

Avadis Anlagestiftung
Geschäftsbericht 2016/2017

Ergänzungsbericht Immobilien Schweiz Geschäft



Kurzporträt

Immobilien Schweiz Geschäft

Die aktiv verwaltete Anlagegruppe Immobilien Schweiz Geschäft investiert schwerpunktmässig in Geschäftsimmobilien in der Schweiz. Zulässig sind auch Mischliegenschaften mit überwiegendem Geschäftsanteil und Mit-eigentumsbeteiligungen. Der aus dem Geschäftsbereich 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.

Kurzporträt

Bezeichnung	Immobilien Schweiz Geschäft
Benchmark	KGAST Immo-Index (CH)
ISIN/Valor	CH0141268083/14126808
Lancierungsdatum	1.11.2011
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	127 870.18
Anzahl Ansprüche	6 481,5604
Nettovermögen in CHF	828 798 294

Angaben per 31.10.2017

Inhaltsverzeichnis

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Organisation	6
Risikomanagement	8
Jahresrechnung Immobilien Schweiz Geschäft	10
Erläuterungen zur Vermögensrechnung	13
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung	14
Bericht des Schätzungsexperten	15

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Portfolioentwicklung	17
Mietzinsausfallquote (Gesamtportfolio)	18
Mietzinsausfallquote (Direkteigentum)	18
Leerstände (Direkteigentum)	18
Leerstände (Miteigentum)	18
Portfoliokennzahlen	19
Performance	22

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Organisation

Kommission Immobilien Schweiz Geschäft

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

Zusammensetzung

Kommission Immobilien Schweiz Geschäft

Christoph Oeschger, Präsident

ABB Vorsorgeeinrichtungen

Rolf Schneider, Vizepräsident

Unabhängig

Andi Hoppler, Mitglied

Pensionskasse Stadt Zürich

Axel Lehmann, Mitglied

ABB Vorsorgeeinrichtungen

Georg Meier, Mitglied

Basellandschaftliche Pensionskasse

Ivana Reiss, Mitglied (ohne Stimmrecht)

Avadis Anlagestiftung

Schwerpunktt Themen

Die Kommission Immobilien Schweiz Geschäft traf sich im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen. Zudem informierte sich die Kommission im Rahmen einer Ausbildungsveranstaltung vor Ort über den Zürcher Immobilienmarkt. Es wurden verschiedene Projekte besichtigt und Informationen über die aktuelle regionale Marktsituation und die Rahmenbedingungen präsentiert. Externe Experten stellten mögliche zukünftige Trends auf dem Immobilienmarkt vor.

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

Bewirtschaftungsfirmen Direkteigentum

- Adimmo AG, Basel und Liestal
- GPM Global Property Management SA (Fidinam SA), Bellinzona
- Livit AG, St. Gallen
- Moser Vernet & Cie., Genf
- Privera AG, Lausanne, Kriens, Wallisellen und Baden-Dättwil
- Sidenza AG, Wallisellen
- Wincasa AG, Bern

Bewirtschaftungsfirmen Miteigentum

- Privera AG, Gümligen, Wallisellen, Genf und Lausanne

Bewertung

Der gesamte Immobilienbestand der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Geschäft 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 Geschäft 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 per Ende Geschäftsjahr durchgeführt.

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei Immobilien Schweiz Geschäft beträgt 4,0%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,15% bis 5,01% reicht.

Immobilien-Schätzexperten

- Ulrich Prien, KPMG AG, Zürich
- Oliver Specker, KPMG AG, Zürich

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Risikomanagement

Risikomanagement

Das Risikomanagement bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Geschäft 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 Geschäft. 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-Vorgehensweisen informiert sowie Schwerpunktthemen durch die Revision veranlassen kann.

Kommission Immobilien Schweiz Geschäft

Die Kommission Immobilien Schweiz Geschäft ist ein Fachgremium, das vom Stiftungsrat für diese Anlagegruppe gewählt wird. Es stellt mit organisatorischen Vorgehensweisen (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 Geschäft, nimmt die Abwicklung der Ansprüche vor und erstattet regelmässig Bericht an die Anleger. 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 Geschäft 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 Beizug 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.



