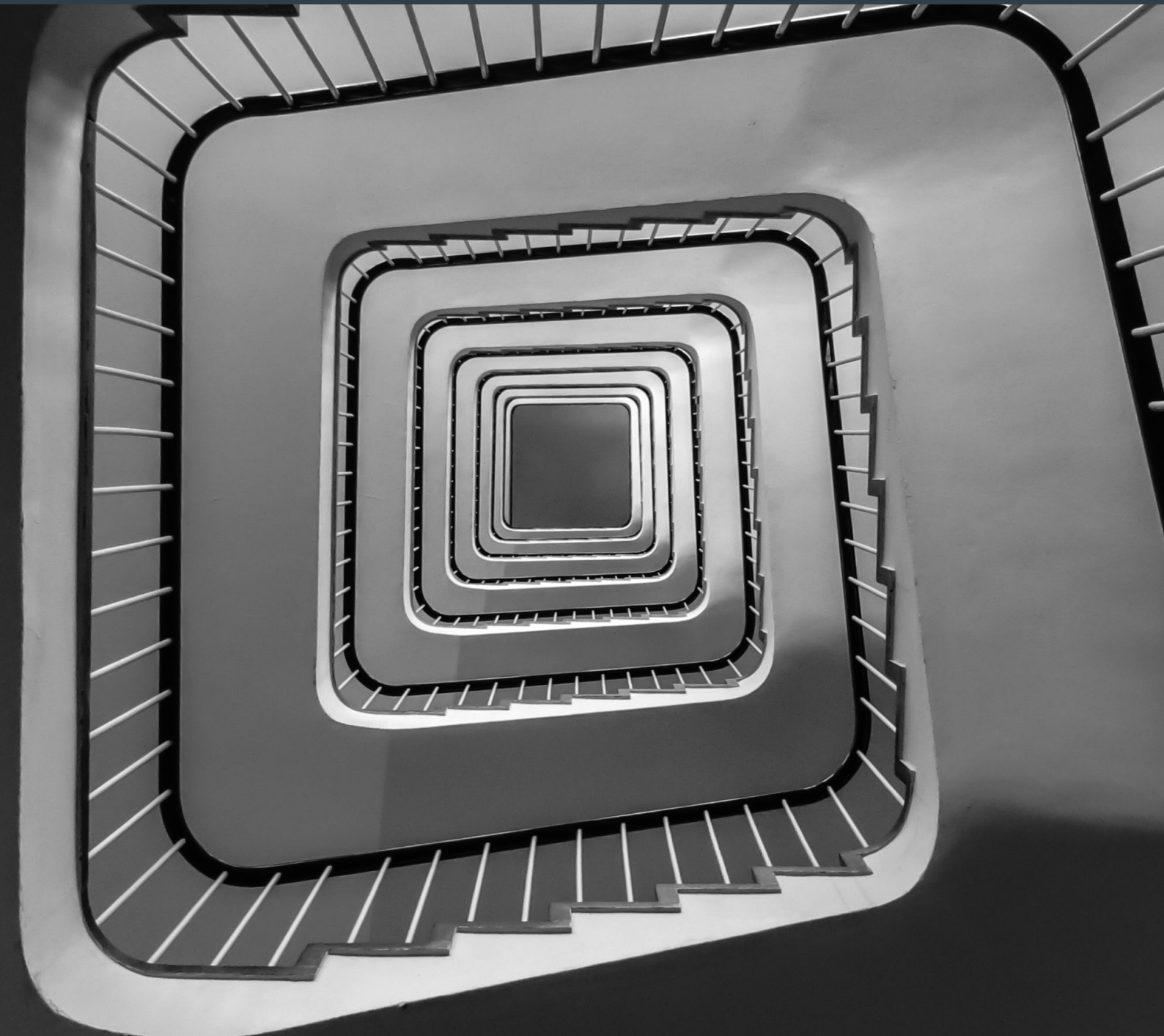


Avadis Anlagestiftung  
Geschäftsbericht 2022/2023

# 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 Wohnen (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 <sub>ISA NAV</sub> ) in %	0,44
Mandatsträger	Avadis Vorsorge AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Schätzungsexperte	KPMG AG
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

---

### Kennzahlen

Wert pro Anspruch in CHF	174 148.96
Anzahl Ansprüche	19 346,6414
Nettovermögen in CHF	3 369 197 500

Angaben per 31.10.2023



---

## Inhaltsverzeichnis

### **Auszüge aus dem Geschäftsbericht**

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

### **Ergänzungen zum Geschäftsbericht**

Nachhaltigkeit	16
Portfolioentwicklung	22
Portfoliokennzahlen	24
Performance	26

---

## 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

---

**Axel Lehmann, Mitglied**  
ABB Vorsorgeeinrichtungen

---

**Michel Rubli, Mitglied**  
SIG Vorsorgeeinrichtungen

---

**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 Wohnen traf sich im Berichtsjahr zu vier ordentlichen Sitzungen.

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

---

### Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

---

### Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV),  
Bern

---

## Auszüge aus dem Geschäftsbericht

### Organisation

#### **Bewirtschaftungsfirmen**

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

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz des Bestandsportfolios bei Immobilien Schweiz Wohnen beträgt 3,68%, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,15% bis 4,40% reicht.

#### **Immobilien-Schätzexperten**

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

---

## Auszüge aus dem Geschäftsbericht Risikomanagement

---

### Risikomanagement

Das Risikomanagement bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen 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 Stiftungsratssitzung über die laufenden Geschäfte informieren und trifft allfällige Entscheide. Weitere Prüfungsaufgaben werden vom Prüfungsausschuss des Stiftungsrats wahrgenommen, der sich auch über die Risikomanagement-Vorkehrungen informiert sowie Schwerpunktthemen durch die Revision veranlassen kann.

