

Avadis Anlagestiftung
Geschäftsbericht 2022/2023

Ergänzungsbericht

Immobilien Schweiz Wohnen

Mittelzentren



Kurzporträt

Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Die aktiv verwaltete Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren investiert schwerpunktmässig in Wohnimmobilien in der Schweiz. Zulässig sind auch Mischliegenschaften mit überwiegendem Wohnanteil. Der aus dem Wohnanteil resultierende Portfolio-Mietertrag muss mindestens 75% betragen. Neben Käufen, Sachanlagen, Verkäufen und Erneuerungen werden selektiv auch Neubauprojekte realisiert. Ziel der Wertschöpfungskette ist eine dem Risiko entsprechende höchstmögliche Rendite. Die Anlagegruppe wurde im November 2020 aus einer Ausgliederung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen lanciert.

Kurzporträt

Bezeichnung	Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren
Benchmark	KGAST Immo-Index Wohnen (CH)
ISIN/Valor	CH0547737087/54773708
Lancierungsdatum	1.11.2020
Ausgabe/Rücknahme	Bis auf Weiteres geschlossen/ quartalsweise
Ausgabespread in %	2,50
Rücknahmespread in %	3,00
Total Expense Ratio (TER _{ISA NAV}) in %	0,49
Mandatsträger	Avadis Vorsorge AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperte	KPMG AG
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Kennzahlen

Wert pro Anspruch in CHF	1179.87
Anzahl Ansprüche	247 532,9646
Nettovermögen in CHF	292 056 197

Angaben per 31.10.2023

Inhaltsverzeichnis

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Organisation	5
Risikomanagement	7
Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	9
Erläuterungen zur Vermögensrechnung	12
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	13
Bericht des Schätzungsexperten	14

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Nachhaltigkeit	16
Portfolioentwicklung	21
Portfoliokennzahlen	22
Performance	24

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Organisation

Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Die Kommission berät den Stiftungsrat der Avadis Anlagestiftung und wirkt als Fachgremium in allen Angelegenheiten der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren. Sie erarbeitet Vorschläge zuhanden des Stiftungsrats und erstattet ihm regelmässig Bericht über die Entwicklung der Anlagegruppe. Die Hauptaufgaben der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren sind im Aufgaben- und Kompetenzreglement der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren der Avadis Anlagestiftung geregelt.

Zusammensetzung

Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Christoph Oeschger, Präsident

ABB Vorsorgeeinrichtungen

Hans-Jürg Harder, Mitglied, Vizepräsident

Pensionskasse General Electric Schweiz

Heinrich D. Uster, Mitglied

Pensionskasse Alcan Schweiz

Claudia Emele, Mitglied (ohne Stimmrecht)

Avadis Anlagestiftung

Schwerpunktthemen

Die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren traf sich im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen.

In der Berichtsperiode prüfte die Kommission diverse Bau- und Erneuerungsprojekte, Sacheinlagen sowie Käufe und Verkäufe. Das entsprechende Budget des Folgejahres wurde erarbeitet und verabschiedet.

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Organisation

Bewirtschaftungsfirmen

- Adimmo AG, Basel
- Domicim AG, Lausanne
- Livit AG, Zürich
- Privera AG, Lausanne, Kriens, Wallisellen, Baden-Dättwil und Solothurn
- Reasco AG, Neuhausen
- Sidenza AG, Wallisellen
- Société Privée de Gérance SA, Genf

Bewertung

Der gesamte Immobilienbestand der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren wird jährlich durch externe unabhängige Bewertungsexperten bewertet. Die Marktwertermittlungen erfolgen dabei anhand der DCF-Methode (Discounted Cashflow) und entsprechend den Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26. Die akkreditierten Immobilienschätzer werden mit einem strukturierten Evaluationsprozess durch die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren ausgewählt. Im Geschäftsjahr stand die KPMG AG als Bewerterin im Einsatz. Bei den angefangenen Neubauprojekten werden die Investitionskosten aktiviert. Bei den angefangenen Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten werden jedoch nur die wertvermehrenden Investitionskosten aktiviert, die restlichen Kosten werden erfolgswirksam abgeschrieben. Erfolgen unterjährige Käufe, wird eine neue Marktwertbestimmung spätestens per Ende Geschäftsjahr durchgeführt.

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren beträgt 3,70%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,35% bis 4,30% reicht.

Immobilien-Schätzexperten

- Beat Seger, KPMG AG, Zürich
- Sophie Brouyère, KPMG AG, Zürich

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Risikomanagement

Risikomanagement

Das Risikomanagement bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren erfolgt auf mehreren Stufen.

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat als oberstes geschäftsführendes Organ delegiert anhand entsprechender Reglemente klar definierte Aufgaben und Kompetenzen an die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren. Er lässt sich bei jeder Stiftungsratssitzung über die laufenden Geschäfte informieren und trifft allfällige Entscheide. Weitere Prüfungsaufgaben werden vom Prüfungsausschuss des Stiftungsrats wahrgenommen, der sich auch über die Risikomanagement-Vorkehrungen informiert sowie Schwerpunktthemen durch die Revision veranlassen kann.

Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren ist ein Fachgremium, das vom Stiftungsrat für diese Anlagegruppe gewählt wird. Es stellt mit organisatorischen Vorkehrungen (Auswahl und Überwachung der Dienstleister, Festlegung der Anlagestrategie etc.) sicher, dass die strategischen Zielsetzungen eingehalten werden, und berichtet an den Stiftungsrat.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung führt und überwacht die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren, nimmt die Abwicklung der Ansprüche vor und erstattet regelmässig Bericht an die Anlegerschaft. Ausserdem führt sie das Performance Controlling durch und koordiniert die Zusammenarbeit mit Revision und Aufsicht. Ein organisatorisch und personell unabhängiges Investment Controlling überwacht die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Die Resultate der Überwachung werden der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren und dem Stiftungsrat rapportiert.

Mandatsträger

Der Mandatsträger ist für die Bereitstellung der Entscheidungsgrundlagen, die operative Umsetzung, das Ressourcen- und Prozessmanagement sowie für die finanzielle Führung verantwortlich. Für die Überwachung und das Reporting ist eine leistungsfähige Software (Immopac) im Einsatz, die über Schnittstellen zu den Bewirtschaftern verfügt.

Bewirtschaftung

Das schnelle Erkennen von Risiken im Marktumfeld wird durch die Regionalisierung der Objektbewirtschaftung und durch ein zielorientiertes Prozessmanagement, ein aussagekräftiges Reporting über Leerstände, Mieterdaten und Finanzdaten sowie durch den direkten Dialog mit den Bewirtschaftungsdienstleistern sichergestellt.

Neubau-/Sanierungsvorhaben, Bestandsliegenschaften

Die Projektsteuerung und die Überwachung von Neubau- und Sanierungsvorhaben liegen beim Bauherrentreuhänder des Mandatsträgers. Zur Überwachung der Ausführung und der damit zusammenhängenden Risiken (u.a. Preis, Leistung, Qualität, Termin, Garantie) wird mit einem zielorientierten Prozessmanagement unter Bezug eines externen Spezialistenteams ein systematisches Projektcontrolling durchgeführt. Der bauliche Zustand der Bestandsliegenschaften wird regelmässig überprüft. Die Erkenntnisse und daraus resultierenden Massnahmen werden mit den vorhandenen mehrjährigen Objektplanungen abgeglichen.

Versicherungsdeckung

Die Risiken von Personen- und Sachschäden sind durch einen Rahmenvertrag mit einer Versicherungsgesellschaft gedeckt.



Chemin de la Venoge 1-7, Péverenges

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Vermögensrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen MZ 31.10.2023	Immobilien Schweiz Wohnen MZ 31.10.2022
Aktiven			
Immobilien			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	1	0	0
Angefangene Bauten (mit Land)	2	2 092 361	2 402 889
Wertberichtigung angefangene Bauten	3	-2 092 361	-2 374 338
Fertige Bauten im Direkteigentum	4	283 306 000	226 731 000
Total Immobilien		283 306 000	226 759 551
Übrige Aktiven			
Bankguthaben (Sichtguthaben)		3 777 247	3 625 812
Bankguthaben (Zeitguthaben)		11 000 000	0
Kurzfristige Forderungen	5	27 853	489 210
Total übrige Aktiven		14 805 100	4 115 022
Gesamtvermögen		298 111 100	230 874 573
Passiven			
Latente Steuern	6	5 988 418	5 653 920
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7	25 518	43 960 909
Rechnungsabgrenzung	8	40 967	29 500
Total Passiven		6 054 903	49 644 329
Nettovermögen	9	292 056 197	181 230 244
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres		159 732,0446	159 732,0446
Ausgegebene Ansprüche		87 800,9200	0,0000
Zurückgenommene Ansprüche		0,0000	0,0000
Stand am Ende des Berichtsjahres		247 532,9646	159 732,0446
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)		1 179.87	1 134.59

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien	Immobilien
		Schweiz Wohnen MZ 1.11.2022– 31.10.2023	Schweiz Wohnen MZ 1.11.2021– 31.10.2022
Liegenschaften im Direkteigentum			
Soll-Mietertrag	10	11 812 016	9 318 568
Minderertrag Leerstand	11	-265 977	-334 035
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-11 538	-22 066
Übrige Erträge auf Liegenschaften	12	56 164	31 763
Mietertrag netto		11 590 665	8 994 230
Unterhalt Immobilien			
Instandhaltung	13	-893 389	-708 437
Instandsetzung	14	-713 079	-554 005
Operativer Aufwand	15	-913 769	-693 137
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum		9 070 428	7 038 651
Total operatives Ergebnis (Bruttogewinn)		9 070 428	7 038 651
Übrige Erträge		2 579 597	16 576
Sonstige Erträge		2 579 597	16 576
Sonstige Passivzinsen		-61 715	0
Negativzinsen auf Bankguthaben		0	-22 241
Finanzierungsaufwand	16	-61 715	-22 241
Zwischentotal		11 588 310	7 032 986

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien	Immobilien
		Schweiz Wohnen MZ 1.11.2022– 31.10.2023	Schweiz Wohnen MZ 1.11.2021– 31.10.2022
Übertrag		11 588 310	7 032 986
Geschäftsführungshonorar		-740 266	-468 213
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-50 320	-43 827
Übriger Verwaltungsaufwand	17	-126 219	-672 238
Verwaltungsaufwand		-916 805	-1 184 278
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		2 342 820	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		0	0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	18	2 342 820	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres		13 014 325	5 848 708
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	19	0	0
Realisierter Erfolg		0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	20	488 246	5 335 440
Veränderung latente Steuern	21	-334 498	-747 479
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		13 168 073	10 436 669
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	22	0,47%	0,50%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	22	0,49%	0,59%
Veränderung Nettovermögen			
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		181 230 244	170 793 575
Zeichnungen		97 657 880	0
Rücknahmen		0	0
Ausschüttung Nettoertrag Vorjahr		0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		13 168 073	10 436 669
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		292 056 197	181 230 244
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		13 014 325	5 848 708
Vortrag des Vorjahres		0	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	23	13 014 325	5 848 708
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg		0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		-13 014 325	-5 848 708
Vortrag auf neue Rechnung		0	0
NAV vor Ausschüttung		1179.87	1134.59
Ausschüttung		0	0
NAV nach Ausschüttung		1 179.87	1 134.59

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Bauland (inklusive Abbruchobjekte): Es befindet sich keine Baulandreserve im Portfolio Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren.