Industriepark, Uster

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Geschäft

Vermögensrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Geschäft 31.10.2017	Immobilien Schweiz Geschäft 31.10.2016
Aktiven			
Immobilien			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	1	0	0
Angefangene Bauten (mit Land)	2	6 077 860	3 579 526
Wertberichtigung angefangene Bauten	3	-2 416 010	-3 568 186
Fertige Bauten im Direkteigentum	4	474 474 000	469 360 000
Fertige Bauten im Miteigentum	5	361 666 000	293 972 000
Total Immobilien		839 801 850	763 343 340
Übrige Aktiven			
Bankguthaben (Sichtguthaben)		7 072 664	11 754 477
Kurzfristige Forderungen	6	737 625	3 555 674
Total übrige Aktiven		7 810 289	15 310 151
Gesamtvermögen		847 612 139	778 653 491
Passiven			
Latente Steuern	7	15 400 690	13 723 896
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8	818 178	1 303 349
Rechnungsabgrenzung	9	2 594 977	2 547 380
Total Passiven		18 813 845	17 574 625
Nettovermögen	10	828 798 294	761 078 866
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres		6 249,6560	6 250,3896
Ausgegebene Ansprüche		306,8808	29,7403
Zurückgenommene Ansprüche		74,9764	30,4739
Stand am Ende des Berichtsjahres		6 481,5604	6 249,6560
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)		127 870.18	121 779.32

* Erläuterungen Seiten 13 und 14

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Geschäft 1.11.2016– 31.10.2017	Immobilien Schweiz Geschäft 1.11.2015– 31.10.2016
Liegenschaften im Direkteigentum			
Soll-Mietertrag	11	26 615 768	26 511 033
Minderertrag Leerstand	12	-2 130 715	-2 334 231
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-310 192	-24 087
Übrige Erträge auf Liegenschaften	13	132 997	136 824
Mietertrag netto		24 307 858	24 289 539
Unterhalt Immobilien			
Instandhaltung	14	-1 355 126	-1 718 645
Instandsetzung	15	-2 301 655	-2 568 193
Erneuerungsfonds	16	-21 444	-24 278
Operativer Aufwand	17	-2 378 758	-2 180 617
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum		18 250 875	17 797 806
Liegenschaften im Miteigentum			
Nettoertrag		12 029 201	10 768 815
Nettoertrag		12 029 201	10 768 815
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Miteigentum		12 029 201	10 768 815
Total operatives Ergebnis (Bruttogewinn)		30 280 076	28 566 621
Aktivzinsen	18	0	313
Übrige Erträge	19	433 178	710 831
Sonstige Erträge		433 178	711 144
Sonstige Passivzinsen		-11 797	-18 600
Negativzinsen auf Bankguthaben		-45 366	-53 385
Finanzierungsaufwand	20	-57 163	-71 985
Zwischentotal		30 656 091	29 205 780

* Erläuterungen Seiten 13 und 14

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Geschäft

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Geschäft 1.11.2016– 31.10.2017	Immobilien Schweiz Geschäft 1.11.2015– 31.10.2016
Übertrag		30 656 091	29 205 780
Geschäftsführungshonorar		-2 160 630	-1 975 473
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-77 312	-51 155
Übriger Verwaltungsaufwand	21	-467 424	-1 311 796
Verwaltungsaufwand		-2 705 366	-3 338 424
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		1 341 699	112 018
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-368 485	-176 646
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		973 214	-64 628
Nettoertrag des Rechnungsjahres		28 923 939	25 802 728
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	22	0	2 334 828
Realisierter Erfolg		0	2 334 828
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	23	13 145 498	19 624 563
Veränderung latente Steuern	24	-1 676 794	-1 925 850
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		40 392 643	45 836 269
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	25	0,47%	0,48%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	25	0,49%	0,50%
Veränderung Nettovermögen			
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		761 078 866	715 177 969
Zeichnungen		36 148 301	3 463 829
Rücknahmen		-8 821 516	-3 399 201
Ausschüttungen		0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		40 392 643	45 836 269
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		828 798 294	761 078 866
Verwendung des Erfolgs			
Nettoerfolg des Geschäftsjahres		28 923 939	25 802 728
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		28 923 939	25 802 728
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)		127 870.18	121 779.32

* Erläuterungen Seiten 13 und 14

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

1 Bauland (inklusive Abbruchobjekte): Es befindet sich keine Baulandreserve im Geschäftshausportfolio.

2 Angefangene Bauten (mit Land) beinhalten in zusammenfassender Form die laufenden Baukosten von Neubauprojekten inklusive des entsprechenden Baulands. Zudem sind hier auch die Baukosten von Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten bestehender Liegenschaften enthalten. Diese bewegen sich aktuell bei CHF 6,1 Millionen (Vorjahr CHF 3,6 Mio.).