#### Kommission Immobilien Schweiz Wohnen

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 Anlegerschaft. Ausserdem führt sie das Performance Controlling durch und koordiniert die Zusammenarbeit mit Revision und Aufsicht. Ein organisatorisch und personell unabhängiges Investment Controlling überwacht die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Die Resultate der Überwachung werden der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen und dem Stiftungsrat rapportiert.

#### Mandatsträger

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

---

### Bewirtschaftung

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

#### Neubau-/Sanierungsvorhaben, Bestandsliegenschaften

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

#### Versicherungsdeckung

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



---

Rue Crespin 6-8, Genf



## Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen

Vermögensrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen 31.10.2023	Immobilien Schweiz Wohnen 31.10.2022
<b>Aktiven</b>			
<b>Immobilien</b>			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	1	0	0
Angefangene Bauten (mit Land)	2	112 154 926	142 576 435
Wertberichtigung angefangene Bauten	3	-31 032 054	-31 029 927
Fertige Bauten im Direkteigentum	4	3 326 315 000	2 783 062 000
<b>Total Immobilien</b>		<b>3 407 437 872</b>	<b>2 894 608 508</b>
<b>Übrige Aktiven</b>			
Bankguthaben (Sichtguthaben)		21 361 207	46 232 853
Bankguthaben (Zeitguthaben)		47 000 000	0
Kurzfristige Forderungen	5	7 905 912	2 601 040
Beteiligungen	6	1 456 422	250 000
<b>Total übrige Aktiven</b>		<b>77 723 541</b>	<b>49 083 893</b>
<b>Gesamtvermögen</b>		<b>3 485 161 413</b>	<b>2 943 692 401</b>
<b>Passiven</b>			
Latente Steuern	7	109 990 399	107 692 038
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8	3 357 412	7 407 571
Rechnungsabgrenzung	9	2 616 102	75 600
<b>Total Passiven</b>		<b>115 963 913</b>	<b>115 175 209</b>
<b>Nettovermögen</b>	10	<b>3 369 197 500</b>	<b>2 828 517 192</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf (in Stück)</b>			
Stand zu Beginn des Berichtsjahres		16 749,5410	16 331,1604
Ausgegebene Ansprüche		2 906,7647	575,5500
Zurückgenommene Ansprüche		309,6643	157,1694
<b>Stand am Ende des Berichtsjahres</b>		<b>19 346,6414</b>	<b>16 749,5410</b>
<b>Inventarwert pro Anspruch (in CHF)</b>		<b>174 148.96</b>	<b>168 871.33</b>

\* Erläuterungen Seiten 12 und 13

## Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien Schweiz Wohnen 1.11.2022– 31.10.2023	Immobilien Schweiz Wohnen 1.11.2021– 31.10.2022
<b>Liegenschaften im Direkteigentum</b>			
Soll-Mietertrag	11	122 224 203	112 262 674
Minderertrag Leerstand	12	-3 306 872	-3 588 721
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-82 975	-26 318
Übrige Erträge auf Liegenschaften	13	397 047	261 251
<b>Mietertrag netto</b>		<b>119 231 403</b>	<b>108 908 886</b>
Instandhaltung	14	-7 330 905	-7 431 539
Instandsetzung	15	-9 476 351	-7 467 975
<b>Unterhalt Immobilien</b>		<b>-16 807 256</b>	<b>-14 899 514</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		-46 567	-33 829
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-1 970 653	-1 451 906
Versicherungen		-1 374 306	-1 138 179
Bewirtschaftungshonorare		-4 737 830	-4 368 302
Vermietungs- und Insertionskosten		-187 666	-304 649
Steuern und Abgaben		-1 350 977	-911 790
Übriger operativer Aufwand		-112 003	-187 271
<b>Operativer Aufwand</b>	16	<b>-9 780 002</b>	<b>-8 395 926</b>
<b>Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum</b>		<b>92 644 145</b>	<b>85 613 446</b>
<b>Total operatives Ergebnis (Bruttogewinn)</b>		<b>92 644 145</b>	<b>85 613 446</b>
Aktivzinsen		703 763	146
Aktivierte Bauzinsen		0	0
Baurechtszinserträge		0	0
Übrige Erträge	17	8 823 376	1 023 691
<b>Sonstige Erträge</b>		<b>9 527 139</b>	<b>1 023 837</b>
Sonstige Passivzinsen		-1 247 880	0
Negativzinsen auf Bankguthaben		0	-129 849
Baurechtszinsen		-13 527	-13 527
<b>Finanzierungsaufwand</b>	18	<b>-1 261 407</b>	<b>-143 376</b>
<b>Zwischentotal</b>		<b>100 909 877</b>	<b>86 493 907</b>

