



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

21.01.2021

Wartec Invest AG  
Grenzacherstrasse 79  
4058 Basel

### **Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2020**

#### **Auftrag**

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Wartec Invest AG hat das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG („PwC“) sämtliche Anlageliegenschaften inklusive Areal- und Entwicklungsliegenschaften, die sich im Eigentum der Auftraggeberin befinden, zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31.12.2020 bewertet.

#### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

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

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

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

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



### **Bewertungsmethode und Bewertungstechnik**

Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Bei der DCF-Methode werden im ersten Schritt die jährlich erwarteten Netto-Zahlungsströme über einen Betrachtungshorizont von 10 Jahren prognostiziert (Bruttomietträge abzüglich Kosten für Betrieb, Unterhalt, Instandsetzungen usw.). Für diese Prognosejahre werden einzelne Cash Flows dargestellt. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cash Flows eines repräsentativen Jahres (Exit Jahr) dargestellt. In einem zweiten Schritt werden diese sogenannten Free Cash Flows, das heißt die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Der Diskontierungszinssatz reflektiert hierbei die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

PwC legt den Diskontierungszinssatz mittels der Komponentenmethode fest. Die einzelnen Komponenten werden von Fahrländer Partner hedonisch, auf Basis von Transaktionsdaten und makroökonomischen Inputdaten ermittelt und von PwC aufgrund der eigenen Markt- und Objektkennntnis individuell adjustiert. Der Basisdiskontierungszinssatz basiert auf der langfristigen Prognose für 10-jährige Bundesanleihen. Zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen wird ein weiterer Zuschlag gerechnet. Der nominale Basisdiskontierungszinssatz inkl. Illiquiditätszuschlag beträgt 2.97%. Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienpezifische Risiken. Die langfristige Inflationsannahme wurde auf Basis der historischen Daten und der Inflationsprognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) bei 1.00% beibehalten. Für die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes wird das inflationsbedingte Wachstum der Cash Flows ab Jahr elf abgezogen.

### **Bewertungsergebnis**

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

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

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



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

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

#### Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Warteck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses 2020. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

#### Hinweis COVID-19

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

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

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



### Aktuelle Marktsituation

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

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory

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

Marie Seiler MRICS, CFA  
Partner

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

Laura Blaufuss MRICS  
Manager