

Avadis Anlagestiftung
Geschäftsbericht 2020/2021

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, Sacheinlagen, Verkäufen und Erneuerungen werden selektiv auch Neubauprojekte realisiert. Ziel der Wertschöpfungskette ist eine dem Risiko entsprechende höchstmögliche Rendite. Die Anlagegruppe wurde neu 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 %	0,63
Mandatsträger	Avadis Vorsorge AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperte	KPMG AG
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Kennzahlen

Wert pro Anspruch in CHF	1 069.25
Anzahl Ansprüche	159 732,0446
Nettovermögen in CHF	170 793 575

Angaben per 31.10.2021

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	19
Portfoliokennzahlen	20
Performance	22

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. Zudem fand vom 1. bis 3. September 2021 ein Workshop mit Fokus Strategie und Nachhaltigkeit statt.

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

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

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 aktuellen 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 durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren beträgt 3,19%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,79% bis 3,71% reicht.

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren ist von den Auswirkungen von Covid-19 kaum betroffen. Ihr starker Fokus auf Wohnliegenschaften verschafft ihr eine hohe Resilienz.

Im Zuge von Covid-19 konnte eine steigende Zahlungsbereitschaft für Wohnqualität beobachtet werden. Aufgrund der Nachfrage nach Wohnungen mit Büroziimmern oder Aussenflächen konnte der Leerstand bei grösseren Wohnungstypen sogar gesenkt werden. Gleichzeitig bleiben Immobilienanlagen – insbesondere Wohnimmobilien – aufgrund der anhaltenden expansiven Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank gesucht. Dies manifestiert sich in einer höheren Zahlungsbereitschaft für Liegenschaften mit guter Objekt- und Lagequalität.

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.

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Vermögensrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen MZ 31.10.2021
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	1	0
Angefangene Bauten (mit Land)	2	1 817 019
Wertberichtigung angefangene Bauten	3	-1 810 774
Fertige Bauten im Direkteigentum	4	175 018 000
Total Immobilien		175 024 245
Übrige Aktiven		
Bankguthaben (Sichtguthaben)		1 560 557
Kurzfristige Forderungen	5	148 178
Total übrige Aktiven		1 708 735
Gesamtvermögen		176 732 980
Passiven		
Latente Steuern	6	4 906 441
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7	1 002 464
Rechnungsabgrenzung	8	30 500
Total Passiven		5 939 405
Nettovermögen	9	170 793 575
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)		
Stand zu Beginn des Berichtsjahres		0,0000
Ausgegebene Ansprüche		159 732,0446
Zurückgenommene Ansprüche		0,0000
Stand am Ende des Berichtsjahres		159 732,0446
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)		1 069.25

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen MZ 1.11.2020– 31.10.2021
Liegenschaften im Direkteigentum		
Soll-Mietertrag	10	8 508 502
Minderertrag Leerstand	11	-374 935
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-2 368
Übrige Erträge auf Liegenschaften	12	15 604
Mietertrag netto		8 146 803
Instandhaltung	13	-659 719
Instandsetzung	14	-1 076 452
Unterhalt Immobilien		-1 736 171
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-108
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-78 069
Versicherungen		-78 809
Bewirtschaftungshonorare		-336 067
Vermietungs- und Insertionskosten		-31 023
Steuern und Abgaben		-68 611
Übriger operativer Aufwand		-13 208
Operativer Aufwand	15	-605 895
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum		5 804 737
Total operatives Ergebnis (Bruttogewinn)		5 804 737
Übrige Erträge		238
Sonstige Erträge		238
Negativzinsen auf Bankguthaben		-16 719
Finanzierungsaufwand	16	-16 719
Zwischentotal		5 788 256