\* Erläuterungen Seiten 12 und 13

## Auszüge aus dem Geschäftsbericht Jahresrechnung Immobilien Schweiz Wohnen

Erfolgsrechnung (in CHF)	*	Immobilien	Immobilien
		Schweiz Wohnen 1.11.2022– 31.10.2023	Schweiz Wohnen 1.11.2021– 31.10.2022
<b>Übertrag</b>		<b>100 909 877</b>	<b>86 493 907</b>
Geschäftsführungshonorar		-8 241 057	-7 171 966
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-206 249	-257 164
Übriger Verwaltungsaufwand	19	-554 440	-760 112
<b>Verwaltungsaufwand</b>		<b>-9 001 746</b>	<b>-8 189 242</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		6 305 926	751 344
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-620 680	-160 845
<b>Ertrag aus Mutationen Ansprüche</b>	20	<b>5 685 246</b>	<b>590 499</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>		<b>97 593 377</b>	<b>78 895 164</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	21	828 793	3 138 887
<b>Realisierter Erfolg</b>		<b>828 793</b>	<b>3 138 887</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	22	5 235 747	117 952 073
Veränderung latente Steuern	23	-2 298 361	-15 966 801
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>101 359 556</b>	<b>184 019 323</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV)</b>	24	<b>0,41%</b>	<b>0,43%</b>
<b>Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (NAV)</b>	24	<b>0,44%</b>	<b>0,46%</b>
<b>Veränderung Nettovermögen</b>			
Vermögen zu Beginn des Geschäftsjahres		2 828 517 192	2 578 376 718
Zeichnungen		491 700 050	90 960 305
Rücknahmen		-52 379 298	-24 839 154
Ausschüttung Nettoertrag Vorjahr		0	0
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		101 359 556	184 019 323
<b>Vermögen am Ende des Geschäftsjahres</b>		<b>3 369 197 500</b>	<b>2 828 517 192</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		97 593 377	78 895 164
Vortrag des Vorjahres		0	11 152 829
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Erfolg</b>	25	<b>97 593 377</b>	<b>90 047 993</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg		0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg		-97 593 377	-90 047 993
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
NAV vor Ausschüttung		174 148.96	168 871.33
Ausschüttung		0	0
<b>NAV nach Ausschüttung</b>		<b>174 148.96</b>	<b>168 871.33</b>

\* Erläuterungen Seiten 12 und 13

---

## Auszüge aus dem Geschäftsbericht

### Erläuterungen zur Vermögensrechnung

---

#### Erläuterungen zur Vermögensrechnung

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

**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 112,15 Millionen (Vorjahr CHF 142,58 Mio.). Der Marktwert der Baulandanteile beträgt CHF 46,81 Millionen (Vorjahr CHF 97,56 Mio.).

**3 Wertberichtigungen angefangene Bauten** berücksichtigen Abschreibungen, die bei den Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten aufgrund der nicht wertvermehrenden Baukosten vorgenommen wurden. Diese betragen CHF 31,03 Millionen (Vorjahr CHF 31,03 Mio.).

**4** Der Marktwert für **fertige Bauten im Direkteigentum** beträgt CHF 3,33 Milliarden (Vorjahr CHF 2,78 Mia.). Der Anteil der fertigen Bauten im Direkteigentum am Gesamtvermögen beträgt 95,4% (Vorjahr 94,5%).

**5** Die **kurzfristigen Forderungen** von CHF 7,91 Millionen (Vorjahr CHF 2,60 Mio.) beinhalten die per Ende Geschäftsjahr offenen Liegenschaftserträge von CHF 7,33 Millionen bei den Liegenschaftsbewirtschaftern sowie übrige Forderungen von CHF 0,58 Millionen.

**6** Die **Beteiligungen** bestehen aus einer einzigen Beteiligung an der Genfer Fondation Arc-en-Ciel. Die Fondation Arc-en-Ciel ist Eigentümerin einer grossen Wohnüberbauung in Genf. Die Bewertung der Beteiligung erfolgt erstmals per 31. Oktober 2023 zum letztbekanntesten NAV. Die daraus entstehenden realisierten und nicht realisierten Kursgewinne und -verluste werden erfolgswirksam verbucht.

**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 109,99 Millionen (Vorjahr CHF 107,69 Mio.).

**8 Kurzfristige Verbindlichkeiten** von CHF 3,36 Millionen (Vorjahr CHF 7,41 Mio.) beinhalten primär Rückstellungen für Bauprojekte.

**9** Die **passive Rechnungsabgrenzung** beträgt CHF 2,62 Millionen (Vorjahr CHF 0,08 Mio.) und betrifft hauptsächlich Verbindlichkeiten von Bauprojekten und Honorare der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen.

