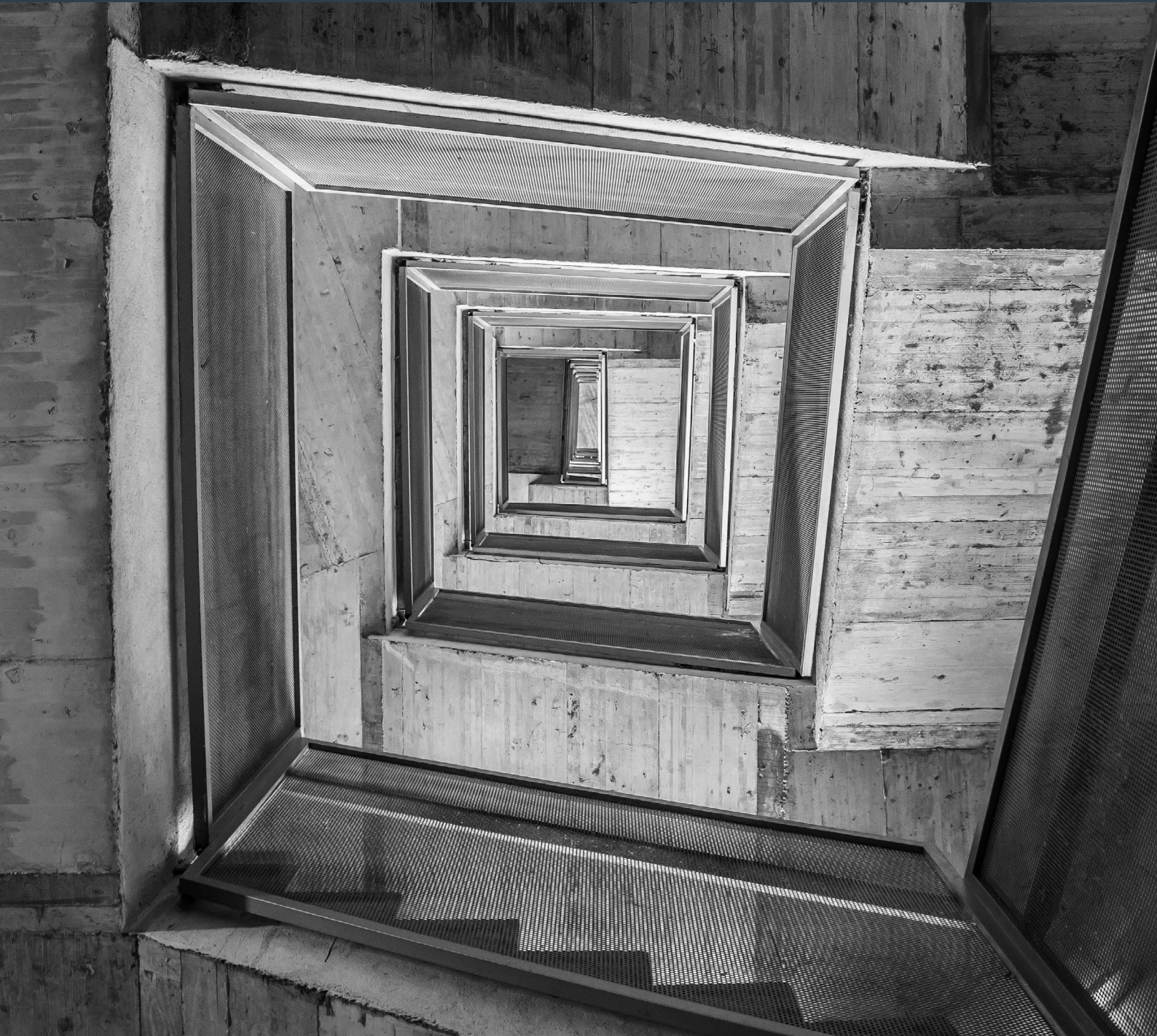


Avadis Anlagestiftung
Geschäftsbericht 2022/2023

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 Geschäft (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 %	0,46
Mandatsträger	Avadis Vorsorge AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperte	KPMG AG
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Kennzahlen

Wert pro Anspruch in CHF	135 062.50
Anzahl Ansprüche	6 532,6605
Nettovermögen in CHF	882 317 487

Angaben per 31.10.2023

Inhaltsverzeichnis

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

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

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Nachhaltigkeit	16
Portfolioentwicklung	22
Portfoliokennzahlen	24
Performance	27

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

Michel Rubli, Vizepräsident
SIG Vorsorgeeinrichtungen

Axel Lehmann, Mitglied
ABB Vorsorgeeinrichtungen

Georg Meier, Mitglied
Basellandschaftliche Pensionskasse

Hans-Jürg Harder, Mitglied
Pensionskasse General Electric Schweiz

Heinrich D. Uster, Mitglied
Pensionskasse Alcan Schweiz

Stefan Fahrländer, Mitglied
Pensionskasse Stadt Zürich

Claudia Emele, Mitglied (ohne Stimmrecht)
Avadis Anlagestiftung

Schwerpunktt Themen

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

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

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Auszüge aus dem Geschäftsbericht

Organisation

Bewirtschaftungsfirmen

Bewirtschaftungsfirmen Direkteigentum

- Adimmo AG, Basel
- Domicim AG, Lausanne
- GPM Global Property Management SA (Fidinam SA), Bellinzona
- Livit AG, Zürich
- Moser Vernet & Cie., Genf
- Privera AG, Lausanne, Kriens, Wallisellen, Baden-Dättwil und Solothurn
- Sidenza AG, Wallisellen
- de Rham SA, Lausanne
- Von Graffenried 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 Geschäftsjahr stand die KPMG AG als Bewerterin im Einsatz. Bei den angefangenen Neubauprojekten werden die Investitionskosten aktiviert. Bei den angefangenen Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten werden jedoch nur die wertvermehrenden Investitionskosten aktiviert, die restlichen Kosten werden erfolgswirksam abgeschrieben. Erfolgen unterjährige Käufe, wird eine neue Marktwertbestimmung spätestens per Ende Geschäftsjahr durchgeführt.

