

AVADIS



**Sitzung der KGAST
Immobilien-Arbeitsgruppe**

17.11.2016

Agenda

9.30 – 10.00 Uhr: Teil 1 – Immobilien Ausland

- 1) Kennzahlen / Darstellung
- 2) Verschiedenes

10.15 – ca. 10.45 Uhr: Teil 2 – allgemeiner Teil, Immobilien (alle)

1. Begrüssung / Protokoll letzte Sitzung (vgl. Extranet)
2. Informationen
 - a) aus Immobilienarbeitsgruppe
 - b) von der Geschäftsstelle

10.45 – 12.15 Uhr: Teil 3 – Immobilien Schweiz

1. Übersicht Kennzahlen / Übersicht Investitionsmodalitäten (s. Beilage)
2. Asset Swap Survey 2016
3. Erfahrungsaustausch hinsichtlich:
 - Leerstand bei Investitionen (Handhabung während Sanierung, Verbuchung)
 - Bewertung von Neubauprojekten (Methodik at cost oder fair value)
 - Handhabung Liquidationssteuerberechnung (Reserven, Basis, Haltedauer)

4. Diverses

5. Nächste Sitzung / Sitzungstermine 2017

6. Schluss

ab 12.15 Uhr: Mittagessen im Sitzungszimmer Silber

- Catering Lily's (asiatische Küche)



Präsentation Avadis

Avadis Vorsorge AG - Spezialist für Vorsorge

PK-Administration



PK-Management
Generalunternehmung für
autonome Pensionskassen

Sammelstiftung
GEMINI Sammelstiftung
für kleinere und mittlere Firmen

Vermögensverwaltung



Vermögensanlage Institutionelle
Einkaufsgemeinschaft von und für
Pensionskassen
Plattform: Avadis & AFIAA
Anlagestiftung

Vermögensanlage Private
Günstige und einfache Fonds für
Privatanleger



Produktpalette

Satelliten

Obligationen

Unternehmensanleihen FW
Staatsanleihen FW AAA-AA
Emerging Markets Debt

Aktien

Emerging Markets

Kernanlagen

Obligationen

Obligationen CHF
Staatsanleihen FW

Aktien

Industrieländer
Schwellenländer

Satelliten

Immobilien

Schweiz Wohnen/Geschäft
Ausland direkt (AFIAA)
Ausland REITs

Private Equity

Avadis Anlagestiftung

- Gründung 1995
- CHF 9.7 Mia. Vermögen
- 25 Anlagegruppen
- 100 Anleger
- KGAST-Mitglied
- Die grösste unabhängige Anlagestiftung der Schweiz
- Seit 2014 Kooperation mit AFIAA Anlagestiftung