**10** Das **Nettovermögen** beträgt CHF 3,37 Milliarden (Vorjahr CHF 2,83 Mia.), was einer Zunahme um 19,1% entspricht.

---

## Auszüge aus dem Geschäftsbericht

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

---

#### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

- 11** Der **Soll-Mietertrag** im Direkteigentum beläuft sich auf CHF 122,22 Millionen (Vorjahr CHF 112,26 Mio.).
- 12** Der **Minderertrag Leerstand** beläuft sich auf CHF 3,31 Millionen (Vorjahr CHF 3,59 Mio.). Die Leerstandsquote beträgt 2,7% (Vorjahr 3,2%).
- 13** Die **übrigen Erträge auf Liegenschaften** von CHF 0,40 Millionen (Vorjahr CHF 0,26 Mio.) umfassen zusätzliche Einnahmen aus der Mehrwertsteuer aufgrund des Saldosteuersatzes, der Vermietung von Werbeflächen sowie Parkgebühren.
- 14** Die **Instandhaltung** beträgt CHF 7,33 Millionen (Vorjahr CHF 7,43 Mio.) und beinhaltet den Liegenschaftsunterhalt sowie Verbesserungen zur Sicherstellung der Vermietungsattraktivität. Die Instandhaltungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 6,0% (Vorjahr 6,6%).
- 15** Die **Instandsetzung** betrifft die Investitionen zur Verbesserung der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit und bewegt sich bei CHF 9,48 Millionen (Vorjahr CHF 7,47 Mio.). Die Instandsetzungsquote (im Verhältnis zum Soll-Mietertrag) beträgt 7,8% (Vorjahr 6,7%).
- 16** Der **operative Aufwand** beläuft sich auf CHF 9,78 Millionen (Vorjahr CHF 8,40 Mio.). Die darin enthaltenen Bewirtschaftungshonorare betragen CHF 4,74 Millionen (Vorjahr CHF 4,37 Mio.), was 3,9% (Vorjahr 3,9%) des Soll-Mietertrags entspricht.
- 17** Die **übrigen Erträge** von CHF 8,82 Millionen (Vorjahr CHF 1,02 Mio.) ergeben sich weitgehend aus Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie aus einem Beteiligungsertrag.
- 18** Der **Finanzierungsaufwand** beträgt CHF 1,26 Millionen (Vorjahr CHF 0,14 Mio.) und besteht hauptsächlich aus Darlehenszinsen für kurzfristiges Fremdkapital, welches nach Abruf der Kapitalerhöhung zurückgezahlt wurde. Weiter beinhaltet diese Position Kapitalkosten auf Bankguthaben sowie Baurechtszinsen.
- 19** Der **übrige Verwaltungsaufwand** in Höhe von CHF 0,55 Millionen (Vorjahr CHF 0,76 Mio.) setzt sich zusammen aus Aufwendungen für die Liegenschaftssuche (CHF 0,01 Mio.), Portfolio- und Standortanalysen (CHF 0,02 Mio.), Sitzungsgeldern der Gremien (CHF 0,07 Mio.) sowie weiterem Verwaltungsaufwand (CHF 0,45 Mio.).
- 20** Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden aufgrund einer grossen Sacheinlage sowie einer Kapitalerhöhung Einkäufe von CHF 5,69 Millionen in die **laufenden Erträge** getätigt. Im übrigen Anteilsscheinverkehr wurden CHF 0,62 Millionen in den laufenden Ertrag einbezahlt und im gleichen Umfang ausbezahlt.
- 21** **Realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 0,83 Millionen (Vorjahr CHF 3,14 Mio.) betreffen diverse Steuerrückzahlungen von Verkäufen von Liegenschaften aus dem vergangenen Geschäftsjahr.
- 22** **Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste** von CHF 5,24 Millionen (Vorjahr CHF 117,95 Mio.) ergeben sich aus der Neubewertung der Liegenschaften sowie aus den getätigten Abschreibungen auf den Baukonten.
- 23** Die **Zunahme latente Steuern** beträgt CHF 2,30 Millionen (Vorjahr CHF 15,97 Mio.) und ist beeinflusst durch Marktveränderungen sowie Anpassungen der Anschaffungskosten aufgrund von Bau- und Investitionstätigkeiten auf Ebene der einzelnen Liegenschaften.
- 24** In der **Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV)** von 0,41% (Vorjahr 0,43%) auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens und in der **Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (NAV)** von 0,44% (Vorjahr 0,46%) auf Basis des durchschnittlichen Nettovermögens sind die Bewirtschaftungshonorare auf den Liegenschaften (CHF 4,74 Mio.), das Geschäftsführungshonorar (CHF 8,24 Mio.), Schätzungs- und Revisionshonorare (CHF 0,21 Mio.), Aufwendungen für die Liegenschaftssuche (CHF 0,01 Mio.), Portfolio- und Standortanalysen (CHF 0,02 Mio.), Sitzungsgelder der Gremien (CHF 0,07 Mio.) und sonstiger Verwaltungsaufwand (CHF 0,45 Mio.) berücksichtigt.  
TER<sub>ISA</sub> (GAV): Total Expense Ratio von Immobilien-Sondervermögen Anlagestiftungen auf Basis des durchschnittlichen Gesamtvermögens  
TER<sub>ISA</sub> (NAV): Total Expense Ratio von Immobilien-Sondervermögen Anlagestiftungen auf Basis des durchschnittlichen Nettovermögens
- 25** Der zur **Ausschüttung verfügbare Erfolg** beträgt CHF 97,59 Millionen (Vorjahr CHF 90,05 Mio.). Dieser wird thesauriert und zur Finanzierung der geplanten Sanierungs- und Neubauprojekte sowie zur Weiterverfolgung der Wachstumsziele verwendet.

# Bericht des Schätzungsexperten



**KPMG AG**  
Real Estate  
Badenerstrasse 172  
Postfach  
CH-8004 Zürich

[www.kpmg.ch/realestate](http://www.kpmg.ch/realestate)

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

## Kurzbericht des Schätzungsexperten

### Auftrag

Als unabhängiger Schätzungsexperte hat KPMG AG, Real Estate, auftragsgemäss den Liegenschaftsbestand der Avadis Anlagestiftung per 31. Oktober 2023 nach der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) in zwei Bewertungstranchen (Tranche 1 per 30. Juni 2023 und Tranche 2 per 30. September 2023) bewertet. Es 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.

Baulandparzellen wurden mittels der Residualwertmethode bewertet. Dabei bestimmt sich der Wert aus dem Ertragswert abzüglich der Investitionen und unter Einbezug von Projektrisiken zum Bewertungszeitpunkt.

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

### Bewertungsergebnis

Das Gesamtportfolio umfasst per 31. Oktober 2023 insgesamt 185 Liegenschaften. Diese setzen sich aus 163 Bestandsliegenschaften, sechs Entwicklungsprojekten/Liegenschaften im Bau sowie aus 16 neu erworbenen Liegenschaften zusammen. Der Marktwert des Gesamtportfolios "Wohnen" steigt gegenüber dem Vorjahr um CHF 495,672,000 bzw. um 17.2% von CHF 2,877,456,000 auf CHF 3,373,128,000.