3 Wertberichtigungen angefangene Bauten berücksichtigen Abschreibungen, die bei den Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten aufgrund der nicht wertvermehrenden Baukosten vorgenommen wurden. Diese betragen CHF 2,4 Millionen (Vorjahr CHF 3,6 Mio.).

4 Der Marktwert für **fertige Bauten im Direkteigentum** beträgt CHF 474,5 Millionen (Vorjahr CHF 469,4 Mio.). Der Anteil der fertigen Bauten im Direkteigentum am Gesamtvermögen beträgt 56,0%.

5 Der **Marktwert für fertige Bauten im Miteigentum** beträgt CHF 361,7 Millionen (Vorjahr CHF 294,0 Mio.). Der Anteil der fertigen Bauten im Miteigentum am Gesamtvermögen beträgt 42,7%.

6 Die **kurzfristigen Forderungen** von CHF 0,7 Millionen (Vorjahr CHF 3,6 Mio.) beinhalten die per Ende Geschäftsjahr noch offenen Liegenschaftserträge bei den Liegenschaftsbewirtschaftern und die im Geschäftsjahr aufgelaufenen Verrechnungssteuern.

7 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 neu auf CHF 15,4 Millionen (Vorjahr CHF 13,7 Mio.).

8 Kurzfristige Verbindlichkeiten mit CHF 0,8 Millionen (Vorjahr CHF 1,3 Mio.) beinhalten Akontozahlungen der Bewirtschafter für das neue Geschäftsjahr und Verbindlichkeiten aus Bauprojekten.

9 Die **passive Rechnungsabgrenzung** beträgt CHF 2,6 Millionen (Vorjahr CHF 2,5 Mio.) und betrifft Honorare der Kommission Immobilien Schweiz Geschäft und Vorauszahlungen bei Erträgen für das neue Geschäftsjahr auf die Miteigentumsanteile.

10 Das **Nettovermögen** beträgt CHF 828,8 Millionen (Vorjahr CHF 761,1 Mio.), was einem Wachstum von 8,9% entspricht.

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

- 11** Der **Soll-Mietertrag** im Direkt Eigentum beläuft sich auf CHF 26,6 Millionen (Vorjahr CHF 26,5 Mio.). Der gerundete Mietertrag beider Jahre ist unverändert.
- 12** Der **Minderertrag Leerstand** beläuft sich auf CHF 2,1 Millionen (Vorjahr CHF 2,3 Mio.). Die Leerstandsquote beim Direktbesitz beträgt 8,0%.
- 13** **Übrige Erträge auf Liegenschaften** umfassen zusätzliche Einnahmen aus der Mehrwertsteuer aufgrund des Saldosteuersatzes, der Vermietung von Werbeflächen sowie Parkgebühren.
- 14** Die **Instandhaltung** beträgt CHF 1,4 Millionen (Vorjahr CHF 1,7 Mio.) und beinhaltet den Liegenschaftsunterhalt sowie Verbesserungen zur Sicherstellung der Vermietungsattraktivität. Die Instandhaltungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 5,1%.
- 15** Die **Instandsetzung** betrifft die Investitionen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit und bewegt sich bei CHF 2,3 Millionen (Vorjahr CHF 2,6 Mio.). Die Instandsetzungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 8,6%.
- 16** Der **Erneuerungsfonds** berücksichtigt Einlagen für Erneuerungen.
- 17** Der **operative Aufwand** beläuft sich auf CHF 2,4 Millionen (Vorjahr CHF 2,2 Mio.). Die darin enthaltenen Bewirtschaftungshonorare betragen CHF 0,9 Millionen, was rund 3,2% des Soll-Mietertrags entspricht.
- 18** Es wurden keine **Aktivzinsen** auf Bankguthaben vereinnahmt.
- 19** Die **übrigen Erträge** von CHF 0,43 Millionen ergeben sich u.a. aus der Auflösung einer Rückstellung und einer Steuerrückzahlung.
- 20** Der **Finanzierungsaufwand** von CHF 0,06 Millionen betrifft Darlehenszinsen.
- 21** Der **übrige Verwaltungsaufwand** in der Höhe von CHF 0,47 Millionen (Vorjahr CHF 1,31 Mio.) setzt sich zusammen aus Kosten infolge Erwerbs von Liegenschaften und den daraus resultierenden Transaktionsaufwendungen (CHF 0,3 Mio.), Kosten für Liegenschaftssuche (CHF 0,03 Mio.), Sitzungsgeldern der Gremien und übrigem Verwaltungsaufwand (CHF 0,10 Mio.), Beratungskosten und Portfolioanalyse (CHF 0,01 Mio.) sowie weiterem Verwaltungsaufwand (CHF 0,03 Mio.).
- 22** **Realisierte Kapitalgewinne und -verluste** fielen im laufenden Geschäftsjahr nicht an (Vorjahr CHF 2,33 Mio.), da keine Verkäufe getätigt wurden.
- 23** **Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 13,1 Millionen (Vorjahr CHF 19,6 Mio.) ergeben sich aus der Neubewertung der Liegenschaften und der Finanzanlagen sowie aus den getätigten Abschreibungen auf den Baukonten.
- 24** Die **Zunahme latente Steuern** beträgt aktuell CHF 1,7 Millionen (Vorjahr CHF 1,9 Mio.) und ist beeinflusst durch Marktwertveränderung und Anpassungen der Anschaffungskosten aufgrund von Investitions- und Bautätigkeit auf Ebene der einzelnen Liegenschaften.
- 25** In der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)** von 0,47% (Vorjahr 0,48%) auf Basis des Gesamtvermögens und in der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)** von 0,49% (Vorjahr 0,50%) auf Basis des Nettovermögens sind die Bewirtschaftungshonorare Direktbesitz und Anteil Miteigentum (CHF 1,50 Mio.), das Geschäftsführungshonorar (CHF 2,16 Mio.), Schätzungs- und Revisionshonorare (CHF 0,08 Mio.), Kosten für Machbarkeitsstudien und Abklärungen für Liegenschaftssuche (CHF 0,03 Mio.), Sitzungsgelder der Gremien und weiterer Verwaltungsaufwand (CHF 0,14 Mio.) berücksichtigt.
TER_{ISA} (GAV): Total Expense Ratio von Immobilien-Sondervermögen Anlagestiftungen auf Basis des Gesamtvermögens
TER_{ISA} (NAV): Total Expense Ratio von Immobilien-Sondervermögen Anlagestiftungen auf Basis des Nettovermögens