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei Immobilien Schweiz Geschäft beträgt 3,98%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,05% bis 4,95% reicht.

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Geschäft verfügt insgesamt über eine sehr diversifizierte Mieterbasis auf Portfolio- und Objektebene mit einem reduzierten Leerstands niveau.

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 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 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 Geschäft

Die Kommission Immobilien Schweiz Geschäft 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 Geschäft, 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 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.



Chemin de Brillancourt 4, Lausanne

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Geschäft

Vermögensrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Geschäft 31.10.2023	Immobilien Schweiz Geschäft 31.10.2022
Aktiven			
Immobilien			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	1	0	0
Angefangene Bauten (mit Land)	2	11 929 595	14 391 268
Wertberichtigung angefangene Bauten	3	-11 928 062	-14 391 268
Fertige Bauten im Direkteigentum	4	677 193 000	614 163 000
Fertige Bauten im Miteigentum	5	267 996 000	280 819 000
Total Immobilien		945 190 533	894 982 000
Übrige Aktiven			
Bankguthaben (Sichtguthaben)		4 245 133	26 388 188
Kurzfristige Forderungen	6	1 318 360	4 009 768
Total übrige Aktiven		5 563 493	30 397 956
Gesamtvermögen		950 754 026	925 379 956
Passiven			
Latente Steuern	7	24 909 288	25 106 273
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8	41 273 650	5 032 863
Rechnungsabgrenzung	9	2 253 601	2 118 250
Total Passiven		68 436 539	32 257 386
Nettovermögen	10	882 317 487	893 122 570
Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres		6 584,6837	6 584,6838
Ausgegebene Ansprüche		0,0000	190,4245
Zurückgenommene Ansprüche		52,0232	190,4246
Stand am Ende des Berichtsjahres		6 532,6605	6 584,6837
Inventarwert pro Anspruch (in CHF)		135 062.50	135 636.37

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Geschäft

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Geschäft 1.11.2022– 31.10.2023	Immobilien Schweiz Geschäft 1.11.2021– 31.10.2022
Liegenschaften im Direkteigentum			
Soll-Mietertrag	11	31 612 651	28 766 594
Minderertrag Leerstand	12	-2 511 224	-1 636 595
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-72 793	-2 602
Übrige Erträge auf Liegenschaften	13	187 045	181 315
Mietertrag netto		29 215 679	27 308 712
Unterhalt Immobilien			
Instandhaltung	14	-1 768 564	-1 409 694
Instandsetzung	15	-10 218 330	-3 452 227
Erneuerungsfonds	16	-24 484	-24 484
Operativer Aufwand	17	-2 623 788	-2 294 995
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum		14 580 513	20 127 312
Liegenschaften im Miteigentum			
Nettoertrag		9 139 666	9 239 610
Nettoertrag		9 139 666	9 239 610
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Miteigentum		9 139 666	9 239 610
Total operatives Ergebnis (Bruttogewinn)		23 720 179	29 366 922
Übrige Erträge	18	296 038	506 904
Sonstige Erträge		296 038	506 904
Sonstige Passivzinsen		-910 989	0
Negativzinsen auf Bankguthaben		0	-75 263
Finanzierungsaufwand	19	-910 989	-75 263
Zwischentotal		23 105 228	29 798 563

* Erläuterungen Seiten 12 und 13

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Geschäft

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien	Immobilien
		Schweiz Geschäft 1.11.2022– 31.10.2023	Schweiz Geschäft 1.11.2021– 31.10.2022
Übertrag		23 105 228	29 798 563
Geschäftsführungshonorar		-2 406 521	-2 301 271
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-72 342	-81 515
Übriger Verwaltungsaufwand	20	-197 914	-265 941
Verwaltungsaufwand		-2 676 777	-2 648 727
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		0	553 469
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-133 109	-553 469
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	21	-133 109	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres		20 295 342	27 149 836
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	22	953 484	1 528 332
Realisierter Erfolg		953 484	1 528 332
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	23	-25 167 510	26 565 000
Veränderung latente Steuern	24	196 985	-2 613 629
Gesamterfolg des Rechnungsjahres		-3 721 699	52 629 539
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	25	0,42%	0,44%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	25	0,46%	0,46%
Veränderung Nettovermögen			
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		893 122 570	862 253 304
Zeichnungen		0	25 000 000
Rücknahmen		-7 083 384	-25 000 000
Ausschüttung Nettoertrag und Saldovortrag Vorjahr		0	-21 760 273
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		-3 721 699	52 629 539
Vermögen am Ende des Geschäftsjahres		882 317 487	893 122 570
Verwendung des Erfolgs			
Nettoerfolg des Geschäftsjahres		20 295 342	27 149 836
Vortrag des Vorjahres		0	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg	26	20 295 342	27 149 836
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg		0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		-20 295 342	-27 149 836
Vortrag auf neue Rechnung		0	0
NAV vor Ausschüttung		135 062.5	135 636.37
Ausschüttung		0	0
NAV nach Ausschüttung		135 062.5	135 636.37

* 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 Geschäft.

