiteren Anspruchsgruppen. Sie fördert die Glaubwürdigkeit und Reputation des Unternehmens und trägt zu einer positiven Wahrnehmung am Markt bei. Eine offene Informationspolitik schafft Verständnis für unternehmerische Entscheidungen und erhöht die Akzeptanz von Projekten. Zudem unterstützt sie den Aufbau langfristiger Beziehungen und stärkt die Position der Immobilien-gesellschaft als einer verlässlichen und verantwortungs-bewussten Marktteilnehmerin.

Eine unzureichende oder unklare externe Kommunika-tion kann zu Missverständnissen, Reputationsschäden oder Vertrauensverlust bei den Stakeholdern führen. Informationen, die zu spät, unvollständig oder widersprüchlich weitergege-ben werden, erzeugen Unsicherheit und beeinträchtigen die Glaubwürdigkeit des Unternehmens.

Managementansatz

Warteck Invest kommuniziert stets offen. Sind beispielsweise höhere Mietnebenkosten zu erwarten, informiert das Unter-nehmen die Mietenden frühzeitig, damit sie sich entsprechend vorbereiten können. Mit Energiespartipps unterstützt Warteck Invest die Mietenden dabei, die Nebenkosten zu begrenzen.

Eine gute Informationspolitik ist auch im Vorfeld von Sa-nierungs- und Neubaumassnahmen wichtig. Warteck Invest informiert die Mietenden und das betroffene Umfeld umfas-send über die geplanten Arbeiten, die bevorstehenden Verän-derungen und die möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase. Bei diesen Projekten sucht Warteck Invest früh-zeitig den Dialog mit der Anwohnerschaft. Das Unternehmen begleitet Entwicklungs- und Bauprojekte durch Informations-veranstaltungen, bei denen die verschiedenen Anspruchs-

gruppen zu Wort kommen. Über diese Veranstaltungen hinaus ist Warteck Invest offen für Anregungen und Fragen der Stake-holder zu Quartierplanungen und Bauprojekten. Indem das Unternehmen die Anspruchsgruppen frühzeitig einbindet, stärkt es die Akzeptanz für seine Projekte. Mit Rücksicht auf die Mieterschaft organisiert Warteck Invest Sanierungen wenn immer möglich so, dass die Mietenden während der Bauzeit nicht ausziehen müssen oder liegenschaftsintern um-ziehen können. Die Mieterschaft schätzt dieses Vorgehen.

Über die grösseren Projekte informiert Warteck Invest ihre Stakeholder beispielsweise durch Investorenpräsentationen, Konferenzen und im Rahmen der Generalversammlung. War-teck Invest veröffentlicht Medienmitteilungen und Beiträge auf LinkedIn, wenn wichtige Meilensteine erreicht sind.

Die Immobiliengesellschaft nimmt Feedbacks ihrer Sta-keholder, etwa aus der Generalversammlung oder von Analys-ten und Banken, ernst. Rückmeldungen der Mietenden holt Warteck Invest durch regelmässige Befragungen ein. Das Unternehmen wertet die gesammelten Informationen aus, um seine Leistung weiter zu verbessern (GRI 2-29).

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 schloss Warteck Invest die Sanierungen einer Wohnüberbauung an der Tramstrasse in Suhr AG und einer gemischt genutzten Liegenschaft in Lupfig AG ab. Trotz der umfassenden Innensanierung der Gebäude konnten die Mie-tenden dort wohnen bleiben. Die Mietenden wurden in beiden Fällen frühzeitig und umfassend über die geplanten Sanierun-gen informiert. Insbesondere das Bauprogramm mit seiner Sanierungstiefe, die Dauer und die voraussichtliche individu-elle Betroffenheit pro Wohnung sowie der erwartete Mietzins-anstieg nach den Sanierungen wurden transparent kommuni-ziert. Somit hatten die Mietenden ausreichend Zeit, sich darauf einzustellen oder bei Bedarf nach einer Alternativen zu suchen.

Wesentliche Richtlinien

- Organisationsreglement
- Kompetenzordnung
- Internes Kontrollsystem
- Personalrichtlinien
- FinfraG/FinfraV Compliance Rahmenwerk
- Korruptionsstrafrecht Weisung
- Geldwäschereirichtlinie
- Insiderreglement
- Datenschutzerklärung
- Vergütungsreglement
- Richtlinie zum Cash Management
- Vergaberichtlinien
- Leitlinie und Weisung zur Informationssicherheit
- Weisung mobiles Arbeiten

Bei einem weiteren Bauprojekt in Allschwil BL berücksichtigt die Planung ebenfalls die Interessen der Mietenden: Ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner werden 2028 in neue Ergänzungsbauten ziehen können, bevor die bestehenden Häuser durch Neubauten ersetzt werden.

Nachhaltige Beschaffungspraktiken

Eine nachhaltige Beschaffungspraxis integriert ökologische und soziale Kriterien systematisch in die Lieferkette. Unternehmen, die bevorzugt mit regionalen und ressourcenschonend handelnden Partnerinnen und Partnern zusammenarbeiten, fördern die Wertschöpfung in der Region und die Versorgungssicherheit. Kurze Wege bei der Beschaffung vermeiden zudem CO₂-Emissionen. Die Zusammenarbeit mit örtlichen Firmen stärkt die Reputation und die lokale Verankerung.

Nachhaltige Beschaffungsprinzipien können unter Umständen mit höheren Kosten und einem grösseren administrativen Aufwand verbunden sein. Zudem kann die Auswahl an geeigneten Lieferanten geringer ausfallen. Intransparente Lieferketten oder eine unzureichende Nachverfolgbarkeit von Lieferungen erschweren die Überprüfung von Nachhaltigkeitsstandards. Reputationsschäden drohen, wenn Lieferanten ökologische oder soziale Mindestanforderungen nicht einhalten. Ein unausgewogenes Verhältnis zwischen Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit kann sich negativ auf die Wettbewerbsfähigkeit auswirken.

Managementansatz

Warteck Invest ist an langfristigen Beziehungen zu Lieferanten interessiert. Sie macht sich aber nicht von einem Zulieferer abhängig und bestellt Materialien rechtzeitig, um Lieferunterbrechungen zu vermeiden. Obwohl Warteck Invest eine langfristige und qualitative Zusammenarbeit für nachhaltiger hält als kurzfristige Preisoptimierungen durch den häufigen

Wechsel von Geschäftsbeziehungen, holt die Immobiliengesellschaft bei allen grösseren Investitionen oder Finanzierungen mehrere Offerten von namhaften Unternehmen ein. Übersteigt ein Aufwandsposten CHF 10 000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe durch einen internen Kreditantrag protokolliert und kontrolliert.

Neben der Regionalität sind Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebend für die Wahl der Geschäftspartnerinnen und -partner. Warteck Invest stellt sicher, dass die eigenen Nachhaltigkeitsstandards auch in der Lieferkette eingehalten werden.

Auch für die Zertifizierung von Gebäuden sind nachhaltige Beschaffung und Produktion entscheidend. Die Energiestrategie von Warteck Invest definiert für jedes Bau- und Sanierungsprojekt bestimmte Anforderungen: die Verwendung nachhaltiger Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien. Die Immobiliengesellschaft entscheidet für jedes Objekt individuell, welche Materialien und Optimierungen sinnvoll sind. Vor allem soll weniger graue Energie verbraucht und weniger CO₂ produziert werden. Um diese Reduktionen zu erreichen, setzt Warteck Invest auf einen Massnahmenmix. Die grösste Wirkung lässt sich bei Neubauprojekten erzielen, da diese von Anfang an nachhaltig geplant werden können. Gut gedämmte Fenster, korrekt eingestellte Haustechnik und die Ausrüstung von Treppenhäusern mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern schonen ebenfalls Ressourcen.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Nachhaltige Beschaffung, Materialien und Verfahren prägen die grossen Projekte in Allschwil BL und Muttens BL ebenso wie den Ersatzneubau in Buchs AG sowie die Sanierung und den Ersatzneubau in Gachnang-Islikon TG.

Mehr als 99 % des Kreditorenumsatzes über CHF 10 000 wurden im Berichtsjahr mit Schweizer Firmen oder Schweizer

Niederlassungen internationaler Unternehmen getätigt (GRI 204-1).

Warteck Invest hat im Berichtsjahr keine Konfliktmineralien über dem in der Bundesverordnung festgelegten Schwellenwert eingeführt oder bearbeitet. Im Berichtsjahr hat es aufgrund der Tätigkeiten oder des Umfelds der Warteck Invest keine Verdachtsmomente zu Kinderarbeit gegeben. Warteck Invest ist demzufolge von den schweizerischen Berichterstattungspflichten bezüglich Mineralien und Metallen aus Konflikt- und Hochrisikogebieten sowie bezüglich Kinderarbeit befreit.

Risikomanagement

Ein institutionalisiertes Risikomanagement soll sicherstellen, dass Risiken identifiziert und gemanagt werden, um sie zu minimieren. Es sorgt auf der anderen Seite dafür, dass Chancen effektiv genutzt werden können.

Managementansatz

Das Interne Kontrollsystem von Warteck Invest umfasst definierte Mechanismen, die ein korrektes Reporting sicherstellen sollen. Es sorgt dafür, dass der Konzernabschluss die relevanten Rechnungslegungsregeln erfüllt und der Konzernordnungsgemäss Bericht erstattet.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Risikosituation des Unternehmens anhand einer Risikokarte regelmässig und beschliesst bei Bedarf Massnahmen. Um den Risiken schnell und effektiv begegnen zu können, folgt das Unternehmen einem festgelegten Prozess: Zunächst werden die Risiken identifiziert und klassifiziert. Daraufhin werden die mögliche Auswirkungen auf das Unternehmen und die Eintrittswahrscheinlichkeit ermittelt. Das Risiko wird dann mit einem finanziellen Wert beziffert. Schliesslich definiert und initiiert Warteck Invest geeignete Massnahmen.



Geschäftsleitung und Verwaltungsrat diskutieren und aktualisieren die Risikomatrix mindestens einmal jährlich. Risikomindernde Massnahmen fliessen in die Zielsetzung der Geschäftsleitung ein und werden durch den Verwaltungsrat überwacht.

Mit diesem aktiven Risikomanagement will Warteck Invest die Stabilität des Unternehmens langfristig sichern. Zum aktiven Risikomanagement gehört für Warteck Invest auch eine transparente Kommunikation.

Entwicklungen im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Ergänzungen der Risikomatrix notwendig. Die Erdbebenversicherungsdeckung wurde im Geschäftsjahr erneut erhöht und sämtliche Mitarbeitenden absolvierten eine Schulung bezüglich Cybersicherheit.

Über diesen Bericht

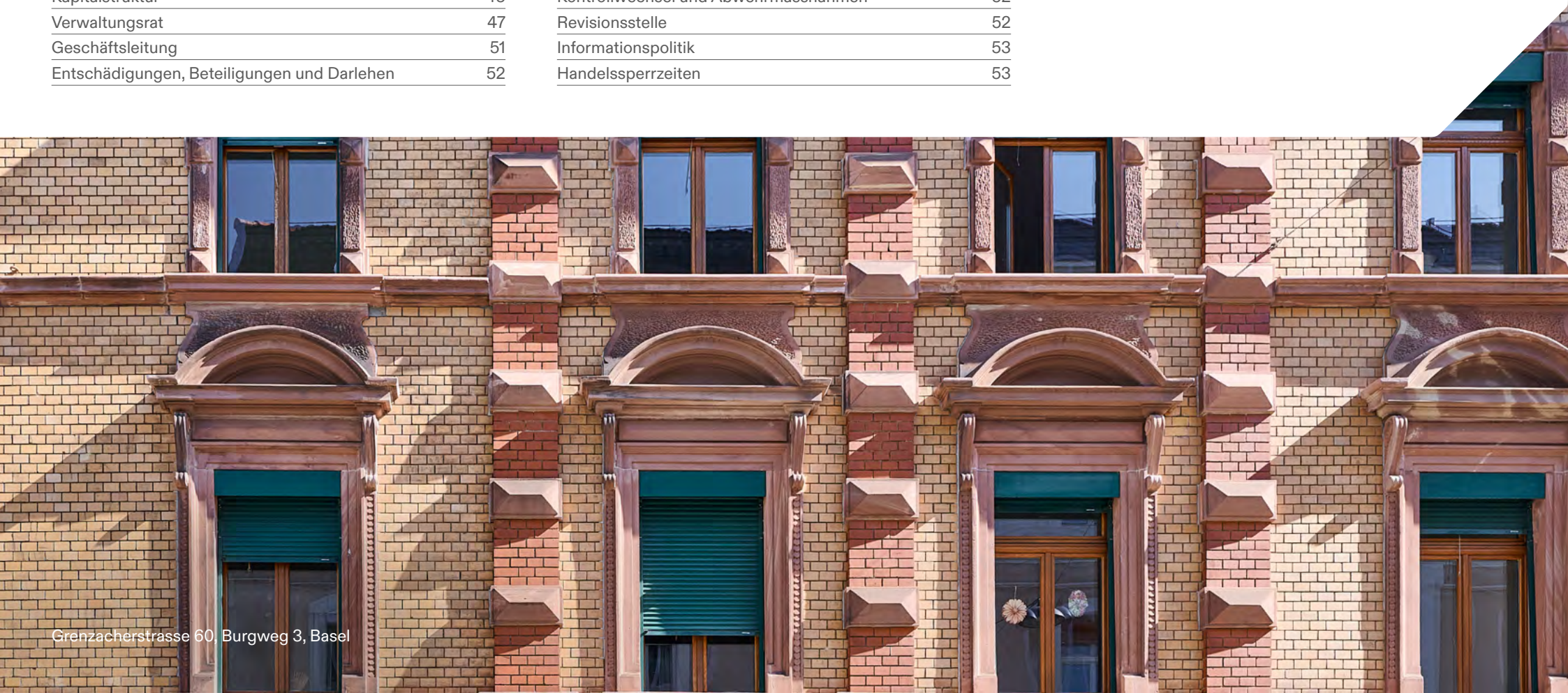
Warteck Invest berichtet für das Geschäftsjahr 2025 ausführlich und gemäss den international führenden GRI-Standards über ihre Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit. Warteck Invest publiziert ergänzend einen separaten GRI-Index (<https://www.warteck-invest.ch/de/unternehmen/nachhaltigkeit>).

