

Avadis Anlagestiftung
Geschäftsbericht 2016/2017

Ergänzungsbericht

Immobilien Schweiz Wohnen



Kurzporträt

Immobilien Schweiz Wohnen

Die aktiv verwaltete Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen 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.

Kurzporträt

Bezeichnung	Immobilien Schweiz Wohnen
Benchmark	KGAST Immo-Index (CH)
ISIN/Valor	CH0009359354/935935
Lancierungsdatum	1.1.1995
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	140 551.11
Anzahl Ansprüche	16 214,5695
Nettovermögen in CHF	2 278 975 791

Angaben per 31.10.2017

Inhaltsverzeichnis

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

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

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Portfolioentwicklung	17
Mietzinsausfallquote	18
Leerstände	18
Portfoliokennzahlen	19
Performance	22

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Organisation

Kommission Immobilien Schweiz Wohnen

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

Zusammensetzung

Kommission Immobilien Schweiz Wohnen

Christoph Oeschger, Präsident

ABB Vorsorgeeinrichtungen

Georg Meier, Vizepräsident

Basellandschaftliche Pensionskasse

Hans-Jürg Harder, Mitglied

Pensionskasse General Electric Schweiz

Andi Hoppler, Mitglied

Pensionskasse Stadt Zürich

Axel Lehmann, Mitglied

ABB Vorsorgeeinrichtungen

Michel Rubli, Mitglied

SIG Vorsorgeeinrichtungen

Rolf Schneider, Mitglied

Unabhängig

Heinrich D. Uster, Mitglied

Pensionskasse Alcan Schweiz

Ivana Reiss, Mitglied (ohne Stimmrecht)

Avadis Anlagestiftung

Schwerpunkthemen

Die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen traf sich im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen. Zudem informierte sich die Kommission im Rahmen einer Ausbildungsveranstaltung vor Ort über den Zürcher Immobilienmarkt und neue Wohnformen. 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

- Adimmo AG, Liestal
- Gribi Bewirtschaftungs AG, Basel
- Livit AG, Solothurn und St. Gallen
- Moser Vernet & Cie., Genf
- Privera AG, Lausanne, Kriens, Wallisellen und Baden-Dättwil
- Reasco AG, Neuhausen
- Sidenza AG, Wallisellen
- Wincasa AG, Neuenburg, Freiburg, Bern

Bewertung

Der gesamte Immobilienbestand der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen 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 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 Wohnen beträgt 3,72%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,15% bis 4,48% 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 Wohnen 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. Er lässt sich bei jeder Stiftungsrats-sitzung 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

Die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen 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, 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 Wohnen 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.



Wohnüberbauung am Ufer, Bremgarten

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen

Vermögensrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen 31.10.2017	Immobilien Schweiz Wohnen 31.10.2016
Aktiven			
Immobilien			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	1	0	0
Angefangene Bauten (mit Land)	2	91 344 863	79 049 299
Wertberichtigung angefangene Bauten	3	-5 369 357	-5 806 649
Fertige Bauten im Direkteigentum	4	2 191 469 000	2 134 492 000
Total Immobilien		2 277 444 506	2 207 734 650
Übrige Aktiven			
Bankguthaben (Sichtguthaben)		68 143 212	57 728 052
Kurzfristige Forderungen	5	2 982 777	17 423 908
Rechnungsabgrenzung	6	758 612	548 250
Beteiligungen	7	250 000	250 000
Total übrige Aktiven		72 134 601	75 950 210
Gesamtvermögen		2 349 579 107	2 283 684 860
Passiven			
Latente Steuern	8	64 381 400	53 953 424
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9	6 143 916	16 130 360
Rechnungsabgrenzung	10	78 000	84 500
Total Passiven		70 603 316	70 168 284
Nettovermögen	11	2 278 975 791	2 213 516 576
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres		16 178,7669	16 180,1052
Ausgegebene Ansprüche		227,9319	69,8821
Zurückgenommene Ansprüche		192,1293	71,2204
Stand am Ende des Berichtsjahres		16 214,5695	16 178,7669
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)		140 551.11	136 816.15

