



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

Wartec Invest AG  
Münchensteinerstrasse 117  
4053 Basel

19.01.2024

**Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2023**

**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 31.12.2023 bewertet.

**Bewertungsstandards und -grundlagen**

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

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

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

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

**Bewertungsmethodik**

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

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



**Bewertungsergebnis**

Insgesamt befinden sich per Bewertungsstichtag 68 Objekte im Portfolio der Wartec Invest AG. Im Berichtszeitraum vom 31.12.2022 bis 31.12.2023 wurden elf Liegenschaft akquiriert und keine Liegenschaft verkauft. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 24 Liegenschaften besichtigt, 13 davon im Rahmen der aktuellen Bewertung und elf im Rahmen der Akquisitionsbewertungen.

Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 31.12.2023 bei 2.99% (31.12.2022: 2.99%). Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungszinssatz liegt per 31.12.2023 bei 3.05% (31.12.2022 bei 3.06%).

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen wird der Marktwert des Portfolios von Wartec Invest AG per 31.12.2023 durch das Real Estate Advisory Team der PricewaterhouseCoopers AG mit CHF 1'025'451'000 bewertet (31.12.2022: CHF 900'354'000).

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert (CHF)	Gewichteter Diskontierungszinssatz (real)	Gewichteter Kapitalisierungszinssatz (real)
Basel (BS/BL)	33	497'123'000	2.78%	2.84%
Zürich (ZH/AG/SO)	19	313'214'000	2.97%	3.05%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TC/GR)	16	215'114'000	3.50%	3.54%
<b>Portfolio</b>	<b>68</b>	<b>1'025'451'000</b>	<b>2.99%</b>	<b>3.05%</b>

**Unabhängigkeit**

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

PricewaterhouseCoopers AG  
Real Estate Advisory

*M. Schmidli*

Dr. Marc Schmidli, CFA  
Partner

*S. Zollinger*

Sebastian Zollinger

Sebastian Zollinger, MRICS  
Director