Warteck Invest fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht gemäss Art. 964a OR betreffend die nichtfinanziellen Belange. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wird freiwillig erstellt und ist kein Bericht über nichtfinanzielle Belange im Sinne von Art. 964b OR.

Der vorliegende Bericht wurde am 26. März 2026 publiziert.

Corporate Governance

Konzernstruktur und Aktionariat	44	Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre	52
Kapitalstruktur	45	Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	52
Verwaltungsrat	47	Revisionsstelle	52
Geschäftsleitung	51	Informationspolitik	53
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	52	Handelssperrezeiten	53





Grundsätze der Unternehmensführung

Dieses Kapitel enthält die gemäss der Richtlinie Corporate Governance RLCG der Schweizer Börse SIX sowie dem entsprechenden Leitfaden von SIX Exchange Regulation geforderten Informationen zur Gesellschaft. Etwaige als überflüssig erscheinende Negativverklärungen ergeben sich aus den Vorgaben dieser Richtlinie.

Konzernstruktur und Aktionariat (Ziffer 1 RLCG)

Konzernstruktur (Ziffer 1.1 RLCG)

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, und den 100-prozentigen Tochtergesellschaften Warteck Sport Holding AG, Basel, und KIB Immobilien AG, Basel (vgl. dazu «Konsolidierungskreis» in der Konzernrechnung, Seite 68).

Warteck Invest AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 19 fest angestellte Personen beschäftigt. Gemeinsam mit dem grundsätzlich nicht in der operativen Geschäftsführung tätigen Verwaltungsrat werden nebst den allgemeinen Tätigkeiten wie der Führung des Rechnungswesens oder des Aktienregisters sämtliche Kernaufgaben wie die Immobilienbewirtschaftung, das Baumanagement, das Immobilienportfolio-Management und das Facility-Management in Eigenregie erledigt. Bei Liegenschaften, die nicht im Raum Basel gelegen sind und einer dauernden Betreuung vor Ort bedürfen, wird die lokale Betreuung im Einzelfall bestimmt und im Rahmen von branchenüblichen Verwaltungsverträgen an ortsansässige Firmen übertragen. Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Ziffer 4.4 RLCG.

Die Warteck Invest AG ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkapitalisierung betrug per 31. Dezember 2025 CHF 603,3 Mio. Die Gesellschaft hat Namenaktien (Symbol: WARN, Valor: 261948, ISIN-Nummer: CH0002619481) ausgegeben.

Warteck Sport Holding AG, Basel

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

KIB Immobilien AG, Basel

Die KIB Immobilien AG, Basel, mit einem nominalen Aktienkapital von CHF 0,1 Mio. ist eine Immobiliengesellschaft mit eigenem Renditeportfolio ohne eigene Mitarbeitende und ist nicht kotiert. Die Geschäftsleitung und die Immobilienbewirtschaftung werden durch die Warteck Invest AG erbracht.

Bedeutende Aktieninhabende (Ziffer 1.2 RLCG)

Der Gesellschaft waren zum 31. Dezember 2025 die folgenden bedeutenden Aktionärinnen und Aktionäre der Warteck Invest AG (> 3,0 %) bekannt:

- Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi (32,3%)
- MV Immoextra Schweiz Fonds (5,0%)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG (3,1%)

Im Vorjahr hatte die UBS Fund Management (Switzerland) AG die meldepflichtige Schwelle von 3,0% erreicht (Art. 120 ff. FinfraG). Ansonsten wurde weder im Vorjahr noch im Jahr 2025 eine Offenlegungsmeldung nach Art. 120 ff. FinfraG publiziert.

Meldungen betreffend bedeutende Aktieninhabende können auf der Webseite der SIX Swiss Exchange unter folgendem Link eingesehen werden:
<https://www.ser-ag.com/de/resources/notifications-market-participants/significant-shareholders.html>

Streuung der Aktien per 31.12.2025	Eingetragene Aktieninhabende		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Bestand				
1 bis 50 Aktien	1647	77,2	26 361	8,5
51 bis 100 Aktien	228	10,7	16 956	5,5
101 bis 250 Aktien	150	7,0	23 669	7,7
251 bis 500 Aktien	50	2,3	17 191	5,6
Über 500 Aktien	59	2,8	166 026	53,7
Total eingetragen	2134	100,0	250 203	80,9
Dispobestand			59 172	19,1
Total ausgegeben			309 375	100,0

Kreuzbeteiligungen (Ziffer 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur (Ziffer 2 RLCG)

Das nominelle, voll liberierte Aktienkapital der Warteck Invest AG von CHF 3093750 ist in 309375 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt. Alle 309375 Namenaktien sind im gleichen Umfang dividendenberechtigt.

Kapitalband

Das an der Generalversammlung im Mai 2023 geschaffene Kapitalband zwischen CHF 2 475 000 (untere Grenze) und CHF 3 093 750 (obere Grenze) wurde mittels einer Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien der Warteck Invest AG wurde entsprechend im Juni 2024 um 61875 Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung im Juni 2024 von 25% resultierte. Somit bestand per 31. Dezember 2024 kein Kapitalband mehr.

An der GV vom 21. Mai 2025 wurde ein neues Kapitalband für die Warteck Invest AG zwischen CHF 3 093 750 (untere Grenze) und CHF 4 640 620 (obere Grenze) geschaffen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis zum 20. Mai 2030 das Aktienkapital jederzeit und beliebig oft bis zur oberen Grenze zu erhöhen. Zu einer Reduktion des Aktienkapitals ist er nicht ermächtigt. Die Erhöhung hat durch die Ausgabe von maximal 154 687 vollständig zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von CHF 10 zu erfolgen. Nach einer Nennwertveränderung gilt der neue Nennwert auch im Rahmen des Kapitalbandes. Der Erwerb und die Übertragung der neuen Namenaktien unterliegen den Beschränkungen gemäss § 5 der Statuten. Der Zeitpunkt der Ausgabe von neuen Aktien, deren Ausgabepreis, die Art der Einlagen, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und der Zeitpunkt der Dividendenberechtigung werden durch den Verwaltungsrat festgelegt. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Handel mit Bezugsrechten zu ermöglichen oder zu beschränken oder auszuschliessen. Nicht gültig ausgeübte Bezugsrechte kann der Verwaltungsrat im Interesse der Gesellschaft verwenden. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionärinnen und Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn die neuen Aktien für die Übernahme von Grundstücken, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen oder zur Finanzierung oder Refinanzierung solcher Investitionen verwendet werden sollen. Erhöhungen auf dem Wege der Festübernahme durch eine Bank, ein Bankenkonsortium oder an einen anderen Dritten und anschliessendes Angebot an die bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre oder an Dritte (sofern die Bezugsrechte der bisherigen Aktionärinnen und Aktionäre aufgehoben oder nicht gültig ausgeübt wurden) sind gestattet.

Genehmigtes und bedingtes Kapital und Genussscheine und Partizipationsscheine

Es besteht kein genehmigtes oder bedingtes Genusskapital. Es werden keine Genussscheine oder Partizipationsscheine ausgegeben.

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2024	247 500	10	2 475 000
Kapitalerhöhung Juni 2024 aus Kapitalband	61 875	10	618 750
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2024	309 375	10	3 093 750
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2025	309 375	10	3 093 750

Kapitalstruktur und -veränderungen Warteck Invest AG	2025	2024	2023
---	------	------	------

in Tausend CHF

Aktienkapital	3 094	3 094	2 475
Kapitalreserven	137 808	148 636	63 220
Gewinnreserven	31 940	39 071	42 759
Bilanzgewinn	12 633	3 697	4 987
Total Eigenkapital	185 475	194 498	113 441

Übertragungsbeschränkungen (Ziffer 2.6 RLCG)

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

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

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

- a) soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
- b) wenn der Erwerber auf Verlangen nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat, keine Vereinbarung über die Rücknahme oder die Rückgabe entsprechender Aktien besteht und er das mit den Aktien verbundene wirtschaftliche Risiko trägt.

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)



Kurt Ritz

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats

Personalien

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

Amts-dauer

Präsident des Verwaltungsrats seit 2024, Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2026

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz

Seit 2024
Mitglied des Verwaltungsrats der Solar21 AG

Seit 2024
Mitglied des Verwaltungsrats der Avobis Invest AG

Seit 2023
Mitglied des Stiftungsrats der Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz SSVZ

2019–2024
Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG

Seit 2019
Mitglied als Experte im Anlageausschuss der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich

Seit 2019
Präsident des Verwaltungsrats der Imufin AG

Seit 2019
Mitglied im Verwaltungsrat der Seewarte Holding AG

1995–2019
Langjährige Tätigkeit in verschiedenen Funktionen, u. a. als Partner bei der PricewaterhouseCoopers AG



Stephan A. Müller

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Personalien

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

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2026

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz

Seit 2019
Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG

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

Selbstständiger Investor



Verwaltungsrat



Tanja Temel

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats
seit 2022, gewählt bis GV 2026

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz

Seit 2022

Mitglied der Stadtbildkommission Aarau

Seit 2020

Präsidentin der Stiftung Zukunft
Kinderspital Zentralschweiz

Seit 2020

Mitglied des Verwaltungsrats
der Gartenmann & Partner
Holding AG

Seit 2018

Mitglied des Verwaltungsrats
der ewl Areal AG

Seit 2017

Inhaberin Architekturbüro
ATT AG

2008–2017

Partnerin und Geschäfts-
leitungsmitglied der Scheitlin
Syfrig Architekten AG

Langjährige Tätigkeit in
verschiedenen Architektur-
gremien und Juries



Roland M. Müller

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats
seit 2022, gewählt bis GV 2026

Beruflicher Hintergrund / Fachkompetenz

Seit 1999

Partner der Wirtschaftskanzlei
VISCHER AG, Basel/Zürich/
Genf, und Leiter der Bereiche
Bau- und Immobilienrecht sowie
Notariat

Seit 2012 Mitglied
bzw. seit 2017

Präsident des Stiftungsrats der
Stiftung SKB 1809, vormals
Sparkasse Basel

Seit 2015

Officer der Real Estate Section
der International Bar Association

Seit 2013

Mitglied der Notariatsaufsichts-
kommission Basel-Stadt



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

Keiner der Verwaltungsräte hat in den drei der Berichtsperiode vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der Warteck Invest AG oder ihrer Tochtergesellschaft angehört. Alle Mitglieder des Verwaltungsrats sind im Sinne der RLCG 3.1 nicht exekutiv. Es bestehen keine Verwandtschaftsgrade und familiäre Banden zwischen den Verwaltungsratsmitgliedern. Es bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen Warteck Invest und den 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. 626 Abs. 2 Ziff. 1 schweizerisches Obligationenrecht ist in § 18 der Statuten geregelt ([warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance](https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance)). Die Informationen zu solchen Tätigkeiten sind im Vergütungsbericht ab Seite 59 (<https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>) zu finden.

Wahl, Amtszeit, 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). Die Funktion eines Delegierten des Verwaltungsrats existiert nicht. Die Nominierung und Auswahl der Mitglieder des Verwaltungsrats basiert auf Eignung, Befähigung, fachlicher Leistung und Unabhängigkeit der Kandidaten. Unter anderem werden auch Kriterien wie Vielfalt und Kompetenz in den Bereichen der Nachhaltigkeit berücksichtigt.

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

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

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

Der Verwaltungsrat hat eine Whistleblowing-Stelle für Mitarbeitende geschaffen, wobei eine spezialisierte externe Firma als Ansprechpartner dient und die Vertraulichkeit garantiert. Den Mitarbeitenden steht zudem beim gleichen Partner eine vertrauliche Sozialberatung für schwierige Arbeits- und Lebenssituationen zur Verfügung.

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen halb- bis ganztägigen Sitzungen, die vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden vier solche Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichtscheid. Als Protokollführer amtiert der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass Ad-hoc-Sitzungen oder Telefon-/Videokonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden drei Zirkularbeschlüsse gefasst. Zudem wurde zusammen mit der Geschäftsleitung ein eintägiges Strategiemeeting durchgeführt. Die Geschäftsleitung nimmt an den Sitzungen des Verwaltungsrats regelmässig teil. Der Vergütungsausschuss hat einmal getagt. 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 sowie 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 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. Juni und per 31. Dezember des Geschäftsjahres einen Abschluss mit Budget- und Vorjahresvergleichen. Per 30. Juni wird zudem eine Prognose für das Jahresergebnis erstellt. Bei Bedarf wird die Prognose ad hoc angepasst. 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 das Risikomanagementsystem wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 70 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

Amts-dauer:
Eintritt als Geschäftsführer am 1. April 2003

Beruflicher Hintergrund:

1999–2003
Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank

1998–1999
Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen

1996–1998
Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank

1990–1996
Studium der Wirtschaftswissenschaften



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

Amts-dauer:
Eintritt am 1. Mai 2002, seit 1. Januar 2009 Mitglied der Geschäftsleitung

Beruflicher Hintergrund:

2001–2002
Immobilienbewirtschafter bei der Livit AG, Basel

1990–2001
Kaufm. Angestellter bei der WIR Bank Basel



Daniel Lanfranconi

Funktion:
Chief Financial Officer

Personalien:
Geboren 1981, wohnhaft in Zürich, Schweizer Bürger

Ausbildung:
Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

Amts-dauer:
Eintritt am 8. Februar 2021, Mitglied der Geschäftsleitung

Beruflicher Hintergrund:

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

2007–2019
Diverse Karrierestufen bei EY im Audit im Industriebereich

2004–2007
Studium Betriebsökonomie FH



Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder anderen relevanten Tätigkeiten gemäss 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. 626 Abs. 2 Ziff. 1 schweizerisches Obligationenrecht (OR) ist in § 27 der Statuten geregelt ([warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance](https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance)). Die Informationen zu solchen Tätigkeiten sind im Vergütungsbericht ab Seite 59 (<https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>) zu finden. Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.4 RLCG.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen (Ziffer 5 RLCG)

Alle Informationen zu den Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung von Warteck Invest sind im gesonderten Vergütungsbericht ab Seite 55 (<https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>) enthalten.