* Erläuterungen Seiten 13 und 14

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen 1.11.2016– 31.10.2017	Immobilien Schweiz Wohnen 1.11.2015– 31.10.2016
Liegenschaften im Direkteigentum			
Soll-Mietertrag	12	110 392 053	108 131 514
Minderertrag Leerstand	13	-4 579 820	-4 069 984
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-139 125	-103 747
Übrige Erträge auf Liegenschaften	14	159 755	135 984
Mietertrag netto		105 832 863	104 093 767
Instandhaltung	15	-7 803 658	-7 747 771
Instandsetzung	16	-5 014 339	-4 515 056
Unterhalt Immobilien		-12 817 997	-12 262 827
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-62 851	-49 152
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-1 570 003	-1 637 895
Versicherungen		-967 910	-970 633
Bewirtschaftungshonorare		-4 279 091	-4 211 598
Vermietungs- und Insertionskosten		-310 584	-285 693
Steuern und Abgaben		-776 312	-750 922
Übriger operativer Aufwand		-220 914	-226 311
Operativer Aufwand	17	-8 187 665	-8 132 204
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum		84 827 201	83 698 736
Total operatives Ergebnis (Bruttogewinn)		84 827 201	83 698 736
Aktivzinsen	18	22	657
Übrige Erträge	19	135 500	43 937
Sonstige Erträge		135 522	44 594
Sonstige Passivzinsen		-28 112	-1 204
Negativzinsen auf Bankguthaben		-247 786	-53 117
Baurechtszinsen		-13 527	-13 527
Finanzierungsaufwand	20	-289 425	-67 848
Zwischentotal		84 673 298	83 675 482

* Erläuterungen Seiten 13 und 14

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien	Immobilien
		Schweiz Wohnen 1.11.2016– 31.10.2017	Schweiz Wohnen 1.11.2015– 31.10.2016
Übertrag		84 673 298	83 675 482
Geschäftsführungshonorar		-5 943 820	-5 724 726
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-208 437	-214 622
Übriger Verwaltungsaufwand	21	-508 548	-439 998
Verwaltungsaufwand		-6 660 805	-6 379 346
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		632 257	265 712
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-412 393	-350 918
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		219 864	-85 206
Nettoertrag des Rechnungsjahres		78 232 357	77 210 930
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	22	6 580 759	-475 388
Realisierter Erfolg		6 580 759	-475 388
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	23	63 555 839	86 987 827
Veränderung latente Steuern	24	-10 427 976	-13 561 559
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		137 940 979	150 161 810
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	25	0,47%	0,47%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	25	0,49%	0,50%
Veränderung Nettovermögen			
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		2 213 516 576	2 063 269 559
Zeichnungen		30 346 743	9 131 897
Rücknahmen		-25 617 607	-9 046 690
Ausschüttungen		-77 210 900	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		137 940 979	150 161 810
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		2 278 975 791	2 213 516 576
Verwendung des Erfolgs			
Nettoertrag des Geschäftsjahres		78 232 357	77 210 930
Vortrag des Vorjahres		30	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg		78 232 387	77 210 930
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg		-78 232 379	-77 210 900
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		0	0
Vortrag auf neue Rechnung		8	30
NAV vor Ausschüttung		140 551.11	136 816.15
Ausschüttung		4 824.82	4 772.36
NAV nach Ausschüttung		135 726.29	132 043.79

* 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 Wohnportfolio.

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 gesamthaft bei CHF 91,3 Millionen (Vorjahr CHF 79,0 Mio.). Der Marktwert der Baulandanteile beträgt CHF 58,7 Millionen (Vorjahr CHF 62,3 Mio.).

3 Wertberichtigungen angefangene Bauten berücksichtigen Abschreibungen, die bei den Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten aufgrund der nicht wertvermehrenden Baukosten vorgenommen wurden. Diese betragen CHF 5,4 Millionen (Vorjahr CHF 5,8 Mio.).

4 Der Marktwert für **fertige Bauten im Direkteigentum** beträgt CHF 2,19 Milliarden (Vorjahr CHF 2,13 Mia.). Der Anteil der fertigen Bauten im Direkteigentum am Gesamtvermögen beträgt 93,3%.

5 Die **kurzfristigen Forderungen** von CHF 3,0 Millionen (Vorjahr CHF 17,4 Mio.) beinhalten die per Ende Geschäftsjahr offenen Liegenschaftserträge von CHF 2,6 Millionen bei den Liegenschaftsbewirtschaftern, die im Geschäftsjahr aufgelaufenen Verrechnungssteuern sowie übrige Forderungen von CHF 0,1 Millionen. Die Stockwerkeigentumswohnungen der Überbauung Classic Riehen konnten vollständig verkauft werden, sodass lediglich noch ein Betrag von CHF 0,3 Millionen (Vorjahr CHF 14,7 Mio.) auf diese Liegenschaft entfällt.

