

Geschäfts- bericht 24

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung die Bilanz weiter gestärkt und die Eigenkapitalquote auf 48,3 % erhöht. Die Akquisitionen aus dem Vorjahr haben zu einem erfreulichen Ergebnis mit deutlich höherem Mietertrag und Konzerngewinn geführt. Wir erachten die Voraussetzungen für eine positive weitere Entwicklung der Gesellschaft als gegeben.

Inhalt

Bericht

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

32 Corporate Governance

Vergütungsbericht

42	Vergütungen
45	Bericht der Revisionsstelle

Konzernrechnung

48	Konzernbilanz
48	Konzernerfolgsrechnung
49	Konzerneigenkapitalnachweis
49	Konzerngeldflussrechnung
50	Anhang zur Konzernrechnung
63	Bericht der Revisionsstelle

Jahresrechnung der Warteck Invest AG

67	Bilanz
68	Erfolgsrechnung
69	Anhang zur Jahresrechnung
73	Antrag zur Gewinnverwendung und Rückzahlung Kapitaleinlagereserven
74	Bericht der Revisionsstelle

Zusätzliche Informationen Konzern

79	Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten
80	Übersicht Portfolio und Nutzflächen
84	Mehrjahresübersicht
85	Finanzkalender

Kennzahlen

Gruppe	2024	2023	Veränderung
in Mio. CHF			
Bilanzsumme	1071,5	1055,9	1,5%
Eigenkapital	517,6	419,8	23,3%
Börsenkapitalisierung am 31.12. ¹	592,5	457,9	29,4%
im Verhältnis zum inneren Wert ²	1,14	1,09	4,9%
Fremdfinanzierungsgrad ³	51,7%	60,2%	-14,2%
Net Gearing ⁴	84,8%	124,0%	-31,6%
Loan to Value ⁵	44,1%	52,3%	-15,7%
Eigenkapitalquote	48,3%	39,8%	21,5%
Eigenkapitalrendite ⁶	4,9%	3,8%	29,3%
Personalbestand Verwaltung am 31.12.	15	14	7,1%
In Stellenprozenten	1380%	1290%	7,0%
Erfolg aus Vermietung	37,6	34,6	8,5%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35,9	26,6	34,9%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ⁷	34,5	30,3	13,7%
Konzerngewinn vor Steuern	27,5	18,3	50,0%
Konzerngewinn	23,1	16,0	44,1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ⁸	22,0	19,5	13,2%
Immobilienportfolio			
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF)	1035,4	1025,5	1,0%
Anzahl Liegenschaften	68	68	0,0%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF) ¹	45,1	40,3	12,2%
Leerstandsquote in % ²	2,6%	1,3%	94,5%
Leerstände in % der vermietbaren Fläche ³	3,3%	3,1%	7,4%
Ertragsausfallquote ⁴	2,6%	1,3%	92,1%
Ist-Mieterträge (in Mio. CHF) ⁵	44,0	39,7	10,8%
Bruttorendite ⁶	4,4%	4,3%	3,3%
Nettorendite ⁷	3,7%	3,7%	-0,4%
Performance ⁸	3,8%	3,2%	17,5%
Namenaktie¹			
in CHF			
Kurs am 31.12. ²	1915	1809	5,9%
Höchst ²	1920	2239	-
Tiefst ²	1640	1760	-
Innerer Wert (Net Asset Value) ³	1673	1696	-1,4%
Premium/Agio am 31.12. ⁴	14,5%	9,1%	59,4%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) ^{5,7}	23,3	28,6	-18,6%
Rendite (Performance) Berichtsjahr ⁶	10,0%	-15,4%	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 3 Jahre ⁶	-3,0%	-4,4%	-
Rendite (Performance) p.a. letzte 5 Jahre ⁶	2,4%	3,8%	-
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ⁷	128	108	19,0%
Konzerngewinn vor Steuern ⁷	98	74	32,3%
Konzerngewinn ⁷	82	65	27,1%
Ausschüttung	70 ⁸	70	0,0%

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 1,5 Mio. (VJ CHF -3,7 Mio.)

⁸ Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 1,5 Mio. (VJ: CHF -3,7 Mio.), korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF -0,4 Mio. (VJ: CHF 0,2 Mio.).

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 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)

¹ Angaben pro Aktie

² Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

³ Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss pro Aktie

⁴ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

⁵ Kurs am 31.12. dividiert durch den Konzerngewinn pro Aktie

⁶ Kursveränderung inklusive Ausschüttung in Prozenten des Kurswerts am 1.1.

⁷ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2024: 280 647 Stück / 2023: 247 500 Stück)

⁸ Antrag des Verwaltungsrats

Highlights

Konzerngewinn
exkl. Bewertungseffekt
in Mio. CHF



Betriebsergebnis vor Zinsen und
Steuern (EBIT) in Mio. CHF

35,9

+34,9% gegenüber Vorjahr

Marktwert Immobilien-
portfolio in Mio. CHF

1035,4

+1,0% gegenüber Vorjahr

Anzahl Liegenschaften
in 11 Kantonen

68

unverändert gegenüber Vorjahr

Eigenkapitalquote
per 31.12.2024

48,3%

+21,5% gegenüber Vorjahr

Ausschüttung pro Aktie
in CHF

70.00

unverändert gegenüber Vorjahr

Leerstandsquote

2,6%

+94,5% gegenüber Vorjahr

Handlungsspielraum durch gestärkte Kapitalbasis

Die Schweiz hat sich im Umfeld von geopolitischen Spannungen und militärischen Konflikten im Jahr 2024 erneut als sicherer Hafen erwiesen. Dies zeigte sich unter anderem in der Zuwanderung, die mit rund 83 000 Personen auf hohem Niveau verharrte. Die Inflation entwickelte sich im Berichtszeitraum rückläufig, was es der Nationalbank erlaubte, die Zinsen schrittweise über das Jahr wieder zu senken. Die Konjunktur erwies sich im Inland als robust. Insgesamt war die wirtschaftliche Situation für den Immobiliensektor intakt.



Warteck Invest konnte in diesem Umfeld im Geschäftsjahr 2024 ein gutes Ergebnis erwirtschaften. Die Mieteinnahmen stiegen dank den Akquisitionen aus dem Vorjahr und Vermietungserfolgen in der Berichtsperiode, und die Leerstände konnten weiter tief gehalten werden. Die periodische Neubewertung des Portfolios führte zu einem positiven Ergebnis. Insgesamt wurde ein Konzerngewinn von CHF 23,1 Mio. erwirtschaftet und damit das Vorjahresergebnis um 44,1% übertroffen. Auch ohne den Effekt aus der Neubewertung lag das operative Ergebnis mit CHF 22,0 Mio. um 13,2% über dem Vorjahr. Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft erworben. Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich aber durch Investitionen in die laufenden Projekte und durch das positive Bewertungsergebnis insgesamt um 1,0% auf CHF 1035,4 Mio.

Von den laufenden Projekten konnte im Berichtsjahr planmässig eine grössere Sanierung mit 86 Wohnungen abgeschlossen werden. Die drei laufenden Arealentwicklungen in Muttenz BL, Allschwil BL und Buchs AG wurden ebenfalls weiter vorangetrieben. Für das Areal in Buchs AG konnte noch vor Jahresende das Baugesuch eingereicht werden. Daneben wurden zwei weitere Sanierungsprojekte mit insgesamt 70 Wohnungen gestartet. Die Sanierungen werden wenn immer möglich im bewohnten Zustand durchgeführt, um die Unannehmlichkeiten von Kündigungen für die Mietenden zu vermeiden. Schliesslich wurde im Berichtsjahr noch die Planung einer Sanierung und Nachverdichtung eines weiteren Areals in Islikon TG lanciert. Insgesamt besteht für die kommenden fünf bis sieben Jahre eine gut gefüllte Pipeline von aktuell 17 Projekten im Umfang von rund CHF 225 Mio. Zur Finanzierung dieser Projekte und des damit verbundenen Wachstums hat Warteck Invest im Berichtsjahr erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt, bei welcher der Gesellschaft netto rund CHF 92 Mio. zugeflossen sind.

Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie und zur Erreichung der in diesem Bereich definierten Ziele wurden weitere Liegenschaften im Portfolio von fossilen auf alternative Heizungen umgerüstet und wo sinnvoll mit Photovoltaikanlagen ausgestat-

tet. Das Immobilienportfolio von Warteck Invest weist bereits eine sehr hohe Qualität auf und wird durch Investitionen in den Bestand laufend optimiert. Ziel ist es, die Liegenschaften bzw. die angebotenen Mieträumlichkeiten über die Zeit marktfähig zu halten, um nachhaltige Erträge zu erwirtschaften und langfristige Wertsteigerungen zu generieren. Die detaillierten Anstrengungen im Bereich ESG können im Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 20 bis 29 nachgelesen werden.

Die Namenaktien von Warteck Invest schlossen zum Stichtag Ende 2024 bei CHF 1915. Dies entspricht gegenüber dem Kurs zum Jahresbeginn einer Steigerung um 6,1%. Damit konnte der Titel den durch die Kapitalerhöhung bedingten Kursrückgang mehr als kompensieren. Zusammen mit der im Juni 2024 ausgeschütteten Dividende von CHF 70 erreichten die Titel damit eine Gesamtrendite von 10,0%. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung vom 21. Mai 2025 unter Würdigung des guten Jahresergebnisses und aufgrund der intakten Ertragsaussichten eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

Der umfassende Geschäftsbericht 2024 steht online auf unserer Webseite warteck-invest.ch zur Verfügung. Dieser kann kapitelweise oder vollständig als PDF heruntergeladen werden.

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

KURT RITZ
Präsident des Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

Für Warteck Invest war das vergangene Jahr 2024 ein gutes Geschäftsjahr. Sowohl die Mieterträge wie auch das Konzernergebnis konnten deutlich gesteigert werden. Der Konzerngewinn stieg um 44,1% auf CHF 23,1 Mio. Unter Ausklammerung des Neubewertungsergebnisses stieg das Jahresergebnis um 13,2% auf CHF 22,0 Mio. Im Berichtsjahr wurde weiter in den Bestand investiert. Es wurden Projekte abgeschlossen und neue Projekte lanciert. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 1,0% und erreichte am Stichtag CHF 1035,4 Mio. Der Verwaltungsrat beantragt der kommenden Generalversammlung eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erwirtschaftete Warteck Invest einen Betriebsgewinn (EBIT) von CHF 35,9 Mio. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 26,6 Mio. einer deutlichen Steigerung um 34,9%. Diese Ergebnisverbesserung ist begründet einerseits durch den um 8,5% höheren Erfolg aus Vermietung sowie andererseits durch den Erfolg aus der Neubewertung der Liegenschaften, der im Berichtszeitraum wieder positiv ausgefallen ist. Das Immobilienportfolio wurde durch die unabhängigen Experten von PricewaterhouseCoopers AG um netto CHF 1,5 Mio. bzw. 0,1% aufgewertet (Vorjahr: Abwertung um CHF 3,7 Mio. bzw. 0,4%). Ohne den Effekt aus der Neubewertung lag der EBIT bei CHF 34,5 Mio. und damit 13,7% über dem Vorjahr (CHF 30,3 Mio.). Der Konzerngewinn erreichte im Berichtsjahr CHF 23,1 Mio. und übertraf damit das Vorjahresergebnis um 44,1% (CHF 16,0 Mio.). Ohne Neubewertungseffekt betrug das Konzernergebnis CHF 22,0 Mio. und lag 13,2% über dem Vorjahr (CHF 19,5 Mio.). Der Finanzaufwand erhöhte sich leicht um 1,7% auf CHF 8,5 Mio. (CHF 8,3 Mio.). Die Rendite auf das durchschnittliche Eigenkapital betrug im Berichtsjahr 4,9% (3,8%) inklusive Bewertungsergebnis bzw. 4,7% (4,6%) exkl. Bewertungserfolg. Bezogen auf die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl Aktien von 280 647 Stück entspricht das Konzernergebnis 2024 einem Gewinn pro Aktie von CHF 82.23 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 78.44. Bezogen auf die per 31. Dezember 2024 ausstehende Anzahl Aktien von 309 375 Stück entspricht das Konzernergebnis 2024 einem Gewinn pro Aktie von CHF 74.60 bzw. ohne Neubewertungseffekt CHF 71.15. Die vom Verwaltungsrat beantragte Dividende von CHF 70 wurde operativ verdient.

STEIGERUNG DER MIETERTRÄGE, TIEFE LEERSTÄNDE

Im Berichtsjahr wurde keine Liegenschaft erworben. Die elf im Vorjahr akquirierten Liegenschaften führten jedoch im Berichtszeitraum zu einer deutlichen Zunahme der Mietzinseinnahmen, da ihre Erträge das ganze Jahr zu Buche schlugen. Das führte im Jahr 2024 zu zusätzlichen Soll-Mieteinnahmen von CHF 2,4 Mio. Die Mietzinsanpassungen aufgrund

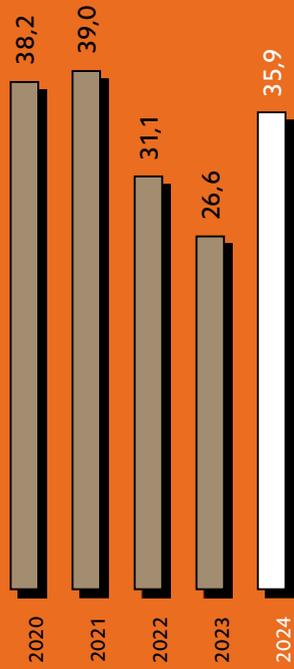
des gestiegenen Referenzzinssatzes und die Anpassung der Geschäftsmieten an die Teuerung führten zu weiteren Mehreinnahmen von CHF 0,4 Mio. Im Zusammenhang mit Sanierungen und Umbauten von Mietobjekten konnten Mietzinse von insgesamt CHF 0,4 Mio. nicht realisiert werden (Vorjahr CHF 0,3 Mio.). Gesamthaft fielen die Soll-Mieterträge im Berichtsjahr mit CHF 45,1 Mio. um 12,2% höher aus als im Vorjahr (CHF 40,3 Mio.). Die Zusammensetzung der Mieterträge nach Art der Nutzung blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Der Anteil der Einnahmen aus Wohnnutzung am Gesamtertrag betrug im Berichtsjahr unverändert 49% (49%). 19% (20%) der Soll-Mietzinsen entfielen auf Büros, Verkaufsflächen trugen 11% bei (12%). Die Erträge aus Seniorenresidenzen machten einen Anteil von 6,0% (4,1%) aus. Die restlichen 15% verteilten sich auf Parkplätze, Gastronomie, Gewerbe, Lager und Einnahmen aus Baurechtszinsen. Die Leerstände nahmen gegenüber dem Vorjahr um CHF 0,6 Mio. bzw. 117,9% zu auf CHF 1,2 Mio. (CHF 0,5 Mio.). Die Leerstandsquote fiel mit 2,6% (1,3%) dennoch tief aus. Nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten resultierten gegenüber dem Vorjahr um 10,8% höhere Mieterträge von CHF 44,0 Mio. (CHF 39,7 Mio.).

Markant gesteigerter Mietertrag und Konzerngewinn dank Akquisitionen im Vorjahr

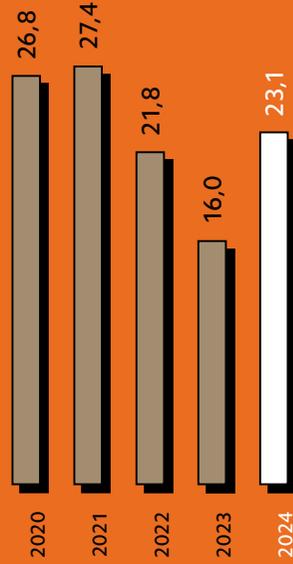
Der Aufwand für den Betrieb und den Unterhalt der Liegenschaften fiel mit CHF 6,4 Mio. um 26,0% höher aus als in der Vorjahresperiode (CHF 5,1 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mietzinsen betrug der Immobilienaufwand (exkl. Baurechtszinsen von CHF 0,7 Mio.) im Berichtszeitraum 12,5% (11,4%). Dies entspricht einem intakten Aufwand-Ertrags-Verhältnis.

Der Erfolg aus Vermietung als Ergebnis aus den Mieteinnahmen einerseits und den liegenschaftsbezogenen Aufwendungen andererseits erhöhte sich um 8,5% auf CHF 37,6 Mio. (CHF 34,6 Mio.).

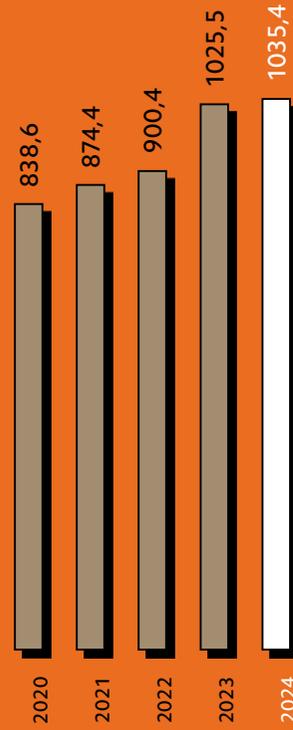
EBIT
in Mio. CHF



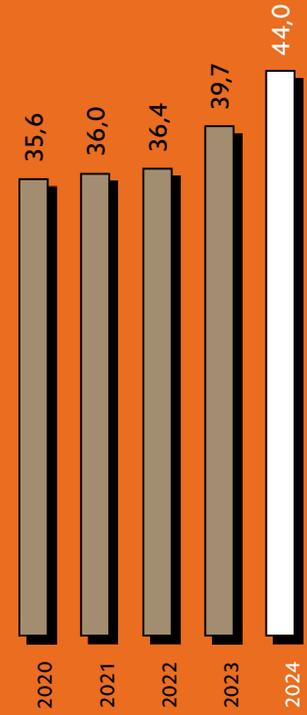
Konzerngewinn
in Mio. CHF



Marktwert
Immobilienportfolio
in Mio. CHF



Mieterträge
in Mio. CHF



SCHLANKE, EFFIZIENTE BETRIEBSSTRUKTUR

Im Berichtsjahr wurde der Personalbestand um eine Personaleinheit erhöht. Am Stichtag beschäftigte Warteck Invest 15 fest angestellte Personen mit einem Pensum von 13,8 Vollzeitstellen (14 Personen mit 12,9 Vollzeitstellen). Die mit der Hauswartung der Liegenschaften betrauten Personen sind hier nicht eingerechnet (31. Dezember 2024: 8 Personen, 192 Stellenprozente, 31. Dezember 2023: 17 Personen, 378 Stellenprozente), da die entsprechenden Aufwendungen fast ausnahmslos durch die Mieter im Rahmen der Nebenkostenabrechnung getragen werden. Neben den Aufwendungen für direkt angestelltes Personal sind im Personalaufwand auch die Honorare für Drittverwaltungen in der Höhe von CHF 0,5 Mio. (CHF 0,5 Mio.) enthalten, die für die ausserhalb von Basel gelegenen Liegenschaften als lokale Partner für die Bewirtschaftung engagiert werden. Der Personalaufwand lag im Berichtsjahr gesamthaft bei CHF 4,3 Mio., was 9,6% der Soll-Mietzinseinnahmen und damit einer Effizienzverbesserung entspricht (CHF 4,0 Mio. bzw. 9,9% der Soll-Mietzinseinnahmen).

Betriebliche Effizienz am neuen Firmensitz gesteigert

Auch beim sonstigen Betriebsaufwand konnte eine Effizienzsteigerung erreicht werden. Der sonstige Betriebsaufwand lag im Berichtszeitraum bei CHF 1,8 Mio. und damit um 4,3% tiefer als im Vorjahr (CHF 1,9 Mio.). Im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen reduzierten sich diese Aufwendungen von 4,7% im Vorjahr auf 4,0% im Berichtsjahr. Warteck Invest verfügt über eine sehr schlanke und flexible Organisation. Der Umzug in die neuen Büros im Neubau «Syd» am Dreispitz in Basel hat sich bewährt. Die interne Kommunikation konnte verbessert und die betriebliche Effizienz gesteigert werden. Zudem wurden die betrieblichen Voraussetzungen für weiteres Wachstum geschaffen, das aus der Umsetzung der laufenden Projekte und aus Zukäufen resultiert. Warteck Invest verfügt über alle erforderlichen Kompetenzen, die zur Erreichung der Unternehmensziele notwendig sind. Die

Liegenschaften werden in eigener Regie mit eigenem Personal, im Einzelfall unter Beizug von lokalen Partnern, bewirtschaftet, was nach Überzeugung der Unternehmensleitung zu höchstmöglicher Entscheidungsqualität und nachhaltig besten Ergebnissen führt.

SOLIDE FINANZIERUNGSSTRUKTUR UND GESTÄRKTE EIGENKAPITALBASIS

Zur Finanzierung der Projektpipeline und zur Stärkung der Eigenmittelsituation wurde im Berichtsjahr eine Kapitalerhöhung im Verhältnis 4:1 durchgeführt. Durch die erfolgreich am Markt platzierten 61875 neuen Aktien flossen der Gesellschaft brutto CHF 94,7 Mio. neue Eigenmittel zu. Mit diesen Mitteln wurden Mitte Jahr kurzfristige Kredite zurückgeführt. Der Kreditbestand reduzierte sich dadurch per Stichtag um CHF 79,7 Mio. bzw. 14,9% auf CHF 456,5 Mio. (CHF 536,3 Mio.). Dies entspricht einer Belehnung der Liegenschaften von 44,1% (52,3%). Die Reduktion des Kreditbestands konnte die bei Refinanzierungen höheren Zinsen mehrheitlich kompensieren, sodass sich der Netto-Finanzaufwand, der den grössten Kostenblock in der Erfolgsrechnung darstellt, nur um 1,7% auf CHF 8,5 Mio. erhöhte (CHF 8,3 Mio.). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für die Kredite lag im Berichtszeitraum bei 1,7% (1,8%). Die kapitalgewichtete durchschnittliche Zinsbindung lag am Stichtag unter Berücksichtigung von Zinssatz-Swaps bei 6,5 Jahren (6,5 Jahren). Das Risiko von steigenden Zinsen und dadurch höheren Finanzierungskosten ist mit der gegebenen Finanzierungsstruktur auf längere Zeit begrenzt. Der Zinsspread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaften und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag im Berichtsjahr bei 2,0% (1,9%). Die durch die Kapitalerhöhung gestärkte Eigenkapitalbasis ist nach wie vor solide mit einer Eigenkapitalquote von 48% (40%).

Erfolgreiches Geschäftsjahr und Kapitalerhöhung stärken Eigenkapitalquote auf 48,3%.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND, KEINE ZUKÄUFE

Nach den umfassenden Zukäufen im Vorjahr konnte in der Berichtsperiode kein Akquisitionsojekt gefunden werden, das die hohen Anforderungen an Qualität und Rendite erfüllt hätte. Aus diesem Grund wurde auf Zukäufe verzichtet. Stattdessen wurde weiter in die Optimierung des Bestands investiert im Umfang von CHF 8,4 Mio. Durch diese Investitionen und aufgrund der Neubewertungen durch die unabhängigen Schätzungsexperten von PricewaterhouseCoopers AG stieg der Marktwert des Portfolios um CHF 10,0 Mio. bzw. 1,0% und erreichte zum Bilanzstichtag CHF 1035,4 Mio. (CHF 1025,4 Mio.).

Die Renditen des Portfolios entwickelten sich im Berichtsjahr positiv. Die Bruttorendite der Renditeliegenschaften (Soll-Mietzinsen im Verhältnis zum Marktwert per 1. Januar 2024) stieg gegenüber dem Vorjahr leicht von 4,3% auf 4,4%. Die Nettorendite (Bruttorendite abzüglich Leerständen, Debitorenverlusten, Betriebskosten und Unterhalt) blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert und lag bei 3,7%. Die Performance, die auch die Wertveränderung berücksichtigt, stieg von 3,2% im Vorjahr auf 3,8%.

Das Portfolio von Warteck Invest ist geografisch gut diversifiziert. Die Liegenschaften befinden sich unverändert in elf Kantonen. Die geografischen Schwerpunkte des Portfolios liegen in den dynamischen Wachstumsregionen Basel und Zürich mit einem Anteil am Marktwert von 48% (48%) bzw. 31% (31%). Auf die übrigen Regionen entfallen 21% (21%) der Werte. Die Liegenschaften sind nicht nur geografisch, sondern auch hinsichtlich der Nutzung und der Mieterstruktur gut diversifiziert. Die fünf grössten Mieter haben einen Anteil an den Mietzinseinnahmen von total 17,1% (15,3%). Klumpenrisiken sind keine vorhanden.

ABSCHLUSS EINER SANIERUNG, START EINER WEITEREN SANIERUNG, EINGABE EINES BAUGESUCHS

Im Berichtsjahr wurden die laufenden Neubau-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekte weiter vorangetrieben.

Die im Jahr 2022 begonnene, etappenweise durchgeführte Totalsanierung der Überbauung am Gönhardweg in Suhr AG aus dem Baujahr 1986 wurde im Berichtszeitraum abgeschlossen. Der Eingriff umfasste den Ersatz der Küchen und Bäder, die Verbesserung der Grundrisse, die Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle. Zudem wurde die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen und es wurde eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert. Die Sanierung der 86 Wohnungen erfolgte ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Investitionssumme lag bei CHF 13,5 Mio. Diese wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt, was zu jährlichen Mehreinnahmen von CHF 0,3 Mio. führt.