Bericht des Schätzungsexperten



**KPMG AG
Real Estate**

Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 54 02
Telefax +41 58 249 48 70
Internet www.kpmg.ch

Avadis – Konsolidierte Liegenschaftsbewertung Tranchen 1-3, Portfolio Geschäft, Geschäftsjahr 2016/2017

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängiger Bewertungsexperte hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der Avadis Anlagengestiftung per 31. Oktober 2017 bewertet. Wie bereits im Vorjahr wurden rund ein Drittel der Objekte besichtigt und nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) in drei Tranchen (Tranche 1 per 30. April, Tranche 2 per 30. Juni und Tranche 3 per 30. September 2017) bewertet. Zwei Drittel der letztjährigen Liegenschaften hat KPMG Real Estate dieses Jahr desktopmässig (ohne Besichtigung) verifiziert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Bewertungsstandard

Die Verkehrswertermittlung erfüllt die Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26 und entspricht definitionsgemäss dem „fair market value“ oder „Marktwert“, d.h. dem Betrag, zu dem eine Liegenschaft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern zu einem definierten Zeitpunkt und ohne Zeitdruck gehandelt wird. Die Objekte sind einzeln bewertet. Die rechnerische Summierung stellt nicht das Resultat eines en-bloc-Verkaufs oder Einzelverkaufs aller Objekte dar.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. 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 Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen 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 bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Oktober 2017 umfasst das konsolidierte Portfolio 43 Bestandesliegenschaften. Davon wurden zwei Miteigentumsliegenschaften neu erworben und bei sechs Miteigentumsliegenschaften wurden zusätzliche Miteigentumsanteile gekauft. Der Portfoliowert steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 763,332,000 um CHF 72,808,000 bzw. rund 9.5% auf CHF 836,140,000.

Wertentwicklung 31.10.2016 - 31.10.2017	CHF	Anteil
Portfolio "Geschäft" per 31.10.2016	763,332,000	100.0%
Innere Wertveränderung	9,578,000	1.2%
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	-	0.0%
Zukäufe *	63,230,000	8.3%
Verkäufe	-	0.0%
Portfolio "Geschäft" per 31.10.2017	836,140,000	109.5%

Bemerkung: Anteile auf eine Dezimalstelle gerundet.

*ME001.1; ME006.1; ME013.1; ME017.1; ME019.1; ME021.1 (zusätzlich erworbene Miteigentumsanteile); ME022 (Brugg, Neumarkt I und II); ME023 (Baden, Bahnhofstrasse/Badstrasse)

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssinnsatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.00%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.15% bis 5.01% reicht. Der marktwertgewichtete IRR (real) der Bestandesliegenschaften beträgt 3.60%.