6 Die **aktive Rechnungsabgrenzung** beträgt CHF 0,8 Millionen.

7 Die **Beteiligungen** bestehen aus einer einzigen Beteiligung an der Genfer Fondation Arc-en-Ciel. Die Stiftung ist Eigentümerin einer grossen Wohnüberbauung in Genf. Für die Anteilscheine findet kein regelmässiger Handel statt, weder über die Stiftung selbst noch über einen anderen geregelten Markt. Daher wird die Beteiligung in der Vermögensrechnung zu Anschaffungskosten geführt. Auf Basis der revidierten Jahresrechnung 2016 der Stiftung wurde die Werthaltigkeit der Beteiligung durch den Mandatsträger überprüft und bestätigt.

8 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 64,4 Millionen (Vorjahr CHF 54,0 Mio.).

9 Kurzfristige Verbindlichkeiten mit CHF 6,1 Millionen (Vorjahr CHF 16,1 Mio.) beinhalten primär Rückstellungen für Bauprojekte.

10 Die **passive Rechnungsabgrenzung** beinhaltet CHF 0,08 Millionen (Vorjahr CHF 0,08 Mio.) und betrifft Honorare der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen.

11 Das **Nettovermögen** beträgt CHF 2,28 Milliarden (Vorjahr CHF 2,21 Mia.), was einer Zunahme um 3,0% entspricht.

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

12 Der **Soll-Mietertrag** im Direkteigentum beläuft sich auf CHF 110,4 Millionen (Vorjahr CHF 108,1 Mio.), was eine Steigerung von 2,1% bedeutet.

13 Der **Minderertrag Leerstand** beläuft sich auf CHF 4,6 Millionen (Vorjahr CHF 4,1 Mio.). Die Leerstandsquote beträgt 4,1%.

14 Die **übrigen Erträge auf Liegenschaften** von CHF 0,16 Millionen (Vorjahr CHF 0,14 Mio.) umfassen zusätzliche Einnahmen aus der Mehrwertsteuer aufgrund des Saldosteuersatzes, der Vermietung von Werbeflächen sowie Parkgebühren.

15 Die **Instandhaltung** beträgt CHF 7,8 Millionen (Vorjahr CHF 7,7 Mio.) und beinhaltet den Liegenschaftsunterhalt sowie Verbesserungen zur Sicherstellung der Vermietungsattraktivität. Die Instandhaltungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 7,1%.

16 Die **Instandsetzung** betrifft die Investitionen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit und bewegt sich bei CHF 5,0 Millionen (Vorjahr CHF 4,5 Mio.). Die Instandsetzungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 4,5%.

17 Der **operative Aufwand** beläuft sich auf CHF 8,2 Millionen (Vorjahr CHF 8,1 Mio.). Die darin enthaltenen Bewirtschaftungshonorare betragen CHF 4,3 Millionen, was 3,9% des Soll-Mietertrags entspricht.

18 Die **Aktivzinsen** setzen sich zusammen aus Zinsen auf Bankguthaben.

19 Die **übrigen Erträge** von CHF 0,14 Millionen (Vorjahr CHF 0,044 Mio.) ergeben sich aus einer Dividende aus Beteiligungen sowie aus Ausgabe- und Rücknahmekommissionen.

20 Der **Finanzierungsaufwand** beträgt CHF 0,3 Millionen (Vorjahr CHF 0,07 Mio.) und setzt sich zusammen aus Negativzinsen auf Bankguthaben sowie Baurechts- und Darlehenszinsen.

21 Der **übrige Verwaltungsaufwand** in Höhe von CHF 0,51 Millionen (Vorjahr CHF 0,44 Mio.) setzt sich zusammen aus Kosten für Machbarkeitsstudien sowie Abklärungen für Liegenschaftssuche und -erwerb (CHF 0,172 Mio.), Beratungskosten der Gremien (CHF 0,004 Mio.), Portfolio- und Standortanalysen (CHF 0,014 Mio.), Sitzungsgeldern der Gremien (CHF 0,082 Mio.) sowie weiterem Verwaltungsaufwand (CHF 0,236 Mio.).