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

	*	Immobilien Schweiz Wohnen MZ 1.11.2020– 31.10.2021
Erfolgsrechnung (in CHF)		
Übertrag		5 788 256
Geschäftsführungshonorar		-441 812
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-28 601
Übriger Verwaltungsaufwand	17	-254 356
Verwaltungsaufwand		-724 769
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		0
Ertrag aus Mutationen Ansprüche		0
Nettoertrag des Rechnungsjahres		5 063 487
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	18	0
Realisierter Erfolg		0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	19	6 181 001
Veränderung latente Steuern	20	-182 957
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		11 061 531
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	21	0,59%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	21	0,63%
Veränderung Nettovermögen		
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		0
Zeichnungen		159 732 044
Rücknahmen		0
Ausschüttung Nettoertrag Vorjahr		0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		11 061 531
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		170 793 575
Verwendung des Erfolgs		
Nettoertrag des Rechnungsjahres		5 063 487
Vortrag des Vorjahres		0
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg		5 063 487
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg		0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		-5 063 487
Vortrag auf neue Rechnung		0
NAV vor Ausschüttung		1 069.25
Ausschüttung		0
NAV nach Ausschüttung		1 069.25

* 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 1,82 Millionen.

3 Wertberichtigungen angefangene Bauten berücksichtigen Abschreibungen, die bei den Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten aufgrund der nicht wertvermehrenden Baukosten vorgenommen wurden. Diese betragen CHF 1,81 Millionen.

4 Der Marktwert für **fertige Bauten im Direkteigentum** beträgt CHF 175,02 Millionen. Der Anteil der fertigen Bauten im Direkteigentum am Gesamtvermögen beträgt 99,0%.

5 Bei den **kurzfristigen Forderungen** im Umfang von CHF 0,15 Millionen 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 4,91 Millionen.

7 Kurzfristige Verbindlichkeiten mit CHF 1,00 Millionen beinhalten primär ein kurzfristiges Darlehen.

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

9 Das **Nettovermögen** beträgt CHF 170,79 Millionen.

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

10 Der **Soll-Mietertrag** im Direkteigentum beläuft sich auf CHF 8,51 Millionen.

11 Der **Minderertrag Leerstand** beläuft sich auf CHF 0,37 Millionen. Die Leerstandsquote beträgt 4,4%.

12 Die **übrigen Erträge auf Liegenschaften** von CHF 0,02 Millionen umfassen zusätzliche Einnahmen aus der Mehrwertsteuer aufgrund des Saldosteuersatzes, der Vermietung von Werbeflächen sowie Parkgebühren.

13 Die **Instandhaltung** beträgt CHF 0,66 Millionen und beinhaltet den Liegenschaftsunterhalt sowie Verbesserungen zur Sicherstellung der Vermietungsattraktivität. Die Instandhaltungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 7,8%.

14 Die **Instandsetzung** betrifft die Investitionen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit und bewegt sich bei CHF 1,08 Millionen. Die Instandsetzungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 12,7%.

15 Der **operative Aufwand** beläuft sich auf CHF 0,61 Millionen. Die darin enthaltenen Bewirtschaftungshonorare betragen CHF 0,34 Millionen, was 3,9% des Soll-Mietertrags entspricht.

16 Der **Finanzierungsaufwand** beträgt CHF 0,02 Millionen und setzt sich aus Negativzinsen auf Bankguthaben zusammen.

17 Der **übrige Verwaltungsaufwand** in Höhe von CHF 0,25 Millionen setzt sich zusammen aus Aufwendungen für die Liegenschaftssuche (CHF 0,13 Mio.), Kosten für den Liegenschaftserwerb (CHF 0,03 Mio.), Sitzungsgeldern der Gremien (CHF 0,03 Mio.) sowie weiterem Verwaltungsaufwand (CHF 0,07 Mio.).

18 **Realisierte Kapitalgewinne und -verluste** waren im vergangenen Geschäftsjahr keine zu verzeichnen, da keine Liegenschaften veräußert wurden.

19 **Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 6,18 Millionen ergeben sich aus der Neubewertung der Liegenschaften.

20 Die **Zunahme latente Steuern** beträgt CHF 0,18 Millionen und ist beeinflusst durch Marktveränderungen und Anpassungen der Anschaffungskosten aufgrund von Bau- und Investitionstätigkeit auf Ebene der einzelnen Liegenschaften.