Auszug Kundenliste



Stadt Zürich

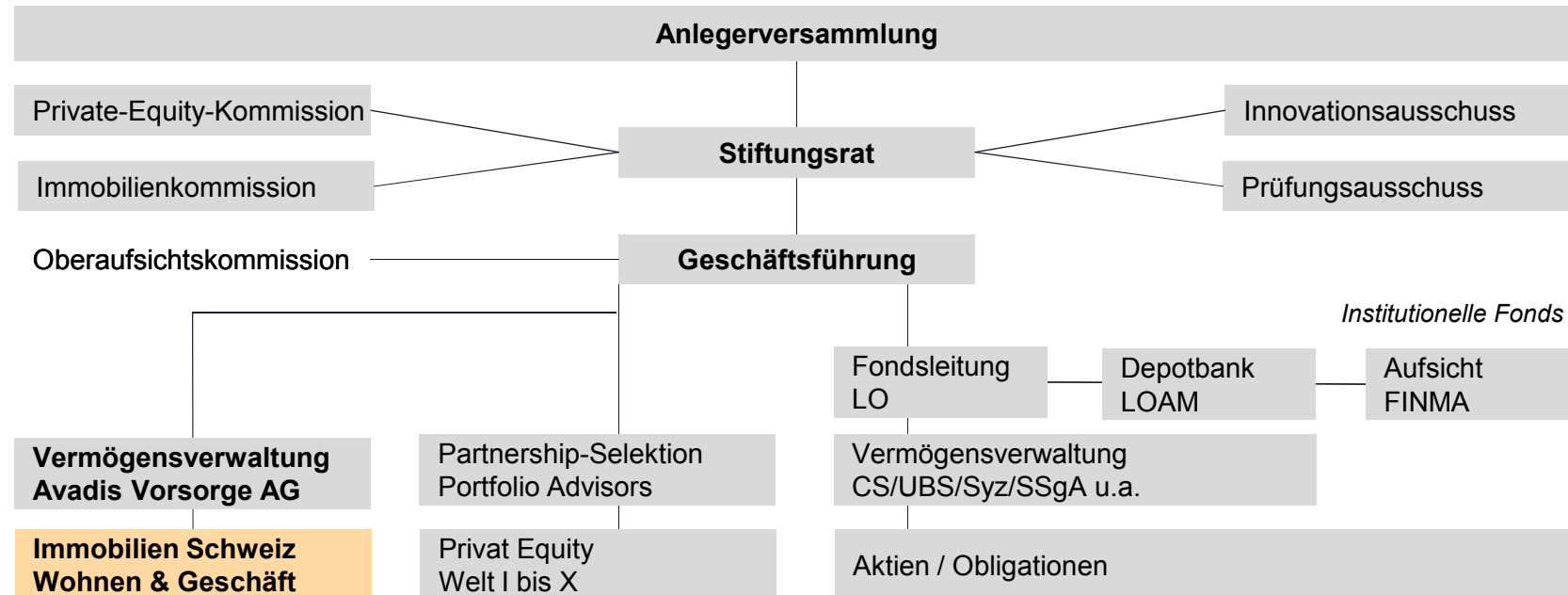


Zürcher
Kantonalbank



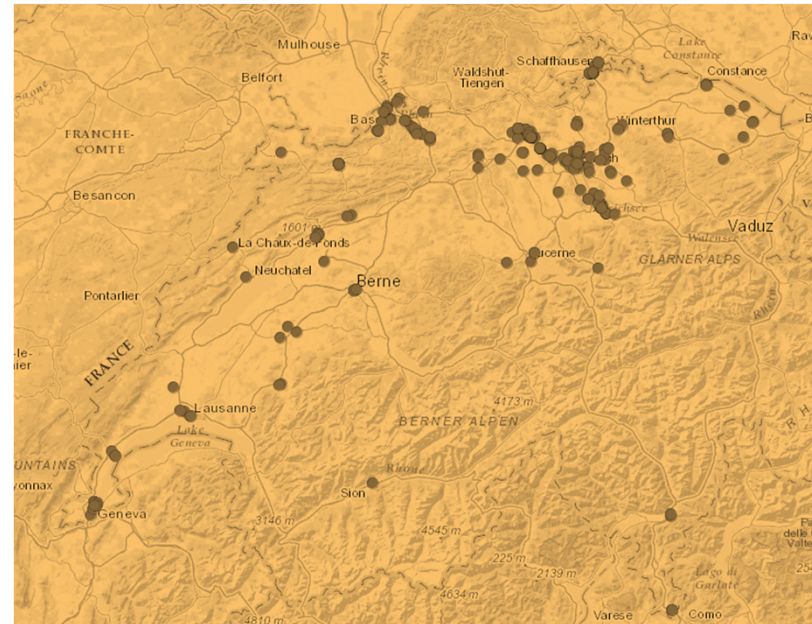
Shell

Organisationsstruktur Avadis Anlagestiftung



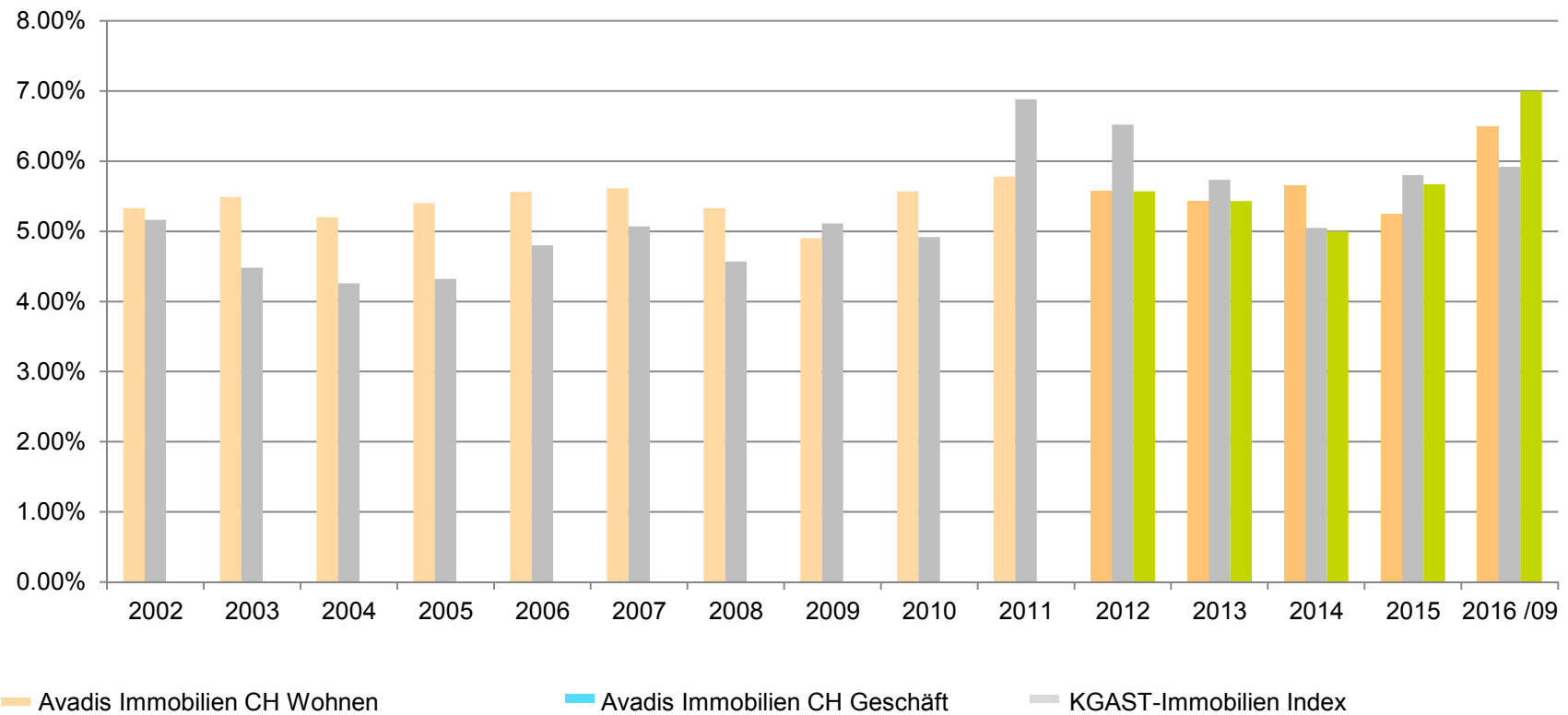
Immobilien Schweiz

- Zwei Anlagegruppen: Immobilien Schweiz Wohnen und Geschäft
- Nettovermögen gesamt CHF 2,9 Mrd.
- 220 Objekte
- Portfolio-Diversifikation über Regionen, Nutzungskategorien, Altersklassen und Volumen
- 10 externe, regionale Liegenschaftsbewirtschafter
- Bewertung jährlich in 3 Tranchen durch KPMG, ZH



Performanceentwicklung

Vergleich Avadis Immobilien Schweiz mit KGAST-Immobilien-Index



Zielsetzungen & Selektionskriterien

Zielsetzungen

- Marktkonforme Renditen, stabile Erträge
- Langfristig ausgelegte Portfolio-Entwicklung
- Entwicklungs- und Bautätigkeit im Kontext von Umwelt und Gesellschaft
- Zeitgemässes Prozess- & Risk Management

Selektionskriterien

- Geografische Diversifikation
- Attraktive Makro- und Mikrolage
- Anbindung an Verkehr und Infrastruktur
- Liegenschaften mit langfristigem Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial
- Marktorientierte Mieterträge mit ausgewogenem Mietermix
- Gebäude mit baulicher und architektonischer Qualität