22 **Realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 6,6 Millionen (Vorjahr CHF -0,48 Mio.) sind das Nettoergebnis aus dem Verkauf von Liegenschaften (Differenz Verkaufspreis zu Marktwert abzüglich Transaktionskosten Verkauf).

23 **Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 63,6 Millionen (Vorjahr CHF 87,0 Mio.) ergeben sich aus der Neubewertung der Liegenschaften und der Finanzanlagen sowie aus den getätigten Abschreibungen auf den Baukonten.

24 Die **Veränderung latente Steuern** beträgt CHF 10,4 Millionen (Vorjahr CHF 13,6 Mio.) und ist beeinflusst durch die höheren Marktwerte im aktuellen Berichtsjahr.

25 In der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)** von 0,47% (Vorjahr 0,47%) auf Basis des Gesamtvermögens und in der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)** von 0,49% (Vorjahr 0,50%) auf Basis des Nettovermögens sind die Bewirtschaftungshonorare auf den Liegenschaften (CHF 4,279 Mio.), das Geschäftsführungshonorar (CHF 5,944 Mio.), Schätzungs- und Revisionshonorare (CHF 0,208 Mio.), Kosten für Machbarkeitsstudien und Abklärungen für Liegenschaftssuche (CHF 0,128 Mio.), Beratungskosten der Gremien (CHF 0,004 Mio.), Portfolioanalysen MSCI (CHF 0,014 Mio.), Sitzungsgelder der Gremien (CHF 0,082 Mio.) und sonstiger Verwaltungsaufwand (CHF 0,236 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 Wohnen, Geschäftsjahr 2016/2017

Kurzbericht der Schätzungsexperten

Auftrag

Als unabhängiger Bewertungsexperte hat KPMG Real Estate auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der Avadis Anlagestiftung 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. Baulandparzellen wurden anhand der Residualwertmethode bewertet. Erstellungskosten werden durch Avadis separat abgegrenzt.

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 170 Bestandesliegenschaften sowie 8 Liegenschaften im Bau bzw. Entwicklungsliegenschaften. Eine Bestandesliegenschaft wurde neu erworben und zwei Liegenschaften wurden unterjährig verkauft. Der Portfoliowert steigt gegenüber dem Vorjahr von CHF 2,196,773,000 um CHF 53,433,000 bzw. rund 2.4% auf CHF 2,250,216,000.

Wertentwicklung 31.10.2016 - 31.10.2017	CHF	Anteil
Portfolio "Wohnen" per 31.10.2016	2,196,773,000	100.0%
Innere Wertveränderung	70,848,000	3.2%
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	-225,000	0.0%
Zukäufe *	5,077,000	0.2%
Verkäufe **	-22,257,000	-1.0%
Portfolio "Wohnen" per 31.10.2017	2,250,216,000	102.4%

Bemerkung: Anteile auf eine Dezimalstelle gerundet.

* ZH064 (Küsnacht, Eigenheimstrasse)

** AG040 (Windisch, Wohnen im Alter Sonne-Linde), BE008 (Nidau, Lyss Strasse/Gotthelfstrasse)

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungszinssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.72%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3.15% bis 4.48% reicht. Der marktwertgewichtete IRR (real) Bestandesliegenschaften beträgt 3.38%.

Zürich, 26. Oktober 2017
KPMG AG


Ulrich Prien
Partner, Head Real Estate


Oliver Specker
Director, Real Estate

Wohnüberbauung Rue Maurice-Braillard, Genf



Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Portfolioentwicklung

Neubauten

Bremgarten AG

Erstellt werden 75 attraktive Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist auf den Sommer 2018 geplant. Die Bauarbeiten liegen im Zeitplan und die Erstvermietung ist angelaufen. Das Gesamtinvestitionsvolumen für die zwei Baufelder der Avadis beträgt CHF 36,7 Millionen.

Avry FR

Die Erstellung eines Neubaus mit 24 Wohneinheiten und 29 Parkplätzen läuft nach Zeitplan. Die Fertigstellung ist auf Herbst 2018 geplant. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 9,5 Millionen.