Mitwirkungsrechte der Aktionärinnen und Aktionäre (Ziffer 6 RLCG)

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Verfahren und Voraussetzungen zur Einführung einer derartigen Beschränkung sind im schweizerischen Obligationenrecht geregelt.

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. 689c OR 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 Generalversammlung 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 die im Gesetz festgehaltenen Beteiligungen am Aktienkapital vertreten, können die Einberufung einer Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangen. Einberufung und Trak-

tandierung sind schriftlich spätestens bis 45 Tage vor der Generalversammlung beim Präsidenten des Verwaltungsrats zu beantragen.

Zur Teilnahme an der Generalversammlung berechtigt sind alle per Stichtag (etwa acht Tage vor der GV) im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre. 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 Aktionärinnen und Aktionären beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 33 ⅓ % 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.

Revisionsstelle (Ziffer 8 RLCG)

Die Revisionsstelle wird jährlich durch die Generalversammlung gewählt. Die Ernst & Young AG, Basel, amtiert seit dem 10. Mai 2023 als Revisionsstelle. Als Mandatsleiter fungiert seit dem Geschäftsjahr 2023 Fabian Meier, dipl. Wirtschaftsprüfer.

Die Revisionshonorare im Geschäftsjahr 2025 betrugen TCHF 105 (Vorjahr TCHF 93). Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Vergütungen an die Revisionsstelle getätigt. Im Vorjahr beliefen sich die weiteren Honorare der Revisionsstelle auf TCHF 130 für den zwingend notwendigen Comfort Letter von EY im Rahmen der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2024 und weitere TCHF 31 für Steuerberatung in Zusammenhang mit der Tochterfirma KIB Immobilien AG und einen Marktvergleich von Vergütungen.

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, die den Gesamtverwaltungsrat an seiner nächsten Sitzung darüber informieren. 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 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 warteck-invest.ch für jede und jeden rund um die Uhr abrufbar.

Der in der Regel im März erscheinende Geschäftsbericht wie auch der üblicherweise im August publizierte Halbjahresbericht werden auf der Webseite warteck-invest.ch unter der Rubrik «Investoren & Medien» elektronisch zur Verfügung gestellt. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an der das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (E-Mail und Webseite) veröffentlicht.

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

Offizielles Publikumsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt.

Handelssperrzeiten (Ziffer 10 RLCG)

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

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



Vergütungsbericht

Vergütungsmodell	55
Vergütungen	57
Beteiligungen der Organmitglieder	58
Tätigkeiten bei anderen Unternehmen	59
Geschlechterraichtwerte	60
Bericht der Revisionsstelle	61





Vergütungs- bericht

Für das Berichtsjahr 2025 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 734 des schweizerischen Obligationenrechts (OR) den vorliegenden Vergütungsbericht, der die Vergütungen, Darlehen und Kredite, die Beteiligungsrechte an der Gesellschaft sowie Optionen auf solche Rechte der Organmitglieder und deren Nahestehende sowie die Tätigkeiten der Organmitglieder bei anderen Unternehmen gemäss Art. 734a bis 734e OR offenlegt.

Vergütungsmodell

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen (Ziffer 5 Richtlinie Corporate Governance «RLCG»)

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

Statutarische Regeln (Ziffer 5.2 RLCG)

Die Generalversammlung stimmt gemäss § 14 der Statuten jährlich gesondert ab über die maximalen Gesamtbeträge für die fixe Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung für die Dauer vom 1. Juli des laufenden bis zum 30. Juni des folgenden Jahres sowie für die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr (Ziffer 5.2.3 RLCG).

Der Vergütungsausschuss schlägt gemäss § 25 der Statuten dem Verwaltungsrat die Vergütung für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung vor. Der Verwaltungsrat ist frei, diesen Vorschlag als Antrag an die Generalversammlung zu übernehmen oder abzuändern.

Gemäss § 30 der Statuten beziehen die Mitglieder der Geschäftsleitung ein fixes Grundsalär und können daneben eine von der Generalversammlung auf Antrag des Verwaltungsrats frei festsetzbare variable Vergütung erhalten. Die Höhe der variablen Vergütung ist abhängig vom Geschäftsgang der Gesellschaft insgesamt sowie vom Einsatz und von der konkreten Leistung des betreffenden Geschäftsleitungsmitgliedes zur Erreichung seiner Vorgaben. Die variable Vergütung kann ganz oder teilweise in Aktien der Gesellschaft ausbezahlt werden (Ziffer 5.2.1 RLCG).

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 (Ziffer 5.2.1 RLCG).

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.

Gemäss § 17 der Statuten beträgt die Amtszeit für Verwaltungsräte ein Jahr. Sie endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist zulässig. Die Kündigungsfrist für Mitglieder der Geschäftsleitung beträgt sechs Monate.

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

Festsetzungsverfahren (Ziffer 5.1 RLCG)

Die Mitglieder des Verwaltungsrats beziehen eine 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 Unternehmen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Wartec Invest Gruppe vergleichen lassen.

Für die Mitglieder der Geschäftsleitung wird die Höhe des Grundsalaris 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 Unternehmen, die sich hinsichtlich Umsatz, Kapitaleinsatz oder Mitarbeiterzahl mit der Wartec Invest Gruppe vergleichen lassen.

Die variable Vergütungskomponente dient der zusätzlichen Abgeltung der Geschäftsleitungsmitglieder für ihre individuelle Leistung sowie für den Erfolg des Unternehmens und fördert eine leistungsorientierte Unternehmenskultur.

Die Höhe der variablen Vergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung bewegt sich in der Regel zwischen 0 % und 30 % der fixen Vergütung (Grundsalaris). Zur Berücksichtigung aussergewöhnlicher Ereignisse ist es dem Verwaltungsrat vorbehalten, die Höhe der variablen Vergütung nach eigenem Ermessen zu erhöhen.

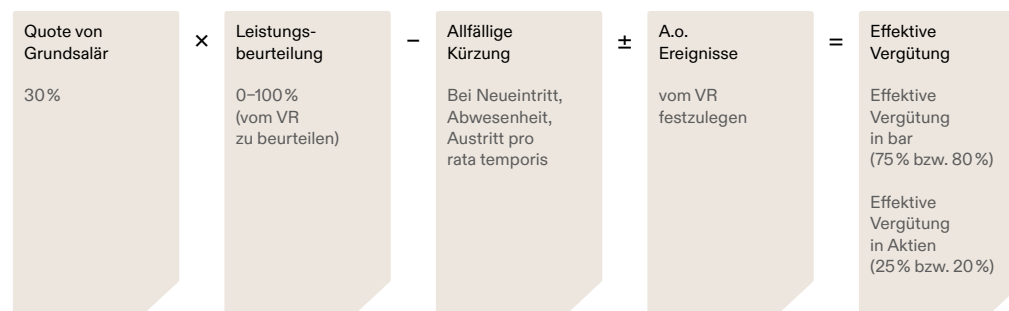
Die variable Vergütung wird beim CEO zu 75 % und bei den übrigen Mitgliedern der Geschäftsleitung zu 80 % in bar ausbezahlt. Der verbleibende Anteil von 25 % (CEO) bzw. 20 % (übrige Geschäftsleitung) wird in Form von Aktien der Gesellschaft vergütet. Diese unwiderrufliche Aktienzuteilung erfolgt mit dem Ziel, die Vergütung der Geschäftsleitung an der nachhaltigen Unternehmensentwicklung und den Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre auszurichten. Die zugeteilten Aktien unterliegen einer Sperrfrist von drei Jahren und können erst nach Ablauf dieser Frist veräussert werden. Es bestehen weder Ausübungsbedingungen noch Rückforderungsklauseln in Bezug auf die gewährten Aktien.

Für die variable Vergütung legt der Verwaltungsrat jährlich die Leistungsziele anhand der folgenden Kriterien fest:

- Strategie
- Operational Excellence
- Environmental, Social, Governance (ESG)

Die Leistungsbeurteilung, die Festsetzung und die Auszahlung der variablen Vergütung erfolgen im auf das Geschäftsjahr folgenden Monat März. Per Bilanzstichtag wird jeweils der geschätzte Betrag abgegrenzt und im Personalaufwand ausgewiesen.

Die Berechnung der variablen Vergütung erfolgt nach folgender Formel:



Den Mitgliedern der Geschäftsleitung steht je ein Geschäftswagen zur Verfügung, der auch privat benutzt werden darf. Ansonsten bestehen keine Erfolgsbeteiligungsmodelle oder Optionsprogramme für die Organe.

Den Mitgliedern der Geschäftsleitung wird ein Auslagenersatz in Form und Höhe von steuerlich anerkannten Pauschalspesen ausgerichtet. Dieser Auslagenersatz gilt nicht als Vergütung.

Die Wartec Invest Gruppe verfügt über keine spezielle Vorsorgeeinrichtung («Beletage») für die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung.

Vergütungen (Art. 734a – c OR)

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

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Verwaltungsrat	fixe VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total		geprüft
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	Total
in Tausend CHF							
Name, Funktion							
Kurt Ritz, Präsident ¹	120	97	9	7	129	104	
Dr. Marcel Rohner, Präsident ¹ bis 29.5.2024	–	50	–	–	–	50	
Stephan A. Müller, Vizepräsident ¹	65	65	12	12	77	77	
Tanja Temel, Mitglied ¹	65	65	–	–	65	65	
Dr. Roland M. Müller, Mitglied ¹	65	65	–	–	65	65	
Total	315	342	21	19	336	361	

¹ Mitglied Vergütungsausschuss

Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder sind für den Vergütungsausschuss nominiert, weshalb die VR-Vergütung nicht in Ausschusstätigkeiten unterteilt ist. Einzig für das VR-Präsidium werden zusätzlich TCHF 55 bezahlt. Der Vergütungsausschuss ist im § 24 und § 25 der Statuten geregelt. Die Statuten können jederzeit auf der Webseite eingesehen werden www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance.

Geschäftsleitung	Total GL		Höchste Einzelentschädigung ¹	
	2025	2024	2025	2024
in Tausend CHF				
Name, Funktion				
Fixe Grundsäläre	1 105	1 060	475	463
Variable Vergütung, in bar	258	330	97	130
Variable Vergütung, in Aktien	73	0	33	0
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	384	361	180	165
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	24	25	13	10
Total	1 844	1 776	798	768

¹ Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder oder ihnen nahestehende Personen im Sinne von Art. 734b und Art. 734c OR 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 folgende Tabelle zeigt die von der Generalversammlung genehmigten, maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den Vergütungen 2025. Die fixen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils 1. Juli bis 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. Die maximale variable Vergütung der Geschäftsleitung wird gemäss Statuten prospektiv für das laufende Geschäftsjahr genehmigt.

Verwaltungsrat	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Vergütungen 2025
in Tausend CHF					
Fixe Vergütung	1.7.24 bis 30.6.25 ¹	420	1.1.25 bis 31.12.25	420	336
	1.7.25 bis 30.6.26 ²	420			
Geschäftsleitung					
in Tausend CHF					
Fixe Vergütung	1.7.24 bis 30.6.25 ¹	1500	1.1.25 bis 31.12.25	1500	1490
	1.7.25 bis 30.6.26 ²	1500			
Variable Vergütung	1.1.25 bis 31.12.25 ²	450	n.a.	n . a .	354

¹ Genehmigung an der Generalversammlung 2024
² Genehmigung an der Generalversammlung 2025

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft (Art. 734d OR)

		geprüft	
		Anzahl Aktien per 31.12.2025	Anzahl Aktien per 31.12.2024
Name	Funktion		
Kurt Ritz	Präsident des Verwaltungsrats	100	100
Stephan A. Müller	Vizepräsident des Verwaltungsrats	100 040	100 040
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats	100	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	15	15
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	37	37
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	38	38
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Verwaltungsrat und Geschäftsleitung		100 330	100 230

Es bestehen keine Optionen auf Beteiligungsrechte an der Gesellschaft für Organmitglieder oder ihnen nahestehende Personen.



Tätigkeiten bei anderen Unternehmen (Art. 734e OR)

Organmitglieder mit externen Mandaten per 31. Dezember 2025

		geprüft
Verwaltungsrat	Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen	
Kurt Ritz	– Mitglied des Stiftungsrats der Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz SSVZ – Mitglied als Experte im Anlageausschuss der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich – Präsident des Verwaltungsrats der Imufin AG – Mitglied im Verwaltungsrat der Seewarte Holding AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Solar21 AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Avobis Invest AG	
Stephan A. Müller	– Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG	
Tanja Temel	– Mitglied der Stadtbildkommission Aarau – Präsidentin der Stiftung Zukunft Kinderspital Zentralschweiz – Mitglied des Verwaltungsrats der Gartenmann & Partner Holding AG – Mitglied des Verwaltungsrats der ewl Areal AG – Inhaberin Architekturbüro ATT AG	
Dr. Roland M. Müller	– Partner der Wirtschaftskanzlei VISCHER AG – Präsident des Stiftungsrats der Stiftung SKB 1809, vormals Sparkasse Basel – Officer der Real Estate Section der International Bar Association – Mitglied der Notariatsaufsichtskommission Basel-Stadt	

Es werden per 31.12.2025 keine Mandate bei anderen börsenkotierten Organisationen gehalten.

		geprüft
Geschäftsleitung	Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen	
Daniel Petitjean	– Mitglied des Verwaltungsrats der Da Graziella AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Antero Invest AG – Mitglied der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherung Basel-Stadt – Mitglied des Vorstands des Hauseigentümerverbands Basel	
Philippe Moulin	– Vizepräsident des Verwaltungsrats der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung	

Es werden per 31.12.2025 keine Mandate bei anderen börsenkotierten Organisationen gehalten.