21 In der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)** von 0,59% auf Basis des Gesamtvermögens und in der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)** von 0,63% auf Basis des Nettovermögens sind die Bewirtschaftungshonorare auf den Liegenschaften (CHF 0,44 Mio.), Schätzungs- und Revisionshonorare (CHF 0,03 Mio.), Aufwendungen für die Liegenschaftssuche (CHF 0,13 Mio.), Sitzungsgelder der Gremien (CHF 0,031 Mio.) und sonstiger Verwaltungsaufwand (CHF 0,06 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

Bericht des Schätzungsexperten



KPMG AG
Real Estate
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8004 Zürich

Telefon +41 58 249 54 02
www.kpmg.ch/realstate

Avadis – Konsolidierte Liegenschaftsbewertung Tranchen 1-3, Portfolio „Mittelzentren“, Geschäftsjahr 2020/21

Kurzbericht des Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängiger Schätzungsexperte hat KPMG AG, Real Estate, auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der Avadis Anlagestiftung per 31. Oktober 2021 nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) in drei Bewertungs-tranchen (Tranche 1 per 30. April, Tranche 2 per 30. Juni und Tranche 3 per 30. September 2021) bewertet. Es wurde rund ein Drittel der Objekte 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. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Liegenschaftsabrechnungen der vergangenen Jahre, die Information zur aktuellen Vermietungssituation sowie umfassende Marktdaten zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis


Das Portfolio umfasst per 31. Oktober 2021 insgesamt 23 Liegenschaften. Diese setzen sich aus 22 Bestandsliegenschaften, welche aus dem Portfolio „Wohnen“ per 01.11.2020 umklassiert wurden, sowie einer neu erworbenen/erstmalig bewerteten Liegenschaft zusammen. Der Marktwert des Portfolios steigt gegenüber dem Vorjahr um CHF 13,476,000 bzw. um 8.3% von CHF 161,542,000 auf CHF 175,018,000.

Wertentwicklung 31.10.2020 - 31.10.2021	CHF	Anteil
Werte der umklassierten Liegenschaften per 31.10.2020	161,542,000	100.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	5,214,000	3.2%
Unterbährig fertiggestellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	-	0.0%
Wertveränderung umklassierte Liegenschaften	-	0.0%
Zukäufe	8,262,000	5.1%
Verkäufe	-	0.0%
Portfolio "Mittelzentren" per 31.10.2021	175,018,000	108.3%

Bemerkung: Anteile auf eine Dezimalstelle gerundet.

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz (Bestandsliegenschaften) beträgt 3.19%, wobei die Spanne der einzelnen Diskontierungssätze von 2.79% bis 3.71% reicht. Der marktwertgewichtete IRR (real) der Bestandsliegenschaften beträgt 3.01%.

Zürich, 21. Oktober 2021
KPMG AG


Beat Seger
Partner, Real Estate


Sophie Brouyère
Manager, Real Estate

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

Unsere Ziele

Die Avadis Anlagestiftung investiert seit 1995 in Immobilien in der Schweiz und verfolgt seit jeher einen langfristigen Anlageansatz. Wir sind überzeugt, dass sich der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen auch für unsere Anlegerschaft und unsere übrigen Anspruchsgruppen auszahlt. Deshalb entwickeln wir unsere Nachhaltigkeitsmassnahmen stetig weiter. Der Immobiliensektor gilt als einer der Schlüsselfaktoren beim Klimaschutz. Immobilien tragen zusammen mit der Bauwirtschaft weltweit etwa 40% zu den Kohlendioxidemissionen bei. Auch in der Schweiz ist der Gebäudepark mit rund 25% des gesamten CO₂-Ausstosses der zweitgrösste Emittent nach dem Verkehr. Wir konzentrieren uns auf folgende Ziele, um den CO₂-Fussabdruck unserer Liegenschaften und seiner Nutzenden zu verbessern:

- Schrittweiser Ausstieg aus fossilen Energieträgern
- Möglichst hohe Suffizienz (betr. Bauweise, Baustoffe und Haustechnik)
- Reduktion des Energiebedarfs durch energetische Sanierungen
- Fokus auf nachhaltige Lagen (Raumnachfrage, Mobilität, Infrastruktur)
- Haushälterischer Umgang mit Boden (Verdichtung, effiziente Grundrisse)
- Optimierung Betriebs- und Nebenkosten

Diese Ziele sind in unseren Prozessen verankert.