Wertentwicklung 31.10.2022 - 31.10.2023	CHF	Anteil
<b>Portfolio "Wohnen" per 31.10.2022</b>	<b>2,877,456,000</b>	<b>100.0%</b>
Verkaufte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung der Bestandsliegenschaften	30,287,000	1.1%
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	-	0.0%
Wertveränderung Entwicklungsprojekte/Liegenschaften im Bau	-3,479,000	-0.1%
Zukäufe	468,864,000	16.3%
<b>Portfolio "Wohnen" per 31.10.2023</b>	<b>3,373,128,000</b>	<b>117.2%</b>

Bemerkung: Anteile auf eine Dezimalstelle gerundet.

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungszinssatz beträgt 3.68% für das Bestandsportfolio, wobei die Spanne der Diskontierungssätze für die einzelnen Liegenschaften von 3.15% bis 4.40% reicht. Der marktwertgewichtete IRR (real) der Bestandsliegenschaften beträgt 2.63%.

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 CO<sub>2</sub>-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
<b>Dimension Umwelt</b>						
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> a	20,5	18,3	14,6	7,3	0,3
Energieintensität, Scope 1+2 (Wohnen)	kWh/m <sup>2</sup> a	122	112	102	81	60 <sup>1</sup>
Energieintensität, Scope 1+2 (kommerziell)	kWh/m <sup>2</sup> a	121	117	112	104	95 <sup>1</sup>
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
<b>Dimension Gesellschaft</b>						
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
<b>Dimension Wirtschaft</b>						
Betriebskosten	CHF/m <sup>2</sup> a	23,0	25,5	28,7	34,9	41,2
Positive Wertentwicklung	Anlagerendite	Erwartete Wertsteigerung bei nachhaltiger Entwicklung ca. 4% <sup>2</sup>				

Quellen Zielwerte:

<sup>1</sup> CRREM

<sup>2</sup> Wüest Partner AG

/ Kein Zielwert, nicht relevant



## Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

### Ausbauaspekte

Messgrösse (KPI)	Messeinheit	2021	2025	2030	2040	2050
<b>Dimension Umwelt</b>						
Wasser	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	1,10	1,07	1,01	0,90	0,80
Abfallmenge	kg/m <sup>2</sup>	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
<b>Dimension Gesellschaft</b>						
Barrierefreiheit	Anteil in % EBF	39	43	51	65	80
<b>Dimension Governance</b>						
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 CO<sub>2</sub>-Report & Benchmark» durchgeführt. Sie gibt alle relevanten Faktoren und Abgrenzungen wie Umrechnungsfaktoren VMF/EBF, massgebliche Fläche, CO<sub>2</sub>e-Gewichtungsfaktoren usw. vor.

#### Scope 1 + 2

Gesamte Fläche (m <sup>2</sup> EBF)	671 214
Fläche eigentümerkontrolliert (m <sup>2</sup> EBF)	648 956
Massgebende Fläche (m <sup>2</sup> EBF)	612 165
Abdeckungsgrad (%)	94,3
Energieverbrauch (MWh/a)	69 057
Energieintensität (kWh/m <sup>2</sup> EBF)	112,8 (Anteil NH-Strategieziel: 100%)
Anteil erneuerbare Energie (%)	21,7 (Anteil NH-Strategieziel: 89%)
CO <sub>2</sub> e-Emissionen (tCO <sub>2</sub> e/a)	11 397
CO <sub>2</sub> e-Emissionsintensität (kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> a)	18,6 (Anteil NH-Strategieziel: 82%)

#### Green Lease: 39%

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 96%

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: 6%

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 58%

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

#### Nutzerzufriedenheit: 3,6 von 5

Auch 2023 wurde die Mieterzufriedenheit mit einer unabhängigen Umfrage ermittelt.

---

## Ergänzungen zum Geschäftsbericht

### Nachhaltigkeit

#### Vertragsdauer

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

#### Mikro-/Makrolage: 1,43

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 84%

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

#### Betriebskosten: 28,59

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 83%

Aus der Bewertung werden die Betriebskosten zentralisiert ermittelt.

#### Positive Wertentwicklung: 3,10%

#### Wasser: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>a

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 90%

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

#### Abfallmenge: kg/m<sup>2</sup>a

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

#### Gebäude mit E-Ladestation: 0%

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 0%

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

#### Fahrradunterstand überdacht: 94%

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 95%

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: 25%

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 116%

Bei allen Sanierungen wird eine Dachbegrünung einer Photovoltaikanlage gegenübergestellt.

#### Barrierefreiheit: 40%

##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 71%

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

#### Bericht: erfüllt

Die Avadis AST hat sich entschieden, die Methode «REIDA CO<sub>2</sub>-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: 47%