2 Angefangene Bauten (mit Land) beinhalten die Baukosten von Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten bestehender Liegenschaften. Diese bewegen sich gesamthaft bei CHF 2,09 Millionen (Vorjahr CHF 2,40 Mio.).

3 Wertberichtigungen angefangene Bauten berücksichtigen Abschreibungen, die bei den Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten aufgrund der nicht wertvermehrenden Baukosten vorgenommen wurden. Diese betragen CHF 2,09 Millionen (Vorjahr CHF 2,37 Mio.).

4 Der Marktwert für **fertige Bauten im Direkteigentum** beträgt CHF 283,31 Millionen (Vorjahr CHF 226,73 Mio.). Der Anteil der fertigen Bauten im Direkteigentum am Gesamtvermögen beträgt 95,0% (Vorjahr 98,2%).

5 Bei den **kurzfristigen Forderungen** im Umfang von CHF 0,03 Millionen (Vorjahr CHF 0,49 Mio.) handelt es sich um Liegenschaftserträge bei den Liegenschaftsbewirtschaftern, die per Ende Geschäftsjahr noch ausstehend sind.

6 Latente Steuern werden jährlich von externen Steuerspezialisten pro Liegenschaft in Bezug auf Anlagewert, Bauinvestitionen, Marktwertveränderung, Haltedauer, kantonale Steuersätze und resultierende Grundstückgewinnsteuer ermittelt. Die daraus berechneten Rückstellungen belaufen sich auf CHF 5,99 Millionen (Vorjahr CHF 5,65 Mio.).

7 Kurzfristige Verbindlichkeiten von CHF 0,03 Millionen (Vorjahr CHF 43,96 Mio.). Diese bestehen hauptsächlich aus Lieferantenkreditoren. Das kurzfristige Darlehen aus dem Vorjahr (CHF 43.87 Mio.) wurde zurückgezahlt.

8 Die **passive Rechnungsabgrenzung** beträgt CHF 0,04 Millionen (Vorjahr CHF 0,03 Mio.) und betrifft Honorare der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren.

9 Das **Nettovermögen** beträgt CHF 292,06 Millionen (Vorjahr CHF 181,23 Mio.).

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

10 Der **Soll-Mietertrag** im Direkteigentum beläuft sich auf CHF 11,81 Millionen (Vorjahr CHF 9,32 Mio.).

11 Der **Minderertrag Leerstand** beläuft sich auf CHF 0,27 Millionen (Vorjahr CHF 0,33 Mio.). Die Leerstandsquote beträgt 2,3% (Vorjahr 3,6%).

12 Die **übrigen Erträge auf Liegenschaften** von CHF 0,06 Millionen (Vorjahr CHF 0,03 Mio.) umfassen zusätzliche Einnahmen aus der Mehrwertsteuer aufgrund des Saldosteuersatzes, der Vermietung von Werbeflächen sowie Parkgebühren.

13 Die **Instandhaltung** beträgt CHF 0,89 Millionen (Vorjahr CHF 0,71 Mio.) und beinhaltet den Liegenschaftsunterhalt sowie Verbesserungen zur Sicherstellung der Vermietungsattraktivität. Die Instandhaltungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 7,6% (Vorjahr 7,6%).

14 Die **Instandsetzung** betrifft die Investitionen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit und bewegt sich bei CHF 0,71 Millionen (Vorjahr CHF 0,55 Mio.). Die Instandsetzungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 6,0% (Vorjahr 5,9%).

15 Der **operative Aufwand** beläuft sich auf CHF 0,91 Millionen (Vorjahr CHF 0,69 Mio.). Die darin enthaltenen Bewirtschaftungshonorare betragen CHF 0,47 Millionen (Vorjahr CHF 0,37 Mio.), was 4,0% des Soll-Mietertrags entspricht (Vorjahr 4,0%).

16 Der **Finanzierungsaufwand** beträgt CHF 0,06 Millionen (Vorjahr CHF 0,02 Mio.) und besteht hauptsächlich aus Darlehenszinsen für kurzfristiges Fremdkapital, welches nach Abruf der Kapitalerhöhung am Anfang des Geschäftsjahres zurückgezahlt wurde.

17 Der **übrige Verwaltungsaufwand** in Höhe von CHF 0,13 Millionen (Vorjahr CHF 0,67 Mio.) setzt sich zusammen aus Aufwendungen für die Liegenschaftssuche (CHF 0,04 Mio.), Sitzungsgeldern der Gremien (CHF 0,03 Mio.) sowie weiterem Verwaltungsaufwand (CHF 0,06 Mio.).

18 Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde aufgrund einer Kapitalerhöhung ein Einkauf von CHF 2,34 Millionen in die **laufenden Erträge** getätigt und es wurden keine Anteilsrückgaben vom laufenden Ertrag ausbezahlt.