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 umfassen per Stichtag nur Instandsetzungen und Erneuerungsprojekte und bewegen sich aktuell bei CHF 11,93 Millionen (Vorjahr CHF 14,39 Mio.).

3 Wertberichtigungen angefangene Bauten berücksichtigen Abschreibungen, die bei den Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten aufgrund der nicht wertvermehrenden Baukosten vorgenommen wurden. Diese betragen CHF 11,93 Millionen (Vorjahr CHF 14,39 Mio.).

4 Der Marktwert für **fertige Bauten im Direkteigentum** beträgt CHF 677,19 Millionen (Vorjahr CHF 614,16 Mio.). Der Anteil der fertigen Bauten im Direkteigentum am Gesamtvermögen beträgt 71,2% (Vorjahr 66,4%).

5 Der **Marktwert für fertige Bauten im Miteigentum** beträgt CHF 268,00 Millionen (Vorjahr CHF 280,82 Mio.). Der Anteil der fertigen Bauten im Miteigentum am Gesamtvermögen beträgt 28,2% (Vorjahr 30,3%).

6 Die **kurzfristigen Forderungen** von CHF 1,32 Millionen (Vorjahr CHF 4,01 Mio.) beinhalten u.a. die per Ende Geschäftsjahr noch offenen Liegenschaftserträge bei den Liegenschaftsbewirtschaftern.

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 24,91 Millionen (Vorjahr CHF 25,11 Mio.).

8 Kurzfristige Verbindlichkeiten mit CHF 41,27 Millionen (Vorjahr CHF 5,03 Mio.) beinhalten zwei Darlehen über total CHF 41,00 Millionen.

9 Die **passive Rechnungsabgrenzung** beträgt CHF 2,25 Millionen (Vorjahr CHF 2,12 Mio.) und betrifft Vorauszahlungen bei Erträgen für das neue Geschäftsjahr auf die Miteigentumsanteile, Honorare der Kommission Immobilien Schweiz Geschäft und Darlehenszinsen.

10 Das **Nettovermögen** beträgt CHF 882,32 Millionen (Vorjahr CHF 893,12 Mio.), was einer Abnahme von 1,2% entspricht.

Auszüge aus dem Geschäftsbericht Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

11 Der **Soll-Mietertrag** im Direkteigentum beläuft sich auf CHF 31,61 Millionen (Vorjahr CHF 28,77 Mio.), was einer Zunahme um 9,9% entspricht.

12 Der **Minderertrag Leerstand aus Direkteigentum** beläuft sich auf CHF 2,51 Millionen (Vorjahr CHF 1,64 Mio.). Die Leerstandsquote beim Direktbesitz beträgt 7,9% (Vorjahr 5,7%).

13 Die **übrigen Erträge auf Liegenschaften** in Höhe von CHF 0,19 Millionen (Vorjahr CHF 0,18 Mio.) umfassen zusätzliche Einnahmen aus der Mehrwertsteuer aufgrund des Saldosteuersatzes, der Vermietung von Werbeflächen sowie Parkgebühren.

14 Die **Instandhaltung** beträgt CHF 1,77 Millionen (Vorjahr CHF 1,41 Mio.) und beinhaltet den Liegenschaftsunterhalt sowie Verbesserungen zur Sicherstellung der Vermietungsattraktivität. Die Instandhaltungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 5,6% (Vorjahr 4,9%).

15 Die **Instandsetzung** betrifft die Investitionen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit und bewegt sich bei CHF 10,22 Millionen (Vorjahr CHF 3,45 Mio.). Die Instandsetzungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 32,3% (Vorjahr 12,0%).

16 Der **Erneuerungsfonds** berücksichtigt Einlagen für Erneuerungen.

17 Der **operative Aufwand** beläuft sich auf CHF 2,62 Millionen (Vorjahr CHF 2,29 Mio.). Die darin enthaltenen Bewirtschaftungshonorare betragen CHF 1,00 Millionen (Vorjahr CHF 0,92 Mio.), was rund 3,2% des Soll-Mietertrags entspricht (Vorjahr 3,2%).

18 Die **übrigen Erträge** von CHF 0,30 Millionen (Vorjahr CHF 0,51 Mio.) ergeben sich hauptsächlich aus Ausgabe- und Rücknahmekommissionen von CHF 0,21 Millionen.

19 Der **Finanzierungsaufwand** von CHF 0,91 Millionen betrifft hauptsächlich Darlehenszinsen (Vorjahr CHF 0,08 Mio. hauptsächlich Negativzinsen).

20 Der **übrige Verwaltungsaufwand** in Höhe von CHF 0,20 Millionen (Vorjahr CHF 0,27 Mio.) setzt sich zusammen aus Sitzungsgeldern der Gremien (CHF 0,06 Mio.), Beratungskosten und Portfolioanalysen (CHF 0,01 Mio.) sowie weiterem Verwaltungsaufwand (CHF 0,13 Mio.).