Nachdem die Totalsanierung am Gönhardweg abgeschlossen war, wurde im Berichtszeitraum mit der Planung der Totalsanierung der nahe gelegenen Überbauung an der Tramstrasse in Suhr AG aus dem Jahr 1984 begonnen. Dieser Eingriff umfasst ebenfalls den Ersatz der Küchen und Bäder, die teilweise Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle inklusive neuer Fenster. Zudem wird auch diese Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Sanierung der 40 Wohnungen erfolgt ebenfalls ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Arbeiten werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 7,0 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Ein weiteres im Berichtsjahr gestartetes Sanierungsprojekt betrifft die Überbauung Flachsacher in Lupfig AG. Die Überbauung stammt aus dem Baujahr 1993 und besteht aus einem Ladentrakt im Erdgeschoss und 30 Wohnungen in den Obergeschossen. Die Sanierung umfasst auch hier den Ersatz der

Küchen und Bäder, die teilweise Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle inklusive neuer Fenster. Zudem wird auch diese Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen. Diese Sanierung erfolgt in zwei Etappen und wiederum ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die erste Etappe wurde im Jahr 2024 umgesetzt. Die Arbeiten der zweiten Etappe werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 5,0 Mio. veranschlagt und wird nach mietrechtlichen Vorgaben auf die Mieten umgelegt.

Das Arealentwicklungsprojekt am Weierweg/ Weberweg in Buchs AG konnte im Berichtsjahr zügig vorangetrieben werden. Die Liegenschaft besteht heute aus zwei Gebäuden, von denen eines zurzeit als Büroliegenschaft an einen Single Tenant vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist. Nach einer umfassenden Potenzialanalyse wurde im Rahmen eines Studienauftrags ein Projekt zur Weiterbearbeitung ausgewählt, welches im letzten Jahr fertig entwickelt worden ist. Noch vor Jahresende 2024 wurde das entsprechende Baugesuch eingereicht. Es wurden keine Einsprachen dagegen erhoben. Das Projekt sieht eine Wohnüberbauung bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 72 Wohnungen vor. Mit einem Baubeginn der ersten Etappe kann Ende des laufenden Jahres gerechnet werden. Die zweite Etappe kann Ende 2026 oder Anfang 2027, nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses, gestartet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Pipeline mit 17 Projekten im Umfang von rund CHF 225 Mio.

Ein weiteres Entwicklungsprojekt betrifft das Areal Weiherweg an der Binningerstrasse bzw. am Weiherweg in Allschwil BL. Geplant wird hier der Totalersatz der bestehenden Überbauung aus dem Baujahr 1965 mit 82 Wohnungen in zwei Etappen.

Gleichzeitig mit dem Ersatz soll das unternutzte Areal nachverdichtet werden. Vorgesehen ist eine Verdoppelung der Anzahl Wohnungen. Der zu diesem Zweck erarbeitete Quartierplan konnte leider nicht wie geplant im Berichtsjahr dem Einwohnerrat der Gemeinde zur Genehmigung vorgelegt werden. Dies soll im laufenden Jahr geschehen. Der revidierte Zeitplan sieht vor, bis 2028 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2030 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Sanierungen in bewohntem Zustand mieterfreundlich durchgeführt.

Auch die Planung auf der Parzelle im Quartierplanperimeter «Hagnau-West» in Muttenz BL wurde weiter vorangetrieben. Gemäss gültigem Quartierplan darf auf dieser 1348 m² grossen Baulandparzelle ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von 12500 m² erstellt werden. Die Planung sieht ein Hochhaus mit circa 2100 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 75 attraktiven Wohnungen vor und befindet sich im Stadium des Vorprojekts. Aufgrund von Abhängigkeiten mit Nachbarprojekten und einem Strassenbauprojekt des Bundesamtes für Strassen ASTRA erweist sich die Planung als komplex. Ziel ist es, bis Ende 2025 das Baueingabeprojekt zu erarbeiten. 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 2026 zu rechnen. Die Investitionen werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt.

Schliesslich wurde im vergangenen Jahr mit der Planung der Sanierung und Nachverdichtung der Wohnüberbauung Alte Landstrasse mit 24 Wohnungen in Islikon TG begonnen. Eine vertiefte Ana-

lyse hat ergeben, dass die Sanierung von drei Gebäuden und der Abbruch und Neubau des vierten Gebäudes die sinnvollste und nachhaltigste Vorgehensweise für die Erneuerung dieser Überbauung aus dem Jahr 1982 darstellt. Durch den Ersatz des Gebäudes mit fünf Wohnungen durch einen Neubau können rund 2400 m² zusätzlicher Wohnraum realisiert werden, was 25–35 neuen Wohnungen entspricht. Im laufenden Jahr soll ein geeignetes Architekturbüro ausgewählt und mit diesem zusammen ein Projekt erarbeitet werden. Der Beginn der Arbeiten ist für 2026 vorgesehen.

Neben den beschriebenen Projekten wurde eine Reihe von Liegenschaften im Portfolio eruiert, für die im laufenden Jahr eine Potenzialanalyse zur Identifikation von möglichen Erweiterungen oder Verdichtungen durchgeführt wird. Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie wurde auch das Potenzial für weitere Photovoltaikanlagen evaluiert. Drei neue Anlagen wurden im Berichtsjahr installiert und für zwei weitere Anlagen wurde die Planung gestartet. Diese sollen im laufenden und im kommenden Jahr ans Netz gehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten verfügt Warteck Invest insgesamt für die kommenden fünf bis sieben Jahre über eine Pipeline von 17 Projekten. Diese Pipeline entspricht einem Investitionsvolumen von rund CHF 225 Mio. und umfasst neben drei Arealentwicklungen ein Nachverdichtungsprojekt und eine Reihe von Sanierungsvorhaben.

NACHHALTIGKEITSBERICHT UND RISIKOBEURTEILUNG

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit des eigenen Immobilienbestands. Regelmässig werden die Kennzahlen zum Energieverbrauch aller Liegenschaften erhoben und systematisch überprüft. Bei Bedarf werden Verbesserungsmaßnahmen geplant und umgesetzt. Im Vordergrund stehen dabei energetische Sanierungen, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die Verwendung nachhaltiger Materialien. Bei jedem Bauvorhaben wird zudem auf die Verbesserung der Energieeffizienz geachtet. Bei grösseren Projekten werden Nachhaltigkeitsexperten ins Planerteam aufgenommen, um sämtliche

Planungsschritte auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen. Warteck Invest versteht Nachhaltigkeit aber nicht nur auf das Thema Energie bzw. Ökologie bezogen. Das Thema wird umfassend angegangen. So stehen auch die anderen beiden Dimensionen, die ökonomische und die soziale Nachhaltigkeit, im Fokus, was unter anderem den Umgang mit Kundschaft, Lieferanten und weiteren Anspruchsgruppen beeinflusst. In diesem Zusammenhang hat Warteck Invest umfassende Nachhaltigkeitsstrategien auf Stufe Unternehmung und Immobilienportfolio erarbeitet, auf deren Basis Massnahmen definiert und ein Kennzahlensystem zur Erfolgsmessung und -überwachung installiert wurden.

Über das konkrete Engagement von Warteck Invest im Bereich Nachhaltigkeit legt die Gesellschaft jährlich in einem separaten Nachhaltigkeitsbericht nach dem anerkannten GRI-Standard Rechenschaft ab. Weitere Angaben zu den für Warteck Invest relevanten Nachhaltigkeitsthemen finden sich in diesem separaten Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 20–29.

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

KONSTANTE DIVIDENDENPOLITIK

Der Kurs der Namenaktien von Warteck Invest lag am Stichtag bei CHF 1915. Dies entspricht gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Plus von 6,1%. Damit konnte die Aktie den durch die Kapitalerhöhung im Juni bedingten Kursrückgang mehr als kompensieren. Der Aufschlag zum inneren Wert (NAV) betrug 14,5%. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 70 vom Juni 2024 erzielten die Titel letztes Jahr eine Gesamtrendite von 10,0%. Der Ge-

samtmarkt (gemessen am SXI Swiss Real Estate All Shares Index) erzielte in diesem Zeitraum eine Gesamttrendite von 15,9%. Der Verwaltungsrat beantragt der nächsten Generalversammlung vom 21. Mai 2025 unter Würdigung des Jahresergebnisses und der intakten Ertragsaussichten der Gesellschaft eine gegenüber dem Vorjahr konstant hohe Ausschüttung von CHF 70 pro Aktie. Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,7%. Die Ausschüttung erfolgt im Rahmen der zulässigen Quote von 50% steuerlich privilegiert aus den Kapitaleinlagereserven.

PERSONELLE VERÄNDERUNG IM VERWALTUNGSRAT

An der Generalversammlung vom 29. Mai 2024 kam es zu einer personellen Veränderung im Verwaltungsrat. Der bisherige Präsident, Dr. Marcel Rohner, der das Gremium seit 2019 präsierte, stellte sich nicht mehr zur Wiederwahl. Zu seinem Nachfolger als Präsident wurde das bisherige Mitglied Kurt Ritz gewählt. Die übrigen Verwaltungsratsmitglieder wurden in ihren Ämtern für ein weiteres Jahr bestätigt. Stephan A. Müller wurde vom Verwaltungsrat per Datum der Generalversammlung zum Vizepräsidenten gewählt.

AUSBLICK

Die geopolitische Lage bleibt unsicher. Der Konflikt in der Ukraine geht ins vierte Jahr. Die transatlantischen Beziehungen stehen vor grossen Herausforderungen, und die Auswirkungen der neuen US-Handelspolitik auf die globale Konjunktur sind noch nicht abschliessend bekannt. Die Schweiz steht im internationalen Vergleich gut da und bleibt attraktiv zum Leben und Investieren. Warteck Invest geht daher von einem guten Umfeld für Immobilien in der Schweiz aus.

Warteck Invest verfügt über ein attraktives, qualitativ hochwertiges und hinsichtlich Geografie und Nutzung gut diversifiziertes Immobilienportfolio. Rund die Hälfte der Mieterträge stammen aus der mit weniger Risiken behafteten Wohnnutzung. Die gewerblichen Liegenschaften befinden sich an guten und geeigneten Lagen und lassen sich flexibel an die sich ändernden Bedürfnisse der Mieter anpassen.

Die Risiken von Ertragsausfällen sind mit dieser Portfoliostruktur überschaubar. Etwas schwieriger dürfte es auf dem Transaktionsmarkt werden. Die erneut gesunkenen Zinsen treiben die Preise wieder nach oben, was attraktive Akquisitionen erschwert. Mit der bestehenden Projektpipeline kann Warteck Invest aber auch aus dem Bestand heraus Wachstum generieren.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass unter diesen Umständen und aufgrund der soliden Finanzierungsstruktur mit dem gestärkten Eigenkapital die Voraussetzungen für eine nachhaltig positive Entwicklung von Warteck Invest weiterhin gegeben sind.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung danken den Aktionärinnen und Aktionären, allen Kundinnen und Kunden sowie allen Geschäftspartnerinnen und -partnern für das entgegengebrachte Vertrauen. Den Mitarbeitenden gilt der Dank für ihren Einsatz zur Erreichung der Unternehmensziele.

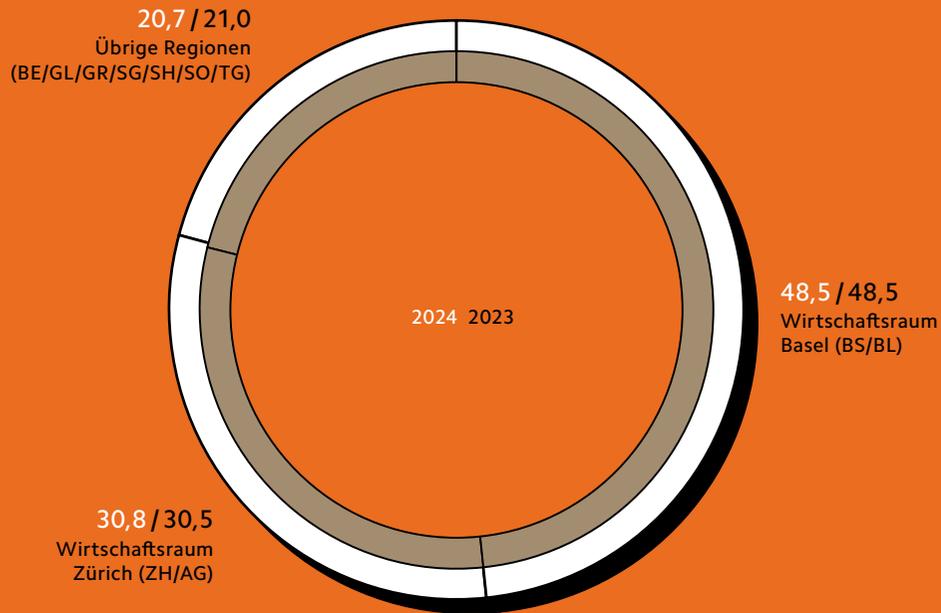


Wohnüberbauung Warteckhof
Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37, Basel

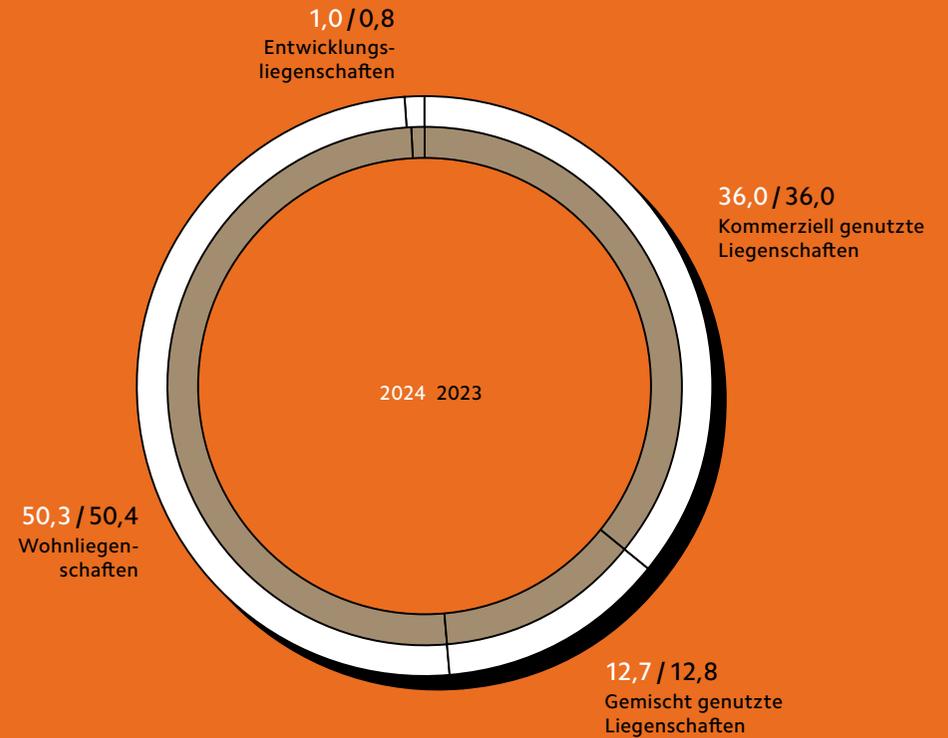


Geschäftshaus,
Rotbuchstrasse 46, Zürich

Marktwerte der Immobilien
nach Geografie in %



Marktwerte der Immobilien
nach Anlagekategorie in %



Firmenporträt

Nachhaltige Wertschöpfung durch Professionalität, Effizienz und Diversifikation.

IMMOBILIEN AUF GUTEM GRUND

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

GUT DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio von Wartec Invest umfasst zum Jahresende 2024 68 Liegenschaften oder Entwicklungsareale mit einem Marktwert von rund CHF 1035 Mio. Das Portfolio wird ständig unterhalten bzw. erneuert und ist gut diversifiziert: 50% des Bestands entfallen auf Wohnliegenschaften und 36% auf Geschäftsimmobilien, der Rest auf gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Liegenschaften verteilen sich auf elf Kantone. Geografische Schwerpunkte bilden die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich.

Marktwert per 31.12.2024
 Immobilienportfolio
 in Mio. CHF

1035,4

68

Liegenschaften in
 11 Kantonen

INVESTMENT MIT MEHRWERT

Wartec Invest hat das Ziel, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre eine ansprechende Rendite zu erwirtschaften und den Substanzwert nachhaltig zu sichern. Die Aktieninhabenden profitieren von der kapitalmarktmässigen Erschliessung des schweizerischen Liegenschaftenmarkts. Zudem verkörpert der Liegenschaftenbestand Realwerte und bietet so einen Schutz gegen die Geldentwertung. Und nicht zuletzt ist die Unternehmensstrategie darauf ausgerichtet, das Immobilienportfolio weiterzuentwickeln, um die Erträge langfristig zu sichern und die Präsenz in wachstumsstarken Regionen zu erweitern.

REGELMÄSSIGE ERTRÄGE UND WACHSTUMSPOTENZIAL

Wartec Invest zeichnet sich durch eine solide Finanzierung mit einer Eigenkapitalquote von gegenwärtig rund 48% aus. Unter Einbezug der erarbeiteten freien Mittel kann Wartec Invest somit ihr Portfolio substanziell ausbauen. Sie investiert einerseits in Anlageobjekte, die regelmässige stabile Mieterträge erzielen. Andererseits realisiert sie auch eigene Projekte und schafft so zusätzliches Wachstumspotenzial.

Insgesamt
 vermietbare Fläche

197 263 m²

STABILE DIVIDENDE MIT ATTRAKTIVER RENDITE

Die regelmässigen, abschätzbaren Einkünfte aus dem Immobilienportfolio ermöglichen der Wartec Invest die Ausrichtung einer stabilen Dividende. Die Ausschüttungsrendite der letzten Jahre lag jeweils in der Grössenordnung von 3,0% bis 3,8%. Seit 1993 wurde die Dividende jedes Jahr entweder erhöht oder konstant gehalten. Sofern möglich erfolgen die Ausschüttungen für Anleger steueroptimiert.

MIETERSCHAFT IM ZENTRUM

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

KOMPETENTE MITARBEITENDE

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

INTEGER UND TRANSPARENT

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

ZU NACHHALTIGKEIT VERPFLICHTET

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

Unternehmensstrategie

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

KONTROLLIERTES WACHSTUM

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

SOLIDE FINANZIERUNG

Die hohe Eigenkapitalquote erlaubt es Wartec Invest, den Liegenschaftenbestand substantiell 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 Liegenschaftensbesitzes nicht übersteigen.

Eigenkapitalquote in %

48,3

WERTSCHÖPFUNG DURCH IMMOBILIEN-PORTFOLIO-MANAGEMENT

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

KUNDENNAHE IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG

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

SCHLANKE ORGANISATIONSSTRUKTUR

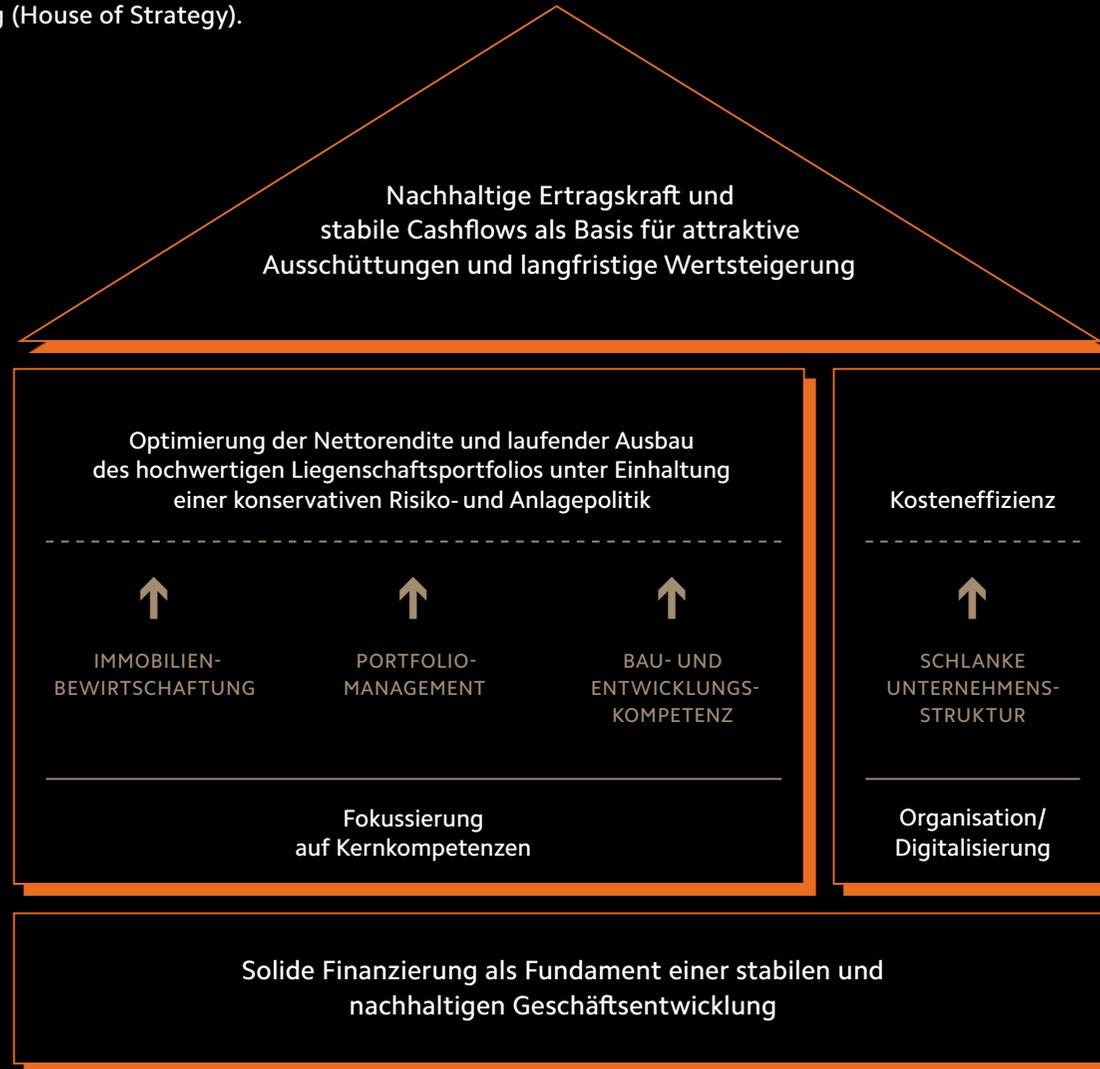
Wartec Invest wird mit einer schlanken, auf die Ziele und die Investitionsphilosophie des Unternehmens zugeschnittenen Organisation geführt. Kleine Gremien, offene Kommunikation und kurze Entscheidungswege stellen eine maximale Effizienz sicher und minimieren die Kosten. Vertrauen, Eigenverantwortung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



Gemischt genutztes Gebäude,
Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3, Basel

Unternehmensstrategie

Fundiert, durchdacht und stetig: Garant für langfristige Wertsteigerung (House of Strategy).



Mehrwert durch konsequente Anlagepolitik

Die Anlagepolitik der Gesellschaft verfolgt die nachstehend definierten Ziele.

ANLAGEKATEGORIEN

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

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

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

Entwicklungsliegenschaften werden mittelfristig veräussert oder durch Projektrealisationen zu Renditeliegenschaften umgewandelt.

ANLAGEVOLUMEN

Die strategische Zielsetzung legt fest, dass die hypothekarische Belastung 60% des Marktwerts des Portfolios nicht übersteigen soll. Unter Berücksichtigung der Kapitalstruktur ergibt sich daraus ein Anlagevolumen von rund CHF 1440 Mio.

STANDORTE

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

RENDITEN

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

AKQUISITIONEN

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

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

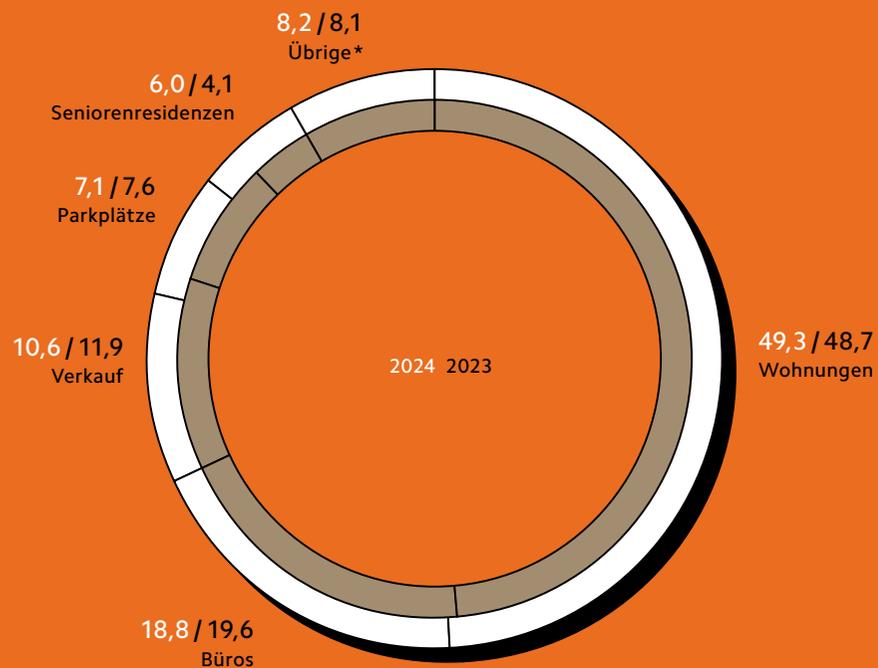
Die Nettorendite pro Akquisitionsobjekt soll den durchschnittlichen Refinanzierungssatz der Gesellschaft um mindestens 0,5% übersteigen.