Die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung halten keine Mandate bei anderen Gesellschaften.

Die Anzahl der Tätigkeiten, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck ausüben dürfen, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren, ist in § 18 bzw. § 17 der Statuten geregelt.

Organmitglieder mit externen Mandaten per 31. Dezember 2024

	geprüft
Verwaltungsrat	Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen
Kurt Ritz	– Mitglied des Stiftungsrats der Sammelstiftung Vorsorge der Schweiz SSVZ – Mitglied als Experte im Anlageausschuss der BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich – Präsident des Verwaltungsrats der Imufin AG – Mitglied im Verwaltungsrat der Seewarte Holding AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Solar21 AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Avobis Invest AG
Stephan A. Müller	– Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG
Tanja Temel	– Mitglied der Stadtbildkommission Aarau – Präsidentin der Stiftung Zukunft Kinderspital Zentralschweiz – Mitglied des Verwaltungsrats der Gartenmann & Partner Holding AG – Mitglied des Verwaltungsrats der ewl Areal AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Laubegg AG – Inhaberin Architekturbüro ATT AG
Dr. Roland M. Müller	– Partner der Wirtschaftskanzlei VISCHER AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Hansa Aktiengesellschaft – Mitglied des Verwaltungsrats der Athris AG – Präsident des Stiftungsrats der Stiftung SKB 1809, vormals Sparkasse Basel – Officer der Real Estate Section der International Bar Association – Mitglied der Notariatsaufsichtskommission Basel-Stadt

Es werden per 31.12.2024 keine Mandate bei anderen börsenkotierten Organisationen gehalten.

	geprüft
Geschäftsleitung	Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen
Daniel Petitjean	– Mitglied des Verwaltungsrats der Da Graziella AG – Mitglied des Verwaltungsrats Antero Invest AG
Philippe Moulin	– Mitglied des Verwaltungsrats der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung

Es werden per 31.12.2024 keine Mandate bei anderen börsenkotierten Organisationen gehalten.
Die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung halten keine Mandate bei anderen Gesellschaften.

Geschlechterrichtwerte (Art. 734f OR)

Gemäss Art. 734f OR müssen Unternehmen, die die Geschlechterquote von mindestens 30% im Verwaltungsrat (per 1. Januar 2026) und 20% in der Geschäftsleitung (per 1. Januar 2031) nicht erfüllen, im Vergütungsbericht die Gründe für die ungleiche Geschlechterverteilung sowie Massnahmen zur Förderung des weniger stark vertretenen Geschlechts darlegen. Das Unternehmen wird diesen Anforderungen nachkommen bzw. rechtzeitig über Massnahmen und Fortschritte berichten.

Der Frauenanteil im Verwaltungsrat beträgt zurzeit 25%. Die Abweichung ergibt sich aus der derzeitigen Zusammensetzung des Gremiums. Bei zukünftigen Neubesetzungen wird jedoch die gesetzliche Geschlechterquote von 30% mitberücksichtigt. Dabei bleibt es jedoch vorrangig, die Qualifikationen und Erfahrungen der Kandidatinnen und Kandidaten sicherzustellen, um die Professionalität und Effektivität des Gremiums zu gewährleisten. So wird sichergestellt, dass der Verwaltungsrat sowohl den gesetzlichen Anforderungen entspricht als auch strategisch kompetent bleibt.



→ Bericht der Revisionsstelle



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
Wartec Invest AG, Basel

Basel, 23. März 2026

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Wartec Invest AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 57 bis 60 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



2



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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



→ Bericht der Revisionsstelle



3

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

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Finanzbericht

Konzernrechnung

Konzernbilanz	64
Konzernerfolgsrechnung	65
Konzerneigenkapitalnachweis	66
Konzerngeldflussrechnung	67
Anhang zur Konzernrechnung	68
Bericht der Revisionsstelle	83

Jahresrechnung Warteck Invest AG

Bilanz	86
Erfolgsrechnung	87
Anhang zur Jahresrechnung	88
Antrag zur Gewinnverwendung und Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven	93
Bericht der Revisionsstelle	94



→ Konzernrechnung

Konzernbilanz

Aktiven	Anmerkung im Anhang	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		13 792	17 824
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		288	260
Andere kurzfristige Forderungen		947	1 433
Forderungen	1	1 235	1 693
Aktive Rechnungsabgrenzung	2	15 557	14 738
Umlaufvermögen		30 584	34 255
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	319	387	385
Darlehen	4	450	530
Finanzanlagen		837	915
Übrige Sachanlagen	5	971	969
Kommerziell genutzte Liegenschaften		377 747	372 420
Gemischt genutzte Liegenschaften		133 327	131 030
Wohnliegenschaften		535 135	521 318
Entwicklungsliegenschaften		16 442	10 628
Immobilie Sachanlagen	6	1 062 651	1 035 396
Anlagevermögen		1 064 459	1 037 280
Aktiven		1 095 043	1 071 535

Passiven	Anmerkung im Anhang	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 624	3 084
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		644	1 251
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	163 650	141 200
Passive Rechnungsabgrenzung	8	21 296	19 147
Kurzfristiges Fremdkapital		188 214	164 682
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	291 639	315 333
Andere langfristige Verbindlichkeiten		165	170
Negativer Goodwill		6 827	9 557
Rückstellung für latente Steuern	10	67 503	64 180
Langfristiges Fremdkapital		366 134	389 240
Fremdkapital		554 348	553 922
Aktienkapital	11	3 094	3 094
Kapitalreserven	12	131 900	142 655
Gewinnreserve	13	405 701	371 864
Eigenkapital		540 695	517 613
Passiven		1 095 043	1 071 535



→ Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1.1.–31.12.	Anmerkung im Anhang	2025	2024
in Tausend CHF			
Mieterträge	14	44 505	43 991
Betriebskosten Liegenschaften	15	–2 344	–2 207
Unterhalt Liegenschaften	15	–4 156	–4 232
Erfolg aus Vermietung		38 005	37 552
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16	21 487	1 496
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	17	1 675	0
Übrige Erträge	18	3 039	3 009
Personalaufwand	19	–4 626	–4 312
Sonstiger Betriebsaufwand	20	–2 134	–1 798
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		57 446	35 947
Finanzergebnis	21	–7 088	–8 487
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		50 358	27 460
Ertragssteuern	22	–5 693	–4 382
Konzerngewinn		44 665	23 078

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	Anmerkung im Anhang	2025	2024
Konzerngewinn (in CHF)		44 665 129	23 078 207
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien		309 375	280 647
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)		144 . 37	82 . 23

Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich im Vorjahr aufgrund der Kapitalerhöhung im Juni 2024 um 61875 Aktien auf 309375 Aktien erhöht. Somit entspricht im Vorjahreszeitraum die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien 280647. Im Geschäftsjahr 2025 hat die Anzahl Aktien keine Änderung erfahren. Eigene Aktien bestehen keine.

→ Konzernrechnung

Konzerneigenkapitalnachweis

2024	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2023	2 475	59 877	357 448	419 800
Jahresgewinn 2024			23 078	23 078
Ausschüttung Geschäftsjahr 2023		-8 663	-8 663	-17 325
Kapitalerhöhung Juni 2024 (61875 Aktien)	619	91 441		92 060
Eigenkapital am 31.12.2024	3 094	142 655	371 864	517 613

2025	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2024	3 094	142 655	371 864	517 613
Jahresgewinn 2025			44 665	44 665
Ausschüttung Geschäftsjahr 2024		-10 828	-10 828	-21 656
Aktienbasierte Vergütung		73		73
Eigenkapital am 31.12.2025	3 094	131 900	405 701	540 695

Das Aktienkapital per 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2025 war aufgeteilt in 309 375 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10.



→ Konzernrechnung

Konzerngeldflussrechnung

in Tausend CHF	2025	2024
Geldfluss Betriebstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	44 665	23 078
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-21 487	-1 496
+ Abschreibungen	175	203
+ Verlust aus Wertbeeinträchtigungen	0	92
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	3 324	3 503
+/- Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	73	0
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-1 675	-35
+/- Ergebnis aus Auflösung Goodwill	-2 731	-2 731
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	458	-581
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-819	-3 251
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-981	581
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	1 249	1 651
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	-5	5
Total Geldfluss Betriebstätigkeit	22 246	21 019
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Übrige Sachanlagen	-127	-721
Immobilie Sachanlagen	-17 837	-13 354
Total Investitionen	-17 964	-14 075
Rückzahlung von Finanzanlagen (Darlehensrückzahlung)	78	68
Übrige Sachanlagen	0	35
Immobilie Sachanlagen	14 508	0
Total Devestitionen	14 586	103
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-3 378	-13 972

→ Fortsetzung rechte Spalte

in Tausend CHF	2025	2024
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	600	18 400
- Rückzahlung von Hypotheken	-1 844	-98 144
- Dividendenauszahlung	-21 656	-17 325
+ Einzahlung aus Kapitalerhöhung (inkl. Agio, netto Transaktionskosten)	0	92 060
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-22 900	-5 009
Zusammenfassung		
Geldfluss Betriebstätigkeit	22 246	21 019
Geldfluss Investitionstätigkeit	-3 378	-13 972
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-22 900	-5 009
Total Geldfluss	-4 032	2 038
+ Flüssige Mittel am 1.1.	17 824	15 786
= Flüssige Mittel am 31.12.	13 792	17 824

+ = Zufluss / - = Abfluss

→ Anhang Konzernrechnung

Anhang zur Konzernrechnung

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsverfahren

Die Warteck Invest AG, Basel, und ihre Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquoten betragen jeweils 100% des voll liberierten Aktienkapitals. Die konzerninternen Transaktionen sowie die konzerninternen Forderungen, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert werden eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Die konzerninternen Gewinne oder Verluste werden eliminiert.

Auf den Zeitpunkt einer Akquisition werden die Aktiven und die Passiven einer erstmals konsolidierten Gesellschaft nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert und zu aktuellen Werten bewertet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird aktiviert oder passiviert und in der Regel über 5 Jahre erfolgswirksam linear abgeschrieben bzw. aufgelöst. Abschreibungen werden als Abschreibungen in den Sonstigen Betriebsaufwendungen und Auflösungen unter den Übrigen Erträgen ausgewiesen.

Veränderungen des Konsolidierungskreises/Übersicht Beteiligungen

Weder im Geschäftsjahr 2025 noch im Vorjahr hat der Konsolidierungskreis Änderungen erfahren.

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2025	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2024
Warteck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100%	100%
KIB Immobilien AG	Basel	Immobilien-gesellschaft	100 000	100%	100%

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.

Seit 1. Januar 2024 werden die neue Fachempfehlung Swiss GAAP FER 28 «Zuwendungen der öffentlichen Hand» sowie die überarbeitete Fachempfehlung Swiss GAAP FER 30 «Konzernrechnung» angewendet. Die Bestimmungen in Swiss GAAP FER 28 regeln die Bilanzierung und die Berichterstattung von Zuwendungen der öffentlichen Hand. Die Anpassungen in Swiss GAAP FER 30 spezifizieren im Wesentlichen die Bilanzierung und die Behandlung von schrittweisen Anteilerwerben, Goodwill sowie Badwill und Währungsumrechnungsdifferenzen im Zusammenhang mit Konzerndarlehen mit Eigenkapitalcharakter. Nach der neuen Empfehlung sind immaterielle Vermögenswerte, die bisher von einem erworbenen Unternehmen nicht angesetzt wurden und für die Entscheidung zum Erwerb eines solchen Unternehmens relevant sind, zu identifizieren und zu bilanzieren. Die Warteck Invest AG hat im Rahmen der erstmaligen Anwendung der Anpassungen von FER 30 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen keine retrospektiven Anpassungen hinsichtlich der neuen Fachempfehlungen zum Goodwill und Badwill vorgenommen.

Die Anwendung der neuen Fachempfehlung Swiss GAAP FER 28 sowie die überarbeitete Fachempfehlung Swiss GAAP FER 30 im Vorjahr hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die Konzernrechnung.



→ Anhang Konzernrechnung

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, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Übrige Sachanlagen

Die übrigen Sachanlagen wurden zum Anschaffungswert bilanziert und über den geschätzten Zeitraum ihrer wirtschaftlichen Nutzung linear abgeschrieben. Für mobile Sachanlagen beträgt die Abschreibungsdauer 5 Jahre für Mobiliar und Einrichtungen, 4 Jahre für Fahrzeuge und 3 Jahre für EDV-Anlagen, Büromaschinen und Kommunikationssysteme. Für Mieterausbauten beträgt die Abschreibungsdauer 10 Jahre.

Immobilien 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 in der Erfolgsrechnung ausgewiesen. Weitere Angaben zur angewandten Methode wie auch zu den getroffenen Annahmen gehen aus dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 102 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 der Erfolgsrechnung 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.



→ Anhang Konzernrechnung

Rückstellungen

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

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 im Sinne einer Miete für die zur Nutzung und Überbauung bereitgestellte Grundstücke erfasst.

Mieterträge

Die Mieterträge umfassen die Nettomieterträge nach Abzug von Leerstandsausfällen und Debitorenverlusten. Mieterträge werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst.

Aktienbezogene Vergütungen

Aktienbezogene Vergütungen werden als Personalaufwand erfasst, wobei das Eigenkapital die Gegenposition bildet.