Zürich, 26. Oktober 2017
KPMG AG


Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate


Oliver Specker
Director, Real Estate

Die Position **Liegenschaften im Alleineigentum** entspricht mit CHF 474 474 000 der Vermögensrechnungsposition 4 «Fertige Bauten im Direkteigentum».

Die Position **Miteigentumsliegenschaften** entspricht mit CHF 361 666 000 der Vermögensrechnungsposition 5 «Fertige Bauten im Miteigentum».

Aldi, Romont



Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Portfolioentwicklung

Neubauten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es keine Neubautätigkeit in der Anlagegruppe.

Erneuerungen

Zürich

Im Wohn- und Geschäftshaus an der Schwamendingenstrasse 10 wurden alle Wohneinheiten und die Erschliessungsräume umfassend saniert und das Gebäude erdbebenertüchtigt. Die Bauarbeiten sind per Jahresabschluss vollständig abgeschlossen. Der Wiedervermietungsstand der Wohnungen beträgt 100% per Ende Oktober 2017.

Luzern

Im Wohn- und Geschäftshaus an der Kellerstrasse 10/Brünigstrasse 16–18 wurde die Tiefgarage saniert und den neuesten feuerpolizeilichen Anforderungen angepasst. Die Bauarbeiten sind per Jahresende vollständig abgeschlossen.

Liegenschaftskäufe

Im Geschäftsjahr 2016/2017 tätigte Avadis Liegenschaftskäufe im Umfang von insgesamt CHF 29,1 Millionen.

- 12,0% Miteigentumsanteile
Geschäftshaus Nordring/Schärenmoosstrasse, Zürich
- 1,15% Miteigentumsanteile Geschäftshauskomplex
International Center Cointrin (ICC), Genf
- 7,0% Miteigentumsanteile
Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt Oerlikon, Zürich
- 4,5% Miteigentumsanteile
Einkaufszentrum, Büro- und Wohngebäude La Combe,
Nyon
- 3,0% Miteigentumsanteile
Einkaufszentrum Parkallee, Bachenbülach
- 1,5% Miteigentumsanteile
Wohn- und Geschäftshaus Clara-Shopping, Basel

Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2016/2017 tätigte Avadis eine Sacheinlage mit der Pensionskasse Holcim Schweiz AG im Umfang von insgesamt CHF 28,3 Millionen.

- 8,0% Miteigentumsanteile
Wohn- und Geschäftshaus Neumarkt Oerlikon, Zürich
- 8,0% Miteigentumsanteile
Geschäftshaus Neumarkt, Brugg
- 4,0% Miteigentumsanteile
Wohn- und Geschäftshaus Am Bahnhof, Baden
- 4,0% Miteigentumsanteile
Geschäftshaus Badstrasse 17, Baden
- 2,0% Miteigentumsanteile
Einkaufszentrum, Büro- und Wohngebäude La Combe,
Nyon

Liegenschaftsverkäufe

Im Geschäftsjahr 2016/2017 tätigte Avadis keine Liegenschaftsverkäufe.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Mietzinsausfallquote (Gesamtportfolio)

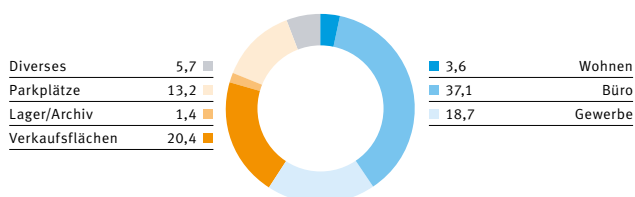
Die Mietzinsausfallquote (Direktbesitz und Miteigentum) betrug im Portfolio Geschäft per 31. Oktober 2017 über alle Segmente 6,86% (Vorjahr 6,48%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Mietzinsausfallquote (Direkteigentum)

Die Mietzinsausfallquote Direkteigentum betrug im Portfolio Geschäft per 31. Oktober 2017 über alle Segmente 9,13% (Vorjahr 8,76%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Segmentierung Mietzinsausfallquote

in %



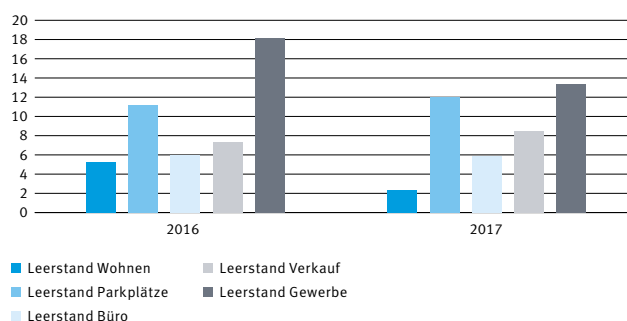
Stichtag: 31.10.2017

Leerstände (Direkteigentum)