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



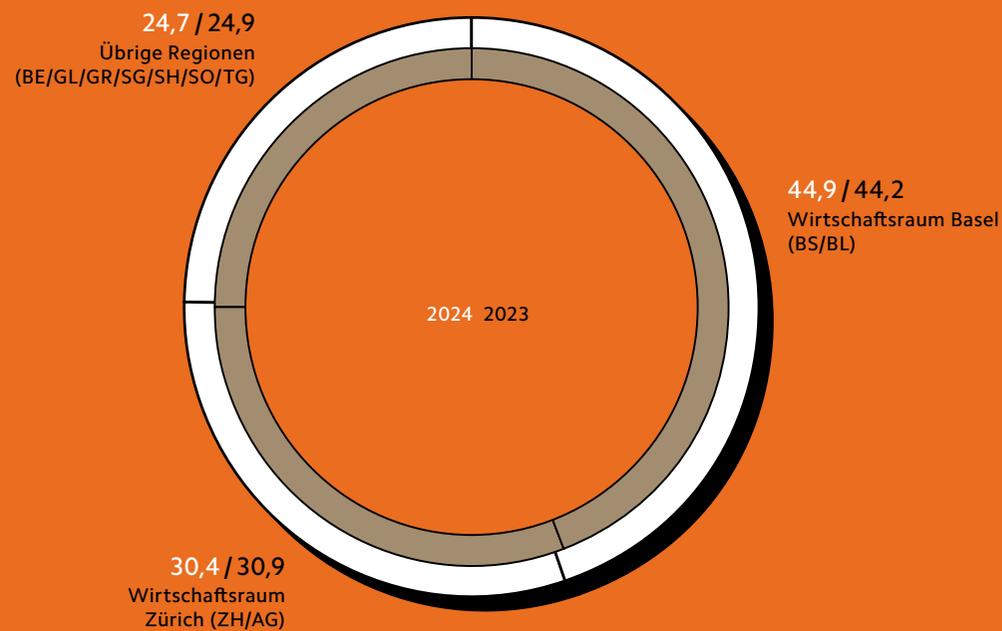
Geschäftshaus, Falknerstrasse 35, Basel

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung in %



* Übrige
3,8 / 3,7 Gewerbe
1,6 / 1,5 Gastronomie
2,0 / 2,1 Lager
0,6 / 0,6 Baurechtszinsen
0,2 / 0,2 Diverses

Soll-Mietzinsen nach Geografie in %



Laufende Projekte

Wartec Invest verfügt zusammen mit den hier vorgestellten laufenden Projekten für die kommenden 5 bis 7 Jahre über eine Pipeline von aktuell 17 Projekten. Diese Pipeline entspricht einem Investitionsvolumen von rund CHF 225 Mio. und umfasst neben drei Arealentwicklungen ein Nachverdichtungsprojekt und eine Reihe von Sanierungsvorhaben.

Wartec Invest ist Eigentümerin der Wohnüberbauung Areal Weiherweg in Allschwil BL, am Stadtrand zu Basel, mit Baujahr 1965. Die Überbauung weist Erneuerungsbedarf auf. Die heutigen Anforderungen an die Energieeffizienz, aber auch an den Erdbeben-, Feuer- und Lärmschutz können nicht mehr erfüllt werden. Nach intensiven Abklärungen und Analysen haben sich der Totalersatz des Bestands und die Nachverdichtung des Areals über zwei Etappen als die nachhaltigste Vorgehensweise herausgestellt. Geplant ist dabei eine Verdoppelung der heute 82 Wohnungen auf rund 160 Wohnungen. Zu diesem Zweck wurde ein entsprechender Quartierplan erarbeitet, der bereits die kantonale Vorprüfung und das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchlaufen hat und im laufenden Jahr dem Einwohnerrat der Gemeinde zur Bewilligung vorgelegt werden soll. Der Zeitplan sieht vor, bis 2028 die bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei neue zusätzliche Wohnhäuser zu ergänzen und anschliessend bis 2030 die beiden bestehenden Wohnhochhäuser durch zwei Neubauten zu ersetzen. Die etappierte Vorgehensweise erlaubt es, dass Bewohnerinnen

und Bewohner der bestehenden Liegenschaften auf Wunsch an Ort in einen Neubau umziehen können. Es ist vorgesehen, die neue Überbauung mit einem Nachhaltigkeitslabel zertifizieren zu lassen. Zu diesem Zweck wird die Planung seit Beginn von einem Nachhaltigkeitspezialisten begleitet. Das Investitionsvolumen wird zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Ein weiteres Entwicklungsprojekt betrifft eine 1348 m² grosse Baulandparzelle im Gebiet «Hagnau-West» in Muttenz BL, in unmittelbarer Nähe zum St.Jakob-Stadion. Gemäss gültigem Quartierplan darf hier ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Bruttogeschossfläche von 12500 m² erstellt werden. Die Planung sieht ein Hochhaus mit circa 2100 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 75 attraktiven Wohnungen vor und befindet sich im Stadium des Vorprojekts. Auch dieses Gebäude soll mit einem Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden. Aufgrund von Abhängigkeiten mit Nachbarprojekten und einem Strassenbauprojekt des Bundesamtes für Strassen ASTRA erweist sich die Planung als komplex. Ziel ist es, bis Ende 2025 das Baueingabeprojekt zu erarbeiten. Da die Par-



Visualisierung Quartierplan «Weiherweg»
Binningerstrasse 152-156, Weiherweg 1,1a, 3, Allschwil BL

zelle 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 2026 zu rechnen. Die Investitionen werden zum heutigen Zeitpunkt auf rund CHF 70 Mio. veranschlagt. Weitere Details zur Quartierplanung «Hagnau Schänzli» finden sich unter hagnau-schaenzli.ch.

Das dritte Arealentwicklungsprojekt betrifft die Liegenschaft Weierweg/Webereiweg in Buchs AG, die heute aus zwei Gebäuden besteht, von denen eines zurzeit als Büroliegenschaft vermietet und das andere nicht mehr benutzbar ist. Nach einer umfassenden Potenzialanalyse wurde im Rahmen eines Studienauftrags ein Projekt zur Weiterbearbeitung ausgewählt, welches im letzten Jahr fertig entwickelt worden ist. Noch vor Jahresende 2024 wurde das entsprechende Baugesuch eingereicht. Das Projekt sieht eine Wohnüberbauung bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 72 Wohnungen vor. Mit dem Baubeginn der ersten Etappe kann Ende 2025 gerechnet werden. Die zweite Etappe kann Ende 2026 oder Anfang 2027, nach Ablauf des bestehenden Mietverhältnisses, gestartet werden. Das zum heutigen Zeitpunkt geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 28 Mio.

Nachdem die Totalsanierung der Überbauung mit 86 Wohnungen am Göhnhardweg in Suhr AG im 2024 abgeschlossen wurde, wurde mit der Planung der Totalsanierung der nahe gelegenen Überbauung an der Tramstrasse in Suhr AG aus dem Jahr 1984 begonnen. Dieser Eingriff umfasst den Ersatz der Küchen und Bäder, die teilweise Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle inklusive neuer Fenster. Zudem wird die Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die Sanierung der 40 Wohnungen erfolgt ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die Arbeiten werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 7,0 Mio. veranschlagt.

Ein weiteres laufendes Sanierungsprojekt betrifft die Überbauung Flachsacher in Lupfig AG. Die Überbauung stammt aus dem Baujahr 1993 und besteht aus einem Ladentrakt im Erdgeschoss und

30 Wohnungen in den Obergeschossen. Die Sanierung umfasst hier ebenfalls den Ersatz der Küchen und Bäder, die teilweise Erneuerung der Haustechnik sowie die optische und energetische Sanierung der Gebäudehülle inklusive neuer Fenster. Zudem wird auch diese Überbauung im Sinne der energetischen Nachhaltigkeit an das Fernwärmenetz angeschlossen. Diese Sanierung erfolgt in zwei Etappen und ebenfalls ohne Kündigungen im bewohnten Zustand. Die erste Etappe wurde im 2024 umgesetzt. Die Arbeiten der zweiten Etappe werden im laufenden Jahr abgeschlossen. Die Investitionssumme ist mit CHF 5,0 Mio. veranschlagt.

Schliesslich wurde im vergangenen Jahr mit der Planung der Sanierung und Nachverdichtung der Wohnüberbauung Alte Landstrasse mit 24 Wohnungen in Islikon TG begonnen. Eine vertiefte Analyse hat ergeben, dass die Sanierung von drei Gebäuden und der Abbruch und Neubau des vierten Gebäudes die sinnvollste und nachhaltigste Vorgehensweise für die Erneuerung dieser Überbauung aus dem Jahr 1982 darstellt. Durch den Ersatz des Gebäudes mit fünf Wohnungen durch einen Neubau können rund 2400 m² zusätzlicher Wohnraum realisiert werden, was 25–35 neuen Wohnungen entspricht. Im laufenden Jahr soll ein geeignetes Architekturbüro ausgewählt und mit diesem zusammen ein Projekt erarbeitet werden. Der Beginn der Arbeiten ist für 2026 vorgesehen.

Zusammen mit den beschriebenen Projekten verfügt Warteck Invest insgesamt für die kommenden 5 bis 7 Jahre über eine Pipeline von 17 Projekten. Diese Pipeline entspricht einem Investitionsvolumen von rund CHF 225 Mio. und umfasst neben drei Arealentwicklungen ein Nachverdichtungsprojekt und eine Reihe von Sanierungsvorhaben.



Visualisierung Neubauprojekt Wohnüberbauung Webereiweg/Weierweg, Buchs AG

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit prägt die Strategie und das Leitbild von Warteck Invest. Sie zieht sich als roter Faden durch alle Unternehmensprozesse und bestimmt das interne Handeln und die Geschäftstätigkeit. Bei der Bewirtschaftung und beim Erwerb von Immobilien sowie bei Neubauprojekten ist die ökologische und soziale Nachhaltigkeit ein entscheidendes Kriterium. So erzielt Warteck Invest langfristig rentable Ergebnisse und schafft Mehrwert für Anleger, Gesellschaft und Umwelt.

Warteck Invest profitiert in einem dynamischen Marktumfeld von ihrer soliden Basis und ihrer langfristigen Perspektive. Die Immobiliengesellschaft reagiert flexibel auf neue gesellschaftliche und technologische Entwicklungen, bleibt dabei aber ihrer nachhaltigen Strategie treu. Die Unternehmensstrategie wird laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Im Jahr 2024 erhöhte Warteck Invest die Eigenkapitalquote und stärkte damit ihre Kapitalbasis. Darüber hinaus konzentrierte sich das Unternehmen im Berichtsjahr auf die Weiterentwicklung bestehender Projekte. Bei Neuakquisitionen achtet Warteck Invest unter anderem auf Barrierefreiheit und auf klimafreundliche Energieträger. Wo wichtige Nachhaltigkeitskriterien noch nicht erfüllt sind, prüft Warteck Invest, ob die betreffende Liegenschaft mit vertretbarem Aufwand nachgerüstet werden kann. Ist dies nicht der Fall, erfolgt keine Akquisition.

Auch im Berichtsjahr setzte Warteck Invest ihr Engagement für Energie- und Ressourceneffizienz fort. Konsequenterweise stellt Warteck Invest Öl- oder Gasheizungen auf klimafreundlichere Systeme wie bei-

spielsweise Fernwärme um. Insgesamt wurden 2024 die Heizanlagen in vier Liegenschaften ersetzt. Weitere zehn Umstellungen auf klimaschonende Systeme sind in Vorbereitung oder werden abgeklärt. Abklärungen werden jeweils ergebnisoffen durchgeführt, so sind beispielsweise zwei Seewassernutzungen in der Eruiierungsphase.

Langfristiger Geschäftserfolg setzt ein umfassendes Verständnis von Nachhaltigkeit voraus. Deshalb strebt Warteck Invest nicht nur Profitabilität, sondern auch Wertschöpfung in verschiedenen Dimensionen an. Wie Warteck Invest finanziellen Wert schafft, zeigt die Grafik «Unternehmensstrategie» auf Seite 15. Ergänzend dazu wurde die Darstellung auf Seite 22 entwickelt. Wie es der Claim «Immobilien auf gutem Grund» zum Ausdruck bringt, basiert die Wertschöpfung von Warteck Invest auf einem gut bewirtschafteten, diversifizierten Portfolio, das im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsthemen bereits einen hohen Standard aufweist und laufend optimiert wird.

WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN

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, für die Anspruchsgruppen sowie die Auswirkungen auf nachhaltige Entwicklung. Die wesentlichen Themen werden auf der folgenden Seite dargestellt.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse definierte Warteck Invest vier Sustainable Development Goals (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 Berichterstattung erläutert (siehe dazu GRI-Index). Der Verwaltungsrat von Warteck Invest genehmigt jeweils vor der Publikation den gesamten Geschäftsbericht inklusive Nachhaltigkeitsbericht. Ebenfalls hat der Verwaltungsrat die Nachhaltigkeitsstrategieformulare formell abgenommen. Darin enthalten sind die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen (GRI 2-14, GRI 3-1).

EFFIZIENTES RISIKOMANAGEMENT

Wirksame interne Kontroll- und Steuerungssysteme stellen sicher, dass der Konzernabschluss des Unternehmens die relevanten Rechnungslegungsregeln erfüllt und der Konzern ordnungsgemäss Bericht erstattet.

Der Verwaltungsrat beurteilt regelmässig anhand einer Risikokarte die Risikosituation des Unternehmens und beschliesst bei Bedarf Massnahmen. Um Risiken schnell und effektiv begegnen zu können, folgt das Unternehmen einem festgelegten Prozess: Zunächst werden die Risiken identifiziert und klassifiziert. Mögliche Auswirkungen auf das Unternehmen werden ebenso ermittelt wie die Eintrittswahrscheinlichkeit. Das Risiko wird mit einem

finanziellen Wert beziffert. Schliesslich werden geeignete Massnahmen definiert und gesteuert.

Mit der regelmässigen Überarbeitung der Risikokarte wurden zusätzliche Themen wie unter anderem Klima- und Transitionsrisiken ins Risikomanagement aufgenommen. Künftige Veränderungen in den Bereichen Klima, Technologie, Finanzen oder Regulierung werden bei Entscheidungen frühzeitig berücksichtigt, damit Chancen effektiv genutzt und Risiken möglichst minimiert werden können. Mit diesem aktiven Risikomanagement will Warteck Invest die Stabilität des Unternehmens langfristig sichern.

Zum aktiven Risikomanagement gehört für Warteck Invest auch eine transparente Kommunikation. Im Jahr 2024 erstellte die Immobiliengesellschaft im Rahmen der im Juni 2024 durchgeführten Kapitalerhöhung einen Emissionsprospekt für bestehende Aktionäre und potenzielle Investoren, der ausführlich die relevanten Risiken aufzeigt. Das Dokument beschreibt unter anderem auch Klima- und Naturrisiken. Sie sind für die Aktionäre aus finanziellen Gründen interessant, weil bestimmte Immobilien der Warteck Invest Risiken ausgesetzt sein könnten (bspw. Erdbeben), die nicht vollständig versicherbar sind. Solche potenziellen Gefahren sind Teil der Risikomatrix des Unternehmens und werden abgebildet und gemanagt.

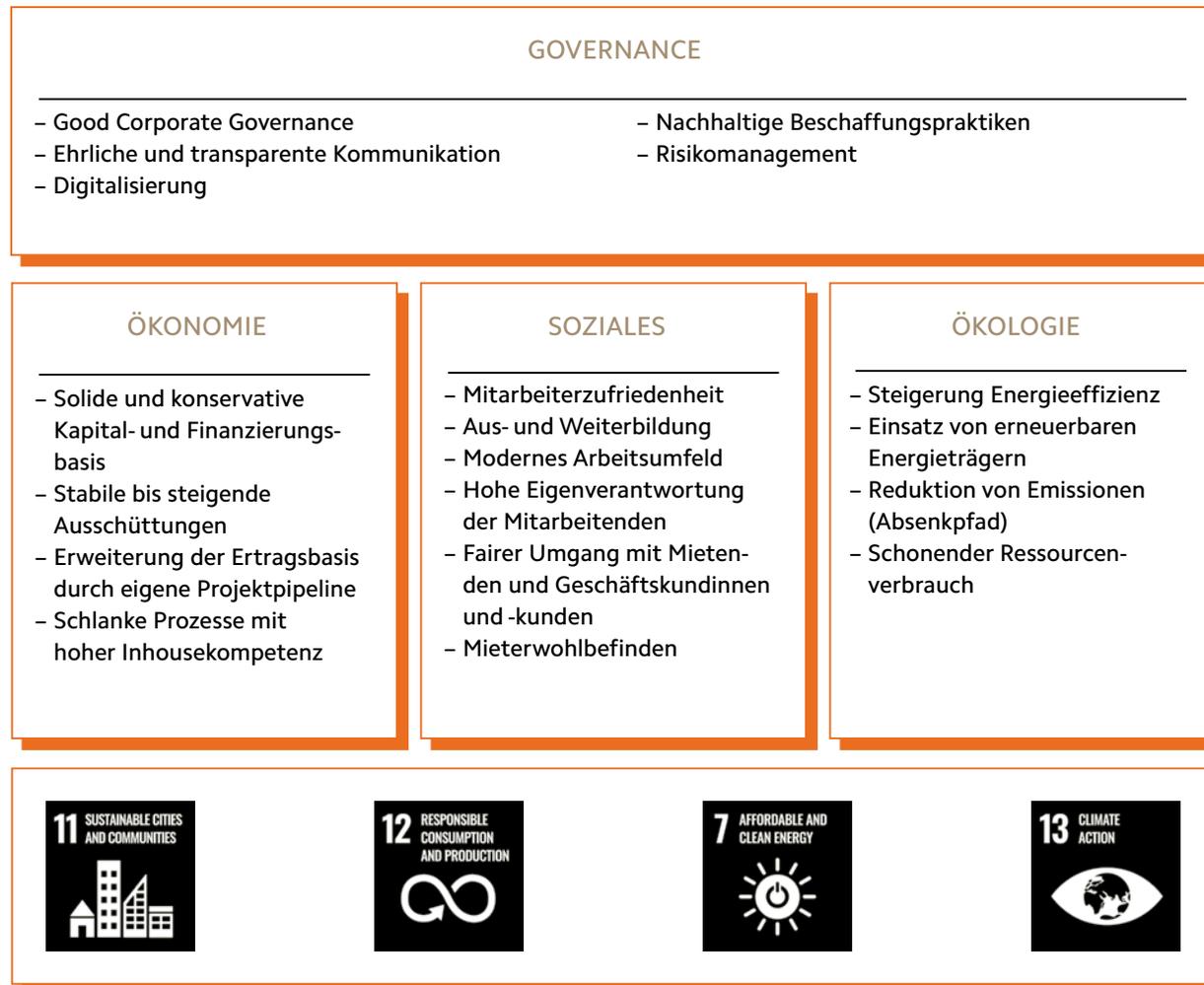
GUTE GESCHÄFTSFÜHRUNG ALS BASIS DES ERFOLGS

Warteck Invest ist sich ihrer Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und handelt dementsprechend. Die Grundlagen dafür sind neben den Gesetzen die Unternehmensstrategie, das Leitbild sowie umfassende interne Weisungen. Die Corporate Governance gewährleistet eine langfristig erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Die Mitarbeitenden der Warteck Invest werden regelmässig zu Compliance-Themen wie beispielsweise Korruptionsbekämpfung und Datenschutz geschult (GRI 205-2). Bei Verdacht auf Compliance-Verstösse können sich Mitarbeitende an die Whistleblower-Hotline wenden. Weitere Informationen zur Whistleblower-Hotline finden sich auf Seite 37 im Corporate-Governance-Bericht.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

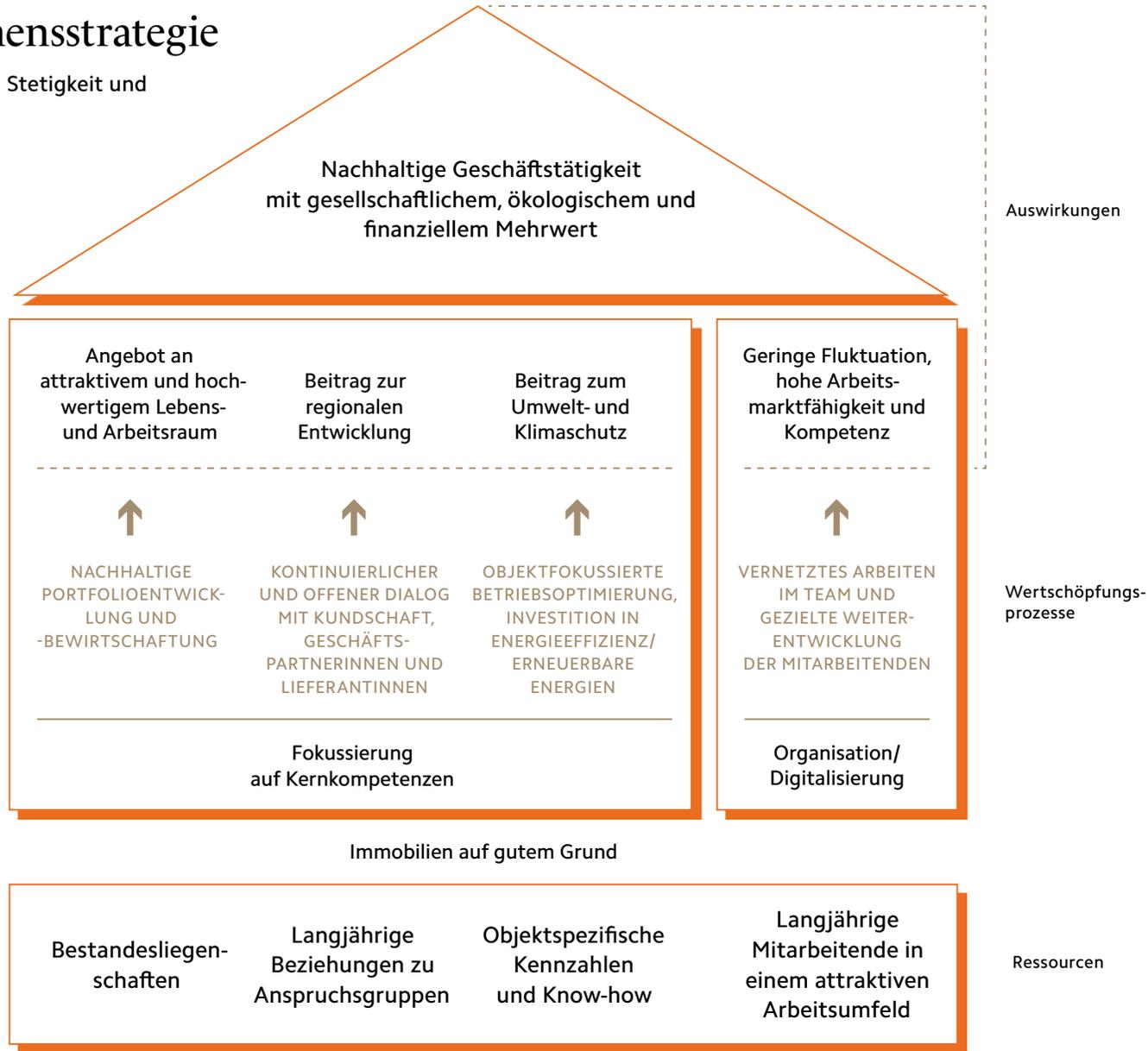
Relevant für alle Anspruchsgruppen.



Übersicht wesentliche Nachhaltigkeitsthemen (GRI 3-2)

Nachhaltigkeit als Teil der Unternehmensstrategie

Zielführend durch Relevanz, Stetigkeit und Beharrlichkeit.



Nachhaltige Geschäftstätigkeit mit gesellschaftlichem, ökologischem und finanziellem Mehrwert

Externe Stakeholder können Anliegen der Geschäftsleitung mitteilen – die entsprechenden Kontaktdaten sind auf der Webseite des Unternehmens abrufbar. Die Aktionäre können ihre Fragen während der Generalversammlung direkt dem Verwaltungsrat stellen. Mitteilungen von Aktionärsvertretern werden bei der Verwaltungsratssitzung in Anwesenheit der Geschäftsleitung analysiert und besprochen. Bei Bedarf werden Massnahmen definiert. Meldungen von externen Stakeholdern sind selten (GRI 2-16, GRI 2-25, GRI 2-26).

Von der Geschäftsleitung bis zum Betrieb ist die Verantwortung für Nachhaltigkeit klar definiert.

Der Verwaltungsrat gibt die Unternehmensziele vor, überwacht den Geschäftsverlauf und formuliert Richtlinien für die Geschäftspolitik und -führung (Leitbild, Anlagepolitik, Organisationsreglement, Kompetenzordnung, Internes Kontrollsystem, Korruptionsweisung u. a.). 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 Ökologie, Soziales und Governance 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.

Der CEO von Warteck Invest steht in regelmäßigem Austausch mit dem Verwaltungsrat, der zusätzlich durch die zweiwöchentlichen Sitzungsprotokolle und Berichte über den Geschäftsgang informiert wird, einschliesslich der wesentlichen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Themen. Auf Stufe Geschäftsleitung hat Warteck Invest eine Nachhaltigkeits-Taskforce gebildet, die sich

mit den drei Nachhaltigkeitsschwerpunkten Ökologie, Soziales und Governance befasst (GRI 2-12, GRI 2-13).

Der Vergütungsbericht auf den Seiten 42 bis 44 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. Im Jahr 2024 wurde die Grundlage der variablen Vergütung überarbeitet. Die Neuerungen gelten ab dem Geschäftsjahr 2025. Weitere Details zur angepassten variablen Vergütung sind im Vergütungsbericht (Seite 44) zu finden. Das Festsetzungsverfahren der Vergütung von Management und Verwaltungsrat für das Geschäftsjahr 2024 ist im Corporate-Governance-Bericht erläutert (<https://www.warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance>) (GRI 2-19).

DAS ZIEL: WERTE SCHAFFEN UND SICHERN

Die Anspruchsgruppen der Warteck Invest haben Interesse an einer nachhaltigen Rendite über die gesamte Nutzungsdauer der Investitionen. Warteck Invest akquiriert deshalb gezielt am Markt und entwickelt eigene Projekte. Der Werterhalt und die Wertsteigerung des Immobilienportfolios stehen dabei im Mittelpunkt.