Risikomanagement/Schätzungen und Annahmen

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.

→ Anhang Konzernrechnung

Konzernbilanz

1. Forderungen

Die Wertberichtigungen von total TCHF 14 (Vorjahr TCHF 14) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. Aktive Rechnungsabgrenzung

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF		
Diverse	166	372
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	15 391	14 367
Total aktive Rechnungsabgrenzung	15 557	14 738

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus noch nicht erhaltenen Erträgen von TCHF 12 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 154 (Vorjahr abgegrenzte Zinsgutschriften von TCHF 78 sowie vorausbezahlte Aufwendungen von TCHF 284).

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 387 (Vorjahr TCHF 385) handelt es sich um eine Reserve im engeren Sinne, das heisst, sie wurde durch Zuwendungen bzw. Direktzahlungen der Stifterfirma finanziert. Diese Reserve kann zur Finanzierung der Arbeitgeberbeiträge in die 2. Säule herangezogen werden (weitere Details siehe Punkt 19. Personalaufwand).

4. Darlehen

Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Darlehen normal amortisiert. Es wurden keine neuen Darlehen gewährt. Im Vorjahr wurde ein bestehendes Darlehen um TCHF 42 wertberichtet und die weiteren Darlehen wurden normal amortisiert. Die Darlehen stehen in Zusammenhang mit Mieterausbauten.

5. Übrige Sachanlagen

Übrige Sachanlagen	Mieterausbauten		Mobile Sachanlagen		Total übrige Sachanlagen	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
in Tausend CHF						
Anschaffungswerte 1.1.	812	774	970	881	1 782	1 655
Zugänge	0	38	178	191	178	229
Abgänge	-2	0	0	-102	-2	-102
Reklassifizierungen	-38	0	0	0	-38	0
Anschaffungswerte 31.12.	772	812	1 148	970	1 920	1 782
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	-77	0	-736	-708	-813	-708
Abgänge	0	0	0	98	0	98
Planmässige Abschreibungen	-77	-77	-98	-126	-175	-203
Reklassifizierungen	38	0	0	0	38	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-116	-77	-834	-736	-950	-813
Nettobuchwerte 1.1.	735	774	234	173	969	947
Nettobuchwerte 31.12.	656	735	314	234	971	969

Die Übrigen Sachanlagen wurden in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen beschrieben.

→ Anhang Konzernrechnung

6. Immoblie Sachanlagen

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

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

Immoblie Sachanlagen	1.1.2024	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertung	Ab- wertung	31.12.2024
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	369 612	0	1 172	0	5 136	-3 500	372 420
Gemischt genutzte Liegenschaften	130 867	0	1 040	0	178	-1 055	131 030
Wohnliegenschaften	517 038	0	4 201	0	2 455	-2 376	521 318
Entwicklungs- liegenschaften	7 934	0	2 036	0	658	0	10 628
Total Portfolio	1 025 451	0	8 449	0	8 427	-6 931	1 035 396

Immoblie Sachanlagen	1.1.2025	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Auf- wertung	Ab- wertung	31.12.2025
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	372 420	-10 823	2 719	0	14 716	-1 285	377 747
Gemischt genutzte Liegenschaften	131 030	0	4 048	-6 884	5 216	-83	133 327
Wohnliegenschaften	521 318	0	8 771	-5 949	13 312	-2 317	535 135
Entwicklungs- liegenschaften	10 628	10 823	3 063	0	0	-8 072	16 442
Total Portfolio	1 035 396	0	18 601	-12 833	33 244	-11 757	1 062 651

Die Zugänge in den Jahren 2024 und 2025 beinhalten keine Akquisitionen, aber aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und die Neubauprojekte in der Höhe von TCHF 18 601 (2024 TCHF 8 449). Im Geschäftsjahr 2025 wurden TCHF 132 erhaltene Subventionen mit Investitionen in immobile Sachanlagen verrechnet (Vorjahr TCHF 356). Die Subventionen stehen hauptsächlich in Zusammenhang mit energietechnischen oder sicherheitsrelevanten Gebäudemassnahmen, beispielsweise der Installation von Photovoltaikanlagen und Sanierungen von Gebäudehüllen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden eine gemischt genutzte und eine Wohnliegenschaft in Basel bzw. in Thunstetten, Bern, mit einem Vorsteuergewinn von TCHF 1675 verkauft. Im Vorjahr wurden keine Liegenschaften verkauft.

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

Entwicklungsliegenschaften

St. Jakob-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. Im Sommer 2023 wurde mit der Planung des jetzt vorliegenden Vorprojekts begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit rund 2000 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 78 attraktive Wohnungen vor. Im Frühling 2026 soll die Baueingabe erfolgen. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor 2027 zu rechnen. Die Fertigstellung ist für 2029 geplant.

Weierweg 8, Webereiweg 3/5, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² war nicht mehr vermietbar und wird deshalb neu entwickelt. Im Juni 2025 wurde die Baubewilligung für das Projekt erteilt. Das Projekt umfasst ebenfalls die kommerziell genutzte Liegenschaft Webereiweg 3, Buchs AG, welche sich auf der Nachbarparzelle befindet. Die beiden Parzellen wurden vereinigt. Aufgrund der vorliegenden Baubewilligung und der anstehenden Nutzungsänderung werden die vormals separat geführten Entwicklungsliegenschaft und die kommerziell genutzte Liegenschaft neu als ein Objekt unter den Entwicklungsliegenschaften geführt. Der Baubeginn ist Ende 2025 plangemäss erfolgt und die Fertigstellung der Gesamtüberbauung ist für 2028 geplant. Die bestehende Büroliegenschaft, Webereiweg 3, ist noch bis Ende Oktober 2026 vermietet und wird anschliessend zurückgebaut. Die neue Überbauung wird nach der Fertigstellung als Wohnliegenschaft mit 72 Wohnungen im Portfolio gehalten werden.



→ Anhang Konzernrechnung

Marktwerte nach Geografie	31.12.2025	31.12.2024
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	47,8	48,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	32,0	30,8
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	20,2	20,7
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.2025	31.12.2024
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	35,5	36,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	12,6	12,7
Wohnliegenschaften	50,4	50,3
Entwicklungsliegenschaften	1,5	1,0
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 98–101 zu entnehmen.

7. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 163 650 (Vorjahr TCHF 141 200) 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

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF		
Diverse	6 394	5 987
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	14 902	13 160
Total passive Rechnungsabgrenzung	21 296	19 147

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 2293 (Vorjahr TCHF 2192), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2701 (Vorjahr TCHF 2747) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 1457 (Vorjahr TCHF 1048) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.).

9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 291 639 (Vorjahr TCHF 315 333) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken und Versicherungen mit einer Restlaufzeit oder einer vertraglich zugesicherten Verfügbarkeit (Kapitalzusage) per Bilanzstichtag von mindestens 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

Angaben zu den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

Die zum 31. Dezember 2025 bestehenden festen Vorschüsse im Betrag von TCHF 80 800 sind variabel verzinsten Kredite (Vorjahr TCHF 60 200) und die restlichen Kredite im Umfang von TCHF 374 489 (Vorjahr TCHF 396 333) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt (Hypotheken und feste Vorschüsse).

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden teilweise derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente). Die Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 148 600 (Vorjahr TCHF 149 000) beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach 10 Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 (Vorjahr TCHF 30 000) sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen in den Jahren 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.

Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0%, sodass der Zinssatz nicht negativ werden kann.

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

→ Anhang Konzernrechnung

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		
2026	163 650	103 050
2027	117 961	29 961
2028	17 900	17 900
2029	26 698	26 698
2030	0	35 000
2031	27 580	27 580
2032	30 100	30 100
2033	52 400	52 400
2034	0	38 600
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	455 289	455 289

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 36 Monaten bzw. 3,0 Jahren (Vorjahr 42 Monate bzw. 3,5 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 68 Monaten bzw. 5,7 Jahren (Vorjahr 78 Monate bzw. 6,5 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,6 % (Vorjahr 1,7 %).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2025 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 869,0 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 830,1 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 568,9 Mio. (Vorjahr CHF 569,2 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Finanzaufwand können dem 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 15,2 % (Vorjahr 15,9%).

Rückstellungen für latente Steuern	
in Tausend CHF	
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2023	60 677
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	3 551
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze	-48
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2024	64 180
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	4 421
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze	-174
Auflösung aufgrund Liegenschaftsverkäufen	-924
Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2025	67 503

Aufgrund einer neuen steuerlichen Veranlagung musste die Erwartung an steuerlich anerkannte Anlagekosten bei wenigen Liegenschaften angepasst werden, was zu einer Erhöhung der latenten Steuerrückstellung per 31. Dezember 2024 im Umfang von TCHF 2552 führte. Dieser Effekt ist in der obigen Tabelle in der Zeile mit den Wertdifferenzen berücksichtigt.

11. Nominelles Aktienkapital

Das nominelle Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

Nominelles Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2024	247 500	10	2 475 000
Kapitalerhöhung Juni 2024 aus Kapitalband	61 875	10	618 750
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2024	309 375	10	3 093 750
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2025	309 375	10	3 093 750

→ Anhang Konzernrechnung

Das an der Generalversammlung im Mai 2023 geschaffene Kapitalband wurde mittels Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien wurde entsprechend um 61875 neue Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung im Jahr 2024 von 25 % resultierte. Somit bestand per 31. Dezember 2024 kein Kapitalband mehr. An der Generalversammlung im Mai 2025 wurde ein neues Kapitalband geschaffen. Damit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre neue Aktien im gesamten Nennwert von maximal 50 % des bisherigen Aktienkapitals bzw. maximal 154 687 neue Aktien herauszugeben. Weder per 31. Dezember 2025 noch im Vorjahr bestand genehmigtes Aktienkapital.

Bedeutende Aktieninhabende (>3,0 %) per 31. Dezember 2025

- Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi: 32,3 % (Vorjahr 32,3 %)
- MV Immoextra Schweiz Fonds: 5,0 % (Vorjahr 3,0 %)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG: 3,1 % (Vorjahr 3,1 %)

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.2025	Anzahl Aktien per 31.12.2024
Name	Funktion		
Kurt Ritz	Präsident des Verwaltungsrats	100	100
Stephan A. Müller	Vizepräsident des Verwaltungsrats	100 040	100 040
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats	100	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	15	15
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	37	37
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	38	38
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		100 330	100 230

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 43–53). Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierten Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

12. Kapitalreserven

Kapitalreserven	2025	2024
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	148 636	63 221
Kosten Kapitalerhöhungen per 1.1.	–5 981	–3 344
Ausschüttung	–10 828	–8 663
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung Juni 2024	0	94 078
Kosten Kapitalerhöhung Juni 2024	0	–2 637
Aktienbasierte Vergütung	73	0
Kapitalreserven per 31.12.	131 900	142 655

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 21. Mai 2025 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 21656 (Vorjahr 17 325) zu TCHF 10 828 (Vorjahr TCHF 8663) verrechnungssteuerfrei durch die Auflösung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 10 828 (Vorjahr TCHF 8663) aus Bilanzgewinn und Gewinnreserven getätigt.

13. Gewinnreserve

Gewinnreserve	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
– Immobile Sachanlagen	435 197	403 872
– Finanzanlagen	387	385
– Latente Steuern	–67 503	–64 180
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	36 877	31 044
Gewinnreserve	405 701	371 864

Von den Gewinnreserven sind TCHF 1547 (Vorjahr TCHF 1547) nicht ausschüttbar.
Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1748 (Vorjahr CHF 1673).

→ Anhang Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

14. Mieterträge

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2025: TCHF 256; 2024: TCHF 254) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste, dar. Die Mietzinsverluste aus Leerständen betrugen 2025 TCHF 1030, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,3% (Vorjahr TCHF 1156 bzw. 2,6%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,7% leer (Vorjahr 3,3%). Die Debitorenverluste betrugen 2025 TCHF 11 (Vorjahr TCHF 1). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 2,3% (Vorjahr 2,6%).

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 3,7%). Die Portfolioperformance (Netto-Mieterträge der Renditeliegenschaften abzüglich sämtlicher relevanter Aufwendungen für Betrieb und Unterhalt und zuzüglich des Bewertungsergebnisses in Prozenten des Marktwerts zum Jahresanfang) erreichte 6,6% (Vorjahr 3,8%).

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2025	2024
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	45,3	44,9
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,3	30,4
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,4	24,7
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2025	2024
in Prozenten		
Wohnungen	49,3	49,3
Büros	18,6	18,8
Verkauf	10,6	10,6
Seniorenresidenz	6,0	6,0
Gastronomie	1,6	1,6
Parkplätze	7,1	7,1
Lager	2,1	2,0
Gewerbe	3,9	3,8
Baurechtszinsen	0,6	0,6
Diverses	0,2	0,2
Total	100,0	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge (Stichtag 31. Dezember 2025)

Die Tabelle 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.

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge	31.12.2025
in Prozenten	
2026	16,2
2027	11,2
2028	8,5
2029	5,4
2030 und später	58,7
Total	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge	31.12.2024
in Prozenten	
2025	1,1
2026	21,0
2027	11,8
2028	11,7
2029 und später	54,4
Total	100,0

→ Anhang Konzernrechnung

Angaben zur Risikostreuung

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

2025	2024
in Prozenten	
FIAT SpA	FIAT SpA
Genossenschaft Migros	Genossenschaft Migros
Immobilien Basel-Stadt	Immobilien Basel-Stadt
Sanitas Troesch AG	Sanitas Troesch AG
Tertianum AG	Tertianum AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen:	2025	2024
in Prozenten		
– auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	6,0	6,0
– auf die drei grössten Mietenden	12,8	12,8
– auf die fünf grössten Mietenden	17,1	17,1

15. Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften

Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	2025	2024
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	2 344	2 207
Unterhalt Liegenschaften	4 156	4 232
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	6 500	6 439

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrende Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in der Höhe von TCHF 18 601 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 8 449).