Die Leerstandsquote im Direkteigentum (fertige Bauten) beträgt 7,5% (Vorjahr 8,2%). Bezogen auf die Nutzung betragen die Leerstände bei Verkauf 8,5% (Vorjahr 7,3%), bei Büros 5,9% (Vorjahr 5,9%), bei Gewerbe 13,4% (Vorjahr 18,1%), bei Wohnen 2,3% (Vorjahr 5,2%) und bei Parkplätzen 12,0% (Vorjahr 11,2%).

Entwicklung Leerstände (Direkteigentum)

in %



Leerstände (Miteigentum)

Die Ertragsminderungen der Miteigentumsanteile werden jeweils pro Kalenderjahr gerechnet. Die prognostizierte Mietzinsausfallquote per 31. Oktober 2017 beträgt 3,7% (Vorjahr 2,7%).

Marktwert

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz, der von der KPMG AG, Zürich, für die Bewertungen angewandt wurde, beträgt 4,0%. Der Marktwert des Portfolios beträgt neu CHF 836 140 000, was einer Steigerung von 9,5% entspricht. Der Portfoliomarktwert verteilt sich auf elf Kantone. Die grössten Anteile entfallen auf die Kantone Zürich (32,11%), Genf (23,02%), Waadt (15,34%) und Bern (10,83%).

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

Marktwerte nach Kantonen (Gesamtportfolio)

Stichtag: 31.10.2017	2017 in CHF	2017 in %	2016 in CHF	2016 in %	Differenz in CHF	Differenz in %
Aargau	41 192 000	4,93	26 496 000	3,47	14 696 000	55,46
Bern	90 562 000	10,83	88 535 000	11,60	2 027 000	2,29
Basel-Landschaft	22 316 000	2,67	22 382 000	2,93	-66 000	-0,29
Basel-Stadt	8 631 000	1,03	8 443 000	1,11	188 000	2,23
Freiburg	10 959 000	1,31	11 512 000	1,51	-553 000	-4,80
Genf	192 456 000	23,02	186 603 000	24,45	5 853 000	3,14
Luzern	26 118 000	3,12	26 091 000	3,42	27 000	0,10
Tessin	38 677 000	4,63	39 667 000	5,20	-990 000	-2,50
Thurgau	8 481 000	1,01	8 579 000	1,12	-98 000	-1,14
Waadt	128 300 000	15,34	112 371 000	14,72	15 929 000	14,18
Zürich	268 448 000	32,11	232 653 000	30,48	35 795 000	15,39
	836 140 000	100,00	763 332 000	100,00	72 808 000	9,54

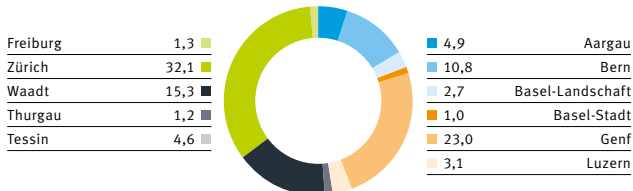
Marktwertentwicklung (Gesamtportfolio)

	Marktwert in CHF	Anteil in %
Marktwert 31.10.2016		
(fertige Bauten, Bauland)	736 332 000	100,0
Innere Wertveränderung	9 578 000	1,2
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	0	0
Wertveränderung Liegenschaften im Bau	0	0
Neuerwerb	63 230 000	8,3
Verkauf	0	0
Marktwert 31.10.2017		
(fertige Bauten, Bauland)	836 140 000	109,5
davon		
Fertige Bauten im Direkteigentum	474 474 000	
Fertige Bauten im Miteigentum	361 666 000	
Bauland angefangene Bauten	0	