19 **Realisierte Kapitalgewinne und -verluste** waren im vergangenen Geschäftsjahr keine zu verzeichnen (Vorjahr auch keine), da keine Liegenschaften veräussert wurden.

20 **Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 0,49 Millionen (Vorjahr CHF 5,34 Mio.) ergeben sich aus der Neubewertung der Liegenschaften.

21 Die **Zunahme latente Steuern** beträgt CHF 0,33 Millionen (Vorjahr CHF 0,75 Mio.) und ist beeinflusst durch Marktveränderungen und Anpassungen der Anschaffungskosten aufgrund von Bau- und Investitionsstätigkeiten auf Ebene der einzelnen Liegenschaften.

22 In der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)** von 0,47% (Vorjahr 0,50%) auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens und in der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)** von 0,49% (Vorjahr 0,59%) auf Basis des durchschnittlichen Nettovermögens sind die Bewirtschaftungshonorare auf den Liegenschaften (CHF 0,47 Mio.), das Geschäftsführungshonorar (CHF 0,74 Mio.), Schätzungs- und Revisionshonorare (CHF 0,05 Mio.), Aufwendungen für die Liegenschaftssuche (CHF 0,04 Mio.), Sitzungsgelder der Gremien (CHF 0,03 Mio.) und sonstiger Verwaltungsaufwand (CHF 0,05 Mio.) berücksichtigt.

TER_{ISA} (GAV): Total Expense Ratio von Immobilien-Sondervermögen Anlagestiftungen auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens
TER_{ISA} (NAV): Total Expense Ratio von Immobilien-Sondervermögen Anlagestiftungen auf Basis des durchschnittlichen Nettovermögens

23 Der zur **Ausschüttung verfügbare Erfolg** beträgt CHF 13,01 Millionen (Vorjahr CHF 5,85 Mio.). Dieser wird thesauriert und zur Finanzierung der geplanten Sanierungs- und Neubauprojekte sowie zur Weiterverfolgung der Wachstumsziele verwendet.

Bericht des Schätzungsexperten



KPMG AG
Real Estate
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8004 Zürich

www.kpmg.ch/realestate

Avadis – Konsolidierte Liegenschaftsbewertungen Tranche 1-2, Gesamtportfolio "Wohnen Mittelzentren"
Geschäftsjahr 2022/2023

Kurzbericht des Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängiger Schätzungsexperte hat KPMG AG, Real Estate, auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der Avadis Anlagestiftung per 31. Oktober 2023 nach der Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode) in zwei Bewertungsphasen (Tranche 1 per 30. Juni 2023 und Tranche 2 per 30. September 2023) bewertet. Wie bereits im Vorjahr wurde rund ein Drittel der Liegenschaften besichtigt. Für zwei Drittel der Liegenschaften wurden die Werte unter Berücksichtigung der aktuellen Gegebenheiten im Rahmen von Desktopbewertungen (ohne Besichtigung) verifiziert.

Bewertungsstandard

Die Verkehrswertermittlung erfüllt die Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26 und entspricht definitionsgemäss dem "Fair Market Value" oder "Marktwert", d.h. dem geschätzten 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.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie aus der Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge ermittelt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken. Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Den Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Liegenschaftsabrechnungen der vergangenen Jahre, die Information zur aktuellen Vermietungssituation sowie Liegenschafts- und Marktdaten zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzen sie die zu erwartenden künftigen Cashflows und legen den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Schätzungsexperten von KPMG AG, Real Estate, bestätigen ihre Unabhängigkeit und sichern die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat zu.

Bewertungsergebnis

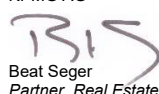
Das Gesamtportfolio umfasst per 31. Oktober 2023 insgesamt 35 Liegenschaften. Diese setzen sich aus 27 Bestandsliegenschaften, sieben neu erworbenen/erstmalig bewerteten Liegenschaften sowie aus einer umklassierten Liegenschaft zusammen. Die umklassierte Liegenschaft Horn, Theo-Glinzstrasse 4-6 wurde ausserhalb der Tranchen 1 und 2 2022 per 01.10.2022 zugekauft und wurde 2023 in die Tranche 1 integriert. Der Marktwert des Gesamtportfolios "Wohnen Mittelzentren" steigt gegenüber dem Vorjahr um CHF 56,575,000 bzw. um 25.0% von CHF 226,731,000 auf CHF 283,306,000.

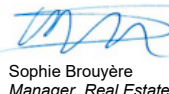
Wertentwicklung 31.10.2022 - 31.10.2023	CHF	Anteil
Portfolio "Wohnen Mittelzentren" per 31.10.2022	226,731,000	100.0%
Verkaufte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	1,175,000	0.5%
Wertveränderung umklassierte Liegenschaften	-222,000	-0.1%
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	-	0.0%
Zukäufe	55,622,000	24.5%
Portfolio "Wohnen Mittelzentren" per 31.10.2023	283,306,000	125.0%

Bemerkung: Anteile auf eine Dezimalstelle gerundet.

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungsszinssatz beträgt 3.70% für das Bestandsportfolio, wobei die Spanne der Diskontierungssätze für die einzelnen Bestandsliegenschaften von 3.35% bis 4.30% reicht. Der marktwertgewichtete IRR (real) der Bestandsliegenschaften beträgt 2.64%.