21 Im vergangenen Geschäftsjahr wurden keine Einkäufe in die **laufenden Erträge** getätigt. Bei einer unterjährigen Anteilsrückgabe wurden CHF 0,13 Millionen vom laufenden Ertrag ausbezahlt.

22 **Realisierte Kapitalgewinne und -verluste** in Höhe von CHF 0,95 Millionen (Vorjahr CHF 1,53 Mio.) betrifft den Verkauf einer Liegenschaft im vergangenen Geschäftsjahr.

23 **Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF -25,17 Millionen (Vorjahr CHF +26,57 Mio.) ergeben sich aus der Neubewertung der Liegenschaften sowie aus den getätigten Abschreibungen auf den Baukonten.

24 Die **Veränderung der latenten Steuern** beträgt aktuell CHF -0,20 Millionen (Vorjahr CHF +2,61 Mio.) und ist beeinflusst durch Marktwertveränderungen und Anpassungen der Anschaffungskosten aufgrund von Investitions- und Bautätigkeit auf Ebene der einzelnen Liegenschaften.

25 In der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)** von 0,42% (Vorjahr 0,44%) auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens und in der **Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)** von 0,46% (Vorjahr 0,46%) auf Basis des durchschnittlichen Nettovermögens sind die Bewirtschaftungshonorare Direktbesitz und Anteil Miteigentum (CHF 1,47 Mio.), das Geschäftsführungshonorar (CHF 2,41 Mio.), Schätzungs- und Revisionshonorare (CHF 0,07 Mio.), Kosten für Machbarkeitsstudien und Abklärungen für Liegenschaftssuche (CHF 0,00 Mio.), Portfolio- und Standortanalysen (CHF 0,01 Mio.), Sitzungsgelder der Gremien (CHF 0,06 Mio.) und weiterer Verwaltungsaufwand (CHF 0,12 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

26 Der **zur Ausschüttung verfügbare Erfolg** beträgt CHF 20,30 Millionen (Vorjahr CHF 27,15 Mio.). Dieser wird thesauriert und zur Finanzierung der geplanten Sanierungsprojekte sowie zur Weiterverfolgung der Wachstumsziele verwendet.

Bericht des Schätzungsexperten



KPMG AG
Real Estate
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8004 Zürich

www.kpmg.ch/realstate

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

Kurzbericht des Schätzungsexperten

Auftrag

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

Bewertungsstandard

Die Verkehrswertermittlung erfüllt die Anforderungen nach SWISS GAAP FER 26 und entspricht definitionsgemäss dem "Fair Market Value" oder "Marktwert", d.h. dem geschätzten Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einen kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Bewertungsmethode

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

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis

Das Gesamtportfolio umfasst per 31. Oktober 2023 insgesamt 39 Liegenschaften/MEG-Anteile. Diese setzen sich aus 38 Bestandsliegenschaften bzw. MEG-Anteilen sowie aus einer neu erworbenen Liegenschaft zusammen. Die Liegenschaft VD011 Lausanne, Chemin de Brillancourt 4 wurde 2023 erworben und im Portfolio Geschäft (Tranche 2) integriert. Der Marktwert des Gesamtportfolios "Geschäft" steigt im Vergleich zum Vorjahr um CHF 57,704,000 bzw. 6.5% von CHF 887,485,000 auf CHF 945,189,000.

Wertentwicklung 31.10.2022 - 31.10.2023	CHF	Anteil
Portfolio "Geschäft" per 31.10.2022	887,485,000	100.0%
Verkaufte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	-17,513,000	-2.0%
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	-	0.0%
Zukäufe/Neu erworbene MEG-Anteile	75,217,000	8.5%
Portfolio "Geschäft" per 31.10.2023	945,189,000	106.5%


Bemerkung: Anteile auf eine Dezimalstelle gerundet.

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3.98% für das Bestandsportfolio. Die Spanne der Diskontierungssätze für die einzelnen Liegenschaften/MEG-Anteilen im Gesamtportfolio reicht von 3.05% bis 4.95%. Der marktwertgewichtete IRR (real) der Bestandsliegenschaften beträgt 2.91%.

Zürich, 23. Oktober 2023

KPMG AG


Beat Seger
Partner, Real Estate


Sophie Brouyère
Manager, Real Estate

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

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

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

Nachhaltigkeitsstrategie

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

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

Kernaspekte

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

Quellen Zielwerte:

¹ CRREM

² Wüest Partner AG

/ Kein Zielwert, nicht relevant

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

Ausbauaspekte

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

* Marktentwicklung abwarten

Nachhaltigkeitskennzahlen 2022/2023

Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen

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

Scope 1 + 2

Gesamte Fläche (m ² EBF)	433 574
Fläche eigentümerkontrolliert (m ² EBF)	420 496
Massgebende Fläche (m ² EBF)	396 412
Abdeckungsgrad (%)	94,3
Energieverbrauch (MWh/a)	29 378
Energieintensität (kWh/m ² EBF)	74,1 (Anteil NH-Strategieziel: 100%)
Anteil erneuerbare Energie (%)	32,2 (Anteil NH-Strategieziel: 133%)
CO ₂ e-Emissionen (tCO ₂ e/a)	3870
CO ₂ e-Emissionsintensität (kgCO ₂ e/m ² a)	9,8 (Anteil NH-Strategieziel: 157%)

Green Lease: 44%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 108%

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

Smart Metering: 17%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 166%

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

Nutzerzufriedenheit: 3,6 / 5

Auch 2023 wurde die Mieterzufriedenheit mit einer unabhängigen Umfrage ermittelt.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Nachhaltigkeit

Vertragsdauer

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

Mikro-/Makrolage: 2,23

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 131%

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

Betriebskosten: 16,00

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 148%

Aus der Bewertung werden die Betriebskosten zentralisiert ermittelt.