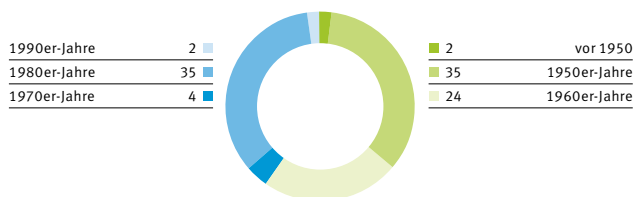
Unser Bestandsportfolio

Das Portfolio weist bezüglich des Baujahrs tendenziell ältere Liegenschaften aus. Dies geht mit der Anlagestrategie der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren einher. Die mittelfristige Sanierung und Repositionierung von solchen Objekten stellt eine Möglichkeit dar, langfristigen Mehrwert zu schaffen.

Ein Grossteil (61%, in m² Energiebezugsfläche) der Liegenschaften wurden in den 1960er-Jahren oder früher erstellt. Die übrigen Liegenschaften wurden in den 1970er- (5%), 1980er- (35%) oder 1990er-Jahren (2%) gebaut.

Baujahr

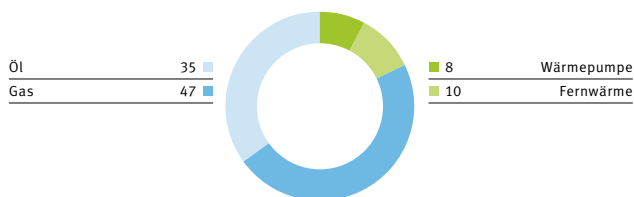
in % Energiebezugsfläche



Heute werden ca. 18% der Energiebezugsfläche des Portfolios mit nachhaltigen Energieträgern beheizt. Etwa 47% der Fläche wird mit Gas beheizt und 25% mit Öl. Der relativ hohe Anteil an Ölheizungen lässt sich mit dem Baujahr der Liegenschaften erklären (35%).

Energieträger

in % Energiebezugsfläche



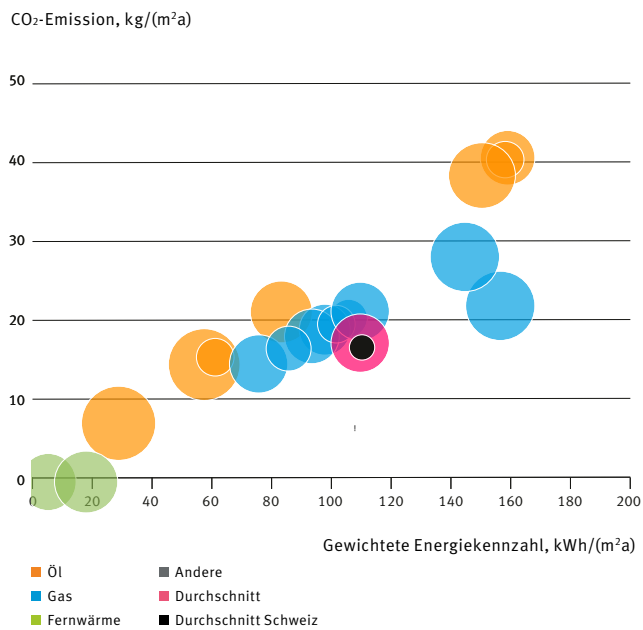
Der schrittweise Ausstieg aus fossilen Energieträgern, insbesondere Öl- und Gasheizungen, die einen schlechten Wirkungsgrad aufweisen, erfolgt über den Investitionszyklus der Liegenschaft. Wenn möglich wird der Heizungsersatz mit weiteren energetischen Verbesserungsmaßnahmen kombiniert.

Energiekennzahl und CO₂-Ausstoss

Rechts dargestellt sind die durchschnittliche Energiekennzahl und die CO₂-Emissionen pro Wohnliegenschaft aus den aktuellsten Heizkostenabrechnungen. Die Kreisgrösse ist proportional zur Energiebezugsfläche der Liegenschaft.

Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäss CO₂-Gesetz berechnet. Diese berücksichtigen nur die CO₂-Emissionen am Gebäudestandort. Emissionen aus vorgelagerten Prozessschritten werden nicht berücksichtigt. Der Durchschnitt aller Wohnliegenschaften (roter Kreis) weist eine Energiekennzahl von 103 kWh/(m²a) und CO₂-Emissionen von 16,9 kg/(m²a) sowie eine Energiebezugsfläche von 2600 m² auf. Der Durchschnitt aller Gebäude in der Schweiz (schwarzer Punkt) verursacht jährlich 16,4 kg/(m²a) CO₂-Emissionen und weist eine Energiekennzahl von rund 104 kWh/(m²) auf.