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

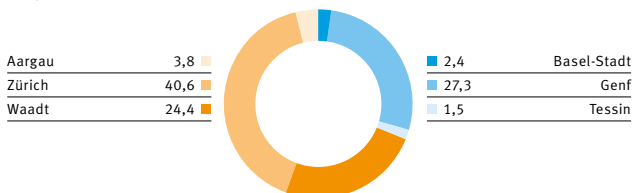
Marktwert pro Kanton (Gesamtportfolio)

in %



Marktwert pro Kanton (Miteigentum)

in %



Marktwert pro Kanton (Direktbesitz)

in %



Nutzungsübersicht

Fertige Bauten im Direkteigentum

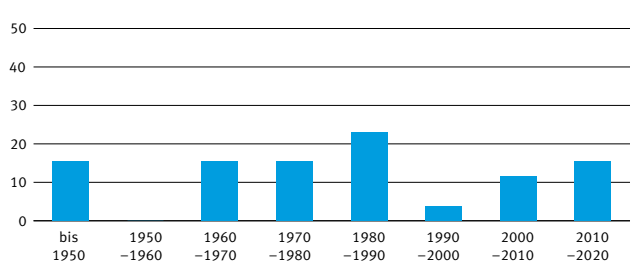
	2017	2016
Anzahl Wohnungen	173	173
Geschäftsfläche in m ²	81 094	81 462
Anzahl Parkplätze	1 197	1 194

Fertige Bauten im Miteigentum (Beteiligungen 6–60%)

	2017	2016
Anzahl Wohnungen	264	254
Geschäftsfläche in m ²	333 523	298 075
Anzahl Parkplätze	7 154	6 926

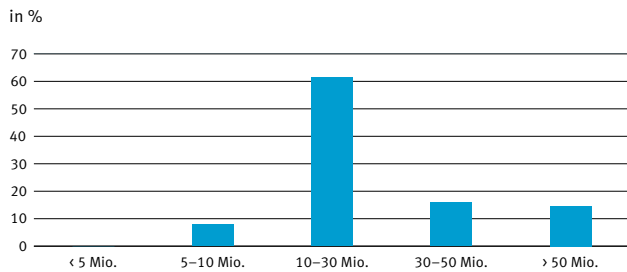
Altersstruktur nach Baujahr (Gesamtportfolio)

in %

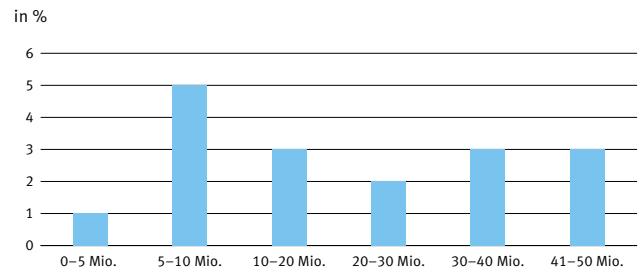


Stichtag: 31.10.2017

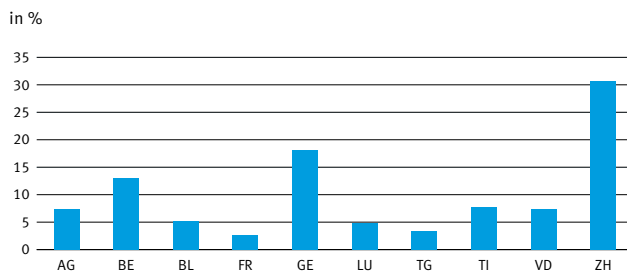
Verteilung nach Objektgrösse (Direkteigentum)



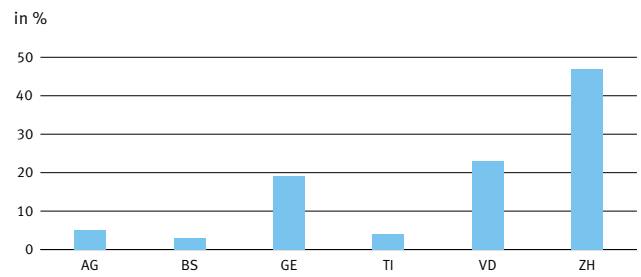
Verteilung nach Objektgrösse (Miteigentum)



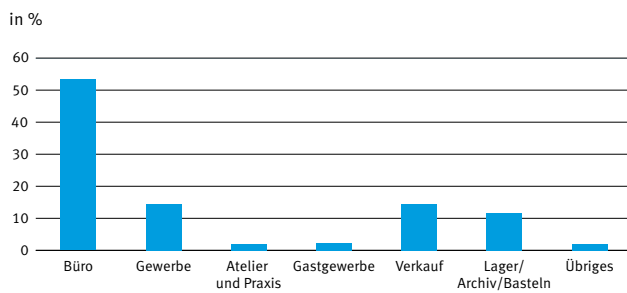
Geschäftsflächen pro Kanton (Direkteigentum)