Zürich, 23. Oktober 2023
KPMG AG


Beat Seger
Partner, Real Estate


Sophie Brouyère
Manager, Real Estate

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

Um der zunehmenden Relevanz von ESG-Themen gerecht zu werden, hat die Avadis Anlagestiftung ihre Anstrengungen in Bezug auf Nachhaltigkeit weiter intensiviert. Meilensteine dabei sind die Veröffentlichung der Nachhaltigkeitsstrategie, die REIDA-Teilnahme und das erweiterte Reporting, dessen Umfang die Empfehlungen von KGAST und ASIP übersteigt.

Die Avadis Anlagestiftung (Avadis AST) will im Bereich Nachhaltigkeit dem State of the Art entsprechen. Dafür entwickelte sie zusammen mit einem externen Partner eine Nachhaltigkeitsstrategie, welche die vier Dimensionen Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Governance abdeckt. Die Vergleichbarkeit publizierter Kennzahlen wie beispielsweise Treibhausgasintensität stellt eine Herausforderung für die gesamte Branche dar. 2023 wurde der «REIDA CO₂-Report & Benchmark» verfügbar. Die Avadis AST ist der Meinung, dass sich diese Methode als Branchenstandard durchsetzen wird. Um das Vertrauen in die kommunizierten Kennzahlen weiter zu erhöhen, wurde nicht nur die REIDA-Methode angewendet, sondern die gesamte Berechnung wurde von REIDA durchgeführt.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich auf einer übergeordneten Ebene an den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen, die bis 2030 von allen UNO-Mitgliedsländern umgesetzt werden sollen.

Die Avadis AST ist darauf bedacht, für die Anlagegruppen Immobilien Schweiz bei jenen SDGs einen Mehrwert zu generieren, die durch den Immobiliensektor beeinflussbar sind. Basierend auf den relevanten SDGs aus Ebene eins wurden auf der zweiten Ebene Nachhaltigkeitskriterien auf Basis von nationalen und internationalen Standards wie GRESB, SNBS oder LEED herausgearbeitet. Bei der Gewichtung der Nachhaltigkeitsaspekte werden die externen Interessen der Stakeholder internen Interessen gegenübergestellt. Anhand einer Wesentlichkeitsmatrix wurden die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte ermittelt und in Kernaspekte und Ausbauaspekte unterteilt. Zu jedem Nachhaltigkeitsaspekt wurde mindestens eine Messgrösse definiert, für die der Istzustand, das Ziel 2050 sowie Zwischenziele für die gesamte Avadis AST formuliert wurden.

Kernaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	2021	2025	2030	2040	2050
Dimension Umwelt						
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO ₂ /m ² a	20,5	18,3	14,6	7,3	0,3
Energieintensität, Scope 1+2 (Wohnen)	kWh/m ² a	122	112	102	81	60 ¹
Energieintensität, Scope 1+2 (kommerziell)	kWh/m ² a	121	117	112	104	95 ¹
Erneuerbare Energie	Anteil in % EBF	19	28	42	71	100
Green Lease	Anteil in % EBF	45	51	61	80	100
Smart Metering	Anteil in % EBF	6	16	33	67	100
Dimension Gesellschaft						
Nutzerzufriedenheit	1–5	3,6	3,6	3,7	3,9	4,0
Vertragsdauer	Jahre	/	/	/	/	/
Mikro-/Makrolage	Score (-3/3)	1,7	1,7	1,8	1,9	2,0
Dimension Wirtschaft						
Betriebskosten	CHF/m ² a	23,0	25,5	28,7	34,9	41,2
Positive Wertentwicklung	Anlagerendite	Erwartete Wertsteigerung bei nachhaltiger Entwicklung ca. 4% ²				

Quellen Zielwerte:

¹ CRREM

² Wüest Partner AG

/ Kein Zielwert, nicht relevant

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

Ausbauaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	2021	2025	2030	2040	2050
Dimension Umwelt						
Wasser	m ³ /m ²	1,10	1,07	1,01	0,90	0,80
Abfallmenge	kg/m ²	Datensammlung noch offen				
Gebäude mit E-Ladestation	Anteil in % EBF	5,3	22	50	*	*
Fahrradunterstand überdacht	Anteil in % EBF	86	87	90	95	100
Ressourcenschonung	Anteil Recycling-Beton	In Baustandard aufnehmen				
Embodied Carbon / LCA	Qualitativ	Anhand von Beispielprojekten aufzeigen				
Biodiversität	Anteil begrünter Dachflächen in % EBF	13	17	23	37	50
Dimension Gesellschaft						
Barrierefreiheit	Anteil in % EBF	39	43	51	65	80
Dimension Governance						
Bericht	Qualitativ	Ausbau Geschäftsbericht zu Standard GRI / Teilnahme GRESB				
Nachhaltigkeitsrichtlinien	Qualitativ	Anwendung Branchenstandard, Entwicklung Labelstrategie				
Risikobetrachtung	Ø Zurich Versicherung	0,50	0,47	0,45	0,40	0,35

* Marktentwicklung abwarten

Nachhaltigkeitskennzahlen 2022/2023

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

Die Datengrundlage der Berechnung wird jährlich bei den Bewirtschaftungsfirmen abgefragt. Die Berechnungen wurden von REIDA gemäss der Methode «REIDA CO₂-Report & Benchmark» durchgeführt. Sie gibt alle relevanten Faktoren und Abgrenzungen wie Umrechnungsfaktoren VMF/EBF, massgebliche Fläche, CO₂e-Gewichtungsfaktoren usw. vor.