Kreuzlingen TG

Für die Entwicklung und Realisierung des Projektes «Besmer-Plateau» ist ein Quartierplan erforderlich. Im Sommer 2017 wurde mit der Prüfung der Möglichkeiten begonnen, die sich aus der laufenden Zonenplanrevision ergeben. Geprüft wird die Realisierung einer Überbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen.

Nyon VD

Im Rahmen der Projektentwicklung «La Petite Prairie» soll 2018 ein Studienwettbewerb durchgeführt werden. Aus heutiger Sicht wird eine Fertigstellung der Überbauung auf 2022 angestrebt.

Erneuerungen

Biel BE

Die Wohnüberbauung Murten-/Veresiusstrasse mit insgesamt 43 Wohneinheiten stammt aus dem Jahr 1951 und wird umfassend erneuert. Die Sanierung ist weit fortgeschritten. Der Abschluss der Arbeiten wird im Frühjahr 2018 erwartet. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund CHF 9 Millionen.

Winterthur ZH

Die fünf Mehrfamilienhäuser an der Rümikerstrasse stammen aus dem Jahr 1986. Im Rahmen einer Sanierung wurden die Badezimmer und Küchen zusammen mit den Steig- und Falleitungen ersetzt. Neben der Innensanierung der Wohnungen wurden Balkone und Terrassen vergrössert und fünf Dachwohnungen zusätzlich erstellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug rund CHF 5 Millionen.

Zürich ZH

Die drei bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Neunbrunnenstrasse/Kügelilostrasse 89 wurden 2005 saniert. Auf der Parzelle besteht ein Ausnutzungspotenzial für zwei weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 21 Wohneinheiten. Die Erstellungsaktivitäten haben im Herbst 2017 begonnen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt CHF 14,7 Millionen.

Die Liegenschaft an der Affolternstrasse 77/79 in Zürich Oerlikon wird ab 2018 umfassend saniert. Ergänzend zur Innensanierung der 31 Wohnungen sollen mit einer Aufstockung zusätzliche Wohnungen entstehen. Eine Aussenwärmedämmung wird die Energieeffizienz der Liegenschaft signifikant verbessern. Die Gesamtanlagekosten liegen bei CHF 8,3 Millionen.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Liegenschaftskäufe

Im Geschäftsjahr 2016/2017 tätigte Avadis keine Liegenschaftskäufe.

Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2016/2017 wurde eine Liegenschaft in Küsnacht (Eigenheimstrasse 15) über eine Sacheinlage erworben.

Liegenschaftsverkäufe

Im Geschäftsjahr 2016/2017 tätigte Avadis Liegenschaftsverkäufe im Umfang von insgesamt CHF 33,4 Millionen. Es wurden folgende Immobilienobjekte devestiert:

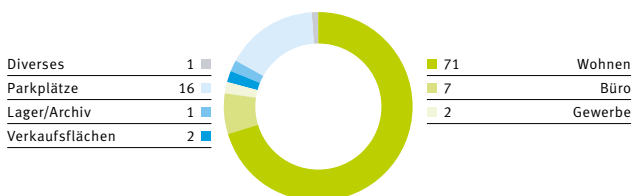
- Nidau, Lyss-Strasse/Gotthelfstrasse
- Windisch, Linde (Landparzelle)

Mietzinsausfallquote

Die Mietzinsausfallquote betrug im Portfolio Wohnen per 31. Oktober 2017 über alle Segmente 4,27% (Vorjahr 3,86%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Segmentierung Mietzinsausfallquote

in %

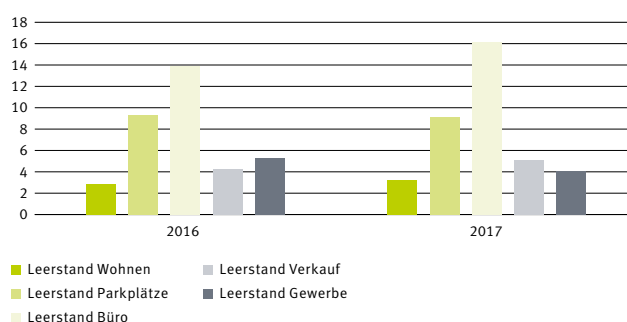


Leerstände

Die Leerstände Wohnen betragen 3,2% (Vorjahr 2,8%) und bei Parkplätzen 9,1% (Vorjahr 9,3%). Berücksichtigt sind auch technische Leerstände aufgrund aktueller Renovierungen und Neubauten, die in den Bestand überführt wurden.