Positive Wertentwicklung: -0,42%

Wasser: 0,69 m³/m²a

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 132%

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

Abfallmenge: kg/m²a

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

Gebäude mit E-Ladestation: 30%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 270%

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

Fahrradunterstand überdacht: 82%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 110%

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

Ressourcenschonung

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

Embodied Carbon / Lebenszyklusanalyse (LCA)

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

Biodiversität: 15%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 59%

Bei allen Sanierungen wird eine Dachbegrünung einer Photovoltaikanlage gegenübergestellt.

Barrierefreiheit: 90%

Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 160%

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

Bericht: erfüllt

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

Nachrichtigkeitsrichtlinien

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

Risikobetrachtung: 52%

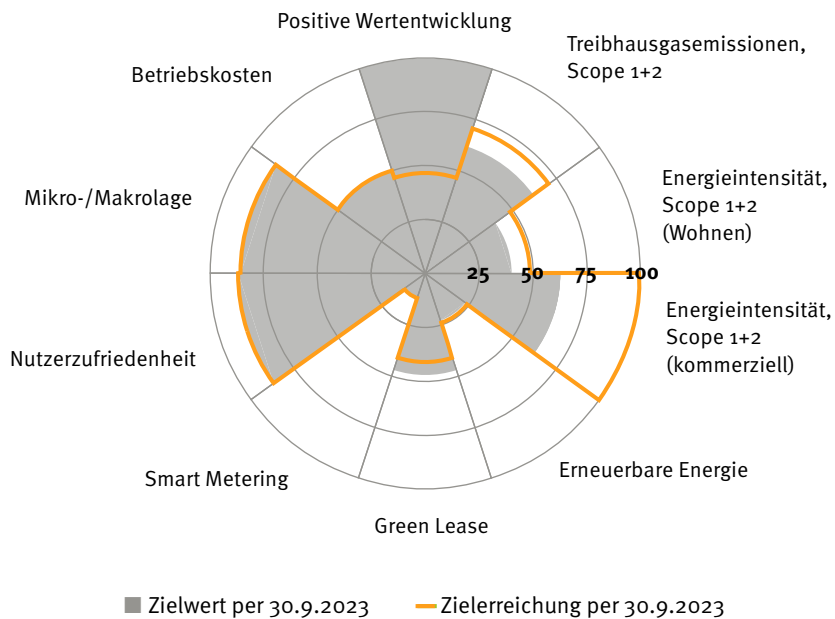
Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 93%

Bewertet werden vier Naturgefahren anhand einer Standortbewertung der Zurich Versicherung.

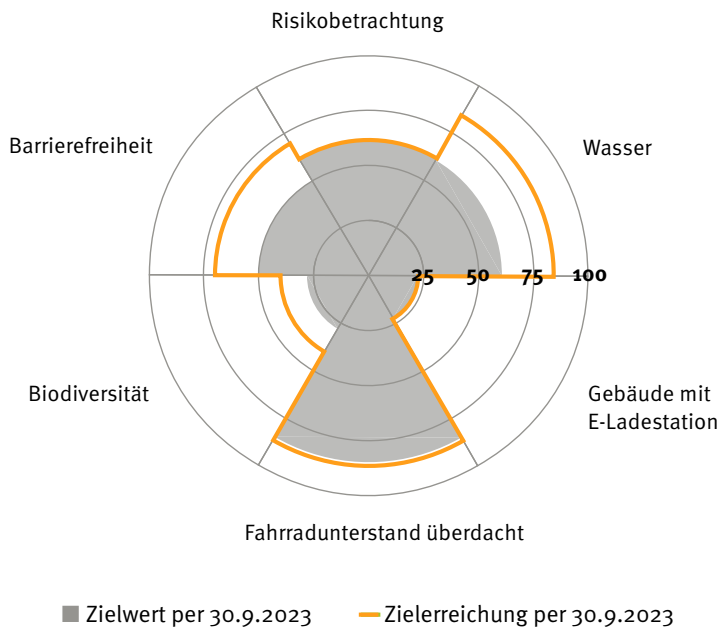
Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

Erfüllungsgrad Nachhaltigkeitsstrategie

Kernaspekte



Ausbauaspekte



Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Nachhaltigkeit

Eigenstromproduktion und Solarenergie – Projekt-Snapshot «Av. Giuseppe-Motta», Genf

Das Bürogebäude an der Avenue Giuseppe-Motta liegt an einer städtischen Hauptstrasse an zentraler Lage – mit einer Bushaltestelle direkt vor der Tür, verschiedenen Parks und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Das Bürogebäude wurde 2002 erstellt. Sämtliche technischen Anlagen stammen aus dem Erstellungsjahr und haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder entsprechen nicht mehr den Vorschriften im Bereich Energieeffizienz. Im Verlauf des Jahres 2023 wurde das Gebäude in Bezug auf die Nachhaltigkeit weiterentwickelt und den regulatorischen Anforderungen angepasst: Die Dächer wurden dicht belegt, einerseits mit Photovoltaikpaneelen, damit ein Teil des Strombedarfs auf dem eigenen Dach produziert werden kann, andererseits mit Hochtemperatur-Sonnenkollektoren, um Wärmeenergie zu erzeugen, die als Energiequelle für die Wärmepumpe genutzt wird.