16. Erfolg aus Neubewertung Immobilien

Der Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Expertinnen und Experten der PricewaterhouseCoopers AG setzt sich aus Aufwertungen von total TCHF 33 244 (Vorjahr TCHF 8 427) und Abwertungen von total TCHF 11 757 (Vorjahr TCHF 6 931) zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 21 487 entspricht 2,1% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoaufwertung von TCHF 1 496 bzw. 0,1%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können Punkt 6. Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der Seite 102 entnommen werden.

17. Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen

In der zweiten Jahreshälfte wurde eine gemischt genutzte Liegenschaft in Basel und eine Wohnliegenschaft in Bützberg BE mit einem Marktwert beider Liegenschaften zusammen von TCHF 12 831 verkauft. Gesamthaft resultierte ein Verkaufsgewinn vor Steuern von TCHF 1 675. Im Vorjahr haben keine Liegenschaftsverkäufe stattgefunden.

18. Übrige Erträge

In den übrigen Erträgen sind TCHF 2 731 aus der Auflösung des negativen Goodwills enthalten (Vorjahr TCHF 2 731). Der negative Goodwill entstand aus der Akquisition der Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG per 5. Juli 2023 und wird über 5 Jahre linear aufgelöst.

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

19. Personalaufwand

Am 31. Dezember 2025 hat die Gesellschaft 15 Festangestellte mit total 1 410 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 15 Personen mit 1 380 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 (2025: TCHF 53 bzw. durchschnittlich 5 Personen mit 91 Stellenprozent, 2024: TCHF 195 bzw. 8 Personen mit 192 Stellenprozent). Allfällige von Wartec 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 betrugen im Berichtsjahr 2025 TCHF 481 (Vorjahr TCHF 460).

→ Anhang Konzernrechnung

Personalaufwand	2025	2024
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	3 231	3 057
Sozialversicherungsaufwand	787	693
Übriger Personalaufwand	608	562
Total Personalaufwand	4 626	4 312

Vorsorgeeinrichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
in Tausend CHF	31.12.25	31.12.25	31.12.25	31.12.25	31.12.25	31.12.24	2025	2024
Basler Versicherungen	387	0	0	0	387	385	2	2
Total	387	0	0	0	387	385	2	2

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 Personal-aufwand	
in Tausend CHF	2025	2024	2025	2024			2025	2024
Basler Versicherungen	45	164	0	0	0	0	485	450
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 410	1 348	0	0	0	0	0	0
Total	1 455	1 512	0	0	0	0	485	450

Warteck Invest war bis 31. Dezember 2025 einer Sammelstiftung der Basler Versicherungen angeschlossen. Dabei handelte es sich um eine beitragsorientierte Vorsorgeeinrichtung. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung waren mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert. Auf den 1. Januar 2026 wurde ein Wechsel der Pensionskasse zur teilautonomen PKG Pensionskasse vollzogen. Versichert sind wie bisher sämtliche fest angestellten Mitarbeitenden der Gesellschaft ab dem 1. Januar nach der Vollendung des 17. Altersjahres. Diese sind für den Invaliditäts- und Todesfall versichert. Ab

dem 1. Januar nach der 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 («Beletage») für das Management.

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2025 TCHF 485 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 450).

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 übrige Sachanlagen in der Höhe von TCHF 175 (Vorjahr TCHF 203) enthalten.

21. Finanzergebnis

Finanzergebnis	2025	2024
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	7 144	8 648
Zinsaufwand	7 144	8 648
Ertrag aus Finanzanlagen	-88	-244
Aufwand aus Finanzanlagen	32	83
Erfolg aus Finanzanlagen	-56	161
Total Finanzergebnis (Aufwand)	7 088	8 487

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für das Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,6% (Vorjahr 1,7%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,70% und 2,89% (Vorjahr zwischen 0,70% und 2,89%).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.



→ Anhang Konzernrechnung

22. Ertragssteuern

Ertragssteuern	2025	2024
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	2 369	879
Latenter Steueraufwand	3 324	3 503
Total Ertragssteuern	5 693	4 382

Steuersatz	2025	2024
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	11,3%	16,0%

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbare Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftsbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz sowie den Aufwertungen in der Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER und der dadurch bedingten Zunahme der Wertdifferenzen zwischen Steuer- und Konzernbilanz nach Swiss GAAP FER sowie aufgrund der Anpassung von Steuersätzen mussten neue Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von TCHF 3324 gebildet werden.

Aufgrund einer neuen steuerlichen Veranlagung musste im Vorjahr die Erwartung an steuerlich anerkannte Anlagekosten bei wenigen Liegenschaften angepasst werden, was zu einer Erhöhung der latenten Steuerrückstellung per 31. Dezember 2024 im Umfang von TCHF 2552 führte.

→ Anhang Konzernrechnung

Weitere Angaben

23. Ausserbilanzgeschäfte

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

Die Wohnüberbauung an der St. Gallerstrasse 25/27/29/31 in Wil SG steht auf einer Parzelle im Baurecht. Baurechtsgeberin ist das Frauenkloster St. Katharina in Wil SG. Das Baurecht ist abgeschlossen für eine Dauer von 100 Jahren bis am 4. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 p. a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90% an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 141 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Derzeit 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 1863 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wurde. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 15 879 fällig.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen AG lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechts-

zins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 256 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12 409 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

24. Derivative Finanzinstrumente

Zinsabsicherung	Kontraktwert	Passiver Wert	Kontraktwert	Passiver Wert	Zweck
in Tausend CHF	31.12.2025		31.12.2024		
Zinssatz-Swaps	148 600	12 835	149 000	17 995	Absicherung
Total	148 600	12 835	149 000	17 995	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden teilweise derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert (vgl. dazu Punkt 9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 148 600 (Vorjahr TCHF 149 000).

→ Anhang Konzernrechnung

25. Segmentberichterstattung

Segmentberichterstattung 1.1.2025–31.12.2025	Kommerziell genutzte Liegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Entwick- lungs- liegen- schaften	Nicht zugeteilt	Total
---	--	---	------------------------------	---	--------------------	-------

in Tausend CHF

Soll-Mieterträge	17 494	6 106	21 229	717	–	45 546
Leerstände	–212	–460	–356	–2	–	–1 030
Debitorenverluste	–3	–2	–6	–	–	–11
Mieterträge	17 279	5 644	20 867	715	–	44 505
Betriebskosten	–767	–593	–974	–10	–	–2 344
Instandhaltung	–1 362	–295	–2 494	–5	–	–4 156
Erfolg aus Vermietung	15 150	4 756	17 399	700	–	38 005
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	13 431	5 133	10 995	–8 072	–	21 487
Übrige Erträge	129	32	145	–	2	308
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	28 710	9 921	28 539	–7 372	2	59 800

Überleitung zu Jahresrechnung:

Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	172	1 503				1 675
Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill					2 731	2 731
Personalaufwand					–4 626	–4 626
Sonstiger Betriebsaufwand					–2 134	–2 134
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						57 446
Finanzergebnis					–7 088	–7 088
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						50 358
Ertragssteuern					–5 693	–5 693
Konzerngewinn						44 665

Segmentberichterstattung 1.1.2024–31.12.2024	Kommerziell genutzte Liegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Entwick- lungs- liegen- schaften	Nicht zugeteilt	Total
---	--	---	------------------------------	---	--------------------	-------

in Tausend CHF

Soll-Mieterträge	18 095	5 915	21 079	59	–	45 148
Leerstände	–297	–470	–384	–5	–	–1 156
Debitorenverluste	–	–	–2	–	1	–1
Mieterträge	17 798	5 445	20 693	54	1	43 991
Betriebskosten	–515	–614	–840	–2	–236	–2 207
Instandhaltung	–1 486	–442	–2 299	–5	–	–4 232
Erfolg aus Vermietung	15 797	4 389	17 554	47	–235	37 552
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	1 636	–877	79	658	–	1 496
Übrige Erträge	45	21	158	–	19	243
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	17 478	3 533	17 791	705	–216	39 291

Überleitung zu Jahresrechnung:

Erfolg aus Verkauf übriges Anlagevermögen					35	35
Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill					2 731	2 731
Personalaufwand					–4 312	–4 312
Sonstiger Betriebsaufwand					–1 798	–1 798
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)						35 947
Finanzergebnis					–8 487	–8 487
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						27 460
Ertragssteuern					–4 382	–4 382
Konzerngewinn						23 078



→ Anhang Konzernrechnung

26. Transaktionen mit Nahestehenden

In seiner Funktion als Partner bei der Anwaltskanzlei VISCHER AG, Basel, hat der Verwaltungsrat Roland M. Müller die Statutenänderung der Warteck Invest AG an der Generalversammlung im Mai 2024 begleitet. Für diese Dienstleistung wurde der VISCHER AG ein Honorar von TCHF 14 vergütet. Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine Transaktionen mit Nahestehenden im Sinne der Richtlinie Swiss GAAP FER 15 statt.

27. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 1. Januar 2026 wurde die Pensionskassenlösung auf die teilautonome, beitragsorientierte PKG Pensionskasse umgestellt. Damit entfällt die bisherige Vollversicherung sämtlicher Risiken im Rahmen der Vorsorgelösung bei der Basler Versicherung. Die Leistungsansprüche der Mitarbeitenden bleiben unverändert.

Künftig wird auf der Grundlage der nach Swiss GAAP FER 26 erstellten Jahresrechnung der Pensionskasse eine allfällige Über- oder Unterdeckung ermittelt. Die Aktivierung eines wirtschaftlichen Nutzens aus einer Überdeckung der Vorsorgeeinrichtung ist nicht vorgesehen. Eine wirtschaftliche Verpflichtung wird passiviert, sofern die Voraussetzungen für die Bildung einer Rückstellung erfüllt sind.

Ein aus Arbeitgeberbeitragsreserven resultierender Nutzen wird weiterhin als Aktivum erfasst. Veränderungen der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen aus Über- oder Unterdeckungen von Vorsorgeeinrichtungen werden im Personalaufwand verbucht.

Zu Beginn des Jahres 2026 wurde die Akquisition der Wohnüberbauung «Zollweiden» an der Neumattstrasse 35/37 und Zollweidenstrasse 23/25/27/29/31/33 in Münchenstein BL durch die eigenschaftsbegründende Eintragung ins Grundbuch vollzogen. Die Liegenschaft wies einen Marktwert von rund CHF 69 Mio. auf. Der Kaufpreis wurde zum grössten Teil durch die Aufnahme von verzinslichem Fremdkapital (86%) finanziert. Die Überbauung verfügt über 88 Wohnungen, diverse Bastelräume und rund 190 Parkplätze und generiert rund CHF 2,1 Mio. Mieterträge pro Jahr. Akquiriert wurde die Überbauung durch die Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG.

Zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem 23. März 2026 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2025 zur Folge haben.

→ Bericht der Revisionsstelle



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel
Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch



2

An die Generalversammlung der
Wartec Invest AG, Basel

Basel, 23. März 2026

Bericht der Revisionsstelle

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 2025, der Konzern-erfolgsrechnung, 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 64 bis 82 und Seiten 98 bis 101) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.



Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte
Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Bewertung Immobile Sachanlagen

Prüfungssachverhalt	Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilien Sachanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf insgesamt TCHF 1'062'651 und somit auf 97% der Konzernaktiven. Die Bewertung der Immobilien Sachanlagen erfolgte unter Einbezug von externen Bewertern zum Verkehrswert. Die Verkehrswertschätzungen für die Immobilienanlagen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Im Anhang zur Konzernrechnung wird die Bewertung der Immobilien Sachanlagen in den 'Bewertungs- und Bilanzierungsgrundsätze' sowie in Anhangsangabe 6 'Immobilie Sachanlagen' erläutert. Aufgrund der Wesentlichkeit der Buchwerte und die dem Bewertungsprozess zugrundeliegenden Ermessensspielräume erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.
Unser Prüfungsvorgehen	Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Angemessenheit der Annahmen (u.a. Mieteinnahmen, Diskontsatz, Leerstände sowie Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) des externen Immobilienexperten, welche in die Bewertungen einflossen, überprüft.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Immobilien Sachanlagen.

→ Bericht der Revisionsstelle



3

Bewertung der Rückstellungen für latente Steuern

Prüfungssachverhalt - Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für latente Steuern belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf insgesamt TCHF 67'503 und sind in erster Linie auf Bewertungsunterschiede zwischen Marktwerten und den steuerlich massgebenden Werten der Liegenschaften zurückzuführen.
Aufgrund der Wesentlichkeit der Rückstellungen für latente Steuern für die Bilanz und den der Ermittlung zugrundeliegenden Schätzungen (Marktwert, Resthaltedauer und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Steuerexperten sowie die angewandten Bewertungsmodelle beurteilt. Mit Unterstützung unserer Steuerspezialisten beurteilten wir die der Ermittlung der Rückstellungen für latente Steuern zugrundeliegenden Annahmen für den Marktwert, die geschätzte Resthaltedauer und den Steuersatz der Immobilien. Hierbei verglichen wir die Annahmen im Vergleich zum Vorjahr und zu unseren Erwartungen und analysierten Abweichungen.

Aus unseren Prüfungshandlungen ergaben sich keine Einwendungen hinsichtlich Ansatz und Bewertung der Rückstellungen für latente Steuern.