DIGITALE VERFAHREN UNTERSTÜTZEN DIE NACHHALTIGKEIT

Warteck Invest folgt einer Digitalisierungsroadmap. Sie stellt sicher, dass die Digitalisierung im Unternehmen stetig vorangetrieben wird. Die fortschreitende Digitalisierung hilft Warteck Invest dabei, Prozesse effizienter zu gestalten, die Umwelt zu schonen und weniger Ressourcen zu verbrauchen. Beispielsweise setzt Warteck Invest digitale Werkzeuge verstärkt im Portfolio- und Assetmanagement ein und nutzt sie ausserdem für die effiziente Gebäudesteuerung, die Finanzbuchhaltung, die Bewirtschaftung sowie in der Kommunikation mit den Anspruchsgruppen. Zudem will Warteck Invest mithilfe der Digitalisierung vollständig von gedruckten Dokumenten wegkommen.

Bewirtschaftete Mietobjekte per 31.12.2024

4530

Viele Prozesse laufen bereits vollständig digital ab, unter anderem der Kreditorenprozess sowie der Zahlungsverkehr. Auch die Arbeit mit dem Immobilienbewirtschaftungstool hat die Effizienz stark verbessert. Seit 2023 nutzt das Unternehmen zudem ein neues Dokumentenmanagementsystem. Es sorgt dafür, dass Daten revisionssicher gespeichert und effizient sowie ortsungebunden genutzt werden können. Das Dokumentenmanagementsystem ist über eine automatisierte Schnittstelle mit dem Immobilienbewirtschaftungstool verbunden. Es ist die Basis für weitere Digitalisierungsschritte.

Die Digitalisierung hilft dabei, Anspruchsgruppen schneller und besser zu informieren. Warteck Invest wickelt die Mieteradministration bereits teilweise digital ab. Beispielsweise beim Auszug von Mietenden werden die Dokumente seit 2024 elektronisch archiviert. Weitere Digitalisierungsschritte in der Mieteradministration sind in Vorbereitung oder Umsetzung. Im Neubau «Syd» können die Mietenden ihren Energieverbrauch digital überwachen und diesen anonymisiert mit demjenigen anderer Mietenden und dem Schweizer Durchschnitt vergleichen. Diese Vergleichsmöglichkeit soll die Mietenden zum Energiesparen anregen.

Seit 2024 können Mitarbeitende über die digitale Mitarbeitendenplattform alle internen Weisungen und Lohnausweise abrufen sowie ihre Personaldaten selbstständig pflegen. Diese interne Plattform wird laufend erweitert und optimiert.

DATENSCHUTZ AUF DEM AKTUELLEN STAND

Warteck Invest achtet auf hohe Standards beim Datenschutz, insbesondere um die Privatsphäre zu wahren. Der Datenschutz bei Warteck Invest 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.

VERTRAUEN UND FAIRNESS IM UMGANG MIT DEN PARTNERN

Warteck Invest pflegt einen offenen und regelmässigen Austausch mit ihren Anspruchsgruppen. Da das Unternehmen schlank organisiert ist, stehen fast alle Mitarbeitenden täglich in persönlichem Kontakt mit verschiedenen Anspruchsgruppen. Vertrauen prägt die Beziehungen zu Aktionärinnen und Aktionären, der Mieterschaft, Planenden, Architektinnen und Architekten, Behörden, Banken und Lieferanten sowie auch zwischen den Mitarbeitenden.

Gegenseitige Fairness ist essenziell im Verhältnis zu den Anspruchsgruppen, denn die wichtigsten Stakeholder tragen zum Erfolg der Geschäftstätigkeit von Warteck Invest bei und können ihrerseits durch die eigene Geschäftstätigkeit beeinflusst werden (GRI 2-26, GRI 2-29).

Dies gilt unmittelbar für die Zusammenarbeit mit den vielfältigen Partnern der Lieferkette, seien es General- und Totalunternehmungen, Handwerksbetriebe, Architekten und Architektinnen, Energie- und Planungsunternehmen, Bewirtschaftungspartner, Banken, Versicherungen, Telekommunikations- oder Beratungsfirmen. Fairness in der Zusammenarbeit mit den Lieferanten bedeutet für Warteck Invest unter anderem, dass die Rechnungen der Geschäftspartnerinnen und -partner grundsätzlich fristgerecht bezahlt werden (GRI 2-6).

WARTECK INVEST PFLEGT LANGFRISTIGE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN

Warteck Invest ist an langfristigen Beziehungen zu den Lieferanten interessiert. Sie macht sich aber nicht von einem Zulieferer abhängig und bestellt Materialien rechtzeitig, um Lieferunterbrechungen

zu vermeiden. Obwohl Wardeck 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 10000, wird die Geschäftsleitung informiert und die Ausgabe durch einen internen Kreditantrag kontrolliert und protokolliert.

Wardeck Invest bevorzugt die lokale Beschaffung. Damit fördert das Unternehmen die örtliche und regionale Wirtschaft und spart Transportkosten. Kurze Wege bei der Beschaffung vermeiden zudem CO₂-Emissionen. Die Zusammenarbeit mit örtlichen Firmen stärkt die Reputation und die lokale Verankerung von Wardeck Invest. Neben der Regionalität sind Qualität und ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis ausschlaggebend für die Wahl der Geschäftspartnerinnen und -partner.

Wardeck Invest stellt sicher, dass die eigenen Nachhaltigkeitsstandards auch in der Lieferkette eingehalten werden.

INTENSIVER AUSTAUSCH MIT ALLEN ANSPRUCHSGRUPPEN

Seine Nähe zu den Mietenden und zum Markt ermöglicht es dem Unternehmen, die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen zu verstehen und sie in seine Entscheidungen einzubinden. Wardeck Invest nutzt ihre Möglichkeiten, um die Lebensqualität in den Quartieren für ihre Mietenden und auch im Allgemeinen für Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern. Diesem Ziel dient auch das selektive soziale und gesellschaftliche Engagement des Unternehmens an den Investitionsstandorten.

Mit ihren Gewerbemietenden steht Wardeck Invest direkt in Kontakt und informiert sie, wenn Verträge auslaufen. Da alle Liegenschaften kaufmännisch selbst verwaltet werden, ist Wardeck Invest nahe bei den Geschäftskunden.

Mit Behörden tauscht sich Wardeck Invest in erster Linie über Sanierungen, Erneuerungen und Neubauprojekte aus. Aktionärinnen und Aktionäre sowie weitere Interessengruppen informiert das Unternehmen unter anderem durch Medienmittei-

lungen und Geschäftsberichte sowie im Rahmen von Konferenzen, Investorengesprächen und der Generalversammlung. Öfters beantwortet Wardeck Invest Anfragen von Interessengruppen zum Stand der Nachhaltigkeitsthemen im Unternehmen. Zusätzlich publiziert Wardeck Invest stets aktuelle Informationen auf ihrer Webseite wardeck-invest.ch.

Zur transparenten Kommunikation des Unternehmens zählt auch das freiwillige Opting-in zur Nachhaltigkeitsberichterstattung an der Schweizer Börse SIX. Wardeck Invest berichtet auch für das Geschäftsjahr 2024 ausführlich und gemäss den international führenden GRI-Standards über ihre Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit. Weitere Angaben zur Nachhaltigkeit können dem GRI-Index auf der Webseite entnommen werden.

Wardeck Invest kommuniziert in jedem Fall offen, auch wenn es um Themen geht wie beispielsweise absehbare Mietnebenkostenerhöhungen. Sind höhere Mietnebenkosten zu erwarten, informiert das Unternehmen die Mietenden frühzeitig, damit sie sich entsprechend vorbereiten können. Mit Energiespartipps hilft Wardeck Invest den Mietenden dabei, die Nebenkosten in Grenzen zu halten (GRI 2-29).

TRANSPARENTER INFORMATION RUND UM SANIERUNGSPROJEKTE

Eine gute Informationspolitik ist auch im Vorfeld von Sanierungs- und Neubaumassnahmen wichtig. Wardeck Invest informiert die Mietenden und das betroffene Umfeld umfassend über die geplanten Arbeiten, die bevorstehenden Veränderungen und die möglichen Beeinträchtigungen während der Bauphase. Bei diesen Projekten sucht Wardeck Invest frühzeitig den Dialog mit der Anwohnerschaft. Das Unternehmen begleitet Entwicklungs- und Bauprojekte durch Informationsveranstaltungen, bei denen die Anspruchsgruppen zu Wort kommen. Über diese Veranstaltungen hinaus ist Wardeck Invest offen für Anregungen und Fragen der Stakeholder zu Quartierplanungen und Bauprojekten. Indem das Unternehmen die Anspruchsgruppen frühzeitig einbindet, stärkt es die Akzeptanz für seine Projekte.

Mit Rücksicht auf die Mieterschaft organisiert Wardeck Invest Sanierungen wenn immer möglich so, dass die Mietenden während der Bauzeit nicht ausziehen müssen oder liegenschaftsintern umziehen können. Die Mieterschaft schätzt dieses Vorgehen.

Im Jahr 2024 hat Wardeck Invest Sanierungsprojekte fortgeführt oder teilweise abgeschlossen. Fertiggestellt wurde beispielsweise die Sanierung einer Wohnüberbauung in Suhr AG. Sie erhielt neue Fenster, Leitungen, Bäder, Küchen, teilweise neue, moderne Grundrisse und eine Auffrischung der Fassaden, Allgemeinräume, Treppenhäuser und Autoeinstellhalle. Zudem wurden Ladestellen für die E-Mobilität geschaffen. Um die Energieversorgung klimafreundlicher zu machen, wurde eine Photovoltaikanlage installiert und die Liegenschaft an das Fernwärmenetz angeschlossen. Auch die Umgebung wurde instand gesetzt und ansprechender gestaltet. Die Sanierung fand in Etappen statt; die Mietenden konnten trotz der umfangreichen Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben. Total wurden rund CHF 13 Mio. investiert. Ein Projekt in Allschwil BL ist so geplant, dass ein Teil der Mietenden in die neuen Ergänzungsbauten ziehen können, bevor die Häuser durch Neubauten ersetzt werden. In Lupfig AG wurde 2024 mit der Sanierung von Wohnungen begonnen. Die erste Sanierungsetappe konnte 2024 abgeschlossen werden, die zweite Etappe wird 2025 realisiert. Auch diese Sanierung wird in bewohntem Zustand und ohne Kündigungen durchgeführt.

DIE ZUFRIEDENHEIT DER MIETENDEN IST ENTSCHEIDEND

Die Mietenden sind die Kunden von Wardeck Invest. Ihnen bietet die Immobiliengesellschaft attraktive Flächen zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, Komfort und Sicherheit. Um den Wünschen der Kunden und Kundinnen gerecht zu werden, sucht Wardeck Invest regelmässig den Dialog mit ihnen. Wardeck Invest 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 regelmässig, dass die Mehrheit der Mietenden mit den Liegenschaften und deren Bewirtschaftung sehr zufrieden ist. Kündigungen haben meist private Gründe. Seit Beginn der Erfassung im Jahr 2010 zeigten sich im Durchschnitt 87% aller ausziehenden Mietenden zufrieden oder sehr zufrieden. Im Berichtsjahr erhielt die Verwaltung von 84% der Befragten gute oder sehr gute Bewertungen.

Ein wichtiger Aspekt ist die Sicherheit der Mietenden. Wardeck Invest installiert bei Bedarf Sicherheitstechnik wie Videoüberwachung und moderne Schliessenanlagen und investiert in helle LED-Beleuchtung in 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, wie 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. Im Jahr 2024 hat das Unternehmen mehrere Bauanträge eingereicht und beschlossen, verstärkt in Architektur und Aufenthaltsqualität zu investieren. Mehr soziale und ökologische Nachhaltigkeit ist auch hier das Ziel. 2025 will das Unternehmen die Aufenthaltsqualität und die Biodiversität rund um seine Immobilien weiter verbessern. Das Unternehmen plant, einige seiner Umgebungsgestaltungen zertifizieren zu lassen.

All diese Massnahmen dienen dazu, die Zufriedenheit der Mieterschaft sicherzustellen und gleichzeitig die Leerstandsquote im Portfolio tief zu halten. Um Mieterwechsel und allfällige 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.

STRATEGIE ZUM AUSBAU DER INFRASTRUKTUR FÜR E-MOBILITÄT

Das Interesse der Mietenden an E-Mobilität wächst, deshalb baut Warteck Invest die Ladeinfrastruktur aus und folgt dabei einer portfolioweiten Strategie. Ladeinfrastruktur wird dann nachgerüstet, wenn ein effektiver Bedarf besteht und durch eine Mieterumfrage abgeklärt wurde.

Warteck Invest hat bereits mehrere Standorte mit Ladestationen oder Grundinstallation ausgestattet, und auch im Berichtsjahr kamen weitere Ladestationen hinzu. Den weiteren Ausbau dieses Angebots macht das Unternehmen von der Nachfrage abhängig. Beispielsweise sind im «Syd» Flächen für Elektroautos reserviert, die der lokale Energieversorger zur Verfügung stellt. Die Fahrzeuge können von den Mietenden über eine App gebucht und gegen Gebühr benutzt werden. Auch die Mitarbeitenden von Warteck Invest sind dazu angehalten, diese Elektrofahrzeuge für ihre dienstlichen Reisen zu nutzen. Den Mitarbeitenden stehen zudem Velos und E-Bikes sowie Tickets für den öffentlichen Verkehr gratis zur Verfügung.

VERTRAUEN IN DIE MITARBEITENDEN ZAHLT SICH AUS

Die Mitarbeitenden sind die Basis für den nachhaltigen Unternehmenserfolg. Warteck Invest fördert Engagement und Wissen der Mitarbeitenden durch ein attraktives Arbeitsumfeld, Vertrauen und ein vielfältiges Weiterbildungsangebot. Warteck Invest legt Wert auf einen kollegialen Umgang, der neue Ideen und effizientes Arbeiten fördert. Das Unternehmen setzt auf eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und profitiert davon. Entscheidend sind die Arbeitsergebnisse, den Weg dorthin bestimmen die Mitarbeitenden selbst. Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem mobilen Arbeiten hat Warteck Invest ein «Reglement für mobiles Arbeiten» erlassen. Die Mitarbeitenden können flexibel entscheiden, ob sie im Büro oder zu Hause arbeiten wollen. Trotz der wachsenden Bedeutung des Homeoffice investiert Warteck Invest in Sicherheit, Ergonomie und ein angenehmes Arbeitsumfeld in den Büros. Als Meilenstein haben sich die neuen Büros von Warteck Invest bereits nach einem Jahr er-

wiesen. Diese wurden im Dezember 2023 bezogen und erfüllten alle Anforderungen an eine moderne und identitätsstiftende Bürowelt. Die einladenden Aufenthaltsräume, Anordnung, Gestaltung und Einrichtung der attraktiven Arbeitsplätze haben den persönlichen Austausch weiter gefördert und die Arbeitsabläufe effizienter gemacht.

Die Meinung der Mitarbeitenden ist mitentscheidend für den Kurs des Unternehmens.

Die Mitwirkung der Mitarbeitenden hat bei Warteck Invest einen hohen Stellenwert. Das Unternehmen führt jährlich eine anonymisierte Zufriedenheitsumfrage unter den Mitarbeitenden durch. Sie deckt zahlreiche Themen ab, vom Arbeitsklima über die Nachhaltigkeit bis hin zur Beurteilung des Managements. Die Befragung der Mitarbeitenden zeigt eine anhaltend hohe Zufriedenheit durch 5,8 Punkte bei einer möglichen Höchstnote von 6 Punkten.

Warteck Invest bindet die Mitarbeitenden stark in Entscheidungen ein und informiert sie monatlich über den Geschäftsgang und wichtige Themen. Im Berichtsjahr war unter anderem die geplante Reform der beruflichen Vorsorge (BVG-Reform) ein Thema. Externe Fachleute wurden zu internen Informationsanlässen eingeladen und erläuterten die komplexe Thematik.

Die Meinung der Mitarbeitenden ist entscheidend für die Projekte und Vorhaben des Unternehmens. Verbesserungsvorschläge der Mitarbeitenden werden umgesetzt. Das schlanke Team von derzeit 15 Mitarbeitenden am Hauptsitz (exkl. Hauswartung) erbringt ein umfassendes Leistungspaket und vereint fachliches Know-how im Finanz- und Risikomanagement sowie im Facility-, Bau- und Immobilienmanagement. Gleichstellung ist für Warteck Invest eine Selbstverständlichkeit: 60% der Angestellten sind Frauen (exkl. Hauswartung).

WEITERBILDUNG WIRD GEFÖRDERT

Um das Wissen im Unternehmen zu erweitern und stets aktuell zu halten, bietet Warteck Invest Aus- und Weiterbildungen an. Im Berichtsjahr wurden interne und externe Kurse zu den Themen MS Office, Geschäftsmietverträge und Verhinderung von Geldwäsche durchgeführt. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter sollte jährlich mindestens einen Kurs oder eine Weiterbildung absolvieren. Mit Unterstützung des Arbeitgebers können sich die Mitarbeitenden auch individuell weiterbilden.

Regelmässig sprechen Mitarbeitende mit ihren Vorgesetzten über Entwicklungsmöglichkeiten und vereinbaren individuelle Weiterbildungsziele. Im Jahr 2024 absolvierte eine Person die Ausbildung zum eidg. dipl. Immobilienreuhänder, eine weitere macht derzeit einen Sachbearbeiter-Kurs (GRI 404-3).

Warteck Invest bietet ihren Mitarbeitenden Freiräume zur Verwirklichung anspruchsvoller Projekte.

Auch die Geschäftsleitung nimmt regelmässig an Schulungen und Veranstaltungen teil. Bei vielen dieser Veranstaltungen und Präsentationen stehen Nachhaltigkeitsthemen im Mittelpunkt. Für Warteck Invest ist es wichtig, auch in Zukunft alle Mitarbeitenden regelmässig zu Nachhaltigkeitsthemen zu schulen. Die Mitarbeitenden sollen über ein gutes Nachhaltigkeitswissen verfügen, denn dies ist die Voraussetzung, um nachhaltige Projekte erfolgreich entwickeln und umsetzen zu können. Warteck Invest will die Inhouse-Kompetenz im Bereich Nachhaltigkeit weiter stärken; Projekte werden bei Bedarf zusätzlich von ausgewiesenen externen Nachhaltigkeitsexperten unterstützt (GRI 2-17).

Als attraktive Arbeitgeberin bietet Warteck Invest marktgerechte Saläre, angemessene und flexible Arbeitszeiten, eine moderne Infrastruktur und eine offene Feedbackkultur. Das Arbeitsverhältnis basiert auf Vertrauen, und jeder und jede Mitarbeitende hat dank hoher Selbstverantwortung einen grossen Gestaltungsspielraum im eigenen Arbeitsbereich.

Warteck Invest bietet zudem überdurchschnittliche Sozialleistungen. Für die Pensionskasse ist das Unternehmen bei einer Sammelstiftung der Baloise angeschlossen. Es handelt sich um einen beitragsorientierten Vorsorgeplan. Sämtliche Risiken der Sammelstiftung sind mittels Kollektivversicherungsverträgen bei der Basler Lebensversicherungsgesellschaft vollständig rückversichert.

Die geringe Fluktuation im Unternehmen beweist, dass die Mitarbeitenden Warteck Invest als Arbeitgeberin schätzen. 2024 gab es drei Wechsel bei der ständigen Belegschaft (exkl. Hauswartung). 47% der Mitarbeitenden sind dem Unternehmen schon seit mehr als 10 Jahren treu (GRI 2-7, GRI 401-1).

NACHHALTIGE MATERIALIEN UND HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Warteck Invest sorgt für einen kontinuierlichen und zeitgerechten Unterhalt ihrer Liegenschaften. Damit erhält sie den Wert der Liegenschaften und schafft ein angenehmes und sicheres Wohn- und Arbeitsumfeld. Eine vorausschauende Planung und die Verwendung hochwertiger Materialien sichern eine lange Lebensdauer der Gebäude und halten die Betriebs- und Unterhaltskosten tief. Gleichzeitig wird die Kreislaufwirtschaft immer stärker in die Planung einbezogen, zum Beispiel bei den Überbauungsprojekten in Muttenz BL und Allschwil BL. Ziel ist es, so zu bauen, dass die Materialien bei einem späteren Rückbau wiederverwertet werden können.

Warteck Invest legt Wert auf hochwertige, nachhaltige Materialien und Erstellungstechniken. Zukunftsweisende Entscheidungen in diesem Bereich sichern die langfristige Vermarktbarkeit, denn Mietende bevorzugen immer häufiger nachhaltige und energieoptimierte Immobilien. Nachhaltige Beschaffung und Produktion sind auch für die Zertifizierung von Gebäuden entscheidend.

Die Energiestrategie von Warteck Invest stellt Anforderungen an jedes Bau- und Sanierungsprojekt: die Verwendung nachhaltiger Materialien, die Verbesserung der Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien. Warteck Invest entscheidet für jedes Objekt individuell, welche Materialien und Optimierungsmassnahmen sinnvoll sind. Im Vorder-

grund steht dabei die Reduktion des CO₂-Ausstosses und des Verbrauchs an grauer Energie. 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. Aber auch gut gedämmte Fenster und eine korrekt eingestellte Haustechnik sowie die Ausrüstung von Treppenhäusern mit LED-Beleuchtung und Bewegungsmeldern schonen Ressourcen.

Für einen geringen Ressourcenverbrauch spielt das Verhalten der Mietenden eine wichtige Rolle: Warteck Invest appelliert regelmässig an sie, verantwortungsvoll mit Strom, Wärme und Wasser umzugehen. Entsprechende Informationen und Tipps erhalten die Mietenden jederzeit auf der Webseite von Warteck Invest oder im Rahmen von gezielten Aktionen.

ÖKONOMISCHE UND ÖKOLOGISCHE VORTEILE DURCH ENERGIEEFFIZIENZ

Warteck Invest investiert laufend in die Nachhaltigkeit ihres Immobilienportfolios bei Neubauten, Sanierungen, Neuakquisitionen und Umnutzungen. Im Zuge der Dekarbonisierung ersetzt das Unternehmen Öl- und Gasheizungen in den Liegenschaften und schliesst immer mehr Immobilien an klimafreundliche Energieträger an. Für alle Basler Liegenschaften und eine Reihe weiterer Liegenschaften in anderen Kantonen besteht ein konkreter Zeitplan für den Anschluss an das Fernwärmenetz. Auch die Photovoltaik wird schrittweise ausgebaut. Warteck Invest betreibt aktuell 13 Photovoltaikanlagen, von denen drei im Jahr 2024 in Betrieb genommen wurden. Zwei weitere Anlagen befinden sich bereits in der Planungsphase. Die Produktion aller Photovoltaikanlagen im Jahr 2024 belief sich auf 568 791 kWh (Vorjahr 411 220 kWh).

Warteck Invest rüstet geeignete Liegenschaften fortlaufend mit Photovoltaikanlagen aus. Aktuell befinden sich zwei weitere Anlagen in der Planungsphase.

Warteck Invest erhebt und prüft laufend die Energiekennzahlen aller Liegenschaften. Bei Auffälligkeiten werden detaillierte Abklärungen vorgenommen und Verbesserungen umgesetzt. Die Energieeffizienz des Gesamtportfolios wird kontinuierlich verbessert, was letztendlich zum übergeordneten Netto-Null-Ziel bis 2050 beiträgt. Die Liegenschaften der Warteck Invest werden in regelmässigen Zyklen saniert und energetisch optimiert. Bei geringerem Energieverbrauch sinken die Nebenkosten für die Mietenden. Dadurch werden die Mietobjekte noch attraktiver. Im eigenen Betrieb nutzt das Unternehmen ebenfalls Möglichkeiten, um Ressourcen zu schonen und Emissionen zu vermeiden.

Warteck Invest überwacht laufend, wie das Unternehmen auf seinem Reduktionspfad vorankommt. Für das Jahr 2023 zeigt sich eine positive Entwicklung. Im Jahr 2023 sanken sowohl die Wärmeintensität (klimakorrigiert «Akkumulierte Temperaturdifferenzen») des Portfolios als auch die CO₂-Intensität «like for like» um 1,1% bzw. um 2,2%. Ebenfalls sind die Wasserintensität um 0,4% und die Stromintensität um 9,0% «like for like» gesunken.

Warteck Invest kommuniziert effektiv gemessene Umweltkennzahlen auf Basis der vorliegenden Abrechnungsperioden und verzichtet weitestgehend auf die Extrapolation von Kennzahlen. Entsprechend sind die Umweltkennzahlen für das Jahr 2024 noch nicht verfügbar.

Im Berichtsjahr wurden die Berechnungen der Umweltkennzahlen aktualisiert, indem die aktuellen CO₂-Faktoren gemäss REIDA für beide präsentierten Perioden für die Berechnungen angewendet wurden. Wardeck Invest ist bestrebt, die Datenqualität hochzuhalten und wo möglich noch zu verbessern. Um die Vergleichbarkeit zu wahren, wurden entsprechend alle Vorjahreszahlen wenn möglich und notwendig angepasst (GRI 2-4).