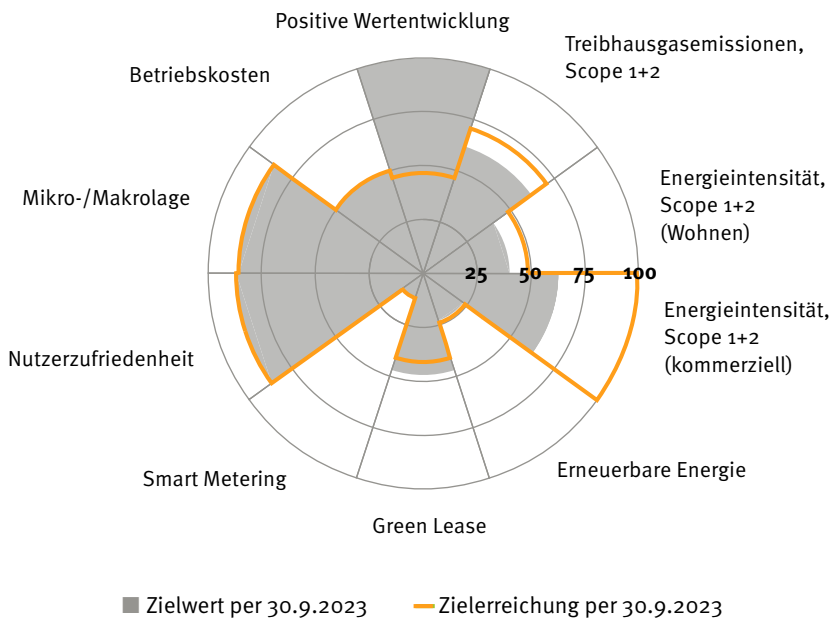
##### Anteil Nachhaltigkeitsstrategieziel 104%

Bewertet werden vier Naturgefahren anhand einer Standortbewertung der Zurich Versicherung.

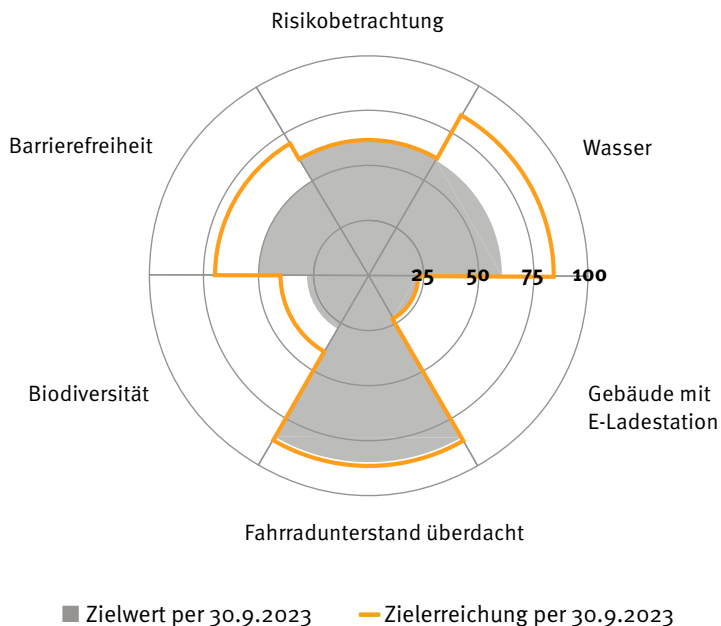
# Ergänzungen zum Geschäftsbericht Nachhaltigkeit

## Erfüllungsgrad Nachhaltigkeitsstrategie

### Kernaspekte



### Ausbauaspekte



---

## Ergänzungen zum Geschäftsbericht

### Nachhaltigkeit

---

#### Neupositionierung an Topstandort – Projekt-Snapshot «Bern, Belpstrasse»

Die Liegenschaft Belpstrasse in Bern liegt an zentraler Lage im aufstrebenden Mattenhofquartier, unweit der Berner Altstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Gehdistanz erreichbar, der Bahnhof Bern liegt nur zehn Fussminuten entfernt.

Die Liegenschaften mit Baujahr 1950 wurden mit der Totalsanierung und Neupositionierung in einen nächsten und zukunftsorientierten Lebenszyklus überführt. Dabei wurden die Grundrisse den heutigen Bedürfnissen an ein modernes und städtisches Wohnen angepasst und mit grosszügigen westseitigen Aussenräumen zum ruhigen Innenhof versehen. Der Dachstuhl wurde rückgebaut und mit Fassadenerweiternden Dachaufbauten neu erstellt. Die Gewerbenutzungen im Erdgeschoss wurden komplett rückgebaut, um neuen Mietern im Grundausbau zur Verfügung zu stehen. Aus den bisherigen Garagenboxen wurden Wohnateliers.

Die Fassade wurde mit einer Aussenisolation versehen, die Fenster und die Hauseingangstüren wurden erneuert und die haustechnischen Installationen auf den neusten Stand gebracht.

---

#### Kenndaten

Gebäude	35 Wohnungen
Geschossfläche	3811 m <sup>2</sup>
Bauabschluss	November 2023
Energieträger	Fernwärme





---

## Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

---

### Portfolioentwicklung

#### Neubauten

##### **Kreuzlingen TG**

Auf der attraktiven Landparzelle «Besmer-Plateau» wird die Entwicklung einer Wohnüberbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans vorangetrieben. Dabei wird ein Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen angestrebt.

##### **Nyon VD**

Die Realisation des Projekts «La Petite Prairie» verläuft gemäss Terminplan. Die Gesamtanlagekosten für die Realisation der 135 Wohnungen liegen bei CHF 82,9 Millionen. Die Fertigstellung ist fürs erste Quartal 2025 vorgesehen.

##### **Wettingen AG**

Der Gesamtleistungswettbewerb für die Entwicklung des Bahnhofareals in Wettingen startete im Sommer 2023. Das Beurteilungsgremium wird im Mai 2024 das Siegerprojekt ermitteln. In den nächsten Jahren wird ein Bauprojekt mit rund 150 Wohnungen entwickelt.

##### **Lausen BL**

Das Grundstück «Stutz» in Lausen verfügt über eine Fläche von ca. 30'000 m<sup>2</sup>. Es liegt ein rechtskräftiger, jedoch nicht mehr zeitgemässer Quartierplan vor, der in den nächsten Jahren revidiert werden soll.