Sonstige Informationen

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

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

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

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



4



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



→ Bericht der Revisionsstelle



5

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte



→ Jahresrechnung Wardeck Invest AG

Bilanz

Aktiven	Anmerkung im Anhang	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	2 437	1 763
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		244	219
Übrige kurzfristige Forderungen		889	1 359
Forderungen		1 133	1 578
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	15 169	14 142
Umlaufvermögen		18 739	17 483
Darlehen		450	530
Finanzanlagen		450	530
Beteiligungen	2.3	84 528	84 528
Übrige Sachanlagen		971	969
Kommerziell genutzte Liegenschaften		167 976	179 179
Gemischt genutzte Liegenschaften		80 902	79 889
Wohnliegenschaften		299 321	307 823
Entwicklungsliegenschaften		11 886	2 834
Immobilie Sachanlagen	2.4	560 085	569 725
Anlagevermögen		646 034	655 752
Aktiven		664 773	673 235

Passiven	Anmerkung im Anhang	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 537	2 955
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	163 650	141 200
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1 433	1 993
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	19 878	17 089
Kurzfristiges Fremdkapital		187 498	163 238
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	291 639	315 333
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		161	166
Langfristiges Fremdkapital		291 800	315 499
Fremdkapital		479 298	478 737
Aktienkapital	2.8	3 094	3 094
Kapitaleinlagereserven		133 657	147 116
Übrige Kapitalreserven		4 151	1 520
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	137 808	148 636
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		31 197	38 328
Freiwillige Gewinnreserve		31 197	38 328
Gewinnvortrag		0	12
Jahresgewinn		12 633	3 685
Bilanzgewinn		12 633	3 697
Total Reserven		182 381	191 404
Eigenkapital		185 475	194 498
Passiven		664 773	673 235



→ Jahresrechnung Warteck Invest AG

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung 1.1.–31.12.	Anmerkung im Anhang	2025	2024
in Tausend CHF			
Mieterträge	2.10	40 833	40 163
Betriebskosten Liegenschaften		-2 211	-2 133
Unterhalt Liegenschaften		-3 784	-3 978
Erfolg aus Vermietung		34 838	34 052
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen		8 479	0
Übrige betriebliche Erträge		480	196
Personalaufwand	2.11	-4 580	-4 116
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 872	-1 469
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-15 253	-12 575
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		22 092	16 088
Finanzaufwand		-7 182	-11 365
Finanzertrag		15	17
Finanzergebnis		-7 167	-11 348
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		14 925	4 740
Direkte Steuern		-2 292	-1 055
Jahresgewinn		12 633	3 685

Anhang zur Jahresrechnung

1. Grundsätze

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

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, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

Sachanlagen

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

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen abzüglich Leerstände und Debitorenverluste, 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.

Verzicht auf Geldflussrechnung, Lagebericht 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 Angaben gemäss Art. 961 OR 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.

→ Anhang Jahresrechnung Warteck Invest AG

2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen

Aktive Rechnungsabgrenzung in Tausend CHF	31.12.2025	31.12.2024
Diverse	139	267
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	15 030	13 875
Total aktive Rechnungsabgrenzung	15 169	14 142

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr im Wesentlichen aus vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 127 (Vorjahr TCHF 76 abgegrenzte Zinsgutschriften und TCHF 181 vorausbezahlte Aufwendungen).

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

2.3 Beteiligungen

Die Buchwerte der beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften Warteck Sport Holding AG, Basel, und KIB Immobilien AG, Basel, betragen unverändert zum Vorjahr CHF 1 bzw. TCHF 84 528. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligungen.

Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2025	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2024
Warteck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100 %	100 %
KIB Immobilien AG	Basel	Immobilien-gesellschaft	100 000	100 %	100 %

2.4 Immobille Sachanlagen

Immobilie Sachanlagen in Tausend CHF	1.1.2024	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.2024
Kommerziell genutzte Liegenschaften	183 247	0	1 172	0	-5 240	0	179 179
Gemischt genutzte Liegenschaften	81 208	0	1 040	0	-2 359	0	79 889
Wohnliegenschaften	308 258	0	4 219	0	-4 641	-12	307 823
Entwicklungsliegenschaften	867	0	2 036	0	-69	0	2 834
Total Portfolio	573 580	0	8 467	0	12 309	-12	569 725

Immobilie Sachanlagen in Tausend CHF	1.1.2025	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Abschreibung	Wertberichtigungen	31.12.2025
Kommerziell genutzte Liegenschaften	179 179	-9 060	2 719	0	-4 862	0	167 976
Gemischt genutzte Liegenschaften	79 889	0	4 048	-627	-2 408	0	80 902
Wohnliegenschaften	307 823	0	1 638	-5 402	-4 568	-169	299 321
Entwicklungsliegenschaften	2 834	9 060	3 063	0	-399	-2 671	11 886
Total Portfolio	569 725	0	11 467	-6 029	-12 237	-2 840	560 085

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

→ Anhang Jahresrechnung Warteck Invest AG

2.5 Kurz- und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2025 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 496,3 Mio. (Vorjahr CHF 492,1 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 568,9 Mio. (Vorjahr CHF 569,2 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) eingesetzt. Negative Zinssätze aufgrund negativer CHF-SARON-Fixings sind je nach Bankinstitut durch Zinssatz-Swaps nicht abgesichert.

Zinsabsicherung	Kontraktwert	Passiver Wert	Kontraktwert	Passiver Wert	Zweck
in Tausend CHF	31.12.2025		31.12.2024		
Zinssatz-Swaps	148 600	12 835	149 000	17 995	Absicherung
Total	148 600	12 835	149 000	17 995	

Die oben ausgewiesenen Werte sind nicht bilanziert.

2.6 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Mehrheitlich sind die folgenden Posten in der Position enthalten. Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 744 (Vorjahr TCHF 742). Zudem besteht eine Restkaufpreisverbindlichkeit aus der Akquisition der KIB Immobilien AG von TCHF 54 (Vorjahr TCHF 771). Gegenüber der KIB Immobilien AG besteht weder eine Verbindlichkeit noch eine Forderung (Vorjahr Forderung von TCHF 207, ausgewiesen unter den übrigen kurzfristigen Forderungen).

2.7 Passive Rechnungsabgrenzungen

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.2025	31.12.2024
in Tausend CHF		
Diverse	5 384	4 391
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	14 494	12 699
Total passive Rechnungsabgrenzung	19 878	17 090

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 2058 (Vorjahr TCHF 759), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2452 (Vorjahr TCHF 2616) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 874 (Vorjahr TCHF 1016) 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:

Nominales Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominales Aktienkapital per 1.1.2024	247 500	10	2 475 000
Kapitalerhöhung Juni 2024 aus Kapitalband	61 875	10	618 750
Nominales Aktienkapital per 31.12.2024	309 375	10	3 093 750
Nominales Aktienkapital per 31.12.2025	309 375	10	3 093 750

Das an der Generalversammlung im Mai 2023 geschaffene Kapitalband wurde mittels Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien wurde entsprechend um 61875 neue Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung von 25% resultierte. Somit bestand per 31. Dezember 2024 kein Kapitalband mehr. An der Generalversammlung im Mai 2025 wurde ein neues Kapitalband geschaffen. Damit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre neue Aktien im gesamten Nennwert von maximal 50% des bisherigen Aktienkapitals bzw. maximal 154 687 neue Aktien herauszugeben. Weder per 31. Dezember 2025 noch im Vorjahr bestand genehmigtes Aktienkapital.

2.9 Gesetzliche Kapitalreserven

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 21. Mai 2025 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 21656 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 10 828 verrechnungssteuerfrei durch Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 3697 aus dem Bilanzgewinn sowie TCHF 7131 aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven getätigt.



→ Anhang Jahresrechnung Warteck Invest AG

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 133 657 (Vorjahr TCHF 147 116) können im Rahmen der geltenden Vorschriften verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung durch die Steuerbehörden für den Betrag von TCHF 133 657 vorliegt. Die Steuerbehörde hat die per 31. Dezember 2024 ausgewiesene Kapitaleinlagereserven im Umfang von TCHF 2632 nicht akzeptiert (Kapitalerhöhungskosten). Im Bestand per 31. Dezember 2025 ist dieser Betrag bereits nicht mehr enthalten.

2.10 Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen (Mietträge)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2025: TCHF 256, 2024 TCHF 254) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste, dar. Die Mietzinsverluste aus Leerständen betrugen 2025 TCHF 998, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,4 % (Vorjahr TCHF 1141 bzw. 2,8 %). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,4 % leer (Vorjahr 3,3 %). Die Debitorenverluste betrugen 2025 TCHF 11 (Vorjahr TCHF 0). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 2,4 % (Vorjahr 2,8 %).

2.11 Personalaufwand

Am 31. Dezember 2025 hat die Gesellschaft 15 Festangestellte mit total 1410 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 15 Personen mit 1380 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 (2025: TCHF 53 bzw. durchschnittlich 5 Personen mit 91 Stellenprozent, 2024: TCHF 195 bzw. 8 Personen mit 192 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 15 078 (Vorjahr TCHF 12 321) auf die immobilen Sachanlagen und TCHF 175 (Vorjahr TCHF 203) auf die übrigen Sachanlagen.

→ Anhang Jahresrechnung Warteck Invest AG

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 Warteck Sport Holding AG als Mehrwertsteuergruppe abzurechnen. Sie haftet somit solidarisch für die diesbezüglichen Schulden gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung.

Energie-Contracting

Für eine Überbauung der Warteck Invest AG besteht ein Abnahmevertrag für Heizwärme mit dem Zweckverband Holzenergie Untergäu in Hägendorf SO. 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. Juli 2116. Der Baurechtszins beträgt TCHF 212 p. a. und ist halbjährlich geschuldet. Alle fünf Jahre wird der Baurechtszins zu 90 % an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Ohne Berücksichtigung der Anpassung an den LIK wären nach dem Bilanzstichtag bis Vertragsende noch Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 19 141 geschuldet.

Die Liegenschaft Im Witterswilerhof 2–6 in Basel steht auf einer Baurechtsparzelle der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1959 wurde im Jahr 2009 an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und bis zum 30. September 2039 verlängert. Auf Verlangen kann der Baurechtsnehmer den Vertrag um weitere 20 Jahre verlängern. Alle 10 Jahre, das nächste Mal 2029, wird der Baurechtszins nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Zurzeit 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 1863 fällig.

Per 22. Januar 2019 hat Warteck Invest mit der Einwohnergemeinde der Stadt Basel einen Baurechtsvertrag für die Parzelle am Irène Zurkinden-Platz in Basel abgeschlossen, auf der ein Neubau realisiert wird. Dieser Baurechtsvertrag kann nach 50 Jahren bzw. per 1. Dezember 2068 um 30 Jahre und nach Ablauf dieser Zeit um weitere 20 Jahre auf Verlangen des Baurechtsnehmers verlängert werden. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre, das nächste Mal 2028, nach dem partnerschaftlichen Modell angepasst. Bis zur nächsten Anpassung im Jahr 2028 beträgt der Baurechtszins TCHF 370 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2068 Baurechtszinsen in der Höhe von insgesamt TCHF 15 879 fällig.

Die Warteck Invest AG ist auch Baurechtsgeberin. Auf der 3833 m² umfassenden Parzelle der Warteck Invest AG am Bahnhof in Zofingen AG lastet ein Baurecht im Umfang von 3175 m² zugunsten einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1994 wurde 2009 partiell angepasst. Das Baurecht dauert noch bis am 30. Juni 2074. Der Baurechtszins wird jährlich an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und alle 12 Jahre, das nächste Mal per 1. Januar 2031, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Derzeit beträgt der Baurechtszins TCHF 256 und ist jährlich vorschüssig fällig. Der Mindestbaurechtszins beträgt TCHF 232 und kann unter keinen Umständen unterschritten werden. Ohne Anpassung der Baurechtszinsen wären bis zum Ablauf des Vertrags im Jahr 2074 Einnahmen in der Höhe von TCHF 12 409 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80 % des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

Bilanzgewinn- und Reservenverwendung, Rückzahlung Kapitaleinlagereserven

Der Antrag des Verwaltungsrats zur Bilanzgewinn- und Reservenverwendung sowie Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven befindet sich auf Seite 93 in diesem Geschäftsbericht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 1. Januar 2026 wurde die Pensionskassenlösung auf die teilautonome, beitragsorientierte PKG Pensionskasse umgestellt. Damit entfällt die bisherige Vollversicherung sämtlicher Risiken im Rahmen der Vorsorgelösung bei der Basler Versicherung. Die Leistungsansprüche der Mitarbeitenden bleiben unverändert.

Zwischen dem 31. Dezember 2025 und dem 23. März 2026 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat) sind ansonsten keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2025 zur Folge haben.

Bilanzgewinnverwendung und Rückzahlung Kapitaleinlagereserven

Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns und Rückzahlung aus den Kapitaleinlagereserven

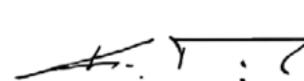
Der Verwaltungsrat beantragt der 136. ordentlichen Generalversammlung vom 20. Mai 2026, den Bilanzgewinn 2025, die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven und die Kapitaleinlagereserven wie folgt zu verwenden beziehungsweise zurückzuzahlen:

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Verwendung Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	181	12 247
Jahresgewinn	12 632 887	3 684 965
Bilanzgewinn	12 633 068	3 697 212
Ausschüttung von CHF 36.00 (Vorjahr CHF 11.95) aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (309 375 Stück)	-11 137 500	-3 697 031
Vortrag auf neue Rechnung	1 495 568	181
Verwendung statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve		
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve	31 197 356	38 328 450
Ausschüttung von CHF 0.00 (Vorjahr CHF 23.05) aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (309 375 Stück)	0	-7 131 094
Vortrag auf neue Rechnung	31 197 356	31 197 356
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven		
Reserve aus Kapitaleinlagen	133 656 634	147 116 304
Rückzahlung von CHF 36.00 (Vorjahr CHF 35.00) aus den Kapitaleinlagereserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (309 375 Stück)	-11 137 500	-10 828 125
Kapitaleinlagereserven nach Rückzahlung	122 519 134	136 288 179

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

Für den Verwaltungsrat

Basel, März 2026



Kurt Ritz
Präsident



Daniel Petitjean
Sekretär

Auf dem Teil der Rückzahlung aus Reserven aus Kapitaleinlagen entfällt die Verrechnungssteuer. Nach Abzug der Verrechnungssteuer von 35 % auf der Ausschüttung aus dem Bilanzgewinn und den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven ergibt sich eine Ausschüttung von insgesamt CHF 59.40 pro Titel, die am 27. Mai 2026 erfolgt. Die Ausschüttung wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.