Scope 1 + 2

Gesamte Fläche (m ² EBF)	66 401
Fläche eigentümerkontrolliert (m ² EBF)	65 037
Massgebende Fläche (m ² EBF)	65 037
Abdeckungsgrad (%)	100,0
Energieverbrauch (MWh/a)	6969
Energieintensität (kWh/m ² EBF)	107,2 (Anteil NH-Strategieziel: 95%)
Anteil erneuerbare Energie (%)	16,6 (Anteil NH-Strategieziel: 68%)
CO ₂ e-Emissionen (tCO ₂ e/a)	1196
CO ₂ e-Emissionsintensität (kgCO ₂ e/m ² a)	18,4 (Anteil NH-Strategieziel: 83%)

Green Lease: 38%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 94%

2023 konnte eine «Green-Lease-Klausel» erarbeitet werden. Der Vertragszusatz ist Bestandteil aller neuen Mietverträge und Vertragsverlängerungen. Die rund 600 Elektrizitätsversorger in der Schweiz haben kein einheitliches Vorgehen bezüglich Datenschutz. Mit der Green-Lease-Klausel gibt die Mieterschaft ihr Einverständnis, dass die Avadis AST den Mieterstrom anonymisiert zur Scope-3-Auswertung verwenden darf.

Smart Metering: 10%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 95%

Zur Umsetzung der Energiestrategie 2050 braucht es Stromzähler auf dem neusten Stand der Technik. Deshalb verpflichtet das Stromversorgungsgesetz die Netzbetreiber dazu, die alten Stromzähler bis 2027 durch Smart Meters zu ersetzen.

Nutzerzufriedenheit: 3,6 von 5

Auch 2023 wurde die Mieterzufriedenheit mit einer unabhängigen Umfrage ermittelt.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Nachhaltigkeit

Vertragsdauer

In den Schweizer Anlagegruppen kann die Nutzerzufriedenheit über eine Umfrage ermittelt werden, weshalb auf die Erhebung der Vertragsdauer verzichtet wird.

Mikro-/Makrolage: 1,13

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 66%

Mit der Bewertung wird eine unabhängige Lagebeurteilung durchgeführt. Durch ein aktives Portfoliomanagement soll die Lagebewertung schrittweise verbessert werden.

Betriebskosten: 23,82

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 99%

Aus der Bewertung werden die Betriebskosten zentralisiert ermittelt.

Positive Wertentwicklung: 3,99%

Wasser: 1,19 m³/m²a

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 70%

Die Berechnung des Wasserverbrauchs wurde an die REIDA-Methode angepasst.

Abfallmenge: kg/m²a

Die Abfallmengen analog einer GRESB-Zertifizierung werden für die Schweizer Anlagegruppen nicht ermittelt.

Gebäude mit E-Ladestation: 0%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 0%

2023 wurde ein Evaluationsprozess durchgeführt, um einen E-Mobilitätspartner zu finden. Mit E360° stellt sich Avadis ein etabliertes Unternehmen an die Seite, das insbesondere im Bereich Digitalisierung eine Vorreiterstellung einnimmt.

Fahrradunterstand überdacht: 97%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 93%

Avadis fördert mit einem breiten Angebot überdachter Fahrradunterstände die nachhaltige Mobilität.

Ressourcenschonung

Im vergangenen Geschäftsjahr gab es keine Entscheide betreffend Recycling-Beton.

Embodied Carbon / Lebenszyklusanalyse (LCA)

2023 wurden die «Anforderungen Nachhaltigkeit Immobilien Neubauten & Umbauten» erstellt und in die internen Prozesse implementiert.

Biodiversität: 0%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 0%

Bei allen Sanierungen wird eine Dachbegrünung einer Photovoltaikanlage gegenübergestellt.

Barrierefreiheit: 1%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 2%

Bei allen Sanierungen wird die Verbesserung der Barrierefreiheit vom Projektteam geprüft.

Bericht: erfüllt

Die Avadis AST hat sich entschieden, die Methode «REIDA CO₂-Report & Benchmark» anzuwenden. 2024 ist geplant, die Anlagegruppen Immobilien Schweiz durch REMMS bewerten zu lassen und ein Pilotprojekt mit SSREI zu starten.

Nachrichtigkeitsrichtlinien

Aktuell sehen die «Anforderungen Nachhaltigkeit Immobilien Neubauten & Umbauten» keine Zertifizierungen vor.

Risikobetrachtung: 43%

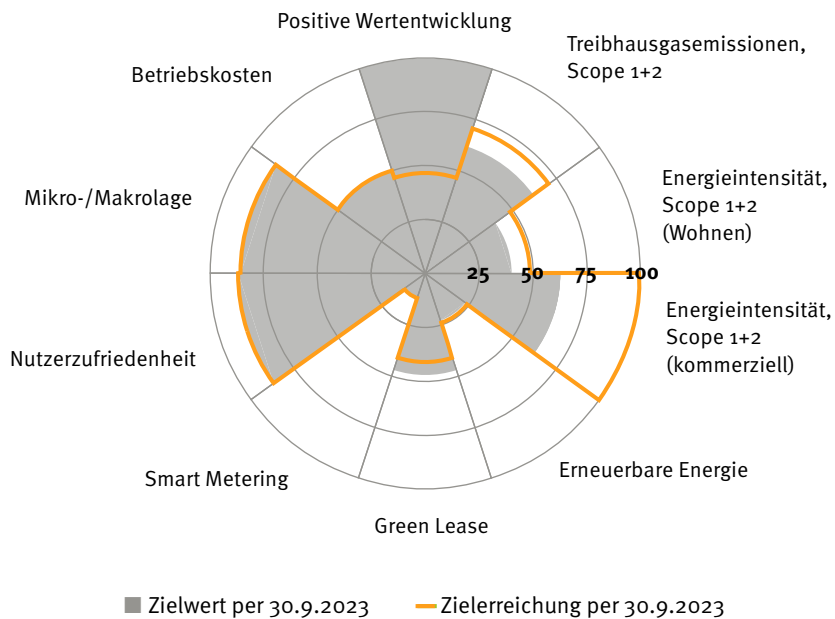
Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 112%

Bewertet werden vier Naturgefahren anhand einer Standortbewertung der Zurich Versicherung.