Kenndaten

Gebäude	Büro- und Wohngebäude
Geschossfläche	7482 m ²
Bauabschluss	Dezember 2023
Energieträger	Wasser-Wasser-Wärmepumpe

Ergänzungen zum Geschäftsbericht

Portfolioentwicklung

Portfolioentwicklung

Neubauten

Im Geschäftsjahr 2022/2023 gab es keine Neubautätigkeit in der Anlagegruppe.

Erneuerungen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 sind systematisch einzelne Erneuerungen am Bestandsportfolio zur Steigerung der Objektqualität und zur Stärkung der Attraktivität vorgenommen worden.

Lausanne VD

An der Avenue de Rhodanie in Lausanne wurden die Empfangszone und die allgemeinen Erschliessungsflächen saniert sowie modern und repräsentativ ausgestaltet. Zudem wurde zuvor das Dach erneuert und für einen neuen Mieter wurden umfassende Innenausbauten ausgeführt. Die Gesamtanlagekosten belaufen sich auf CHF 2,7 Millionen.

Liegenschaftskäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis einen Liegenschafts Kauf im Umfang von CHF 73,2 Millionen:
Chemin de Brillancourt 4, Lausanne VD

Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis keine Sacheinlagen.

Liegenschaftsverkäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis keine Liegenschaftsverkäufe.

Liegenschaftentausch

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis keinen Liegenschaftentausch.

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

Mietzinsausfallquote (Gesamtportfolio)

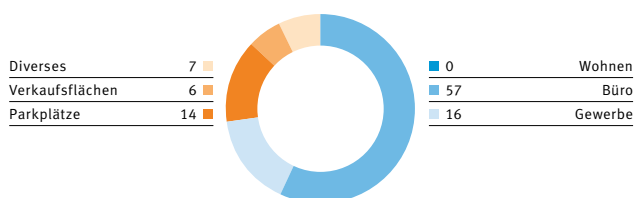
Die Mietzinsausfallquote (Direkteigentum und Miteigentum) betrug im Portfolio Immobilien Schweiz Geschäft per 31. Oktober 2023 über alle Segmente 5,69% (Vorjahr 4,86%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen, exklusive technischer Leerstand und exklusive Mietzinsreduktionen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet. Die Miteigentums-gesellschaften schliessen das Jahr per 31. Dezember ab. In dieser konsolidierten Berechnung wurden die gelieferten Zahlen der Objekte vom 1. Januar bis 30. September 2023 verwendet und annualisiert. Aufgrund der Verschiebung der Jahresabschlüsse können für das Miteigentum keine effektiven Zahlen dargestellt werden.

Mietzinsausfallquote (Direkteigentum)

Die Mietzinsausfallquote Direkteigentum betrug im Portfolio Immobilien Schweiz Geschäft per 31. Oktober 2023 über alle Segmente 6,75% (Vorjahr 5,39%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen, exklusive technischer Leerstand und exklusive Mietzinsreduktionen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Segmentierung Mietzinsausfallquote

in %



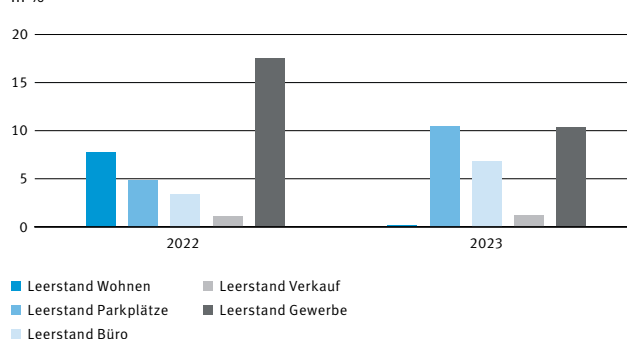
Stichtag: 31.10.2023

Leerstände (Direkteigentum)

Die Leerstandsquote im Direkteigentum (fertige Bauten) beträgt 6,5% (Vorjahr 5,4%). Bezogen auf die Nutzung betragen die Leerstände bei Verkauf 1,2% (Vorjahr 1,1%), bei Büros 6,8% (Vorjahr 3,4%), bei Gewerbe 10,3% (Vorjahr 17,5%), bei Wohnen 0,2% (Vorjahr 7,8%) und bei Parkplätzen 10,4% (Vorjahr 4,8%).

Entwicklung Leerstände (Direkteigentum)

in %



Leerstände (Miteigentum)

Die Ertragsminderungen der Miteigentumsanteile werden jeweils pro Kalenderjahr gerechnet. Die prognostizierte Mietzinsausfallquote per 31. Oktober 2023 beträgt 3,3% (Vorjahr 3,6%).

Marktwert

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungssatz, der von der KPMG AG, Zürich, für die Bewertungen angewandt wurde, beträgt 3,98%. Der Marktwert des Portfolios beträgt neu CHF 945,2 Millionen nach Transaktionen. Der Portfoliomarktwert verteilt sich auf neun Kantone. Die grössten Anteile entfallen auf die Kantone Zürich (30,1%), Genf (20,9%), Waadt (22,1%) und Bern (10,0%).