Umweltkennzahlen ^{1,5}	7.2022–6.2023	7.2021–6.2022	Veränderung
Energieverbrauch (MWh)	14 862	15 170	-2,0%
Strom	1 659	1 824	-9,0%
Wärme²	13 203	13 346	-1,1%
Fernwärme	2 097	1 967	6,6%
Gas	8 113	8 407	-3,5%
Öl	2 599	2 605	-0,2%
Pellets	102	83	21,9%
Wärmepumpe	292	284	2,8%
Stromintensität (kWh/m ²)	8,5	9,3	-9,0%
Wärmeintensität (kWh/m ²)	67,7	68,4	-1,1%
CO₂-Emissionen (t CO₂e)³	2 360	2 413	-2,2%
Scope 1⁴	2 134	2 189	-2,5%
Gas	1 480	1 533	-3,5%
Öl	654	656	-0,2%
Pellets	0,3	0,2	21,9%
Scope 2⁴	226	224	1,2%
Strom	30	33	-8,5%
Fernwärme	191	186	2,9%
Wärmepumpe	5	5	3,3%
CO ₂ -Intensität (kg CO ₂ e/m ²)	12,1	12,4	-2,2%
Wasserverbrauch (m³)	132 963	133 548	-0,4%
Wasserintensität (m ³ /m ²)	0,68	0,68	-0,4%

¹ Datengrundlage sind die Heiz- und Nebenkostenperioden 2023/2022 und 2022/2021. Die Zahlen stützen sich auf 100% der gesamten Energiebezugsfläche (49 Liegenschaften) des damaligen Portfolios. Es wird nur über vom Eigentümer kontrollierte Liegenschaften berichtet. Die Daten beinhalten Allgeminstrom, Gesamtwasser und Gesamtwärme. Von Mietern bezogene Strommengen sind nicht enthalten. Datenabdeckung für Wärme und Allgeminstrom bei 100% durch Originaldaten (Vergleichsperiode 100% Originaldaten).

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»: https://www.reida.ch/images/REIDA_CO2_Report_Treibhausgas_Emissionsfaktoren_Stand_241031.pdf

⁴ Scope 1: Emissionen aus eigenen Anlagen wie Heizungen und Boilern.

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.

Nutzungsart ¹			
	Anzahl	Fläche (m ²)	Fläche (%)
Wohnliegenschaften	28	105 363	54
Kommerziell genutzte Liegenschaften	15	70 330	36
Gemischt genutzte Liegenschaften	6	19 382	10
Gesamt	49	195 075	100

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

STROM AUS PHOTOVOLTAIKANLAGEN AUF DEN DÄCHERN VON WARTECK INVEST

	Leistung (kWp)	Produktion 2024 (kWh)	Produktion seit IBN ¹ (kWh)	Spezifischer Ertrag 2024 (kWh/kWp)
Strom				
Eigene Anlagen	946	468 571	1 403 887	495
Vermietete Dachflächen	124	100 220	1 283 807	807
Total	1 070	568 791	2 687 694	531

¹ IBN = Inbetriebnahme: Fünf der total 13 Anlagen wurden zwischen 2012 und 2020 in Betrieb genommen. Zwei eigenen Anlagen kamen im Jahr 2021 dazu, eine weitere im Laufe des Jahres 2023 und drei Stück im Jahre 2024.

ABSENKPFAD ZUR ERREICHUNG DES NETTO-NULL-ZIELS BIS 2050

Wartec Invest hat einen 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. Für ihren Reduktionspfad hat Wartec Invest unterschiedliche Szenarien definiert. Diese Szenarien ermöglichen es, die existierende Planung von wirtschaftlichen Instandsetzungsmassnahmen sowie ambitioniertere Vorgehen mit weiteren Massnahmen oder Instandsetzungen mit stärkeren Erneuerungstiefen abzubilden.

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

Das Portfolio von Wartec Invest befindet sich bereits auf einem guten energetischen Niveau und im Zielkorridor des Absenkpfads. Mit den laufend umgesetzten Massnahmen wird sich die Energieeffizienz auch in Zukunft weiter verbessern.

Der Absenkpfad beinhaltet die Massnahmen der Zehnjahresplanung (Sanierungen inkl. Umstellung der Heizsysteme), weitere Erneuerungsmassnahmen zum Ersatz von fossilen Heizsystemen, Gebäudehüllenerneuerungen (Erneuerungstiefe vergleichbar mit Minergie-Standard), Betriebsoptimierungen und den Ausbau der Photovoltaik. Die Berechnung des Absenkpfads basiert auf dynamischen CO₂-Profilen pro Jahr. Da die Schweiz bis 2050 klimaneutral sein will, ist davon auszugehen, dass Strom und Fernwärme in Zukunft umweltfreundli-

cher produziert werden. Sollte vor diesem Hintergrund und trotz des Engagements von Wartec Invest das Netto-Null-Ziel nicht erreicht werden können, wird Wartec Invest weitere, externe CO₂-Massnahmen in Betracht ziehen.

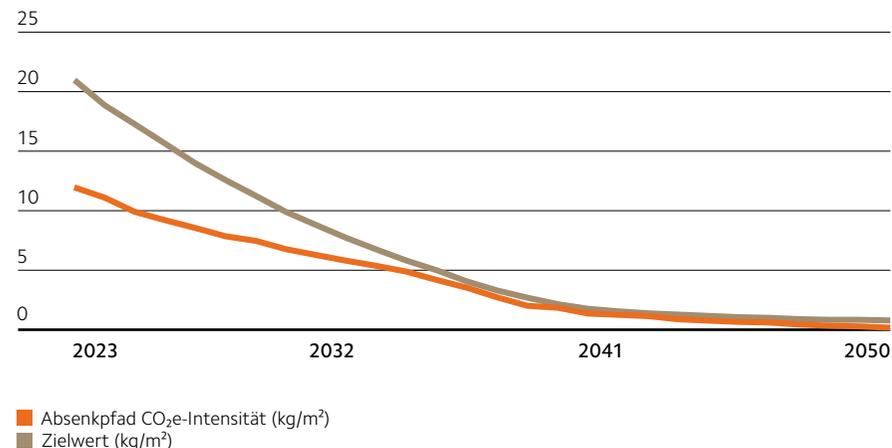
Das Portfolio von Wartec Invest ist auf gutem Weg zum Netto-Null-Ziel.

SORGFALTPFLICHTEN, TRANSPARENZ UND BERICHTERSTATTUNG GEMÄSS ART. 964 OR

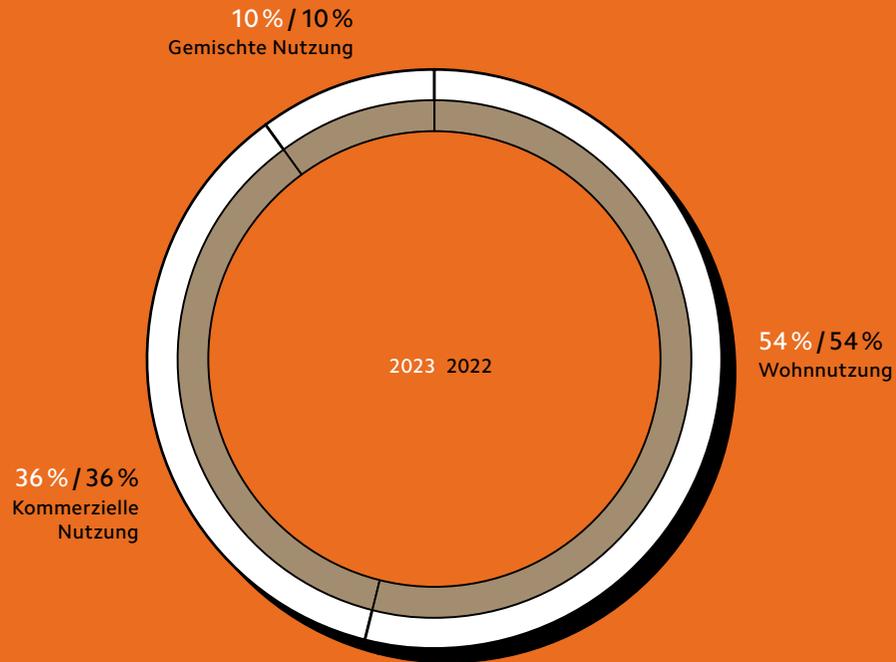
Wartec Invest fällt nicht unter die Berichterstattungspflicht gemäss Art. 964a OR betreffend nichtfinanzielle Belange. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wird freiwillig erstellt und ist kein Bericht über nichtfinanzielle Belange im Sinne von Art. 964b OR.

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

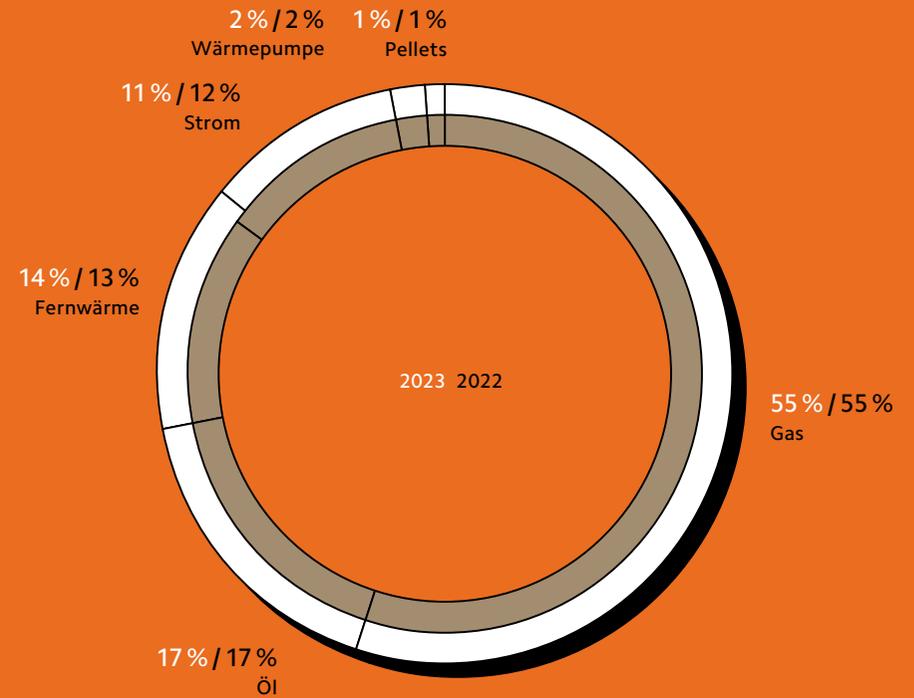
CO₂e-Absenkpfad in CO₂e-Intensität (kg CO₂/m² EBF)



Flächenverteilung im Nachhaltigkeitsbericht Portfolio per 31.12.2024



Energieverbrauch im Nachhaltigkeitsbericht Gesamtportfolio nach Energieträgern (2023)



Namenaktie

Namenaktie	2024	2023	Veränderung
in CHF			
Kurs am 31.12. ⁸	1 915	1 809	5,9%
Höchst ⁸	1 920	2 239	
Tiefst ⁸	1 640	1 760	
Ininnerer Wert (Net Asset Value)	1 673	1 696	-1,4%
Premium/Agio ¹ am 31.12.	14,5%	9,1%	59,4%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)	23,3	28,6	-18,6%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ²	128	108	19,0%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt ^{2,3}	123	122	0,3%
Konzerngewinn vor Steuern ²	98	74	32,3%
Konzerngewinn ²	82	65	27,1%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ^{2,4}	78	79	-0,2%
Ausschüttung für das Geschäftsjahr	70 ⁵	70	0,0%

Symbol Telekurs
WARN

Reuters
WARZnb

Valorennummer
261 948

ISIN-Nummer
CH0002619481

Kursentwicklung ⁶ Namenaktie	2024	2023
- Berichtsjahr	6,1%	-18,5%
- letzte 3 Jahre p.a.	-6,3%	-7,8%
- letzte 5 Jahre p.a.	-1,0%	0,3%
Gesamtrendite (Performance)⁷ Namenaktie		
- Berichtsjahr	10,0%	-15,4%
- letzte 3 Jahre p.a.	-3,0%	-4,4%
- letzte 5 Jahre p.a.	2,4%	3,8%
Renditen Benchmarks		
SXI Real Estate Index (Kurs)	13,0%	3,8%
SXI Swiss Real Estate All Shares Index (Kurs)	11,7%	4,1%
SPI (Kurs)	3,0%	0,7%
SXI Real Estate Index (Performance)	16,3%	7,1%
SXI Swiss Real Estate All Shares Index (Performance)	15,9%	8,3%
SPI (Performance)	6,2%	3,8%

¹ Premium/Agio = Zuschlag zum inneren Wert

² Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien
(2024: 280 647 Stück / 2023: 247 500 Stück)

³ EBIT abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 1,5 Mio. (VJ CHF -3,7 Mio.)

⁴ Konzerngewinn abzüglich Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 1,5 Mio. (VJ CHF -3,7 Mio.)
korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i. d. H. v. CHF -0,4 Mio. (VJ CHF 0,2 Mio.)

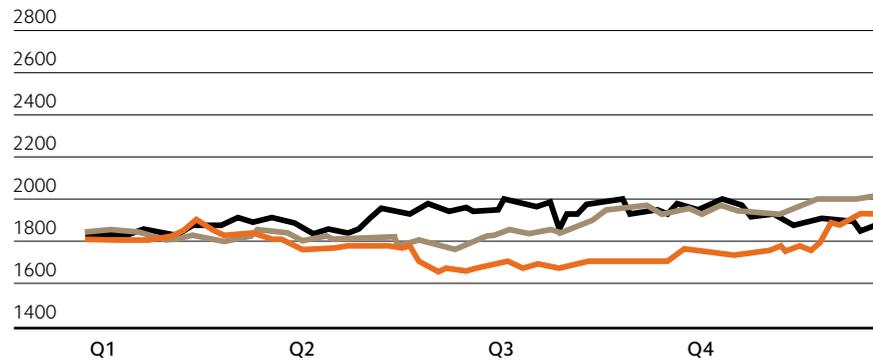
⁵ Antrag des Verwaltungsrats

⁶ Kursveränderung in Prozenten des Eröffnungskurses am 1.1.

⁷ Kursveränderung inklusive Ausschüttung in Prozenten des Eröffnungskurses am 1.1.

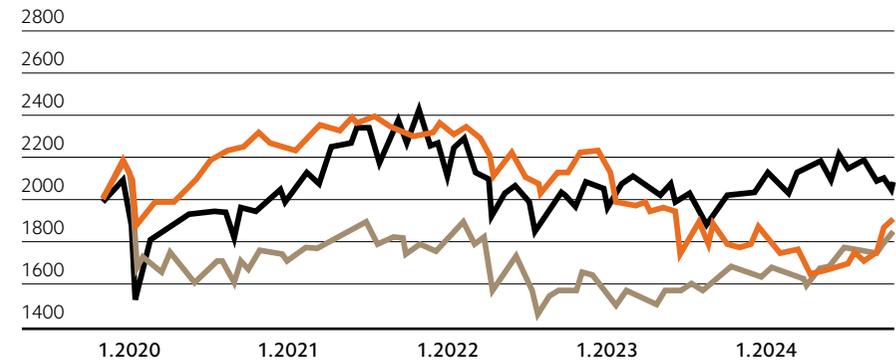
⁸ Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

Namenaktie 1.1.2024 – 31.12.2024 in CHF



■ WARN
■ SXI Swiss Real Estate All Shares (angepasst)
■ SPI (angepasst)

Namenaktie 1.1.2020 – 31.12.2024 in CHF





Corporate Governance

Grundsätze der Unternehmensführung

Das folgende Kapitel enthält die gemäss der Corporate-Governance-Richtlinie RLCG der Schweizer Börse SIX vom 29. Juni 2022 und dem Leitfaden von SIX Exchange Regulation zu dieser Richtlinie geforderten Informationen zur Gesellschaft. Allfällig überflüssig anmutende Negativerklärungen sind auf die in dieser Richtlinie enthaltenen Bestimmungen zurückzuführen.

KONZERNSTRUKTUR UND AKTIONARIAT (ZIFFER 1 RLCG)

KONZERNSTRUKTUR (ZIFFER 1.1 RLCG)

Der Konzern besteht aus der Muttergesellschaft Warteck Invest AG, Basel, der 100-prozentigen Tochtergesellschaft Warteck Sport Holding AG, Basel, und seit dem 5. Juli 2023 zusätzlich aus der 100-prozentigen Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG, Basel (ehemals Klima Immobilien und Beteiligungen AG) (vgl. dazu «Konsolidierungskreis», Seite 50).

WARTECK INVEST AG

Die Warteck Invest AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft, die inklusive Hauswarte zurzeit 23 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.

Die Warteck Invest AG ist am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Börsenkaptalisierung betrug per 31. Dezember 2024 CHF 592,5 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 2024 die folgenden bedeutenden Aktieninhaber (> 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 Geschäftsjahr 2024 hat die UBS Fund Management (Switzerland) AG die meldepflichtige Schwelle von 3,0% erreicht (Art. 120 ff. FinfraG). Im Vorjahr hatte die MV Immoextra Schweiz Fonds ihren Anteil von 3,0% auf 5,0% erhöht und somit die meldepflichtige Schwelle von 5,0% erreicht (Art. 120 ff. FinfraG). Ansonsten wurde keine Offenlegungsmeldung nach Art. 120 ff. FinfraG publiziert.

Meldungen betreffend bedeutende Aktieninhaber 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>

Streuerung der Aktien per 31.12.2024	Eingetragene Aktieninhabende		Eingetragene Aktien	
	Bestand	Anzahl	%	Anzahl
1 bis 50 Aktien	1 668	76,8	27 635	8,9
51 bis 100 Aktien	234	10,8	17 360	5,6
101 bis 250 Aktien	155	7,1	24 387	7,9
251 bis 500 Aktien	56	2,6	19 170	6,2
Über 500 Aktien	58	2,7	163 063	52,7
Total eingetragene	2 171	100,0	251 615	81,3
Dispobestand			57 760	18,7
Total ausgegeben			309 375	100,0

KREUZBETEILIGUNGEN (ZIFFER 1.3 RLCG)

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR (ZIFFER 2 RLCG)

Das nominelle, voll liberierte Eigenkapital von CHF 3 093 750 ist in 309 375 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 10 je Aktie und mit 1 Stimmrecht pro Aktie aufgeteilt. Alle 309 375 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 Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien wurde entsprechend um 61 875 neue Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung von 25 % resultierte. Somit besteht per 31. Dezember 2024 kein Kapitalband mehr.

GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL UND GENUSSSCHEINE

Es besteht kein genehmigtes oder bedingtes Kapital. Es werden keine Genussscheine ausgegeben.

KAPITALSTRUKTUR UND -VERÄNDERUNGEN WARTECK INVEST AG

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2022	247 500	10	2 475 000
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2023	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

Kapitalstruktur und -veränderungen Wartec Invest AG	2024	2023	2022
in Tausend CHF			
Aktienkapital	3 094	2 475	2 475
Kapitalreserven	148 636	63 220	7 183
Gewinnreserven	39 071	42 759	45 618
Bilanzgewinn	3 697	4 987	5 808
Total Eigenkapital	194 498	113 441	125 783

ÜBERTRAGUNGSBESCHRÄNKUNGEN (ZIFFER 2.6 RLCG)

Gemäss dem nachstehend in vollem Wortlaut wiedergegebenen § 5 der Statuten der Wartec 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,
- soweit dessen Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen;
 - 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 ausgegeben.

Verwaltungsrat

(ZIFFER 3 RLCG)



KURT RITZ

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats
seit 29. Mai 2024

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

Mitglied des Verwaltungsrats der
Solar21 AG (seit 2024)

Mitglied des Verwaltungsrats der
Avobis Invest AG (seit 2024)

Mitglied des Stiftungsrats der
Sammelstiftung Vorsorge
der Schweiz SSVZ (seit 2023)

Mitglied des Verwaltungsrats der
Intershop Holding AG (seit 2019),
bis 27. März 2024

Mitglied als Experte im Anlageaus-
schuss der BVK Personalvorsorge des
Kantons Zürich (seit 2019)

Präsident des Verwaltungsrats der
Imufin AG (seit 2019)

Mitglied im Verwaltungsrat der
Seewarte Holding AG (seit 2019)

Langjährige Tätigkeit in verschie-
denen Funktionen, u. a. als Partner
bei der PricewaterhouseCoopers AG
(1995–2019)

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit
2019, gewählt bis GV 2025



STEPHAN A. MÜLLER

Funktion

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

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

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

Selbstständiger Investor

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit
2019, gewählt bis GV 2025



TANJA TEMEL

Funktion

Mitglied des Verwaltungsrats

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

Mitglied der Stadtbildkommission
Aarau (seit 2022)

Präsidentin der Stiftung Zukunft
Kinderspital Zentralschweiz
(seit 2020)

Mitglied des Verwaltungsrats der
Gartenmann & Partner Holding AG
(seit 2020)

Mitglied des Verwaltungsrats der
ewl Areal AG (seit 2018)

Mitglied des Verwaltungsrats der
Laubegg AG (seit 2018)

Inhaberin Architekturbüro ATT AG
(seit 2017)

Partnerin und Geschäftsleitungs-
mitglied der Scheitlin Syfrig
Architekten AG (2008–2017)

Langjährige Tätigkeit in verschie-
denen Architekturgremien und Jurys

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit
2022, gewählt bis GV 2025



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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

Partner der Wirtschaftskanzlei VISCHER AG, Basel/Zürich/Genf, und Leiter der Bereiche Bau- und Immobilienrecht sowie Notariat (seit 1999)

Mitglied des Verwaltungsrats der Hansa Aktiengesellschaft (seit 2018)

Mitglied des Verwaltungsrats der Athris AG (seit 2018)

Präsident des Stiftungsrats der Stiftung SKB 1809, vormals Sparkasse Basel (Präsident seit 2017, Mitglied seit 2012)

Officer der Real Estate Section der International Bar Association (seit 2015)

Mitglied der Notariatsaufsichtskommission Basel-Stadt (seit 2013)

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2022, gewählt bis GV 2025



MARCEL ROHNER

Ausgeschieden per 29. Mai 2024

Funktion

Präsident des Verwaltungsrats bis 29. Mai 2024

Personalien

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

**Beruflicher Hintergrund /
Fachkompetenz**

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

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

Mitglied des Verwaltungsrats der Helvetischen Bank (seit 2012)

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

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

Mitglied des Verwaltungsrats der CBI Holding SA (seit 2018)

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

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

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

Amts-dauer

Mitglied des Verwaltungsrats seit 2011, Präsident des Verwaltungsrats seit 2019, gewählt bis GV 2024

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

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in den obersten Leitungs- und Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten gemäss Art. 626 Abs. 2 Ziff. 1 schweizerisches Obligationenrecht ist in § 18 der Statuten geregelt (warteck-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance).

WAHL, ORGANISATION UND KOMPETENZREGELUNG (ZIFFERN 3.4, 3.5 UND 3.6 RLCG)

Statutengemäss besteht der Verwaltungsrat aus drei bis sieben Mitgliedern, die von der Generalversammlung einzeln auf die Dauer von jeweils einem Jahr gewählt werden. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst, soweit die Konstituierung nicht zu den Befugnissen der Generalversammlung gehört (Wahl des Präsidenten). 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) 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 ein Mitglied des Verwaltungsrats als offizielle Ansprechperson bestimmt wurde. Die Vertraulichkeit wurde den Mitarbeitenden garantiert.

Der Verwaltungsrat trifft sich zu regelmässigen ordentlichen halb- bis ganztägigen Sitzungen, die vom Präsidenten geleitet werden. Im Berichtsjahr fanden vier solche Sitzungen statt. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Präsident hat den Stichtentscheid. Als Protokollführer amtiert der Sekretär. Über die ordentlichen Sitzungen hinaus besteht die Möglichkeit, Zirkularbeschlüsse zu fassen oder bei aktuellem Anlass Ad-hoc-Sitzungen oder Telefon-/Videokonferenzen einzuberufen. Im Berichtsjahr wurden drei Ad-hoc-Sitzungen in Form von Videokonferenzen abgehalten und sechs Zirkularbeschlüsse gefasst. Zudem wurde zusammen mit der Geschäftsleitung ein eintägiges Strategieemeeing 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 über den Kauf und Verkauf eigener Aktien, gründet oder liquidiert Tochtergesellschaften und entscheidet über Akquisitionen und Devestitionen von Immobilien. Zudem legt er auf Basis des Vorschlags des Vergütungsausschusses und im Rahmen der von der Generalversammlung beschlossenen Maximalbeträge die Entschädigungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung fest.

Der Verwaltungsrat hat die operative Geschäftsführung weitgehend an die Geschäftsleitung delegiert. Wichtigste Ausnahmen bilden operative Entscheidungen zum Immobilienportfolio-Management wie die Investitions- und Devestitionsentscheide, die Genehmigung von Planungskrediten oder die Ausführungsent-scheide 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.

INFORMATIONEN- 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 Risikomanagementsystem wird auf die entsprechenden Ausführungen im Anhang zur Konzernrechnung auf Seite 51 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. Immobilien-treuhänder

Beruflicher Hintergrund
Firmenkundenberater im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1999–2003)

Kundenberater in einem Finanzdienstleistungsunternehmen (1998–1999)

Praxisausbildung im Kreditgeschäft einer Schweizer Bank (1996–1998)

Studium der Wirtschaftswissenschaften (1990–1996)

Amtsdauer
Eintritt als Geschäftsführer am 1. April 2003



PHILIPPE MOULIN

Funktion
Chief Investment Officer

Personalien
Geboren 1973, wohnhaft in Oberwil BL, Schweizer Bürger

Ausbildung
Eidg. dipl. Immobilien-treuhänder, dipl. in Unternehmens- und Mitarbeiterführung NDS HF

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

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

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



DANIEL LANFRANCONI

Funktion
Chief Financial Officer

Personalien
Geboren 1981, wohnhaft in Zürich, Schweizer Bürger

Ausbildung
Betriebsökonom FH, eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

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

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

Studium Betriebsökonomie FH (2004–2007)

Amtsdauer
Eintritt am 8. Februar 2021, Mitglied der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung üben keine amtlichen Funktionen, politischen Ämter oder andere relevanten Tätigkeiten 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). Es bestehen keine Managementverträge im Sinne von Art. 4.4 RLCG.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN (ZIFFER 5 RLCG)

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

FESTSETZUNGSVERFAHREN (ZIFFER 5.1 RLCG)

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

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

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

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

Ab dem Geschäftsjahr 2025 wird die variable Vergütungsstruktur für die Geschäftsleitung angepasst. Details zu den Anpassungen sind im Vergütungsbericht (Seite 44) zu finden.