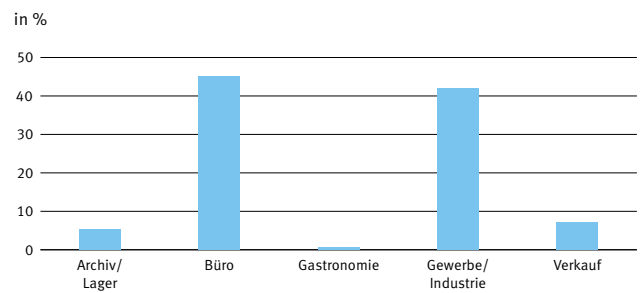
Geschäftsflächen pro Kanton (Miteigentum)



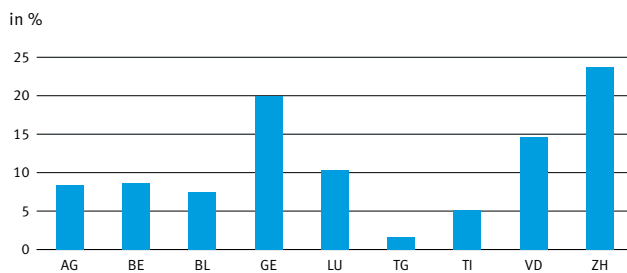
Geschäftsflächen nach Typ (Direkteigentum)



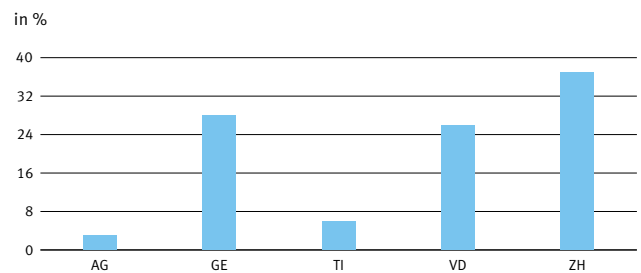
Geschäftsflächen nach Typ (Miteigentum)



Anzahl Parkplätze pro Kanton (Direkteigentum)



Anzahl Parkplätze pro Kanton (Miteigentum)



Stichtag: 31.10.2017

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Performance

Performance

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 40,39 Millionen (Vorjahr CHF 45,84 Mio.). Den massgebenden Beitrag zur Jahresperformance (Entwicklung Nettoinventarwert 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017) von 5,0% lieferte mit CHF 18,25 Millionen das operative Ergebnis der Liegenschaften im Direkteigentum. Das Miteigentum steuerte CHF 12,03 Millionen bei.

Details zur Performanceaufschlüsselung

	2017 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2017 Erfolgs- rechnung in %	2017 Performance- aufschlüsselung in %	2016 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2016 Erfolgs- rechnung in %	2016 Performance- aufschlüsselung in %
Total Return						
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum	18,25	45,18	2,26	17,80	38,83	2,50
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Miteigentum	12,03	29,78	1,49	10,77	23,49	1,51
Sonstige Erträge	0,43	1,07	0,05	0,71	1,55	0,10
Finanzierungsaufwand	-0,06	-0,14	-0,01	-0,07	-0,16	-0,01
Verwaltungsaufwand	-2,71	-6,70	-0,33	-3,34	-7,28	-0,47
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	0,97	2,41	0,12	-0,06	-0,14	-0,01
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0,00	0,00	0,00	2,33	5,09	0,33
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	13,15	32,54	1,63	19,62	42,81	2,75
Veränderung latente Steuern	-1,68	-4,15	-0,21	-1,93	-4,20	-0,27
Gesamterfolg Rechnungsjahr respektive Total Return	40,39	100,00	5,00	45,84	100,00	6,43

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).

	2017 in %	2016 in %
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	6,86	6,48
Fremdfinanzierungsquote	0,00	0,00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77,14	73,67
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0,47	0,48
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0,49	0,50
Eigenkapitalrendite (Return on Equity)	5,12	6,41
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,72	5,98
Ausschüttungsrendite	0,00	0,00
Ausschüttungsquote	0,00	0,00
Anlagerendite	5,00	6,43
Nettorendite der fertigen Bauten Direkteigentum	4,34	4,46
Nettorendite Miteigentum	4,33	4,49
Fremdkapitalquote	2,22	2,26

Avadis Anlagestiftung

Zollstrasse 42 | Postfach 1077 | CH-8005 Zürich | T +41 58 585 33 55 | F +41 58 585 61 74 | info@avadis.ch | www.avadis.ch