Entwicklung Leerstände

in %



Stichtag: 31.10.2017

Marktwert

Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz, der von der KPMG AG, Zürich, für die Bewertungen angewandt wurde, beträgt 3,72%. Der Marktwert des Portfolios beträgt neu CHF 2,25 Milliarden, was einer Steigerung von 2,4% entspricht. Der Portfoliomarktwert verteilt sich auf 18 Kantone. Die grössten Anteile entfallen auf die Kantone Zürich (33,7%), Aargau (23,4%), Basellandschaft/Basel-Stadt (13,3%) und Genf (8,5%).

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

Marktwerte nach Kantonen (Gesamtportfolio)

Stichtag: 31.10.2017	2017 CHF	2017 %	2016 CHF	2016 %	Differenz CHF	Differenz %
Aargau	526 864 000	23,41	519 412 000	23,64	7 452 000	1,4
Appenzell Ausserrhodon	11 506 000	0,51	11 340 000	0,52	166 000	1,5
Bern	48 666 000	2,16	67 288 000	3,06	-18 622 000	-27,7
Basel-Landschaft	161 758 000	7,19	159 650 000	7,27	2 108 000	1,3
Basel-Stadt	137 611 000	6,12	135 050 000	6,15	2 561 000	1,9
Freiburg	33 907 000	1,51	32 767 000	1,49	1 140 000	3,5
Genf	192 117 000	8,54	184 209 000	8,39	7 908 000	4,3
Jura	22 485 000	1,00	22 812 000	1,04	-327 000	-1,4
Luzern	36 948 000	1,64	36 230 000	1,65	718 000	2,0
Neuenburg	7 633 000	0,34	7 756 000	0,35	-123 000	-1,6
St. Gallen	35 144 000	1,56	33 958 000	1,55	1 186 000	3,5
Schaffhausen	88 221 000	3,92	86 382 000	3,93	1 839 000	2,1
Solothurn	19 134 000	0,85	19 718 000	0,90	-584 000	-3,0
Schwyz	24 529 000	1,09	20 464 000	0,93	4 065 000	19,9
Thurgau	88 668 000	3,94	87 541 000	3,98	1 127 000	1,3
Waadt	50 410 000	2,24	49 778 000	2,27	632 000	1,3
Wallis	6 365 000	0,28	6 366 000	0,29	-1 000	0,0
Zürich	758 250 000	33,70	716 052 000	32,60	42 198 000	5,9
	2 250 216 000	100,00	2 196 773 000	100,00	53 443 000	2,4

Marktwertentwicklung (Gesamtportfolio)

	Marktwert CHF	Anteil %
Marktwert 31.10.2016		
(fertige Bauten, Bauland)	2 196 773 000	100
Innere Wertveränderung	70 848 000	3,2
Unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	-	-
Wertveränderung Liegenschaften im Bau	-225 000	0
Zukäufe	5 077 000	0,2
Verkäufe	-22 257 000	-1,0
Marktwert 31.10.2017		
(fertige Bauten, Bauland)	2 250 216 000	102,4
davon		
Fertige Bauten im Direkteigentum	2 191 469 000	
Bauland angefangene Bauten	58 747 000	

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

Marktwert pro Kanton (Gesamtportfolio)

in %



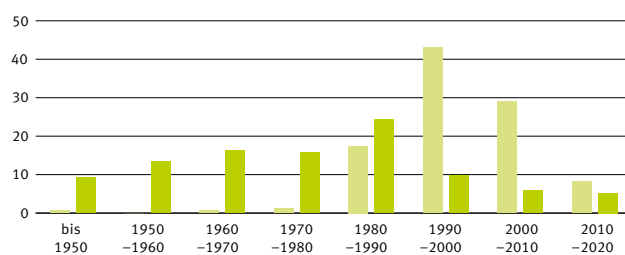
Nutzungsübersicht

	2017	2016
Anzahl Wohnungen	5 626	5 742
Geschäftsflächen in m ²	39 646	39 842
Anzahl Parkplätze	6 407	6 524