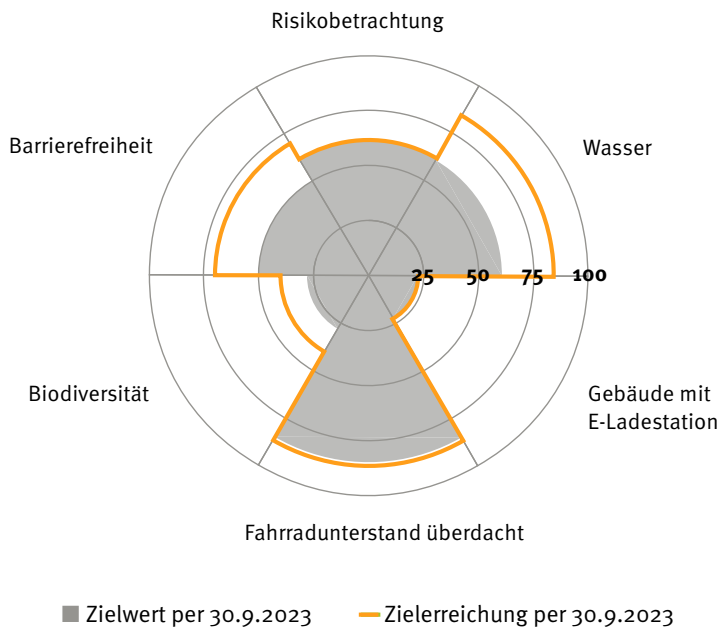
Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

Erfüllungsgrad Nachhaltigkeitsstrategie

Kernaspekte



Ausbauaspekte



Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Liegenschaftskäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis sieben Liegenschaftskäufe im Umfang von CHF 55,5 Millionen:

- Agnesstrasse 31, Winterthur ZH
- Oberfeldstrasse 2+2a, Winterthur ZH
- Schaffhauserstrasse 51, Winterthur ZH
- Scherrerstrasse 8, Winterthur ZH
- Zielstrasse 63+65, Winterthur ZH
- Chemin de la Venoge 1+7, Préverenges VD
- Chemin des Bulesseles 16, La Tour-de-Peilz VD

Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis keine Sacheinlagen.

Liegenschaftsverkäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis keine Liegenschaftsverkäufe.

Mietzinsausfallquote

Die Mietzinsausfallquote betrug im Portfolio Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren per 31. Oktober 2023 über alle Segmente 2,29% (Vorjahr 3,48%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen, exklusive technischer Leerstand und exklusive Mietzinsreduktionen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Stichtag: 31.10.2023

Segmentierung Mietzinsausfallquote

in %

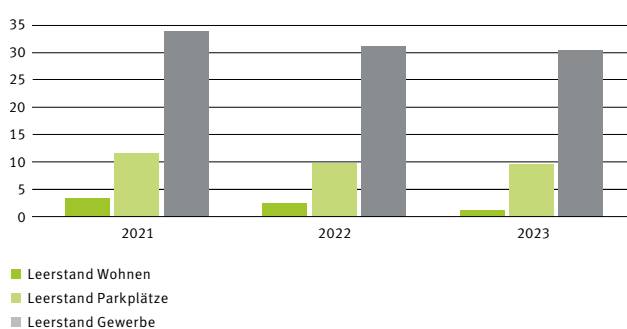


Leerstände

Die Leerstände bei Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren betragen 1,2% (Vorjahr 2,5%) und bei Parkplätzen 9,6% (Vorjahr 9,8%). Der Leerstand von 30,0% (Vorjahr 31,0%) im Bereich Gewerbe ist auf eine leerstehende Gewerbefläche zurückzuführen.

Entwicklung Leerstände

in %



Marktwert

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungssatz, der von der KPMG AG, Zürich, für die Bewertungen angewandt wurde, beträgt 3,70%. Der Marktwert des Portfolios beträgt CHF 283,3 Millionen. Der Marktwert des Portfolios verteilt sich auf zwölf Kantone. Die grössten Anteile entfallen auf die Kantone Zürich (27,6%), Aargau (21,0%), und Waadt (15,3%).

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

Marktwerte nach Kantonen (Gesamtportfolio)

Stichtag: 31.10.2023	2023 CHF	2023 %	2022 CHF	2022 %	Differenz CHF	Differenz %
Aargau	59 359 000	20,95	59 944 000	26,44	-585 000	-0,98
Bern	3 723 000	1,31	3 856 000	1,70	-133 000	-3,45
Basel-Landschaft	6 225 000	2,20	6 004 000	2,65	221 000	3,68
Freiburg	21 629 000	7,63	21 583 000	9,52	46 000	0,21
Jura	4 474 000	1,58	4 329 000	1,91	145 000	3,35
Neuenburg	3 588 000	1,27	3 562 000	1,57	26 000	0,73
Schaffhausen	20 976 000	7,40	21 151 000	9,33	-175 000	-0,83
Schwyz	15 356 000	5,42	14 585 000	6,43	771 000	5,29
St. Gallen	7 556 000	2,67	8 005 000	3,53	-449 000	-5,61
Thurgau	18 900 000	6,67	19 138 000	8,44	-238 000	-1,24
Waadt	43 253 000	15,27	13 010 000	5,74	30 243 000	232,46
Zürich	78 267 000	27,63	51 564 000	22,74	26 703 000	51,79
	283 306 000	100,00	226 731 000	100,00	56 575 000	24,95