### Erneuerungen

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

##### **Renens VD**

Für die Liegenschaft an der Avenue de la Piscine wurde im Herbst mit einer gestaffelten Sanierung im bewohnten Zustand gestartet. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 8,5 Millionen. Vorgesehen ist, die Arbeiten bis September 2026 abzuschliessen.

## Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfolioentwicklung

### Liegenschaftskäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis einen Liegenschaftskauf (Portfoliotransaktion in Genf mit neun Liegenschaften) im Umfang von CHF 189,0 Millionen.

### Sacheinlagen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis eine Sacheinlage (Portfoliotransaktion in Genf mit sieben Liegenschaften) mit einem Volumen von CHF 295,0 Millionen: Sacheinlage Pensionskasse Givaudan

### Liegenschaftsverkäufe

Im Geschäftsjahr 2022/2023 tätigte Avadis keine Liegenschaftsverkäufe.

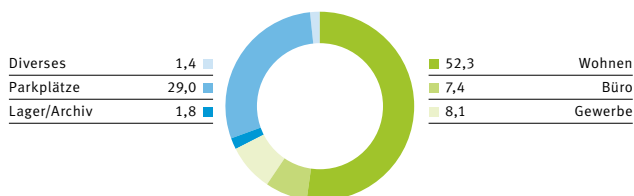
### Mietzinsausfallquote

Die Mietzinsausfallquote betrug im Portfolio Immobilien Schweiz Wohnen per 31. Oktober 2023 über alle Segmente 2,19% (Vorjahr 2,71%). Die Mietzinsausfälle (Minderertrag Leerstand und Inkassoverluste auf Mietzinsen, exklusive technischer Leerstand und exklusive Mietzinsreduktionen) werden in Prozent der Soll-Nettomiete berechnet.

Stichtag: 31.10.2023

### Segmentierung Mietzinsausfallquote

in %

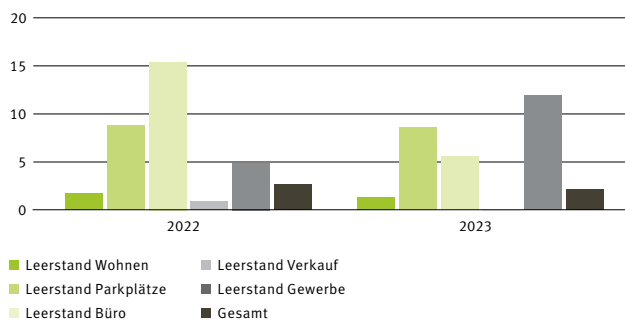


### Leerstände

Die Leerstände bei Immobilien Schweiz Wohnen betragen 1,3% (Vorjahr 1,7%) und bei Parkplätzen 8,6% (Vorjahr 8,8%). Bei Büroflächen liegen die Leerstände bei 5,6% (Vorjahr 15,4%). Berücksichtigt sind auch technische Leerstände aufgrund aktueller Renovationen und Neubauten, die in den Bestand überführt wurden.

### Entwicklung Leerstände

in %



### Marktwert

Der marktwertgewichtete nominale Diskontierungssatz, der von der KPMG AG, Zürich, für die Bewertungen angewandt wurde, beträgt 3,68%. Der Marktwert des Portfolios beträgt neu CHF 3,37 Milliarden, was einer Steigerung von 17,2% entspricht. Der Marktwert des Portfolios verteilt sich auf 18 Kantone. Die grössten Anteile entfallen auf die Kantone Zürich (27,5%), Genf (23,0%) und Aargau (20,0%).

## Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

### Marktwerte nach Kantonen (Gesamtportfolio)

Stichtag: 31.10.2023	2023 CHF	2023 %	2022 CHF	2022 %	Differenz CHF	Differenz %
Aargau	674 627 000	20,00	664 457 000	23,09	10 170 000	1,53
Appenzell Ausserrhoden	12 921 000	0,38	12 955 000	0,45	-34 000	-0,26
Bern	53 898 000	1,60	53 784 000	1,87	114 000	0,21
Basel-Landschaft	185 007 000	5,48	183 065 000	6,36	1 942 000	1,06
Basel-Stadt	199 593 000	5,92	198 870 000	6,91	723 000	0,36
Freiburg	40 818 000	1,21	40 752 000	1,42	66 000	0,16
Genf	776 444 000	23,02	300 775 000	10,45	475 669 000	158,15
Luzern	137 737 000	4,08	137 858 000	4,79	-121 000	-0,09
Neuenburg	4 180 000	0,12	4 115 000	0,14	65 000	1,58
St. Gallen	36 256 000	1,07	36 052 000	1,25	204 000	0,57
Schaffhausen	81 107 000	2,40	81 149 000	2,82	-42 000	-0,05
Solothurn	16 237 000	0,48	16 006 000	0,56	231 000	1,44
Schwyz	12 711 000	0,38	12 731 000	0,44	-20 000	-0,16
Thurgau	69 666 000	2,07	69 826 000	2,43	-160 000	-0,23
Tessin	68 607 000	2,03	70 147 000	2,44	-1 540 000	-2,20
Waadt	39 438 000	1,17	39 155 000	1,36	283 000	0,72
Zug	37 311 000	1,11	37 837 000	1,31	-526 000	-1,39
Zürich	926 570 000	27,47	917 922 000	31,90	8 648 000	0,94
	<b>3 373 128 000</b>	<b>100,00</b>	<b>2 877 456 000</b>	<b>100,00</b>	<b>495 672 000</b>	<b>18,86</b>