Anlagegruppe Schweiz Wohnen

Portfolio – Diversifikation und Nutzungsmix

Marktwert pro Kanton (Gesamtportfolio)

in %



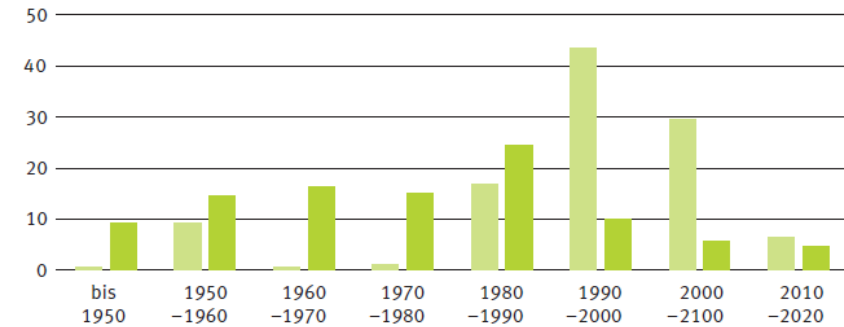
Nutzungsübersicht

	2016	2015
Anzahl Wohnungen	5 742	5 578
Geschäftsflächen in m ²	39 842	39 650
Anzahl Parkplätze	6 524	6 349

Stichtag 31.10.2016

Altersstruktur nach Baujahr

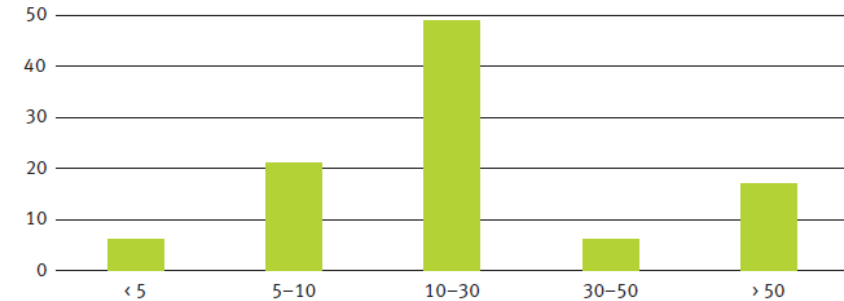
in %



■ Original-Baujahr
■ Renovationsjahr = neues Baujahr

Verteilung nach Objektgrösse

in %



Auswahl Neubauprojekte

Projekt «Muniwies» Fahrweid

- Bezug Ende Herbst/Winter 2016
- Vermietungstand Wohnungen: 91 / 93



Projekt «Muniwies» Fahrweid

Projekt «Classic» Riehen

- Bezug Herbst/Winter 2016
- Vermietungstand Wohnungen: 41 / 49
- Verkaufsstand STWE: 20 / 21

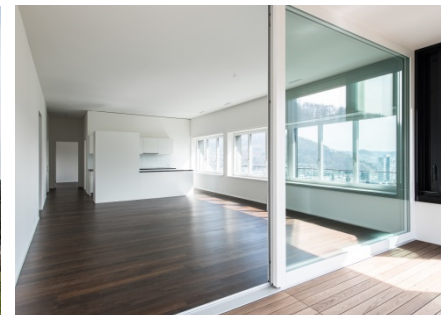


Projekt «Classic» Riehen

Auswahl Neubauprojekte

Projekt «Belétage» Baden

- Bezug Ende März / April 2015
- Vermietungstand Wohnungen:
85 / 90



Projekt «Belétage» Baden

Projekt «Hügelstrasse» Zürich

- Bezug per Ende April 2015
- Vermietungstand Wohnungen:
Vollvermietet



Projekt «Hügelstrasse» Zürich

Anlagegruppe Schweiz Geschäft

Portfolio – Diversifikation und Nutzungsmix

Marktwert pro Kanton (Gesamtportfolio)

in %



Marktwert pro Kanton (Miteigentum)

in %



Marktwert pro Kanton (Direktbesitz)

in %



Stichtag: 31.10.2016

Nutzungsübersicht

Fertige Bauten im Direkteigentum

	2016	2015
Anzahl Wohnungen	173	175
Geschäftsfläche in m ²	81 462	83 519
Anzahl Parkplätze	1 194	1 141

Fertige Bauten im Miteigentum (Beteiligungen 6–60%)

	2016	2015
Anzahl Wohnungen	254	254
Geschäftsfläche in m ²	298 075	298 075
Anzahl Parkplätze	6 926	6 926

Auswahl Neubau und Erneuerungsprojekte

Projekt «Fachmarkt Aldi» Romont

- Bezug Herbst / Winter 2015
- Investitionsvolumen CHF 11.0 Mio.
- Vermietungsstand: 72%



Projekt «Fachmarkt Aldi» Romont

Projekt «Gartenstrasse» Bern

- Bezug Herbst / Winter 2015
- Investitionsvolumen CHF 6.3 Mio.
- Vermietungsstand: 86%



Projekt «Gartenstrasse» Bern

Vielen Dank!