Gewichtete Energiekennzahl und CO₂-Emissionen Portfolio Wohnen Mittelzentren



Besonders hohe Energiekennzahlen und CO₂-Emissionen weisen die Liegenschaften mit Öl- und Gasheizungen auf. Durch den schrittweisen Ersatz der fossilen durch erneuerbare Heizsysteme werden die CO₂-Emissionen dieser Liegenschaften in den kommenden Jahren weiter sinken. Mit Einführung der neuen Energievorschriften wird in den meisten Kantonen ab 2020 beim Ersatz des Wärmeerzeugers in Wohnbauten ein Anteil von mindestens 10% erneuerbarer Energie gefordert. Dies wird die Dekarbonisierung der Wohnliegenschaften weiter beschleunigen.

Die Kennzahlen dieses Monitorings bilden die Grundlage für unsere Energie- und Betriebskostenoptimierung auf Liegenschaftsebene.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Liegenschaftskäufe

Im Geschäftsjahr 2020/2021 tätigte Avadis einen Liegenschafts Kauf im Umfang CHF 7,3 Millionen:
– Alte Landstrasse, Kloten

Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2020/2021 tätigte Avadis keine Sacheinlagen.

Liegenschaftsverkäufe

Im Geschäftsjahr 2020/2021 tätigte Avadis keine Liegenschaftsverkäufe.

Mietzinsausfallquote

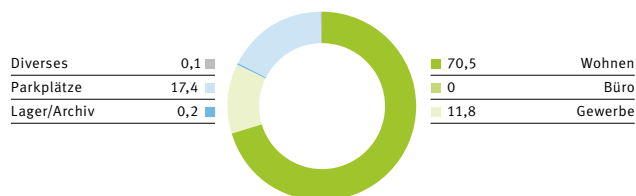
Die Mietzinsausfallquote betrug im Portfolio Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren per 31. Oktober 2021 über alle Segmente 4,35%. Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren ist aufgrund ihres Fokus auf Wohnliegenschaften von Covid-19 kaum betroffen.

Stichtag: 31.10.2021

Segmentierung Mietzinsausfallquote

in %

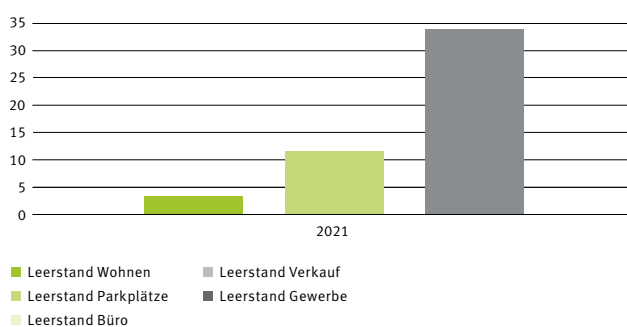


Leerstände

Die Leerstände bei Wohnen betragen 3,4% und bei Parkplätzen 11,5%. Der Leerstand von 33,8% im Bereich Gewerbe ist auf eine leerstehende Gewerbefläche zurückzuführen. Berücksichtigt sind auch technische Leerstände aufgrund aktueller Renovationen und Neubauten, die in den Bestand überführt wurden.

Entwicklung Leerstände

in %



Marktwert

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz, der von der KPMG AG, Zürich, für die Bewertungen angewandt wurde, beträgt 3,19%. Der Marktwert des Portfolios beträgt CHF 175 Millionen. Der Marktwert des Portfolios verteilt sich auf elf Kantone. Die grössten Anteile entfallen auf die Kantone Zürich (28,1%), Aargau (21,6%), Schaffhausen 11,9%, Schwyz 8,0% und Waadt 7,1%.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

Marktwerte nach Kantonen (Gesamtportfolio)

Stichtag: 31.10.2021	2021 CHF	2021 %
Aargau	37 733 000	21,56
Bern	3 684 000	2,10
Basel-Landschaft	5 945 000	3,40
Freiburg	12 039 000	6,88
Jura	4 314 000	2,46
Neuenburg	3 544 000	2,02
Schaffhausen	20 906 000	11,95
Schwyz	14 046 000	8,03
Thurgau	11 208 000	6,40
Waadt	12 390 000	7,08
Zürich	49 209 000	28,12
	175 018 000	100,00