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

STATUTARISCHE REGELN (ZIFFER 5.2 RLCG)

Die Generalversammlung stimmt gemäss § 14 der Statuten jährlich gesondert ab über die maximalen Gesamtbeträge für die nicht erfolgsabhängige 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 erfolgsabhängige variable Vergütung der Geschäftsleitung für das laufende Geschäftsjahr.

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

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

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

Die im Berichtsjahr ausgerichteten Entschädigungen an die Organmitglieder sind im Vergütungsbericht (Seite 42) offengelegt.

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIENINHABENDEN (ZIFFER 6 RLCG)

Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. 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 Generalversammlungen an- bzw. abmelden.

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

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

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

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN (ZIFFER 7 RLCG)

Die gesetzliche Angebotspflicht gemäss Art. 135 FinfraG wurde weder erhöht (Opting-up) noch wegbedungen (Opting-out). Dies bedeutet, dass eine Grossaktionärin oder ein Grossaktionär den übrigen Aktieninhabenden beim Erreichen der gesetzlichen Schwelle von 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 2024 betragen TCHF 93 (Vorjahr TCHF 122). Weitere Honorare in der Höhe von TCHF 130 wurden für den zwingend notwendigen Comfort Letter von EY im Rahmen der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2024 vergütet und weitere TCHF 31 für Steuerberatung in Zusammenhang mit der KIB Immobilien AG und einen Marktvergleich von Vergütungen verbucht. Im Vorjahr beliefen sich die weiteren Honorare der Revisionsstelle auf TCHF 130 für Steuerberatung im Zusammenhang mit der Akquisition der Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG.

Die Revisionsstelle führt nebst der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts jeweils nach rund zehn Monaten eine Zwischenrevision des laufenden Geschäftsjahres durch. Das Ergebnis dieser Zwischenrevision wird jeweils mit dem CEO und dem CFO besprochen, der den Gesamtverwaltungsrats an seiner nächsten Sitzung darüber informiert. Die Aufsicht und Kontrolle über die Revisionsstelle obliegt dem Gesamtverwaltungsrats, der diese zusammen mit der Geschäftsleitung wahrnimmt. Der Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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. Darüber hinaus wird ein Kurzbericht zum Geschäftsjahr allen Aktieninhabenden sowie weiteren Interessierten per Post zugestellt. Jeweils Ende März oder Anfang April findet eine Medien- und Finanzanalystenkonferenz statt, an der das vergangene Geschäftsjahr sowie die Zukunftsaussichten der Gesellschaft erläutert werden. Überdies werden bei aktuellem Anlass Mitteilungen elektronisch (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 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.



Vergütungs- bericht

Vergütungen im Jahr 2024

Für das Berichtsjahr 2024 erstellt der Verwaltungsrat gemäss Art. 734 des schweizerischen Obligationenrechts (OR) den vorliegenden Vergütungsbericht, der die Vergütungen, Darlehen und Kredite, die Beteiligungsrechte an der Gesellschaft und Optionen auf solche Rechte der Organmitglieder und deren Nahestehende sowie die Tätigkeiten der Organmitglieder bei anderen Unternehmen gemäss Art. 734a bis 734e OR offenlegt.

Für das Festsetzungsverfahren der variablen und fixen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wird auf das entsprechende Kapitel im Corporate-Governance-Bericht (vgl. [Seite 39](#)) verwiesen.

Im Berichtsjahr wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

	Verwaltungsrat				Geprüft	
	fixe VR-Honorare		Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
in Tausend CHF						
Name, Funktion						
Kurt Ritz, Präsident ¹ ab 29.5.2024	97	65	7	5	104	70
Dr. Marcel Rohner, Präsident ¹ bis 29.5.2024	50	120	-	-	50	120
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	342	380	19	17	361	397

¹ Mitglied Vergütungsausschuss

	Geschäftsleitung		Geprüft	
	Total GL		Höchste Einzelentschädigung ¹	
	2024	2023	2024	2023
in Tausend CHF				
Saläre (fix)	1060	1034	463	471
Saläre (variabel)	330	250	130	110
Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen	361	335	165	159
Wert Privatnutzung Geschäftswagen	25	23	10	8
Total	1776	1642	768	749

¹ Daniel Petitjean, Chief Executive Officer

Die Angaben zu den VR-Honoraren und den Salären der Geschäftsleitung verstehen sich brutto, das heisst vor Abzug der Sozialversicherungsbeiträge. 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. Die Vergütung für den Verwaltungsrat ist in §25 der Statuten geregelt www.wartec-invest.ch/de/investoren-medien/corporate-governance.

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.

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.

VERGLEICH DER AUSGERICHTETEN VERGÜTUNGEN MIT DEN AN DER GENERALVERSAMMLUNG GENEHMIGTEN VERGÜTUNGEN

Die unten stehende Tabelle zeigt die von der Generalversammlung genehmigten maximalen Vergütungen für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung und vergleicht sie mit den effektiv im Jahr 2024 ausgerichteten Beträgen. Die fixen Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden gemäss Statuten prospektiv für die Dauer von jeweils dem 1. Juli bis zum 30. Juni des Folgejahres genehmigt. Aus diesem Grund werden für die Berichtsperiode die genehmigten Vergütungen aus den beiden vorgängigen Generalversammlungen auf das Berichtsjahr linear umgerechnet und mit den für diesen Zeitraum effektiven Vergütungen verglichen. Die maximale variable Vergütung der Geschäftsleitung wird gemäss Statuten prospektiv für das laufende Geschäftsjahr genehmigt.

Geprüft	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
Verwaltungsrat					
Fixe Vergütung	1.7.2023 bis 30.6.2024 ¹ 1.7.2024 bis 30.6.2025 ²	420 420	1.1.24 bis 31.12.24	420	342

Geprüft	Zeitraum	Genehmigte Vergütungen	Anpassung auf Berichtszeitraum	Genehmigte Vergütung für angepassten Zeitraum	Ausgerichtete Vergütung für angepassten Zeitraum
in Tausend CHF					
Geschäftsleitung					
Fixe Vergütung	1.7.2023 bis 30.6.2024 ¹ 1.7.2024 bis 30.6.2025 ²	1400 1500	1.1.24 bis 31.12.24	1450	1423
Variable Vergütung	Ausgerichtet im Berichtsjahr ¹	400	-	-	353

¹ Genehmigt an der Generalversammlung 2023

² Genehmigt an der Generalversammlung 2024

Die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2024 wurde am 24. März 2025 vom Verwaltungsrat auf TCHF 330 (exkl. Sozialversicherungsbeiträge) festgesetzt und liegt damit im Rahmen des von der Generalversammlung (2024) festgelegten Maximalbetrags von TCHF 450.

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft (Art. 734d OR)		Anzahl Aktien per 31.12.24	Anzahl Aktien per 31.12.23
Name	Funktion		
Kurt Ritz (voher Mitglied des Verwaltungsrats)	Präsident des Verwaltungsrats ab 29.5.2024	100	50
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats bis 29.5.2024	n/a	600
Stephan A. Müller	Vizepräsident des Verwaltungsrats	100040	80030
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats	0	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	15	12
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	37	30
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	38	30
Daniel Lanfrancioni	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		100230	80752

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 2024

Verwaltungsrat	Mandate bei börsenkotierten Organisationen	Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen
Kurt Ritz	- Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG, Zürich (bis 27.3.2024)	- 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
Geschäftsleitung		
Daniel Petitjean		- Mitglied des Verwaltungsrats der Da Graziella AG - Mitglied des Verwaltungsrats Antero Invest AG
Philippe Moulin		- Mitglied des Verwaltungsrats der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung

Die übrigen Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten keine Mandate bei anderen Gesellschaften.

Geprüft

Organmitglieder mit externen Mandaten per 31. Dezember 2023

Verwaltungsrat	Mandate bei börsenkotierten Organisationen		Mandate bei nicht börsenkotierten Organisationen	Geprüft
	Mandate bei börsenkotierten Organisationen			
Dr. Marcel Rohner	– Vizepräsident des Verwaltungsrats der UBP (Union Bancaire Privée)		– Präsident des Verwaltungsrats der Löwenfeld Beteiligungen AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Helvetischen Bank – Mitglied des Verwaltungsrats der Armada Investment Group AG – Mitglied des Verwaltungsrats der Acoro Asset Management AG – Mitglied des Verwaltungsrats der CBI Holding SA – Präsident der Vereinigung Schweizerischer Assetmanagement- und Vermögensverwaltungsbanken – Präsident des Verwaltungsrats und Ausschusses der Schweizerischen Bankiervereinigung	
Stephan A. Müller			– Mitglied des Verwaltungsrats der Espace Real Estate Holding AG	
Kurtz Ritz	– Mitglied des Verwaltungsrats der Intershop Holding AG (bis 27.3.2024)		– 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	
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 Verwaltungsrats der Wilfram AG – Präsident des Stiftungsrats der Stiftung SKB 1809, vormals Sparkasse Basel – Präsident des HEV Muttenz – Officer der Real Estate Section der International Bar Association – Mitglied der Notariatsaufsichtskommission Basel-Stadt	
Geschäftsleitung				
Daniel Petitjean			– Mitglied des Verwaltungsrats der Da Graziella AG – Mitglied des Verwaltungsrats Antero Invest AG	
Philippe Moulin			– Mitglied des Verwaltungsrats der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung – Mitglied des Verwaltungsrats der Hildegard Klinik AG	

Die übrigen Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung halten keine Mandate bei anderen Gesellschaften.

ANPASSUNG DER VARIABLEN VERGÜTUNGSSTRUKTUR AB 2025

Die variable Vergütungskomponente dient der zusätzlichen Abgeltung von Mitarbeitenden für ihre individuelle Leistung sowie für den Erfolg des Unternehmens und fördert eine leistungsorientierte Unternehmenskultur. Sie ist sowohl an persönliche als auch an Unternehmensziele gebunden. Der Kreis der Anspruchsberechtigten für eine variable Vergütung beschränkt sich bei Warteck Invest auf die Geschäftsleitung.

Bislang konnte sich die variable Vergütungskomponente in der Regel zwischen 0% und 20% der fixen Vergütung (Grundsalar) bewegen und wurde vollständig in bar ausgezahlt.

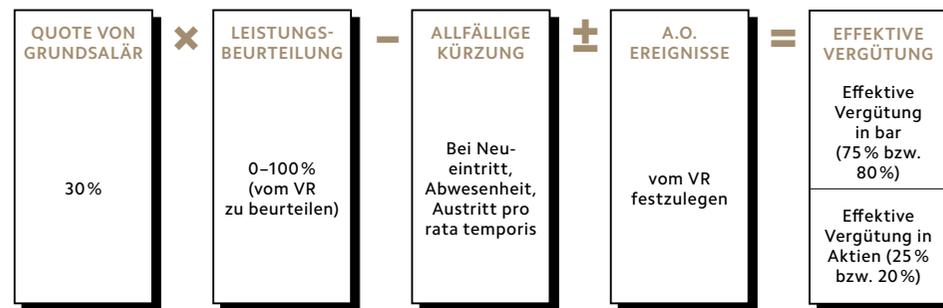
Im Jahr 2024 wurden die Grundlagen der variablen Vergütung überarbeitet. Künftig wird ein fixer Anteil der variablen Vergütung in Aktien der Warteck Invest AG gewährt. Die variable Vergütung wird zu 75% (CEO) bzw. 80% (restliche Geschäftsleitung) in bar und zu 25% (CEO) bzw. 20% (restliche Geschäftsleitung) in Aktien der Gesellschaft ausbezahlt. Diese Aktien unterliegen einer Sperrfrist von drei Jahren nach Zuteilung und können erst danach von den Begünstigten veräussert werden. Mit der Einführung dieses Long-Term-Incentive-Plans wird der Rahmen für die variable Vergütung auf ein Spektrum zwischen 0% und 30% der fixen Vergütung erweitert. Zur Berücksichtigung aussergewöhnlicher Ereignisse behält sich der Verwaltungsrat vor, die Höhe der variablen Vergütung nach eigenem Ermessen zu erhöhen. Ziel dieser Massnahme ist es, die Vergütung der Geschäftsleitung noch stärker an die nachhaltige Entwicklung der Gesellschaft und damit an die Interessen der Aktionäre zu koppeln.

Im Zuge der Überarbeitung wurden auch die Kriterien für die Zielsetzung und die Leistungsbeurteilung formalisiert. Der Verwaltungsrat legt jährlich die Leistungsziele anhand der folgenden neu definierten Kriterien fest:

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

Diese Kriterien werden durch jährlich festgelegte, sowohl individuelle als auch generelle Ziele konkretisiert und messbar gemacht. Auf Basis dieser Ziele legt der Verwaltungsrat in der jährlichen Leistungsbeurteilung den individuellen Zielerreichungsgrad fest.

Die Berechnung der variablen Vergütung erfolgt nach folgender Formel:



Die neuen Regelungen gelten vorbehaltlich der Zustimmung der Generalversammlung vom 21. Mai 2025 ab dem Geschäftsjahr 2025 und werden erstmals für die Festsetzung der variablen Vergütung für das Geschäftsjahr 2025 angewendet.



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, 24. März 2025

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Wartec Invest AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den als „geprüft“ gekennzeichneten Tabellen auf den Seiten 42 bis 44 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.



2

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 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 dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



3

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 im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

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

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Dominik Ritter
Zugelassener Revisionsexperte



Konzern- rechnung

Konzernbilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel		17 824	15 786
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		260	314
Andere kurzfristige Forderungen		1 433	847
Forderungen	1.	1 693	1 161
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.	14 738	11 487
Umlaufvermögen		34 255	28 434
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	3. 19.	385	383
Darlehen	4.	530	643
Finanzanlagen		915	1 026
Übrige Sachanlagen	5.	969	947
Kommerziell genutzte Liegenschaften		372 420	369 612
Gemischt genutzte Liegenschaften		131 030	130 867
Wohnliegenschaften		521 318	517 038
Entwicklungsliegenschaften		10 628	7 934
Immobilie Sachanlagen	6.	1 035 396	1 025 451
Anlagevermögen		1 037 280	1 027 424
Aktiven		1 071 535	1 055 858
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 084	3 134
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten		1 251	1 171
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.	141 200	199 500
Passive Rechnungsabgrenzung	8.	19 147	22 346
Kurzfristiges Fremdkapital		164 682	226 151
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9.	315 333	336 777
Andere langfristige Verbindlichkeiten		170	165
Negativer Goodwill		9 557	12 288
Rückstellungen für latente Steuern	10.	64 180	60 677
Langfristiges Fremdkapital		389 240	409 907
Fremdkapital		553 922	636 058
Aktienkapital		3 094	2 475
Nominales Eigenkapital	11.	3 094	2 475
Kapitalreserven	12.	142 655	59 877
Gewinnreserve	13.	371 864	357 448
Eigenkapital		517 613	419 800
Passiven		1 071 535	1 055 858

Konzern- erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2024	2023
in Tausend CHF			
Mieterträge	14.	43 991	39 711
Betriebskosten Liegenschaften	15.	-2 207	-1 771
Unterhalt Liegenschaften	15.	-4 232	-3 337
Erfolg aus Vermietung		37 552	34 603
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	16.	1 496	-3 658
Übrige Erträge	18.	3 009	1 554
Personalaufwand	19.	-4 312	-3 975
Sonstiger Betriebsaufwand	20.	-1 798	-1 879
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		35 947	26 645
Finanzergebnis	21.	-8 487	-8 341
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)		27 460	18 304
Ertragssteuern	22.	-4 382	-2 291
Konzerngewinn		23 078	16 013
Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert			
		2024	2023
Konzerngewinn (in CHF)		23 078 207	16 012 895
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien		280 647	247 500
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)		82.23	64.70

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien hat sich aufgrund der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum um 61 875 Aktien auf 309 375 Aktien erhöht. Der erste Handelstag der neuen Aktien war am 19. Juni 2024, was die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien auf 280 647 erhöht hat. Es werden keine eigenen Aktien gehalten.

Konzern- eigenkapitalnachweis

	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserve	Total
in Tausend CHF				
Eigenkapital am 31.12.2022	2 475	68 539	350 098	421 112
Jahresgewinn 2023			16 013	16 013
Ausschüttung Geschäftsjahr 2022		-8 663	-8 663	-17 325
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 (61 875 Aktien)	619	91 441		92 060
Eigenkapital am 31.12.2024	3 094	142 655	371 864	517 613

Das nominelle Eigenkapital per 31. Dezember 2022 und 31. Dezember 2023 war aufgeteilt in 247 500 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 10. Das nominelle Eigenkapital per 31. Dezember 2024 ist aufgeteilt in 309 375 Namenaktien mit einem unveränderten Nennwert von je CHF 10.

Konzern- geldflussrechnung

	2024	2023
in Tausend CHF		
Geldfluss Geschäftstätigkeit		
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	23 078	16 013
+/- Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	-1 496	3 658
+ Abschreibungen	203	85
+ Verlust aus Wertbeeinträchtigungen	92	0
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	3 503	1 084
+/- Ergebnis aus Auflösung negativer Goodwill	-2 731	-1 365
+/- Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	-35	0
+/- Abnahme/Zunahme Forderungen	-581	331
+/- Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	-3 251	-2 390
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/ andere kurzfristige Verbindlichkeiten	581	-668
+/- Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	1 651	2 510
+/- Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	5	17
Total Geldfluss Betriebstätigkeit	21 019	19 275
Geldfluss Investitionstätigkeit		
Kauf Gesellschaft (abzüglich liquider Mittel)	0	-11 487
Übrige Sachanlagen	-721	-383
Immobilien Sachanlagen	-13 354	-95 259
Total Investitionen	-14 075	-107 129
Rückzahlung von Finanzanlagen (Darlehensrückzahlung)	68	203
Immobilien Sachanlagen	35	0
Total Devestitionen	103	203
Total Geldfluss Investitionstätigkeit	-13 972	-106 926
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		
+ Aufnahme von Hypotheken	18 400	120 800
- Rückzahlung von Hypotheken	-98 144	-2 544
- Dividendenauszahlung	-17 325	-17 325
+ Einzahlung aus Kapitalerhöhung (inkl. Agio, netto Transaktionskosten)	92 060	0
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-5 009	100 931
Zusammenfassung		
Geldfluss Betriebstätigkeit	21 019	19 275
Geldfluss Investitionstätigkeit	-13 972	-106 926
Geldfluss Finanzierungstätigkeit	-5 009	100 931
Total Geldfluss	2 038	13 280
+ Flüssige Mittel am 1.1.	15 786	2 506
= Flüssige Mittel am 31.12.	17 824	15 786

+ = Zufluss / - = Abfluss

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. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und der Beteiligungsbuchwert werden eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Konzerninterne 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

Die Warteck Invest AG hat per 5. Juli 2023 100% der Aktien der KIB Immobilien AG (ehemals Klima Immobilien und Beteiligungen AG) erworben. Zum Akquisitionszeitpunkt bestanden die Aktiven der Gesellschaft im Wesentlichen aus vier Wohnliegenschaften in den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft sowie einem Wertschriftenportfolio. Die akquirierte Gesellschaft wird vollkonsolidiert.

Die Anschaffungskosten der Beteiligung lagen unter den akquirierten Nettoaktiven, weshalb ein negativer Goodwill in der Höhe von TCHF 13 376 entstand. Der negative Goodwill wird über 5 Jahre linear aufgelöst. Die Mieterträge (Nettoerlös) der KIB Immobilien AG im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich auf TCHF 3828.

Die Mieterträge (Nettoerlös) der KIB Immobilien AG im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich auf TCHF 2194, wovon TCHF 1638 seit dem Erwerbszeitpunkt in die Konzernerfolgsrechnung einbezogen wurden.

ÜBERSICHT BETEILIGUNGEN

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2024	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2023
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 Anteilserwerben, Goodwill sowie Badwill und Währungsrechnungsdifferenzen 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 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 haben keinen wesentlichen Einfluss auf die 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, Cross-Currency Swaps und Floor-Optionen, 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.

IMMOBILE 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 79](#) 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.

RÜCKSTELLUNGEN

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

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Per 31. Dezember 2024 besteht keine USD-Finanzierung mehr. Die per 31. Dezember 2023 bestehende USD-Finanzierung wurde mittels Cross-Currency Swap vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestanden. Aus diesem Grund wurde die Finanzierung zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Der im Cross-Currency Swap vereinbarte Fremdwährungskurs über die ganze Laufzeit betrug USD/CHF 1,08108.

LEASING/BAURECHT

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken und Immobilien, für die Baurechts- oder Nutzungsrechtszinsen bezahlt werden, ist zu prüfen, ob sie als operatives Leasing oder als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind. Zahlungen im Rahmen von operativem Leasing werden linear über die Leasing- bzw. Miet- oder Baurechtsdauer erfolgswirksam erfasst. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert. Operatives Leasing wird nicht bilanziert, aber im Anhang ausgewiesen. Der Baurechtszins für Landparzellen, bei denen die Warteck Invest AG Baurechtsgeberin ist, wird in den Mieterträgen erfasst im Sinne einer Miete für zur Nutzung und Überbauung bereitgestellte Grundstücke.

MIETERTRÄGE

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

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.

KONZERNBILANZ

1. FORDERUNGEN

Die Einzelwertberichtigungen von total TCHF 14 (Vorjahr TCHF 15) wurden mit den Forderungen verrechnet.

2. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF		
Diverse	372	1 652
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	14 367	9 835
Total aktive Rechnungsabgrenzung	14 738	11 487

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 78 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 284 (Vorjahr abgegrenzte Zinsgutschriften von TCHF 282 sowie vorausbezahlte Aufwendungen von TCHF 1370).

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

4. DARLEHEN

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

5. ÜBRIGE SACHANLAGEN

	Mieterausbauten		Mobile Sachanlagen		Total übrige Sachanlagen	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
in Tausend CHF						
Anschaffungswerte 1.1.	774	0	881	777	1 655	777
Zugänge	38	774	191	104	229	878
Abgänge	0	0	-102	0	-102	0
Reklassifizierungen	0	0	0	0	0	0
Anschaffungswerte 31.12.	812	774	970	881	1 782	1 655
Kumulierte Abschreibungen 1.1.	0	0	-708	-623	-708	-623
Abgänge	0	0	98	0	98	0
Wertbeeinträchtigungen	0	0	0	0	0	0
Planmässige Abschreibungen	-77	0	-126	-85	-203	-85
Reklassifizierungen	0	0	0	0	0	0
Kumulierte Abschreibungen 31.12.	-77	0	-736	-708	-813	-708
Nettobuchwerte 1.1.	774	0	173	154	947	154
Nettobuchwerte 31.12.	735	774	234	173	969	947

Bei den Vorjahreszugängen in den Mieterausbauten handelt es sich um die per Ende Dezember 2023 aktivierten Ausbauten der eigenen Büros von WartecK Invest, welche seit 2024 in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsgrundsätzen abgeschrieben werden.

6. IMMOBILE SACHANLAGEN

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

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

Immobilien Sachanlagen	1.1.23	Umgliederungen	Akquisition Tochterges.	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.23
in Tausend CHF								
Kommerziell genutzte Liegenschaften	326 632	0	0	47 632	0	1 017	-5 669	369 612
Gemischt genutzte Liegenschaften	74 171	49 588	0	5 629	0	2 436	-957	130 867
Wohnliegenschaften	447 867	0	30 795	40 113	0	2 696	-4 433	517 038
Entwicklungsliegenschaften	51 684	-49 588	0	4 586	0	1 259	-7	7 934
Total Portfolio (zu Marktwerten)	900 354	0	30 795	97 960	0	7 408	-11 066	1 025 451

Immobilien Sachanlagen	1.1.24	Umgliederungen	Akquisition Tochterges.	Zugänge	Abgänge	Aufwertung	Abwertung	31.12.24
in Tausend CHF								
Kommerziell genutzte Liegenschaften	369 612	0	0	1 172	0	5 136	-3 500	372 420
Gemischt genutzte Liegenschaften	130 867	0	0	1 040	0	178	-1 055	131 030
Wohnliegenschaften	517 038	0	0	4 201	0	2 455	-2 376	521 318
Entwicklungsliegenschaften	7 934	0	0	2 036	0	658	0	10 628
Total Portfolio (zu Marktwerten)	1 025 451	0	0	8 449	0	8 427	-6 931	1 035 396

Die Zugänge im Jahr 2024 beinhalten keine Akquisitionen (2023 Akquisitionen von 11 Liegenschaften), aber aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und die Neubauprojekte in der Höhe von TCHF 8449 (2023 TCHF 25 429). Im Geschäftsjahr 2024 wurden TCHF 356 erhaltene Subventionen mit Investitionen in immobile Sachanlagen verrechnet (Vorjahr TCHF 27). Die Subventionen stehen hauptsächlich in Zusammenhang mit energietechnischen oder sicherheitsrelevanten Gebäudemassnahmen, wie beispielsweise der Installation von Photovoltaikanlagen und Sanierungen von Gebäudehüllen.

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

ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

St. Jakobs-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung, die seit Dezember 2021 rechtskräftig ist, entwickelt. 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 76 attraktiven Wohnungen vor. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor Ende 2026 zu rechnen. Die Fertigstellung wird für 2029 geschätzt.

Weierweg 6, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² ist nicht mehr vermietbar und soll deshalb neu entwickelt werden. Das Projekt wurde im Jahr 2024 fertig entwickelt und das Baugesuch Ende 2024 eingereicht. Der Baubeginn wird gegen Ende 2025 erwartet und die Fertigstellung der Gesamtüberbauung wird für 2028 geschätzt.