### Marktwertentwicklung (Gesamtportfolio)

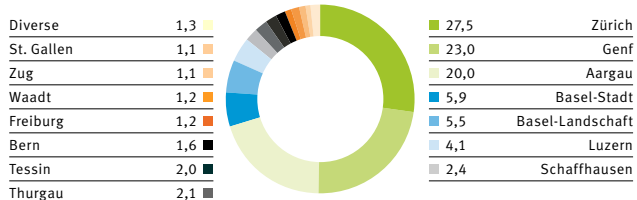
	Marktwert CHF	Anteil %
<b>Marktwert 31.10.2022 (fertige Bauten, Bauland)</b>	<b>2 877 456 000</b>	<b>100</b>
Innere Wertveränderung	30 287 000	1,1
Wertveränderung unterjährig fertiggestellte Liegenschaften	0	0
Wertveränderung Liegenschaften im Bau	-3 479 000	-0,1
Wertveränderung umklassierte Liegenschaften	0	0
Neuerwerb	468 864 000	16,3
Verkäufe	0	0
<b>Marktwert 31.10.2023 (fertige Bauten, Bauland)</b>	<b>3 373 128 000</b>	<b>117,2</b>
davon		
Fertige Bauten im Direkteigentum	3 326 315 000	
Bauland und angefangene Bauten	46 813 000	



# Ergänzungen zum Geschäftsbericht Portfoliokennzahlen

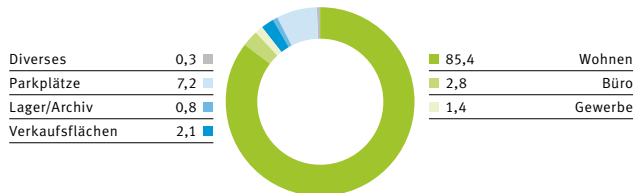
## Marktwert pro Kanton

in %



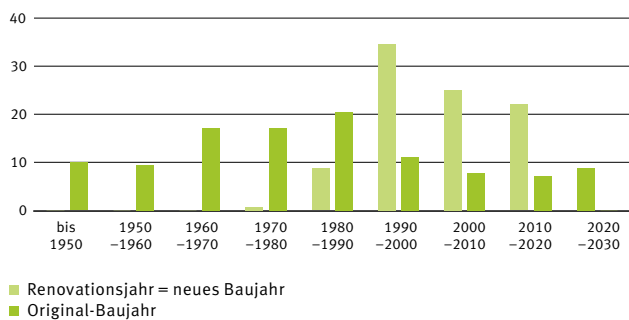
## Ertrag nach Nutzungsart

in %



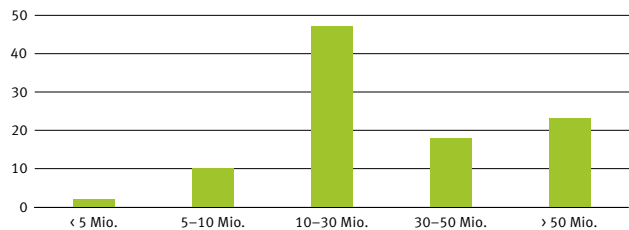
## Altersstruktur nach Baujahr

in %



## Verteilung nach Objektgrösse

in %



Stichtag: 31.10.2023

## Ergänzungen zum Geschäftsbericht Performance

### Performance

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 101,36 Millionen (Vorjahr CHF 184,02 Mio.). Den massgebenden Beitrag zur Jahresperformance (Entwicklung Nettoinventarwert 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023) von 3,13% lieferten mit CHF 92,64 Millionen das operative Ergebnis der Liegenschaften im Direkteigentum sowie die sonstigen Erträge von CHF 9,53 Millionen.

### Details zur Performanceaufschlüsselung

	2023 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2023 Erfolgs- rechnung in %	2023 Performance- aufschlüsse- lung in %	2022 Erfolgs- rechnung CHF in Mio.	2022 Erfolgs- rechnung in %	2022 Performance- aufschlüsse- lung in %
Total Return						
Operatives Ergebnis Liegenschaften im Direkteigentum	92,64	91,40	2,86	85,61	46,52	3,24
Sonstige Erträge	9,53	9,40	0,29	1,02	0,56	0,04
Finanzierungsaufwand	-1,26	-1,24	-0,04	-0,14	-0,08	-0,01
Verwaltungsaufwand	-9,00	-8,88	-0,28	-8,19	-4,45	-0,31
Ertrag aus Mutationen Ansprüche	5,69	5,61	0,18	0,59	0,32	0,02
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0,83	0,82	0,03	3,14	1,71	0,12
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	5,24	5,17	0,16	117,95	64,10	4,46
Veränderung latente Steuern	-2,30	-2,27	-0,07	-15,97	-8,68	-0,60
<b>Gesamterfolg Rechnungsjahr respektive Total Return</b>	<b>101,36</b>	<b>100,00</b>	<b>3,13</b>	<b>184,02</b>	<b>100,00</b>	<b>6,96</b>

### 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](http://www.kgast.ch)).

	2023 in %	2022 in %
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2,76	3,21
Fremdfinanzierungsquote	0	0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78,09	77,94
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV)	0,41	0,43
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> NAV)	0,44	0,46
Eigenkapitalrendite (Return on Equity)	3,10	6,96
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,91	6,49
Ausschüttungsrendite	0	0
Ausschüttungsquote	0	0
Anlagerendite	3,13	6,96
Nettorendite der fertigen Bauten	3,21	3,34
Fremdkapitalquote	3,33	3,91

**Avadis Anlagestiftung**

Zollstrasse 42 | Postfach | 8031 Zürich | T +41 58 585 33 55 | [info@avadis.ch](mailto:info@avadis.ch) | [www.avadis.ch](http://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.