Marktwertentwicklung (Gesamtportfolio)

	Marktwert CHF	Anteil %
Marktwert 1.11.2022 (fertige Bauten, Bauland)	226 731 000	100
Innere Wertveränderung	1 175 000	0,5
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	0	0
Wertveränderung Liegenschaften im Bau	0	0
Wertveränderung umklassierte Liegenschaften	-222 000	-0,1
Neuerwerb	55 622 000	24,5
Verkäufe	0	0
Marktwert 31.10.2023 (fertige Bauten, Bauland)	283 306 000	125,0
davon		
Fertige Bauten im Direkteigentum	283 306 000	
Bauland und angefangene Bauten	0	

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

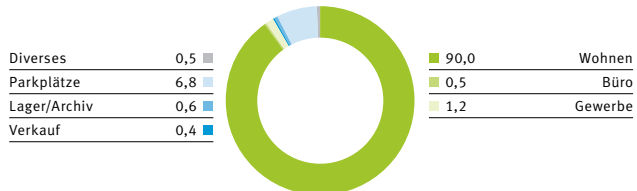
Marktwert pro Kanton

in %



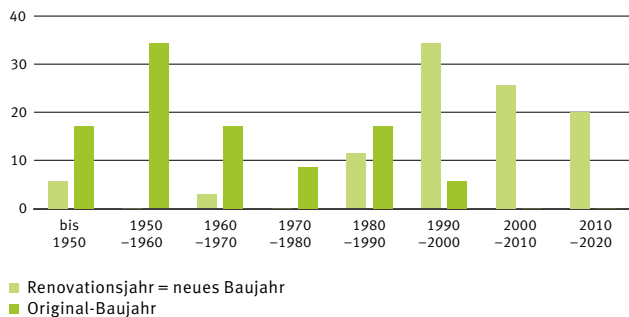
Ertrag nach Nutzungsart

in %



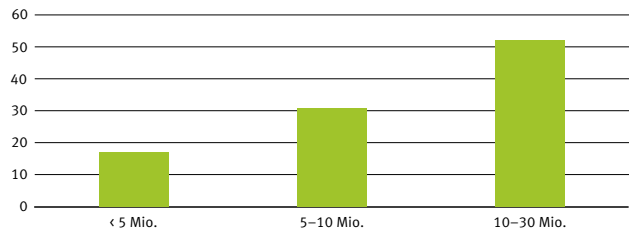
Altersstruktur nach Baujahr

in %



Verteilung nach Objektgrösse

in %



Stichtag: 31.10.2023

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Performance

Performance

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 13,17 Millionen. Den massgebenden Beitrag zur Jahresperformance (Entwicklung Nettoinventarwert 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023) von 3,99% lieferte mit CHF 9,07 Millionen das operative Ergebnis der Liegenschaften im Direkteigentum.

Details zur Performanceaufschlüsselung

	2023 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2023 Erfolgs- rechnung in %	2023 Performance- aufschlüsse- lung in %	2022 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2022 Erfolgs- rechnung in %	2022 Performance- aufschlüsse- lung in %
Total Return						
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum	9,07	68,88	2,75	7,04	67,44	4,12
Sonstige Erträge	2,58	19,59	0,78	0,02	0,16	0,01
Finanzierungsaufwand	-0,06	-0,47	-0,02	-0,02	-0,21	-0,01
Verwaltungsaufwand	-0,92	-6,96	-0,28	-1,18	-11,35	-0,69
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	2,34	17,79	0,71	0	0	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0	0	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0,49	3,71	0,15	5,34	51,12	3,12
Veränderung latente Steuern	-0,33	-2,54	-0,10	-0,75	-7,16	-0,44
Gesamterfolg Rechnungsjahr respektive Total Return	13,17	100,00	3,99	10,44	100,00	6,11

Kennzahlen gemäss KGAST-Definition

Die folgende Aufstellung gibt Aufschluss über die KGAST-Kennzahlen. Die Definition der einzelnen Berechnungen ist auf der Homepage der KGAST ersichtlich (www.kgast.ch).

	2023 in %	2022 in %
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2,34	3,81
Fremdfinanzierungsquote	0	0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76,50	71,25
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0,47	0,50
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0,49	0,59
Eigenkapitalrendite (Return on Equity)	4,72	6,11
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,69	5,05
Ausschüttungsrendite	0	0
Ausschüttungsquote	0	0
Anlagerendite	3,99	6,11
Nettorendite der fertigen Bauten	3,53	3,35
Fremdkapitalquote	2,03	21,50

Avadis Anlagestiftung

Zollstrasse 42 | Postfach | 8031 Zürich | T +41 58 585 33 55 | info@avadis.ch | www.avadis.ch

Die in diesem Bericht enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot und dienen lediglich der Information. Der Inhalt des Berichts ist sorgfältig zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts wird keine Haftung oder Gewähr übernommen. Die historischen Renditeangaben und Aussagen zu Marktentwicklungen sind keine Indikatoren für die laufende oder künftige Weiterentwicklung. Als Anleger sind nur die in der Schweiz domizilierten, steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.