→ Bericht der Revisionsstelle



Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

An die Generalversammlung der
Wartec Invest AG, Basel

Basel, 23. März 2026

Bericht der Revisionsstelle

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Wartec Invest AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 86 bis 92) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bericht mitzuteilen sind.



Sonstige Informationen

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

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



2

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTSuisse: <https://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



→ Bericht der Revisionsstelle



3

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen



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

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass die Anträge des Verwaltungsrates dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Ernst & Young AG

Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Zugelassener Revisionsexperte

Zusätzliche Informationen

Mehrjahresübersicht Kennzahlen	97
Übersicht Portfolio und Nutzflächen	98
Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten	102
Finanzkalender	103



Mehrjahresübersicht 2021–2025

Gesellschaft	2025	2024	2023	2022	2021
in Mio. CHF					
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	57,4	35,9	26,6	31,1	39,0
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	50,4	27,5	18,3	25,1	33,5
Konzerngewinn	44,7	23,1	17,5	21,8	27,4
Eigenkapital	540,7	517,6	421,3	421,1	416,7
Bilanzsumme	1095,0	1071,5	1055,9	913,1	886,3
Marktwert Immobilienportfolio	1062,7	1035,4	1025,5	900,4	874,4
Börsenkapitalisierung	603,3	592,5	457,9	561,8	586,6
Im Verhältnis zum inneren Wert ⁴	1,12	1,14	1,09	1,33	1,41

Aktie	2025	2024	2023	2022	2021
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12.	1950	1915	1809	2220	2318
Namenaktie Höchst	2080	1920	2239	2376	2415
Namenaktie Tiefst	1885	1640	1760	2014	2220
Innerer Wert	1748	1673	1702	1701	1684
Rendite (Performance) p. a. Namenaktie ¹	5,5%	10,0%	–15,4%	–1,7%	3,4%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	14	23	26	26	21
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern ³	186	128	108	126	157
Konzerngewinn vor Steuern ³	163	98	74	101	135
Konzerngewinn ³	144	82	71	88	111
Ausschüttung	72 ²	70	70	70	70

Statistische Angaben	2025	2024	2023	2022	2021
Anzahl Namenaktien	309 375	309 375	247 500	247 500	247 500
Anzahl Titel insgesamt	309 375	309 375	247 500	247 500	247 500
Maximale Anzahl Namenaktien Kapitalband	154 687	–	61 875	–	–
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	–	–	–	–	–
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	3,09	3,09	2,48	2,48	2,48
Nominelles maximales genehmigtes Aktienkapital/Kapitalband in Mio. CHF (ab 2023: Kapitalband)	1,55	0,00	0,62	–	–
Anzahl eingetragene Aktionärinnen und Aktionäre am 31.12.	2 134	2 171	2 175	2 275	2 300

¹ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswerts am 1.1.

² Antrag des Verwaltungsrats

³ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2025: 309 375 / 2024: 280 647 Stück)

⁴ Börsenkapitalisierung am 31.12. dividiert durch das Eigenkapital



Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.2025	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutz- fläche	Park- plätze innen ¹⁰	Park- plätze ausser ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kommerziell genutzte Liegenschaften																				
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			5,12		14 821	AE	1964	2019	1 667	0	2 673	0	0	0	525	0	3 198	0	29	29
Basel, Falknerstrasse 35			0,00		7 901	AE	2009	–	368	342	736	737	0	0	16	0	1 831	0	0	0
Basel, Greifengasse 23			0,65		15 079	AE	1995	2019	430	403	860	1 063	0	0	446	0	2 772	0	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 79			1,05		8 554	AE	1932	2024	1 578	0	1 078	0	0	0	202	0	1 280	0	41	41
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,38		44 514	AE	1996	–	2 195	0	5 463	1 163	0	0	1 581	0	8 207	49	0	49
Basel, Münchensteinerstrasse 127			0,45		15 019	AE	1993	–	1 229	342	2 066	630	0	0	298	0	3 336	43	0	43
Basel, Schneidergasse 11			0,00		5 281	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
Basel, Steinenberg 23			0,00		14 501	AE	2016	–	517	583	951	305	552	0	0	0	2 391	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 83			0,00		10 493	AE	1978	–	1 220	1 148	259	15	33	0	269	392	2 116	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 88			0,00		2 288	AE	1948	–	375	320	4	0	0	69	94	43	530	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 95–101			0,00		22 014	AE	1968	1998	2 978	1 511	256	0	465	97	605	1 040	3 974	0	16	16
Berlingen, Seestrasse 154			0,00		13 126	AE	1900	1982	2 250	1 007	288	0	139	0	159	437	2 030	19	6	25
Berlingen, Mannwerk 9			0,00		0	AE		–	3 508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	65
Gossau SG, Industriestrasse 149			3,58		28 627	AE	1991	2021	4 174	0	8 733	528	0	580	826	0	10 667	119	0	119
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			3,84		34 750	AE	1989	2021	5 131	1 272	1 058	2 576	0	245	1 731	0	6 882	164	53	217
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,00		25 481	AE	2011	–	1 693	0	3 365	899	0	0	196	0	4 460	77	0	77
Netstal GL, Centro 6			4,12		18 446	AE	2009	–	6 127	550	446	1 096	348	1 837	301	0	4 578	66	60	126

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

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

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.2025 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze



→ Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.2025	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutz- fläche	Park- plätze innen ¹⁰	Park- plätze ausser ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36			1,16		12 871	AE	1991	2017	2 706	0	1 800	0	0	0	721	496	3 017	32	26	58
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		34 101	AE	1992	2005	2 783	0	3 632	432	0	0	585	0	4 649	95	8	103
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		14 692	AE	1985/2003	-	2 449	0	0	0	0	2 149	0	0	2 149	16	9	25
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		0	AE/BRG	n/a	-	3 833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46			1,26		15 894	AE/SE ⁷	1929	2004	1 176	124	2 797	0	0	0	524	0	3 445	57	0	57
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	377 747	17 493	1,21	4,16	358 453				48 525	7 833	36 465	9 444	1 732	4 977	9 190	2 408	72 048	737	313	1 050
Gemischt genutzte Liegenschaften																				
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6			1,05		14 623	AE	2008	-	1 941	1 738	167	1 287	0	0	248	0	3 440	35	11	46
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,29		6 360	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1 080	0	0	0
Basel, Münchensteinerstrasse 117			15,66		45 460	AE/BRN	2023	-	4 701	3 754	2 749	635	0	0	532	4	7 674	50	0	50
Binningen BL, Hauptstrasse 50			2,94		3 457	AE	1986	-	495	714	232	0	0	0	150	0	1 096	19	0	19
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			0,44		31 783	AE	1993	2024/2025	8 398	2 930	0	2 552	60	0	536	0	6 078	128	41	169
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			8,31		12 269	AE	1989	-	1 122	1 804	851	163	0	0	345	8	3 171	29	0	29
Total Gemischt genutzte Liegenschaften	133 327	6 106	7,53	5,18	113 952				16 927	11 457	4 013	4 637	403	0	2 017	12	22 539	261	52	313
Wohnliegenschaften																				
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			0,80		16 151	AE	1991	2021	3 412	3 056	54	314	0	50	132	16	3 622	64	9	73
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			1,71		34 664	AE	1965	2002	8 989	5 671	108	662	0	0	527	0	6 968	64	34	98
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4 766	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
Basel, Alemannengasse 65			11,85		1 960	SE/ME ⁹	2004	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,21		2 649	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	14	0	588	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			1,00		11 927	AE	1983	2013	2 300	1 898	391	0	0	0	95	0	2 384	45	0	45
Basel, Dornacherstrasse 150			1,43		3 688	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
Basel, Eisenbahnweg 25–29			3,48		7 814	AE	1978	-	1 460	1 806	0	0	0	0	18	0	1 824	18	0	18
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			4,28		37 304	AE	1996	2014	4 743	6 566	543	0	0	0	92	233	7 434	121	0	121
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			3,30		12 605	AE/BRN	1961	2023	2 876	3 400	0	0	0	0	0	0	3 400	5	0	5
Basel, Landskronstrasse 1			0,55		4 542	AE	1996	-	343	893	0	0	141	0	44	0	1 078	0	0	0
Basel, Oetlingerstrasse 187			3,67		2 838	AE	1996	-	431	759	0	0	0	0	18	0	777	0	0	0

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

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

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.2025 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze



→ Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.2025	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutz- fläche	Park- plätze innen ¹⁰	Park- plätze ausser ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Basel, Riehenring 17			2,45		3448	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
Basel, Rütlistrasse 32			0,35		8620	AE	1968	2019	1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	20	0	20
Basel, Schlettstadterstrasse 5-9			0,00		6467	AE	1933	-	523	1474	0	0	81	0	0	0	1555	0	0	0
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,00		10765	AE	1979	-	1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
Basel, St.Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			2,10		6035	AE	1900/1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7			4,99		9970	AE	1991	-	5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	38	8	46
Binningen, Im Kugelfang 6			5,18		2826	AE	1962		1070	628	0	0	0	0	0	0	628	5	0	5
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			3,60		9483	AE	2017	-	4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15			0,16		13265	AE/ME ^a	1984	2009/2010	5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
Islikon TG, Alte Landstrasse 17-19			2,17		7248	AE	1983	-	5051	1902	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,05		11902	AE	1971/2006	2008	3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40			0,60		8011	AE	1986	-	5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	28	22	50
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12			2,78		12084	AE	1985	2011/2012	6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
Rickenbach SO, St. Laurentius- strasse 6-20, Wendelinweg 1-3			1,48		23861	AE	1986	2016	10834	6434	0	0	0	0	10	30	6474	70	26	96
Riehen BS, Im finsternen Boden 15/17			0,28		8372	AE	1975	2007	2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48			0,74		9242	AE	1987	2017	4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
Suhr AG, Gönhardweg 5-13			1,01		28514	AE	1986	2024	13569	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90
Suhr AG, Tramstrasse 105-111			0,34		12218	AE	1984	2025	6383	3329	0	0	0	0	330	0	3659	40	22	62
Villigen AG, Hofmatt 2-6			1,97		6474	AE	1973	2020	4315	2196	0	0	0	0	0	0	2196	24	16	40
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		667	AE	1950	2018	463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33			0,83		12260	AE	1982/2013	2013	4303	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			1,16		26303	AE/BRN	2018	-	12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7			0,78		18722	AE	2001	2021	6313	4479	0	0	0	0	214	0	4693	50	14	64
Total Wohnliegenschaften	535135	21229	1,67	3,01	397664				132164	89086	1625	1210	222	230	2689	1248	96309	1065	246	1311

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

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

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.2025 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

→ Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.2025	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigentums- verhältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutz- fläche	Park- plätze innen ¹⁰	Park- plätze ausser ¹⁰	Total Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Entwicklungsliegenschaften																				
Buchs AG, Weierweg 8, Webereiweg 3/5			0,00		13 279	AE	1994	-	6 620	0	3 313	0	0	0	0	0	3 313	24	93	117
Muttenz BL, St. Jakobs-Strasse 168			2,78		0	AE	n/a	-	1 348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Total Entwicklungsliegenschaften	16 442	716	0,23	n/a	13 279				7 968	0	3 313	0	0	0	0	0	3 313	24	143	167
Total Portfolio	1 062 651	45 544	2,26	3,71	883 348				205 584	108 376	45 416	15 291	2 357	5 207	13 895	3 668	194 209	2 087	754	2 841

¹ Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services

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

³ Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge (Renditeliegenschaften)

⁴ Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 31.12.2025 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

→ Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten



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

Warteck Invest AG
Münchensteinerstrasse 117
4053 Basel

23.01.2026

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2025

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Warteck Invest AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Warteck Invest Gruppe befinden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2025 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 Cash Flows, d.h. die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cash Flows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

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



Bewertungsergebnis

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 65 Objekte im Portfolio der Warteck Invest Gruppe. Im Berichtszeitraum vom 31.12.2024 bis 31.12.2025 wurde keine Liegenschaft akquiriert und zwei Liegenschaften verkauft. Zwei Liegenschaften werden im Rahmen eines Neubauprojektes neu gemeinsam als eine Liegenschaft geführt. Im Berichtszeitraum wurden 21 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 31.12.2025 bei 2.84% (31.12.2024: 2.97%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2025 bei 2.90% (31.12.2024 bei 3.03%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios der Warteck Invest Gruppe per 31.12.2025 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 1'062'651'000 bewertet (31.12.2024: CHF 1'035'386'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegens- chaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Basel (BS/BL)	32	507'884'000	2.65%	2.70%
Zürich (ZH/AG/SO)	18	340'450'000	2.80%	2.88%
Übrige Regionen (GL/SH/SO/SG/TE/GR)	15	214'317'000	3.36%	3.41%
Portfolio	65	1'062'651'000	2.84%	2.90%

Unabhängigkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG
Real Estate Advisory

M. Schmidli

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

S. Zollinger

Sebastian Zollinger, MRICS
Director



Finanzkalender

Mittwoch, 20. Mai 2026
136. ordentliche
Generalversammlung



August 2026
Publikation Halbjahres-
bericht 2026



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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorennummer: 261948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

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

Bildnachweise und Visualisierungen

Seite 1: Howald De Santis Architekten AG

Seiten 7, 21, 43, 63, 96, 104:

Studio Gataric Architekturfotografie

Seiten 8, 47, 48, 51: Markus Edgar Ruf

Seite 18: Studio Arco AG

Seite 19: Burckhardt Architektur AG

Konzept/Design/Realisation

NeidhartSchön AG, Zürich

neidhartschoen.ch