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

Marktwerte nach Kantonen (Gesamtportfolio)

Stichtag: 31.10.2023	2023 in CHF	2023 in %	2022 in CHF	2022 in %	Differenz in CHF	Differenz in %
Aargau	66 602 000	7,05	67 061 000	7,56	-459 000	-0,68
Bern	94 541 000	10,00	98 116 000	11,06	-3 575 000	-3,64
Basel-Landschaft	12 251 000	1,30	12 312 000	1,39	-61 000	-0,50
Freiburg	10 227 000	1,08	10 833 000	1,22	-606 000	-5,59
Genf	197 094 000	20,85	204 826 000	23,08	-7 732 000	-3,77
Luzern	39 068 000	4,13	38 240 000	4,31	828 000	2,17
Tessin	31 517 000	3,33	31 980 000	3,60	-463 000	-1,45
Waadt	209 255 000	22,14	136 764 000	15,41	72 491 000	53,00
Zürich	284 634 000	30,11	287 353 000	32,38	-2 719 000	-0,95
	945 189 000	100,00	887 485 000	100,00	57 704 000	6,50

Marktwertentwicklung (Gesamtportfolio)

	Marktwert in CHF	Anteil in %
Marktwert 31.10.2022 (fertige Bauten, Bauland)	887 485 000	100
Innere Wertveränderung	-17 513 000	-2,0
Wertänderung auf Liegenschaften in Veräusserung	0	0
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	0	0
Wertveränderung Liegenschaften im Bau	0	0
Käufe	75 217 000	8,5
Verkäufe	0	0
Marktwert 31.10.2023 (fertige Bauten, Bauland)	945 189 000	106,5
davon		
Fertige Bauten im Direkteigentum	677 193 000	
Fertige Bauten im Miteigentum	267 996 000	
Bauland und angefangene Bauten	0	

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

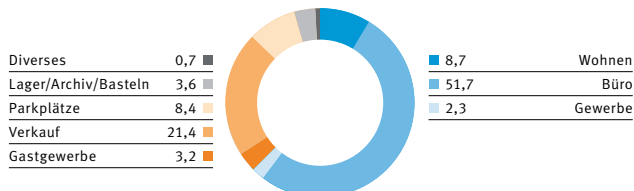
Marktwert pro Kanton (Gesamtportfolio)

in %



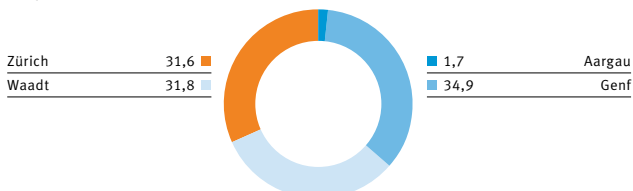
Ertrag nach Nutzungsart (Gesamtportfolio)

in %



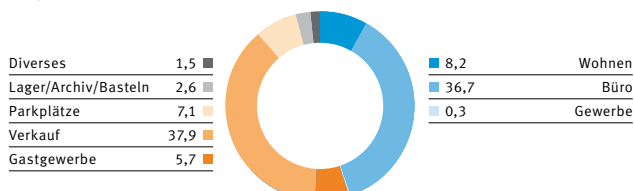
Marktwert pro Kanton (Miteigentum)

in %



Ertrag nach Nutzungsart (Miteigentum)

in %



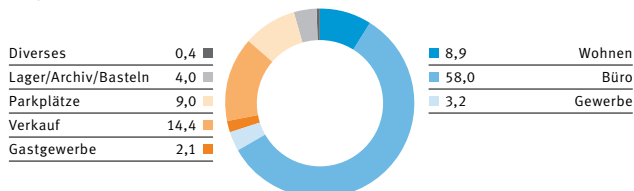
Marktwert pro Kanton (Direkteigentum)

in %



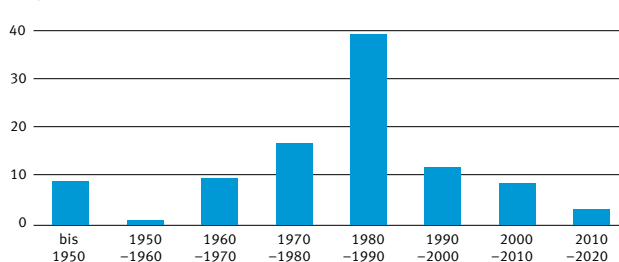
Ertrag nach Nutzungsart (Direkteigentum)

in %



Altersstruktur nach Baujahr (Gesamtportfolio)