Marktwerte nach Geografie	31.12.24	31.12.23
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	48,5	48,5
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,8	30,5
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	20,7	21,0
Total	100,0	100,0

Marktwerte nach Anlagekategorie	31.12.24	31.12.23
in Prozenten		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	36,0	36,0
Gemischt genutzte Liegenschaften	12,7	12,8
Wohnliegenschaften	50,3	50,4
Entwicklungsliegenschaften	1,0	0,8
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 80–83](#) zu entnehmen.

7. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von TCHF 141 200 (Vorjahr TCHF 199 500) stellen Hypotheken und feste Vorschüsse von Banken mit einer Laufzeit bzw. Restlaufzeit und/oder einer festen Kapitalzusage per Bilanzstichtag von weniger als 12 Monaten dar. Sämtliche dieser Kredite sind grundpfandgesichert.

8. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF		
Diverse	5 987	13 123
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	13 160	9 223
Total passive Rechnungsabgrenzung	19 147	22 346

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 2192 (Vorjahr TCHF 4329), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2747 (Vorjahr TCHF 2369) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 1048 (Vorjahr TCHF 6425) 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 315 333 (Vorjahr TCHF 336 777) 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 2024 bestehenden festen Vorschüsse im Betrag von TCHF 60200 sind variabel verzinsten Kredite (Vorjahr TCHF 138 100), und die restlichen Kredite im Umfang von TCHF 396333 (Vorjahr TCHF 398 177) sind allesamt entweder festverzinslich abgeschlossen oder an Swaps gekoppelt (Hypotheken und feste Vorschüsse). Von den bestehenden Krediten sind keine mehr in USD denominated (Vorjahr TCHF 26 400).

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolving refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps und Floor-Optionen) eingesetzt (vgl. dazu Punkt 24. Derivative Finanzinstrumente). Die Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 149 000 (Vorjahr TCHF 149 400) 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.).

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		
2025	141 200	80 200
2026	110 250	22 250
2027	30 175	30 175
2028	18 200	18 200
2029	27 147	27 147
2030	0	35 000
2031	27 860	27 860
2032	30 100	30 100
2033	52 600	52 600
2034	0	39 000
2035	0	30 000
2036	19 000	19 000
2037	0	20 000
2038	0	10 000
2039	0	15 000
Total	456 533	456 533

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 42 Monaten bzw. 3,5 Jahren (Vorjahr 43 Monate bzw. 3,6 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 78 Monaten bzw. 6,5 Jahren (Vorjahr 78 Monate bzw. 6,5 Jahre). Der durchschnittlich kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtsjahr 1,7% (Vorjahr 1,8%).

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2024 Liegenschaften mit einem Gesamtmarktwert von CHF 830,1 Mio. verpfändet (Vorjahr CHF 862,7 Mio.). Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 569,2 Mio. (Vorjahr CHF 604,3 Mio.).

Weitere Details zu Finanzverbindlichkeiten bzw. zum Finanzaufwand können [Punkt 21](#). Finanzergebnis entnommen werden.

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE STEUERN

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist. Diese individuelle Berechnung führte zu einem Steuersatz (nach Steuern) von durchschnittlich 16,7% (Vorjahr 15,7%).

in Tausend CHF

Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2022	56 886
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1 719
Bildung aufgrund von Zukäufen neuer Liegenschaften und Beteiligungen	3 289
Auflösung aufgrund Anpassung Steuersätze	-48
Auflösung aufgrund Anpassung Realwerte Kanton Basel-Stadt	-1 169
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

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 2 552 führte. Dieser Effekt ist in der obigen Tabelle in der Zeile mit den Wertdifferenzen berücksichtigt.

11. NOMINELLES EIGENKAPITAL

Das nominelle Eigenkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2024	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

Das an der Generalversammlung im Mai 2023 geschaffene Kapitalband wurde mittels Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien wurde entsprechend um 61 875 neue Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung von 25% resultierte. Somit besteht per 31. Dezember 2024 kein Kapitalband mehr. Weder per 31. Dezember 2024 noch im Vorjahr bestand genehmigtes Aktienkapital.

BEDEUTENDE AKTIENINHABENDE (>3,0%) PER 31. DEZEMBER 2024

- 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%

Beteiligungen der Organmitglieder (inkl. ihnen nahestehender Personen) an der Gesellschaft		Anzahl Aktien per 31.12.24	Anzahl Aktien per 31.12.23
Name	Funktion		
Kurt Ritz	Präsident des Verwaltungsrats	100	50
Dr. Marcel Rohner	Präsident des Verwaltungsrats bis 29.5.2024	n/a	600
Stephan A. Müller	Vizepräsident des Verwaltungsrats	100 040	80 030
Tanja Temel	Mitglied des Verwaltungsrats	0	0
Dr. Roland M. Müller	Mitglied des Verwaltungsrats	15	12
Daniel Petitjean	Chief Executive Officer	37	30
Philippe Moulin	Chief Investment Officer	38	30
Daniel Lanfranconi	Chief Financial Officer	0	0
Total Geschäftsleitung und Verwaltungsrat		100 230	80 752

Zusätzliche Angaben zum Aktionariat finden sich im Kapitel «Corporate Governance» (Seiten 33–40). Die Gesellschaft hat keine Optionen auf von ihr emittierten Aktien und keine Wandelanleihen ausgegeben.

12. KAPITALRESERVEN

	2024	2023
in Tausend CHF		
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhungen per 1.1.	63 221	71 884
Kosten Kapitalerhöhungen per 1.1.	-3 344	-3 344
Ausschüttung	-8 663	-8 663
Über-pari-Anteil aus Kapitalerhöhung Juni 2024	94 078	0
Kosten Kapitalerhöhung Juni 2024	-2 637	0
Kapitalreserven per 31.12.	142 655	59 877

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 29. Mai 2024 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Auflösung von Kapital-einlagereserven und zu TCHF 8663 aus Bilanzgewinn und Gewinnreserven getätigt.

13. GEWINNRESERVE

	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF		
Bewertungsdifferenz zwischen Konzernbilanz und Handelsbilanzen		
- Immoblie Sachanlagen	403 872	388 324
- Finanzanlagen	385	383
- Latente Steuern	-64 180	-60 677
Gesetzliche Reserven	743	743
Übrige	31 044	28 675
Gewinnreserve	371 864	357 448

Von den Gewinnreserven sind TCHF 1547 (Vorjahr TCHF 1238) nicht ausschüttbar.

Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebene Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1673 (Vorjahr CHF 1696).

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

14. MIETERTRÄGE

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2024: TCHF 254; 2023: TCHF 250) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Mietzinsverluste aus Leerständen betragen 2024 TCHF 1156, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,6% (Vorjahr TCHF 531 bzw. 1,3%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,3% leer (Vorjahr 3,1%). Die Debitorenverluste betragen 2024 TCHF 1 (Vorjahr TCHF 9). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen, siehe Grafik auf Seite 77) des Portfolios lag bei 2,6% (Vorjahr 1,3%).

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

Soll-Mietzinsen nach Geografie	2024	2023
in Prozenten		
Wirtschaftsraum Basel (BS/BL)	44,9	44,2
Wirtschaftsraum Zürich (ZH/AG)	30,4	30,9
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	24,7	24,9
Total	100,0	100,0

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung	2024	2023
in Prozenten		
Wohnungen	49,3	48,7
Büros	18,8	19,6
Verkauf	10,6	11,9
Seniorenresidenz	6,0	4,1
Gastronomie	1,6	1,5
Parkplätze	7,1	7,6
Lager	2,0	2,1
Gewerbe	3,8	3,7
Baurechtszinsen	0,6	0,6
Diverses	0,2	0,2
Total	100,0	100,0

FÄLLIGKEITSÜBERSICHT LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE (STICHTAG 31. DEZEMBER 2024)

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	31.12.24
in Prozenten	
2025	1,1
2026	21,0
2027	11,8
2028	11,7
2029 und später	54,4
Total	100,0

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge	31.12.23
in Prozenten	
2024	0,7
2025	8,9
2026	29,2
2027	13,5
2028 und später	47,7
Total	100,0

ANGABEN ZUR RISIKOSTREUUNG

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

2024	2023
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:	2024	2023
in Prozenten		
– auf die grösste Mieterin/den grössten Mieter	6,0	4,2
– auf die drei grössten Mietenden	12,8	10,9
– auf die fünf grössten Mietenden	17,1	15,3

15. BETRIEBSKOSTEN UND UNTERHALT LIEGENSCHAFTEN

	2024	2023
in Tausend CHF		
Betriebskosten Liegenschaften	2 207	1 771
Unterhalt Liegenschaften	4 232	3 337
Total Betriebskosten und Unterhalt Liegenschaften	6 439	5 108

Zusätzlich zum ordentlichen Aufwand für den Betrieb und Unterhalt wurden im Berichtsjahr wertvermehrnde Investitionen in die Liegenschaften und Projekte in der Höhe von TCHF 8449 getätigt und aktiviert (Vorjahr TCHF 25 429).

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 8427 (Vorjahr TCHF 7408) und Abwertungen von total TCHF 6931 (Vorjahr TCHF 11 066) zusammen. Die Nettoaufwertung von TCHF 1496 entspricht 0,1% des Marktwerts vor Bewertung (Vorjahr Nettoabwertung von TCHF 3658 bzw. -0,4%). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können [Punkt 6](#). Immoblie Sachanlagen sowie dem Bericht der Schätzungsexpertinnen und -experten auf der [Seite 79](#) entnommen werden.

17. ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

Weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr haben Liegenschaftsverkäufe stattgefunden.

18. ÜBRIGE ERTRÄGE

In den übrigen Erträgen sind TCHF 2731 aus der Auflösung des negativen Goodwills enthalten (Vorjahr TCHF 1365). 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 eigenen Photovoltaikanlagen zusammen.

19. PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2024 hat die Gesellschaft 15 Festangestellte mit total 1380 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 14 Personen mit 1290 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 (2024: TCHF 195 bzw. 8 Personen, 192 Stellenprozent, 2023: TCHF 258 bzw. 17 Personen, 378 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 betragen im Berichtsjahr 2024 TCHF 460 (Vorjahr TCHF 463).

Personalaufwand	2024	2023
in Tausend CHF		
Lohnaufwand	3 057	2 778
Sozialversicherungsaufwand	693	642
Übriger Personalaufwand	562	555
Total Personalaufwand	4 312	3 975

VORSORGE EINRICHTUNGEN

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR)

	Nominalwert	Verwendungsverzicht	Andere Wertberichtigungen	Diskont	Bilanz	Bilanz	Ergebnis aus AGBR im Finanzergebnis	
	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.24	31.12.23	2024	2023
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	385	0	0	0	385	383	2	0
Total	385	0	0	0	385	383	2	0

Wirtschaftlicher Nutzen/Wirtschaftliche Verpflichtung und Vorsorgeaufwand

	Überdeckung		Wirtschaftlicher Anteil der Organisation		Veränderung zum VJ bzw. erfolgswirksam im GJ	Auf die Periode abgegrenzte Beiträge	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23			2024	2023
in Tausend CHF								
Basler Versicherungen	164	163	0	0	0	0	450	406
Patronale Vorsorgeeinrichtung	1 348	1 264	0	0	0	0	0	0
Total	1 512	1 427	0	0	0	0	450	406

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

Der Aufwand der Gesellschaft aus Vorsorgeverpflichtungen betrug 2024 TCHF 450 und ist im Sozialversicherungsaufwand enthalten (Vorjahr TCHF 406).

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

20. SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

Im sonstigen Betriebsaufwand sind die Abschreibungen auf übrige Sachanlagen in der Höhe von TCHF 203 (Vorjahr TCHF 85) enthalten.

21. FINANZERGEBNIS

	2024	2023
in Tausend CHF		
Hypothekarzinsen	8 648	8 312
Zinsaufwand	8 648	8 312
Ertrag aus Finanzanlagen	-244	-121
Aufwand aus Finanzanlagen	83	150
Erfolg aus Finanzanlagen	161	29
Total Finanzergebnis (Aufwand)	8 487	8 341

Der durchschnittliche kapitalgewichtete für Fremdkapital bezahlte Zinssatz betrug im Berichtsjahr 1,7% (Vorjahr 1,8%). Die Bandbreite der Zinssätze lag zum Stichtag zwischen 0,70% und 2,89% (Vorjahr zwischen 0,7% und 2,96%). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Kredite lag zum Stichtag bei 42 Monaten bzw. 3,5 Jahren (Vorjahr 43 Monate bzw. 3,6 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen lag am Stichtag bei 78 Monaten bzw. 6,5 Jahren (Vorjahr 78 Monate bzw. 6,5 Jahre).

Die im Rahmen von Projekten angefallenen Bauzinsen wurden nicht aktiviert.

22. ERTRAGSSTEUERN

	2024	2023
in Tausend CHF		
Laufender Steueraufwand	879	1 207
Latenter Steueraufwand	3 503	1 084
Total Ertragssteuern	4 382	2 291

	2024	2023
Durchschnittlich anzuwendender Steuersatz	16,0%	12,5%

Im Konzern bestehen keine steuerlich anrechenbaren Verlustvorträge.

Aufgrund der steuerlichen Abschreibungen auf dem Liegenschaftsbestand in der Handels- bzw. Steuerbilanz 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 3503 gebildet werden. Neben den vorherig beschriebenen Effekten musste im Vorjahr aufgrund der Anpassung der Realwerte im Kanton Basel-Stadt die latente Steuerrückstellung um TCHF 1169 reduziert werden, weshalb im Vorjahr netto TCHF 1084 latente Steuerrückstellungen gebildet werden mussten (vgl. dazu Punkt 10. Rückstellungen für latente Steuern). Zudem wurden im Vorjahr TCHF 2707 der latenten Steuerrückstellungen erfolgsneutral im Rahmen der Kaufpreisallokation aufgrund der Akquisition der KIB Immobilien AG gebildet.

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 19353 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. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 1998 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 16249 fällig. Der Neubau wurde im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

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 12 664 zu erwarten. Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Verkehrswerts. Für den das Bezirksgefängnis betreffenden Gebäudeteil besteht eine separate Heimfallregelung.

24. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.24			31.12.23			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 000	0	17 995	149 400	0	7 719	Absicherung
Cross-Currency Swaps	0	0	0	26 400	0	2 377	Absicherung
Floor-Option	0	0	0	26 400	0	0	Absicherung
Total	149 000	0	17 995	202 200		10 096	

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 revolvingend 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. Zur Umgehung dieser Problematik in einem CHF-Negativzinsumfeld wurde für die betroffenen Finanzierungen in der Vergangenheit eine Lösung mittels USD-Finanzierungen und Cross-Currency Swaps gefunden (vgl. dazu Punkt 9. Langfristige Finanzverbindlichkeiten).

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinssatz-Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 149 000 (Vorjahr TCHF 149 400). Per Bilanzstichtag existierte kein Cross-Currency Swap mehr (Vorjahr TCHF 26 400 Volumen).

Um allfällige negative Effekte bei negativen USD-SOFR-Fixings abzusichern, bestand im Vorjahr per 31. Dezember 2023 noch eine Floor-Option auf einem Cross-Currency Swaps mit einem Kontraktvolumen in der Höhe von TCHF 26 400. Per 31. Dezember 2024 besteht keine Floor-Option mehr.

25. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Segmentberichterstattung 1.1.2024–31.12.2024

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	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 ¹	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

¹ Um die Transparenz weiter zu erhöhen, wird der Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill in der Segmentberichterstattung neu separat dargestellt. Das Vorjahr wurde für die Vergleichbarkeit ebenfalls angepasst. Im Geschäftsbericht 2023 war der Betrag in der Position Übrige Erträge enthalten.

Segmentberichterstattung 1.1.2023–31.12.2023

	Kommerziell genutzte Liegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Nicht zugeteilt	Total
in Tausend CHF						
Mieterträge Soll	16 837	4 425	18 930	59	–	40 251
Leerstände	–222	–109	–196	–4		–531
Debitorenverluste	–	–	–	–	–9	–9
Mieterträge	16 615	4 316	18 734	55	–9	39 711
Betriebskosten	–537	–361	–739	–	–134	–1 771
Instandhaltung	–1 136	–440	–1 761	–3	3	–3 337
Erfolg aus Vermietung	14 942	3 515	16 234	52	–140	34 603
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–4 651	1 479	–1 738	1 252		–3 658
Übrige Erträge	59	24	91	–	15	189
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	10 350	5 018	14 587	1 304	125	31 134

Überleitung zu Jahresrechnung:	
Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill ¹	1 365 1 365
Personalaufwand	–3 975 –3 975
Sonstiger Betriebsaufwand	–1 879 –1 879
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	26 645
Finanzergebnis	–8 341 –8 341
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	18 304
Ertragssteuern	–2 291 –2 291
Konzerngewinn	16 013

¹ Um die Transparenz weiter zu erhöhen, wird der Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill in der Segmentberichterstattung neu separat dargestellt. Das Vorjahr wurde für die Vergleichbarkeit ebenfalls angepasst. Im Geschäftsbericht 2023 war der Betrag in der Position Übrige Erträge enthalten.



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

27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem 24. März 2025 (Datum der Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2024 zur Folge haben.



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, 24. März 2025

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 2024, der Konzern-erfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 48 bis 62 und Seiten 80 bis 83) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 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 von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als 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 der Immobilien Sachanlagen

Prüfungssachverhalt Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Immobilien Sachanlagen belaufen sich per 31. Dezember 2024 auf insgesamt TCHF 1'035'396 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 einfließen, überprüft.

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



Bewertung der Rückstellungen für latente Steuern

Prüfungssachverhalt Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Rückstellungen für latente Steuern belaufen sich per 31. Dezember 2024 auf insgesamt TCHF 64'180 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, Resthaldedauer und Steuersatz) erachteten wir diesen Prüfungssachverhalt für besonders wichtig.

Unser Prüfungsvorgehen 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 Resthaldedauer 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.



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.



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


Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)


Dominik Ritter
Zugelassener Revisionsexperte



Jahresrechnung der Wartec Invest AG

Bilanz

	Anmerkung im Anhang	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF			
Flüssige Mittel	2.1	1763	2608
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		219	249
Übrige kurzfristige Forderungen		1359	910
Forderungen		1578	1159
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	14142	10091
Umlaufvermögen		17483	13858
Darlehen		530	642
Finanzanlagen		530	642
Beteiligungen	2.3	84528	84528
Übrige Sachanlagen		969	947
Kommerziell genutzte Liegenschaften		179179	183247
Gemischt genutzte Liegenschaften		79889	81208
Wohnliegenschaften		307823	308258
Entwicklungliegenschaften		2834	867
Immobilie Sachanlagen	2.4	569725	573580
Anlagevermögen		655752	659697
Aktiven		673235	673555
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2955	3111
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	141200	199500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.6	1993	1910
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.7	17090	18655
Kurzfristiges Fremdkapital		163238	223176
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.5	315333	336777
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		166	161
Langfristiges Fremdkapital		315499	336938
Fremdkapital		478737	560114
Aktienkapital	2.8	3094	2475
Kapitaleinlagereserven		147116	61700
Übrige Kapitalreserven		1520	1520
Gesetzliche Kapitalreserven	2.9	148636	63220
Gesetzliche Gewinnreserven		743	743
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven		38328	42016
Freiwillige Gewinnreserve		38328	42016
Gewinnvortrag		12	4
Jahresgewinn		3685	4983
Bilanzgewinn		3697	4987
Total Reserven		191404	110966
Eigenkapital		194498	113441
Passiven		673235	673555

Erfolgsrechnung

	Anmerkung im Anhang	2024	2023
in Tausend CHF			
Mieterträge	2.10	40 163	38 072
Betriebskosten Liegenschaften		-2 133	-1 751
Unterhalt Liegenschaften		-3 978	-3 262
Erfolg aus Vermietung		34 052	33 059
Übrige betriebliche Erträge		196	185
Personalaufwand	2.11	-4 116	-3 914
Übriger betrieblicher Aufwand		-1 469	-1 664
Abschreibungen und Wertberichtigungen	2.12	-12 575	-13 087
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		16 088	14 579
Finanzaufwand		-11 365	-8 427
Finanzertrag		17	19
Finanzergebnis		-11 348	-8 408
Jahresgewinn vor Steuern (EBT)		4 740	6 171
Direkte Steuern		-1 055	-1 188
Jahresgewinn		3 685	4 983

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, Cross-Currency Swaps und Floor-Optionen, die zum Zweck der Absicherung abgeschlossen werden, werden nicht bilanziert, aber im Anhang offengelegt.

SACHANLAGEN

Die Bewertung der Sachanlagen erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich aufgelaufener Abschreibungen und abzüglich Wertberichtigungen. Die immobilien Sachanlagen, mit Ausnahme von Land, werden degressiv abgeschrieben. Die 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 (MIETERTRÄGE)

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

ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

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

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die USD-Finanzierung wurde mittels Cross-Currency Swap vollumfänglich gegen Währungsschwankungen abgesichert, sodass keine Währungsrisiken bestanden. Aus diesem Grund wurde die Finanzierung zum vereinbarten Wechselkurs umgerechnet. Der im Cross-Currency Swap vereinbarte Fremdwährungskurs über die ganze Laufzeit betrug USD/CHF 1,08108.

VERZICHT AUF GELDFLUSSRECHNUNG UND ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM ANHANG

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

2. ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1 FLÜSSIGE MITTEL

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

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

2.2 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Aktive Rechnungsabgrenzung	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF		
Diverse	267	310
Aufgelaufene Heiz- und Betriebskosten	13 875	9 781
Total aktive Rechnungsabgrenzung	14 142	10 091

Die diversen Rechnungsabgrenzungen bestehen im Berichtsjahr im Wesentlichen aus abgegrenzten Zinsgutschriften von TCHF 76 sowie vorausbezahlten Aufwendungen von TCHF 181 (Vorjahr TCHF 266 abgegrenzte Zinsgutschriften und TCHF 34 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, beträgt CHF 1 bzw. TCHF 84 528. Darüber hinaus bestehen keine weiteren wesentlichen direkten oder indirekten Beteiligungen.

ÜBERSICHT BETEILIGUNGEN

Gesellschaft	Sitz	Geschäfts- tätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2024	Kapital- und Stimmenanteil 31.12.2023
WartecK Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100%	100%
KIB Immobilien AG	Basel	Immobilien- gesellschaft	100 000	100%	100%

2.4 IMMOBILE SACHANLAGEN

Immobilie Sachanlagen	1.1.23	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	31.12.23
in Tausend CHF							
Kommerziell genutzte Liegenschaften	186 450	0	2 143	0	-5 346	0	183 247
Gemischt genutzte Liegenschaften	34 728	42 511	5 629	0	-1 660	0	81 208
Wohnliegenschaften	288 622	0	24 972	0	-4 509	-827	308 258
Entwicklungsliegenschaften	39 452	-42 511	4 586	0	-660	0	867
Total Portfolio	549 252	0	37 330	0	-12 175	-827	573 580

Immobilie Sachanlagen	1.1.24	Umglie- derungen	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bung	Wert- berichti- gungen	31.12.24
in Tausend CHF							
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

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.

2.5 KURZ- UND LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Als Sicherheit für die bestehenden Hypothekarkredite waren zum 31. Dezember 2024 Liegenschaften mit einem Gesamtbuchwert von CHF 492,1 Mio. (Vorjahr CHF 519,9 Mio.) verpfändet. Der Nominalwert der belasteten Grundpfandtitel zum gleichen Zeitpunkt betrug CHF 569,2 Mio. (Vorjahr CHF 604,3 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.

	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontrakt- wert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
	31.12.24			31.12.23			
in Tausend CHF							
Zinssatz-Swaps	149 000	0	17 995	149 400	0	7 719	Absicherung
Cross-Currency Swaps	0	0	0	26 400	0	2 377	Absicherung
Floor-Option	0	0	0	26 400	0	0	Absicherung
Total	149 000	0	17 995	202 200	0	10 096	

Die oben ausgewiesenen aktiven und passiven Werte sind nicht bilanziert.

2.6 ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Das Kontokorrentkonto der Warteck Sport Holding AG belief sich per Bilanzstichtag auf TCHF 742 (Vorjahr TCHF 739). Zudem besteht eine Restkaufpreisverbindlichkeit aus der Akquisition der KIB Immobilien AG von TCHF 771 (Vorjahr TCHF 771). Gegenüber der KIB Immobilien AG besteht eine Forderung von TCHF 207 (Vorjahr TCHF 21) welche unter den übrigen kurzfristigen Forderungen ausgewiesen ist.

2.7 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

Passive Rechnungsabgrenzung	31.12.24	31.12.23
in Tausend CHF		
Diverse	4 391	9 488
Aufgelaufene Akontozahlungen Heiz- und Betriebskosten	12 699	9 167
Total passive Rechnungsabgrenzung	17 090	18 655

In den diversen passiven Rechnungsabgrenzungen sind Verpflichtungen für laufende Steuern in der Höhe von TCHF 759 (Vorjahr TCHF 982), vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von TCHF 2616 (Vorjahr TCHF 2287) und noch nicht fakturierte Aufwendungen von TCHF 1016 (Vorjahr TCHF 6219) enthalten. Die aufgelaufenen Akontozahlungen stellen die Gegenposition zu den aufgelaufenen Heiz- und Betriebskosten unter den aktiven Rechnungsabgrenzungen dar (siehe Punkt 2.2).

2.8 AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2024	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

Das an der Generalversammlung im Mai 2023 geschaffene Kapitalband wurde mittels Bezugsrechtkapitalerhöhung im Juni 2024 vollständig aufgebraucht. Die Anzahl ausgegebener Namenaktien wurde entsprechend um 61 875 neue Aktien erhöht. Der Nennwert pro Aktie beläuft sich unverändert auf CHF 10, was in einer Aktienkapitalerhöhung von 25% resultierte. Somit besteht per 31. Dezember 2024 kein Kapitalband mehr. Weder per 31. Dezember 2024 noch im Vorjahr bestand genehmigtes Aktienkapital.

