

Bericht der Schätzungsexperten



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

Wartec Invest AG
Grenzacherstrasse 79
4058 Basel

07. Februar 2018

Marktwertermittlung der Liegenschaften per 31.12.2017

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. Dezember 2017 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 definiert als *„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 Jahresbewertung 2017 wurden 9 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 jährlichen 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 Objektkenntnis 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 3.23%. Angepasst wird dieser nominale Basisdiskontierungszinssatz um weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobiliespezifische 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

Im Berichtszeitraum vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 wurden im Zuge der Wachstumsstrategie vier Liegenschaften erworben. Eine weitere Liegenschaft, bestehend aus zwei Gebäuden, wurde in zwei Einheiten geteilt. Insgesamt befinden sich per Jahresabschluss 52 Objekte im Portfolio der Wartec Invest AG.

Für die Liegenschaften der Wartec Invest AG liegt der durchschnittliche, nominale, nach den Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz bei 4.54% und ist im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 um 0.08% gesunken (12-2016: 4.62%). Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2017 ist der Diskontierungszinssatz ebenfalls um 0.08% gesunken (06-2017: 4.62%). Unterschieden nach Regionen ist der gewichtete Diskontierungszinssatz im Wirtschaftsraum Basel aufgrund der überwiegend sehr guten städtischen Lage der Liegenschaften weiterhin am tiefsten (4.50%).

Der gewichtete Kapitalisierungssatz per 31.12.2017 liegt bei 3.58% und ist somit gegenüber dem Jahresabschluss 2016 (12-2016: 3.67%) um 0.09% tiefer. Gegenüber dem Halbjahresabschluss 2016 fällt der gewichtete Kapitalisierungszinssatz um 0.08% tiefer aus (06-2017: 3.66%). Die differenzierte Betrachtung der Kapitalisierungssätze nach Regionen unterstreicht nochmals die gute städtische Lage im Wirtschaftsraum Basel.

Wirtschaftsraum	Anzahl Liegenschaften	Marktwert [CHF]	Gewichteter Diskontierungszinssatz	Gewichteter Kapitalisierungssatz
Basel (BS/BL)	26	334'290'000	4.50%	3.53%
Zürich (ZH/AG)	16	222'560'000	4.56%	3.61%
Übrige Regionen (BE/GL/SH/SO/SG/TO/GR)	10	160'850'000	4.59%	3.66%
Total Portfolio	52	717'700'000	4.54%	3.58%

Gestützt auf die oben dargelegten Ausführungen bewerten wir den **Marktwert des Portfolios der Wartec Invest AG per 31. Dezember 2017** mit **CHF 717'700'000** (12-2016: CHF 667'400'000, 12-2015: CHF 592'500'000, 12-2014: CHF 564'160'000). Der Marktwert des gesamten Portfolios ist damit im Vergleich zur Jahresbewertung 2016 um rund 7.5% (CHF 50'300'000) gestiegen. Der Marktwert der Bestandesliegenschaften (mind. seit 31.12.2016 im Portfolio) ist gegenüber dem Jahresabschluss 2016 um 4.00% (CHF 26'490'000) gestiegen, wobei diese Veränderung vorwiegend auf die im Betrachtungszeitraum durchgeführten Bauinvestitionen sowie den reduzierten Diskontierungszinssatz zurückzuführen ist.



Unabhängigkeit

Gemäss der Geschäftspolitik der PricewaterhouseCoopers AG wurde das Immobilienportfolio der Wardeck Invest AG unabhängig und neutral bewertet. Die Bewertung dient dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschluss 2017. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen.

PricewaterhouseCoopers AG

Real Estate Advisory

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Ritz', with a stylized flourish at the end.

Kurt Ritz
Partner

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marie Seiler', with a stylized flourish at the end.

Marie Seiler MRICS, CFA
Director