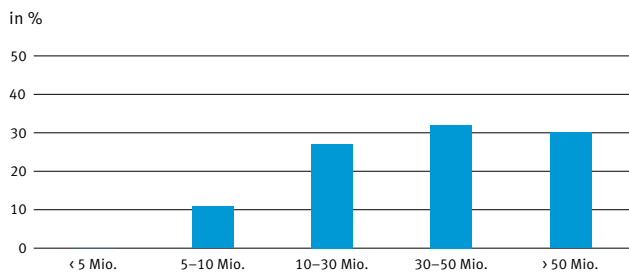
in %



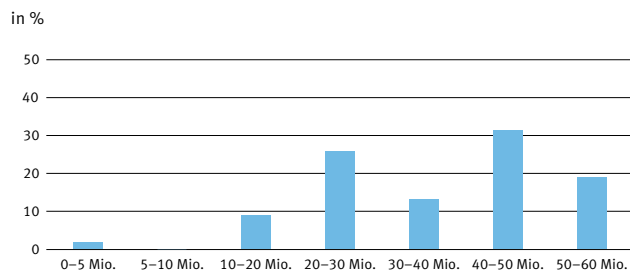
Stichtag: 31.10.2023

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

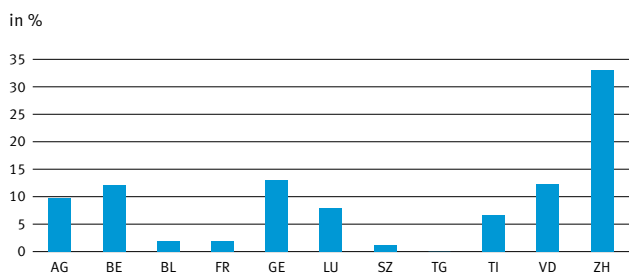
Verteilung nach Objektgrösse (Direkteigentum)



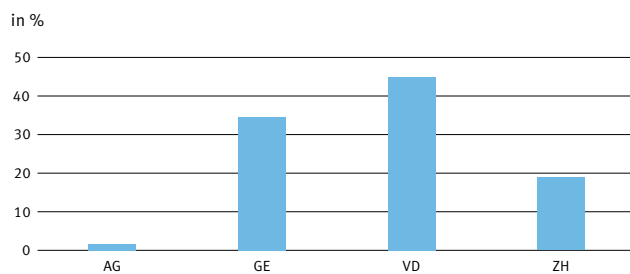
Verteilung nach Objektgrösse (Miteigentum)



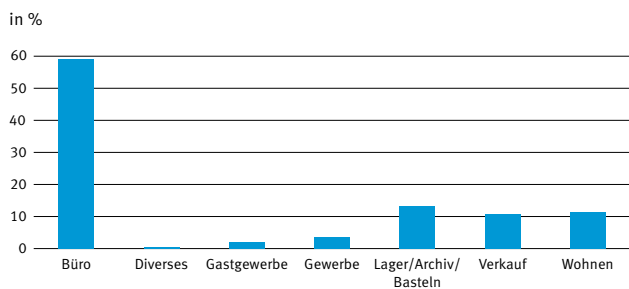
Geschäftsflächen pro Kanton (Direkteigentum)



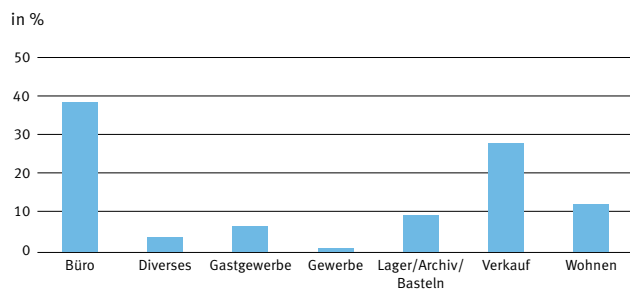
Geschäftsflächen pro Kanton (Miteigentum)



Geschäftsflächen nach Typ (Direkteigentum)



Geschäftsflächen nach Typ (Miteigentum)



Stichtag: 31.10.2023

Ergänzungen zum Geschäftsbericht Performance

Performance

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF -3,72 Millionen (Vorjahr CHF 52,63 Mio.). Den massgebenden Beitrag zur Jahresperformance (Entwicklung Nettoinventarwert 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023) von -0,42% lieferte mit CHF 14,58 Millionen das operative Ergebnis der Liegenschaften im Direkteigentum. Die Liegenschaften im Miteigentum steuerten CHF 9,14 Millionen bei. Hinzu kommen noch nicht realisierte Kapitalverluste in Höhe von CHF -25,17 Millionen.

Details zur Performanceaufschlüsselung

	2023 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2023 Erfolgs- rechnung in %	2023 Performance- aufschlüsselung in %	2022 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2022 Erfolgs- rechnung in %	2022 Performance- aufschlüsselung in %
Total Return						
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum	14,58	-391,77	1,66	20,13	38,25	2,40
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Miteigentum	9,14	-245,58	1,04	9,24	17,56	1,10
Sonstige Erträge	0,30	-7,95	0,03	0,51	0,97	0,06
Finanzierungsaufwand	-0,91	24,48	-0,10	-0,08	-0,15	-0,01
Verwaltungsaufwand	-2,68	71,92	-0,30	-2,65	-5,04	-0,32
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	-0,13	3,58	-0,02	0	0	0
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0,95	-25,62	0,11	1,53	2,90	0,18
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-25,17	676,24	-2,86	26,57	50,48	3,16
Veränderung latente Steuern	0,20	-5,29	0,02	-2,61	-4,96	-0,31
Gesamterfolg Rechnungsjahr respektive Total Return	-3,72	100,00	-0,42	52,63	100,00	6,24

Kennzahlen gemäss KGAST-Definition

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

	2023 in %	2022 in %
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	7,67	6,07
Fremdfinanzierungsquote	4,37	0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75,99	87,89
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV)	0,42	0,44
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV)	0,46	0,46
Eigenkapitalrendite (Return on Equity)	-0,42	6,26
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-0,27	5,80
Ausschüttungsrendite	0	0
Ausschüttungsquote	0	0
Anlagerendite	-0,42	6,24
Nettorendite der fertigen Bauten Direkteigentum	3,67	3,82
Nettorendite Miteigentum	3,90	3,77
Fremdkapitalquote	7,20	3,49

Avadis Anlagestiftung

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

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