Marktwertentwicklung (Gesamtportfolio)

	Marktwert CHF	Anteil %
Marktwert 01.11.2020 (fertige Bauten, Bauland)	161 542 000	100
Innere Wertveränderung	5 214 000	3,2
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	0	0
Wertveränderung Liegenschaften im Bau	0	0
Wertveränderung umklassierte Liegenschaften	0	0
Neuerwerb	8 262 000	5,1
Verkäufe	0	0
Marktwert 31.10.2021 (fertige Bauten, Bauland)	175 018 000	108,3
davon		
Fertige Bauten im Direkteigentum	175 018 000	
Bauland und angefangene Bauten	0	

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

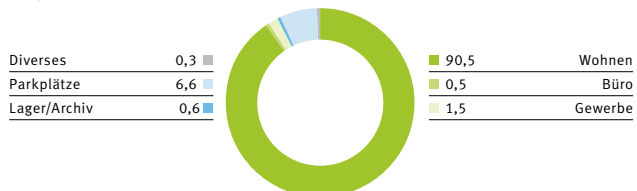
Marktwert pro Kanton

in %



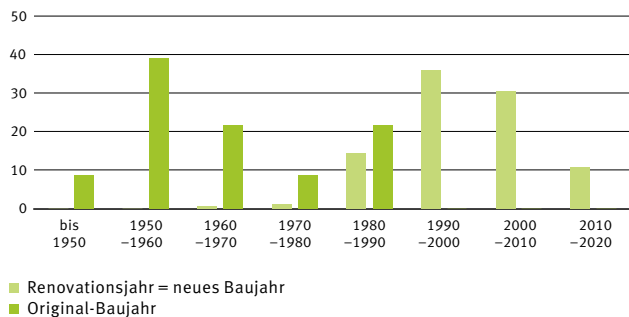
Ertrag nach Nutzungsart

in %



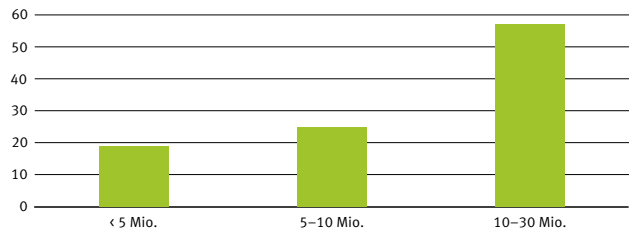
Altersstruktur nach Baujahr

in %



Verteilung nach Objektgrösse

in %



Stichtag: 31.10.2021

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Performance

Performance

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 11,06 Millionen. Den massgebenden Beitrag zur Jahresperformance (Entwicklung Nettoinventarwert 1. November 2020 bis 31. Oktober 2021) von 6,93% lieferte mit CHF 5,80 Millionen das operative Ergebnis der Liegenschaften im Direkteigentum sowie die nicht realisierten Kapitalgewinne von CHF 6,18 Millionen.

Details zur Performanceaufschlüsselung

	2021 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2021 Erfolgs- rechnung in %	2021 Performance- aufschlüsselung in %
Total Return			
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum	5,80	52,48	3,63
Sonstige Erträge	0	0	0
Finanzierungsaufwand	-0,02	-0,15	-0,01
Verwaltungsaufwand	-0,72	-6,55	-0,45
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	0	0	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6,18	55,88	3,87
Veränderung latente Steuern	-0,18	-1,65	-0,11
Gesamterfolg Rechnungsjahr respektive Total Return	11,06	100,00	6,93

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).

	2021 in %
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	4,43
Fremdfinanzierungsquote	0,57
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75,57
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0,59
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0,63
Eigenkapitalrendite (Return on Equity)	6,93
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6,30
Ausschüttungsrendite	0
Ausschüttungsquote	0
Anlagerendite	6,93
Nettorendite der fertigen Bauten	3,93
Fremdkapitalquote	3,36

Avadis Anlagestiftung

Zollstrasse 42 | Postfach 1077 | 8005 Zürich | T +41 58 585 33 55 | F +41 58 585 61 74 | 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.