2.9 GESETZLICHE KAPITALRESERVEN

Gemäss Beschluss der Generalversammlung vom 29. Mai 2024 wurde die Ausschüttung im Berichtsjahr von total TCHF 17 325 (CHF 70 pro Aktie) zu TCHF 8663 verrechnungssteuerfrei durch Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven und zu TCHF 4975 aus dem Bilanzgewinn sowie TCHF 3688 aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven getätigt.

Die per Stichtag bestehenden Kapitaleinlagereserven von insgesamt TCHF 147 116 (Vorjahr TCHF 61 700) können im Rahmen der geltenden Vorschriften verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet werden, wobei die Bestätigung durch die Steuerbehörden für den Betrag von TCHF 61 700 bereits vorliegt.

2.10 NETTOERLÖS AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN (MIETERTRÄGE)

Die ausgewiesenen Mieterträge stellen Netto-Mieterträge, das heisst Soll-Mieterträge sowie Einnahmen aus Baurechtszinsen (2024: TCHF 254, 2023 TCHF 250) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten, dar. Die Mietzinsverluste aus Leerständen betragen 2024 TCHF 1141, die Leerstandsquote (Leerstände im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) lag damit bei 2,8% (Vorjahr TCHF 522 bzw. 1,4%). In Prozenten der vermietbaren Fläche standen am Stichtag 3,3% leer (Vorjahr 3,1%). Die Debitorenverluste betragen 2024 TCHF 0 (Vorjahr TCHF 9). Die Ertragsausfallquote (Leerstände und Debitorenverluste im Verhältnis zu den Soll-Mieterträgen) des Portfolios lag bei 2,8% (Vorjahr 1,4%).

2.11 PERSONALAUFWAND

Am 31. Dezember 2024 hat die Gesellschaft 15 Festangestellte mit total 1380 Stellenprozenten beschäftigt (Vorjahr 14 Personen mit 1290 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 (2024: TCHF 195 bzw. 8 Personen, 192 Stellenprozent, 2023: TCHF 258 bzw. 17 Personen, 378 Stellenprozent). Allfällige von Warteck Invest zu übernehmende Kosten für Hauswartungsleistungen sind in den Betriebskosten der Liegenschaften erfasst.

2.12 ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen entfielen TCHF 12 321 (Vorjahr TCHF 13 002) auf die immobilien Sachanlagen, TCHF 203 (Vorjahr TCHF 85) auf die übrigen Sachanlagen und TCHF 50 auf die Abschreibung einer Vorauszahlung.

3. WEITERE ANGABEN

VOLLZEITSTELLEN

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

EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Die Warteck Invest AG hat sich bei der Einführung der Mehrwertsteuer dafür entschieden, für sich und ihre Tochtergesellschaft 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 19 353 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. Aktuell beträgt der Baurechtszins TCHF 135 jährlich. Ohne Berücksichtigung möglicher Anpassungen und mit der Annahme, dass das Baurecht nicht verlängert würde, wären bis Vertragsende 2039 Baurechtszinsen in der Höhe von TCHF 1998 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 16 249 fällig. Der Neubau wurde im ersten Halbjahr 2023 fertiggestellt.

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 Stockwerkeigentümergemeinschaft. 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 12'664 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 73](#) in diesem Geschäftsbericht.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Zwischen dem 31. Dezember 2024 und dem 24. März 2025 (Datum der Genehmigung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen. Es gab keine Ereignisse, welche eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2024 zur Folge haben.

Bilanzgewinn- und Reservenverwendung, Rückzahlung Kapitaleinlagereserven

ANTRAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS, DER STATUTARISCHEN UND BESCHLUSSMÄSSIGEN GEWINNRESERVEN UND RÜCKZAHLUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Der Verwaltungsrat beantragt der 135. ordentlichen Generalversammlung vom 21. Mai 2025, den Bilanzgewinn 2024, die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven und die Kapitaleinlagereserven wie folgt zu verwenden beziehungsweise zurückzuzahlen:

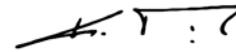
in CHF

Verwendung Bilanzgewinn	31.12.24	31.12.23
Gewinnvortrag	12 247	3 813
Jahresgewinn	3 684 965	4 983 184
Bilanzgewinn	3 697 212	4 986 997
Ausschüttung von CHF 11.95 (Vorjahr CHF 20.10) aus dem Bilanzgewinn pro dividendenberechtigte Namenaktie (309 375 Stück, Vorjahr: 247 500 Stück)	-3 697 031	-4 974 750
Vortrag auf neue Rechnung	181	12 247
Verwendung statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve	31.12.24	31.12.23
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserve	38 328 450	42 016 200
Ausschüttung von CHF 23.05 (Vorjahr CHF 14.90) aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (309 375 Stück, Vorjahr: 247 500 Stück)	-7 131 094	-3 687 750
Vortrag auf neue Rechnung	31 197 356	38 328 450
Rückzahlung Kapitaleinlagereserven	31.12.24	31.12.23
Reserve aus Kapitaleinlagen	147 116 304	61 700 554
Rückzahlung von CHF 35 aus den Kapitaleinlagereserven pro dividendenberechtigte Namenaktie (309 375 Stück, Vorjahr: 247 500 Stück)	-108 28 125	-8 662 500
Kapitaleinlagereserven nach Rückzahlung	136 288 179	53 038 054

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

Für den Verwaltungsrat

Basel, 24. März 2025



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 57.75 pro Titel, die am 27. Mai 2025 erfolgt. Die Ausschüttung wird den Aktionären gemäss den beim Aktienregister deponierten Instruktionen überwiesen.



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, 24. März 2025

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 2024 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 67 bis 72) 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 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.



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Vermerk 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.



2

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung 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 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.



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

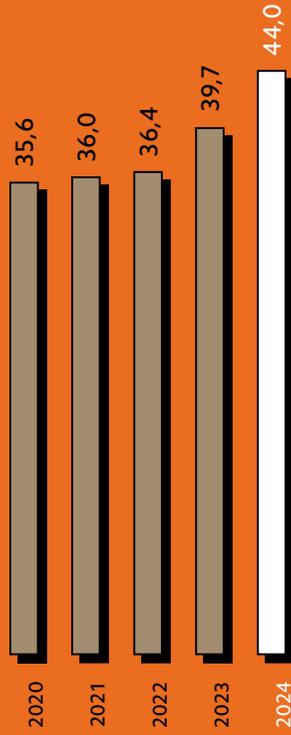

Fabian Meier
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)


Dominik Ritter
Zugelassener Revisionsexperte

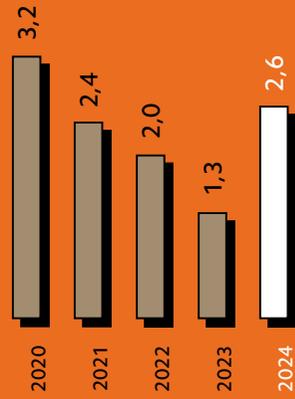


Zusätzliche Informationen Konzern

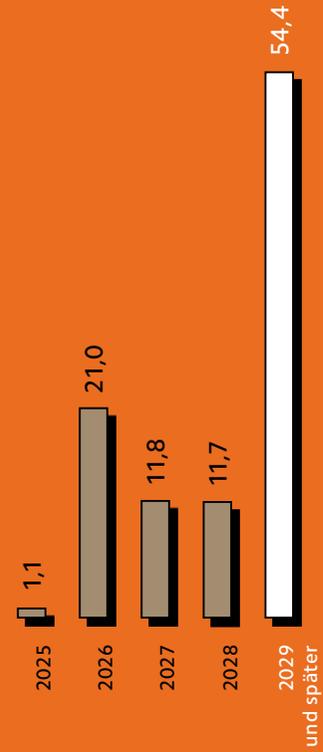
Mieterträge in Mio. CHF



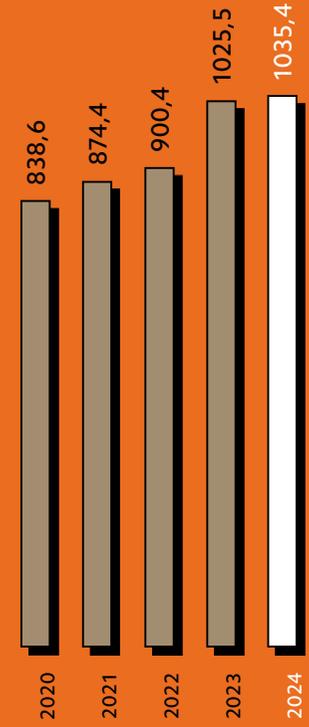
Ertragsausfallquote in %



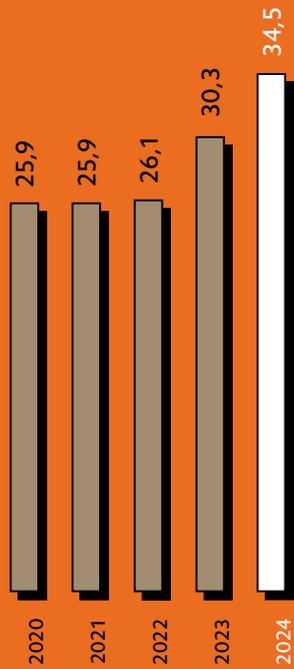
Fälligkeitsübersicht
langfristige Mietverträge in %



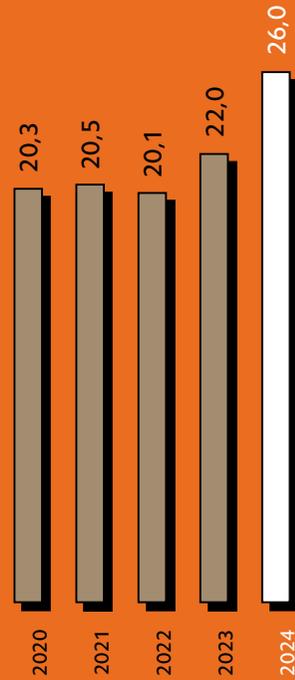
Marktwert Portfolio
in Mio. CHF



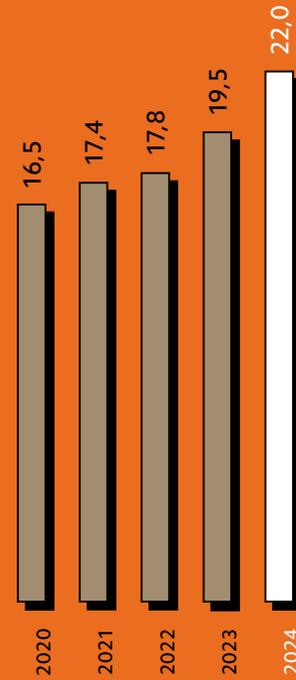
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF



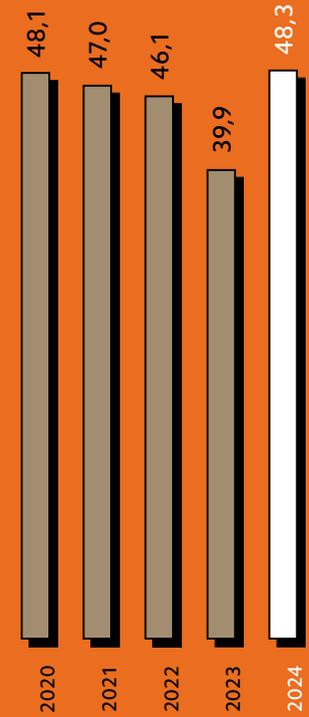
Konzerngewinn vor Steuern exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF



Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt in Mio. CHF



Eigenkapitalquote in %





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

Wartec Invest AG
Münchensteinerstrasse 117
4053 Basel

22.01.2025

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2024

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Wartec Invest AG wurden sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2024 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 Marktdefinitions 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 68 Objekte im Portfolio der Wartec Invest AG. Im Berichtszeitraum vom 31.12.2023 bis 31.12.2024 wurden keine Liegenschaft akquiriert oder verkauft. In diesem Zeitraum wurden 23 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 31.12.2024 bei 2.97% (31.12.2023: 2.99%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2024 bei 3.03% (31.12.2023 bei 3.05%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios von Wartec Invest AG per 31.12.2024 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 1'035'396'000 bewertet (31.12.2023: CHF 1'025'451'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungszinssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
Basel (BS/BL)	33	501'865'000	2.76%	2.82%
Zürich (ZH/AG/SO)	19	318'676'000	2.95%	3.03%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TG/GR)	16	214'855'000	3.48%	3.53%
Portfolio	68	1'035'396'000	2.97%	3.03%

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

Dr. Marc Schmidli, CFA
Partner

Sebastian Zollinger, MRICS
Director

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

FORTSETZUNG AUF DEN SEITEN 81-83

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	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			1,42		13 961	AE	1964	2019	1 667	0	2 673	0	0	0	525	0	3 198	0	31	31
Basel, Falknerstrasse 35			0,00		7 812	AE	2009	-	368	342	736	737	0	0	16	0	1 831	0	0	0
Basel, Greifengasse 23			0,58		14 909	AE	1995	2019	430	403	860	1 063	0	0	446	0	2 772	0	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 79			41,27		8 458	AE	1932	2024	1 578	0	1 078	0	0	0	202	0	1 280	0	41	41
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,41		44 014	AE	1996	-	2 195	0	5 463	1 163	0	0	1 581	0	8 207	49	0	49
Basel, Münchensteinerstrasse 127			0,46		14 851	AE	1993	-	1 229	342	2 066	630	0	0	298	0	3 336	43	0	43
Basel, Schneidergasse 11			0,00		5 223	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
Basel, Steinenberg 23			0,35		14 338	AE	2016	-	517	583	951	305	552	0	0	0	2 391	0	0	0
Berlingen TG, Seestrasse 83			0,00		10 397	AE	1978	-	1 220	1 148	259	15	33		269	392	2 116	0	0	0
Berlingen TG, Seestrasse 88			0,00		2 267	AE	1948	-	375	320	4			69	94	43	530	0	0	0
Berlingen TG, Seestrasse 95-101			0,00		21 811	AE	1968	1998	2 978	1 511	256		465	97	605	1 040	3 974		16	16
Berlingen TG, Seestrasse 154			0,00		13 006	AE	1900	1982	2 250	1 007	288		139		159	437	2 030	19	6	25
Berlingen TG, Mannwerk 9			0,00		0	AE			3 508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	65
Buchs AG, Webereiweg 3			0,00		13 279	AE	1994	-	6 036	0	3 313	0	0	0	0	0	3 313	24	93	117
Gossau SG, Industriestrasse 149			1,60		28 372	AE	1991	2021	4 174	0	8 733	528	0	580	826	0	10 667	119	42	161
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			4,61		34 120	AE	1989	2021	5 131	1 272	1 058	2 576	0	245	1 731	0	6 882	163	53	216
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,02		24 002	AE	2011	-	1 693	0	3 365	899	0	0	196	0	4 460	77	0	77
Netstal GL, Centro 6			3,93		18 292	AE	2009	-	6 127	550	446	1 096	348	1 837	301	0	4 578	66	60	126
Schaffhausen SH, Stauffacherstrasse 36			0,61		12 517	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	87	6	93
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		14 557	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			1,06		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	372 420	18 095	1,64	3,73	366 180				54 561	7 833	39 778	9 444	1 732	4 977	9 190	2 408	75 361	752	448	1 200

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 31.12.24 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.25

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

FORTSETZUNG VON SEITE 80

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		Anzahl	Anzahl	Anzahl
Gemischt genutzte Liegenschaften																				
Basel, Brüglingerstr, 9, Walkeweg 6			0,21		14 458	AE	2008	–	1 941	1 738	167	1 287	0	0	248	0	3 440	35	11	46
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,82		6 290	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1 080	0	0	0
Basel, Innere Margarethenstrasse 26/28			4,97		8 048	AE	1935	2007	602	819	505	0	0	71	196	61	1 651	0	5	5
Basel, Münchensteinerstrasse 117			18,18		44 948	AE/BRN	2023	–	4 701	3 754	2 774	635	0	0	532	4	7 674	50	0	50
Binningen BL, Hauptstrasse 50			2,05		3 256	AE	1986	–	495	714	232	0	0	0	150	0	1 096	19	0	19
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			0,22		31 783	AE	1993	2024/2025	8 398	2 930	0	2 552	60	0	515	0	6 057	128	41	169
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			8,75		12 160	AE	1989	–	1 122	1 804	851	163	0	0	345	8	3 171	29	0	29
Total gemischt genutzte Liegenschaften	131 030	5 915	7,95	8,13	120 943				17 529	12 276	4 518	4 637	403	71	2 192	73	24 169	261	57	318
Wohnliegenschaften																				
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			3,10		16 151	AE	1991	2021	3 412	3 056	54	314	0	50	132	16	3 622	65	2	67
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			2,27		32 652	AE	1965	2002	8 989	5 671	108	662	0	0	527	0	6 968	64	34	98
Basel, Alemannengasse 62/64			0,00		4 712	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
Basel, Alemannengasse 65			8,09		1 938	SE/ME ⁹	2004	–	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2 620	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	0	0	574	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			1,02		11 793	AE	1983	2013	2 300	1 898	391	0	0	0	95	0	2 384	45	0	45
Basel, Dornacherstrasse 150			0,41		3 646	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
Basel, Eisenbahnweg 25–29			1,39		7 726	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			5,38		36 884	AE	1996	2014	4 743	6 566	543	0	0	0	92	233	7 434	121	0	121
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			6,43		12 463	AE/BRN	1961	2023	2 876	3 400	0	0	0	0	0	0	3 400	5	0	5
Basel, Landskronstrasse 1			4,50		4 491	AE	1996	–	343	893	0	0	141	0	44	0	1 078	0	0	0
Basel, Oetlingerstrasse 187			0,00		2 806	AE	1996		431	759	0	0	0	0	18	0	777	0	0	0
Basel, Riehenring 17			0,00		3 409	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11

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 31.12.24 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.25
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

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 80 UND 81

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	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, Rütlistrasse 32			0,54		8 522	AE	1968	2019	1 090	1 505	57	0	0	0	0	0	1 562	24	0	24	
Basel, Schlettstadterstrasse 5-9			0,50		6 393	AE	1933		523	1 474	0	0	81	0	0	0	1 555	0	0	0	
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,00		10 644	AE	1979		1 136	2 559	0	0	0	0	75	0	2 634	0	0	0	
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			0,28		5 967	AE	1900/ 1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1 003	0	0	0	
Bergdietikon AG, Honerethof 5-7			3,10		9 970	AE	1991	-	5 134	2 226	316	0	0	0	74	0	2 616	42	8	50	
Binningen BL, Im Kugelfang 6			0,00		2 662	AE	1962		1 070	628	0	0	0	0	0	0	628	5	0	5	
Bützberg BE, Kindergartenweg 5/7, Südstrasse 13			3,97		6 091	AE	2011	-	2 933	1 448	0	0	0	0	0	0	1 448	0	22	22	
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			2,95		9 312	AE	2017	-	4 043	2 138	0	0	0	0	0	0	2 138	33	21	54	
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11-15			0,51		13 265	AE/ME ⁸	1984	2009/2010	5 434	3 958	0	0	0	0	0	210	4 168	46	3	49	
Islikon TG, Alte Landstrasse 17-19			1,09		7 180	AE	1983	-	5 051	1 902	0	0	0	0	0	82	1 984	18	9	27	
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,35		11 900	AE	1971/2006	2008	3 502	2 228	0	234	0	0	221	55	2 738	22	18	40	
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36-40			0,45		8 011	AE	1986	-	5 310	1 980	0	0	0	0	140	0	2 120	30	22	52	
Niederlenz AG, Ahornweg 2-12			1,58		12 084	AE	1985	2011/2012	6 637	2 836	0	0	0	0	0	298	3 134	32	16	48	
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6-20, Wendelinweg 1-3			0,99		23 861	AE	1986	2016	10 834	6 434	0	0	0	0	0	30	6 464	70	26	96	
Riehen BS, Im Finsteren Boden 15/17			0,52		8 279	AE	1975	2007	2 330	1 321	0	0	0	0	0	216	1 537	18	0	18	
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44-48			0,00		9 242	AE	1987	2017	4 704	2 372	0	0	0	0	150	0	2 522	29	7	36	
Suhr AG, Gönhardweg 5-13			1,24		28 014	AE	1986	2024	13 576	7 539	0	0	0	0	301	0	7 840	90	0	90	
Suhr AG, Tramstrasse 105-111			1,12		12 222	AE	1984		6 383	3 329	0	0	0	0	330	0	3 659	40	22	62	
Villigen AG, Hofmatt 2-6			0,75		6 474	AE	1973	2020	4 315	2 196	0	0	0	0	0	0	2 196	24	16	40	
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		661	AE	1950	2018	463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6	
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29-33			1,50		12 260	AE	1982/2013	2013	4 320	2 545	0	0	0	0	0	108	2 653	30	4	34	
Wil SG, St.Gallerstrasse 25/27/29/31			1,31		26 068	AE/BRN	2018	-	12 573	7 455	0	0	0	0	82	0	7 537	121	0	121	
Zofingen AG, Am Naglerbach 1-7			1,20		18 472	AE	2001	2021	6 313	4 479	0	0	0	0	114	0	4 593	50	12	62	
Total Wohnliegenschaften	521 318	21 079	1,82	1,85	398 845					135 104	90 534	1 625	1 210	222	230	2 665	1 248	97 733	1 091	259	1 350

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 31.12.24 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.25
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

FORTSETZUNG VON DEN SEITEN 80-82

Ort, Adresse	Markt- wert ¹ am 31.12.24	Miet- ertrag ²	Leer- stand ³	Leer- stand ⁴	Versiche- rungs- wert ⁵	Eigen- tumsver- hältnis ⁶	Baujahr	Letzte Renovation	Grund- stück- fläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastro- nomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Nutz- fläche	PP innen ¹⁰	PP ausen ¹⁰	Park- plätze ¹⁰
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²		Anzahl	Anzahl	Anzahl
Entwicklungsliegenschaften																				
Buchs AG, Weierweg 6			n/a		1 489	AE	1924	1953	584	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MuttENZ BL, St. Jakobs-Strasse 168			n/a		n/a	AE	n/a	-	1 348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Total Entwicklungsliegenschaften	10 628	59	n/a	n/a	1 489				1 932	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Total Portfolio	1 035 396	45 148	2,55	3,34	887 457				209 126	110 643	45 921	15 291	2 357	5 278	14 046	3 729	197 263	2 104	814	2 918

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 31.12.24 (Renditeliegenschaften)

⁵ Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.25

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

⁷ Büroräume = AE / Parkplätze = SE

⁸ Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME

⁹ Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME

¹⁰ Nur Autoparkplätze

Mehrjahresübersicht 2020 bis 2024

Gesellschaft	2024	2023	2022	2021	2020
in Mio. CHF					
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35,9	26,6	31,1	39,0	38,2
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	27,5	18,3	25,1	33,5	32,6
Konzerngewinn	23,1	17,5	21,8	27,4	26,8
Eigenkapital	517,6	421,3	421,1	416,7	406,6
Bilanzsumme	1071,5	1055,9	913,1	886,3	845,6
Marktwert Immobilienportfolio	1035,4	1025,5	900,4	874,4	838,6
Börsenkapitalisierung	592,5	457,9	561,8	586,6	589,1
Im Verhältnis zum inneren Wert ⁴	1,14	1,09	1,33	1,41	1,45
Aktie					
in CHF					
Kurs Namenaktie am 31.12. ⁵	1915	1809	2220	2318	2327
Namenaktie Höchst ⁵	1920	2239	2376	2415	2327
Namenaktie Tiefst ⁵	1640	1760	2014	2220	1858
Innerer Wert	1673	1702	1701	1684	1643
Rendite (Performance) p.a. Namenaktie ¹	10,0%	-15,4%	-1,7%	3,4%	18,9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) Namenaktie	23	26	26	21	22
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern ³	128	108	126	157	154
Konzerngewinn vor Steuern ³	98	74	101	135	132
Konzerngewinn ³	82	71	88	111	108
Ausschüttung	70 ²	70	70	70	70
Statistische Angaben					
in Mio. CHF					
Anzahl Namenaktien	309 375	247 500	247 500	247 500	247 500
Anzahl Titel insgesamt	309 375	247 500	247 500	247 500	247 500
Maximale Anzahl Namenaktien Kapitalband	-	61 875	-	-	-
Anzahl Namenaktien genehmigtes Kapital	-	-	-	-	-
Nominelles Aktienkapital in Mio. CHF	3,09	2,48	2,48	2,48	2,48
Nominelles maximales genehmigtes Aktienkapital/Kapitalband in Mio. CHF (ab 2023: Kapitalband)	0,00	0,62	-	-	-
Anzahl eingetragene Aktieninhabende am 31.12.	2 171	2 175	2 275	2 300	2 285

¹ Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswerts am 1.1.

² Antrag des Verwaltungsrats
³ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (2024: 280 647 Stück / 2023: 247 500 Stück)

⁴ Börsenkapitalisierung am 31.12. dividiert durch das Eigenkapital

⁵ Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

Finanzkalender Agenda

135. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 21. Mai 2025

PUBLIKATION HALBJAHRESBERICHT 2025

August 2025

136. ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

Mittwoch, 20. Mai 2026

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

Namenaktie

Symbol Telekurs: WARN

Reuters: WARZnb

Valorenummer: 261 948

ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen

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

sustainserv.com

Bildnachweise

Seiten 6, 35, 36, 38: Francisco Paco Carrascosa, Zürich

Seiten 11 unten: [Studio Gataric Architekturfotografie](#)

Seite 18: Luca Selva Architekten

Seite 19: Schoop De Santis Architekten AG

Konzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich

linkgroup.ch

Warteck Invest ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften, das sie in eigener Regie bewirtschaftet mit dem Ziel, nachhaltige Erträge als Basis für stabile Ausschüttungen und langfristige Wertsteigerung zu generieren.