Stichtag: 31.10.2017

Altersstruktur nach Baujahr

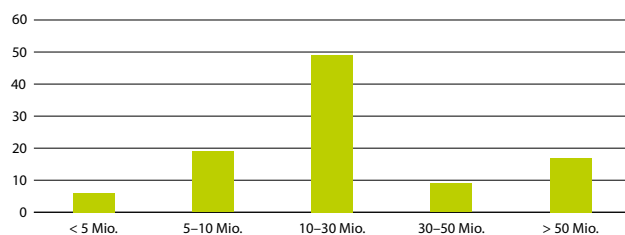
in %



■ Renovationsjahr = neues Baujahr
■ Original-Baujahr

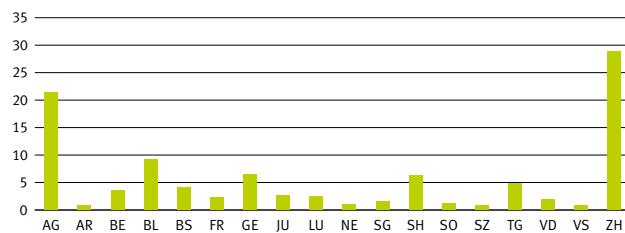
Verteilung nach Objektgrösse

in %



Anzahl Wohnungen pro Kanton

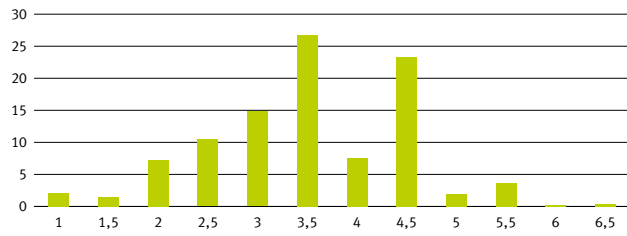
in %



Stichtag: 31.10.2017

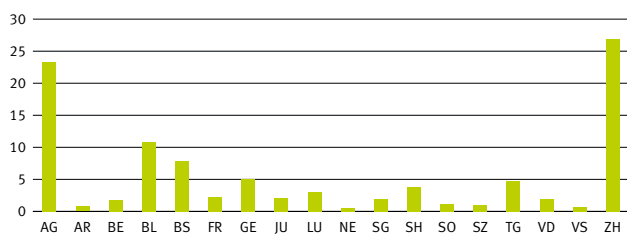
Wohnungen nach Anzahl Zimmer

in %



Anzahl Parkplätze pro Kanton

in %



Stichtag: 31.10.2017

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Performance

Performance

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 137,9 Millionen (Vorjahr CHF 150,2 Mio.). Den massgebenden Beitrag zur Jahresperformance (Entwicklung Nettoinventarwert 1. November 2016 bis 31. Oktober 2017) von 6,42% lieferte mit CHF 84,8 Millionen das operative Ergebnis der Liegenschaften im Direkteigentum sowie die nicht realisierten Kapitalgewinne von CHF 63,6 Millionen.

Details zur Performanceaufschlüsselung

	2017 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2017 Erfolgs- rechnung in %	2017 Performance- aufschlüsse- lung in %	2016 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2016 Erfolgs- rechnung in %	2016 Performance- aufschlüsse- lung in %
Total Return						
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum	84,83	61,50	3,95	83,70	55,74	4,06
Sonstige Erträge	0,14	0,10	0,01	0,04	0,03	–
Finanzierungsaufwand	-0,29	-0,21	-0,01	-0,07	-0,05	–
Verwaltungsaufwand	-6,66	-4,83	-0,31	-6,38	-4,25	-0,31
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	0,22	0,16	0,01	-0,09	-0,06	–
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6,58	4,77	0,31	-0,48	-0,32	-0,02
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	63,56	46,07	2,96	86,99	57,93	4,22
Veränderung latente Steuern	-10,43	-7,56	-0,49	-13,56	-9,03	-0,66
Gesamterfolg Rechnungsjahr respektive Total Return	137,94	100,00	6,42	150,16	100,00	7,29

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)	4,27	3,86
Fremdfinanzierungsquote	0,00	0,00
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,58	78,60
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0,47	0,47
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0,49	0,50
Eigenkapitalrendite (Return on Equity)	6,22	7,28
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,95	6,74
Ausschüttungsrendite	3,43	3,49
Ausschüttungsquote	100,00	100,00
Anlagerendite	6,42	7,29
Nettorendite der fertigen Bauten	4,10	4,24
Fremdkapitalquote	3,00	3,07

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