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

Warteck Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

31.01.2023

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2022

Ausgangslage und Auftrag

Im Auftrag der Warteck 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 31.12.2022 bewertet.

Bewertungsstandards und -grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethodik

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

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische 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.

Bewertungsresultat

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 57 Objekte im Portfolio der Warteck Invest AG. Im Berichtszeitraum vom 31.12.2021 bis 31.12.2022 wurden keine Liegenschaften akquiriert oder verkauft. Im Rahmen der aktuellen Bewertung wurden 19 Liegenschaften besichtigt.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 31.12.2022 bei 2.99% (31.12.2021: 3.07%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 31.12.2022 bei 3.06% (31.12.2021 bei 3.13%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios von Warteck Invest AG per 31.12.2022 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 900'354'000 bewertet (31.12.2021: CHF 874'409'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungssatz (real)
Basel (BS/BL)	29	448'014'000	2.82%	2.88%
Zürich (ZH/AG/SO)	17	279'601'000	3.01%	3.09%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TG/GR)	11	172'739'000	3.41%	3.46%
Portfolio	**57**	**900'354'000**	**2.99%**	**3.06%**

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

Laura Blaufuss, MRICS
Senior Manager