

Avadis Anlagestiftung

Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren
Prospekt



Rechtlicher Hinweis

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben gelten nicht als Angebot und dienen lediglich Marketing- und Informationszwecken. Der Inhalt des Dokuments ist mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts wird keine Haftung oder Gewähr.

Anlagen sollen erst nach der Lektüre der Anlagerichtlinien, des Prospekts sowie in Abstimmung mit der Anlagestrategie des Anlegers getätigt werden. Die Ausführung und Übermittlung von Kundenaufträgen erfolgt ohne Beratung und Empfehlung durch Avadis, sog. «Execution-only»-Transaktionen. Avadis führt weder eine Angemessenheits- noch eine Eignungsprüfung durch. Der Prospekt ist öffentlich. Die vergangene Wert- und Renditeentwicklung der Immobilienanlagen sagt nichts über deren laufende und zukünftige Entwicklung aus. Die im Prospekt enthaltenen Angaben beruhen auf den Statuten, dem Reglement, dem Aufgaben- und Kompetenzreglement und den Anlagerichtlinien der Avadis Anlagestiftung. Bei Widersprüchen gehen das Gesetz, die darauf basierende Rechtspraxis, die Statuten, das Reglement, das Aufgaben- und Kompetenzreglement, die Anlagerichtlinien sowie Änderungen derselben dem Prospekt vor. Emittent und Verwalter der Anlagegruppe ist die Avadis Anlagestiftung.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlageklasse Immobilien	4
2	Anlageorganisation	4
2.1	Anlegerkreis	4
2.2	Avadis Anlagestiftung	4
2.3	Mandatsträger der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren	5
2.4	Immobilienbewirtschaftung	5
2.5	Schätzungsexperte	5
2.6	Revisionsstelle	5
3	Anlage- und Finanzierungsrichtlinien	5
3.1	Anlageziele	5
3.2	Anlagerichtlinien	5
3.3	Anlagekriterien	6
3.4	Fremdfinanzierung	6
4	Abwicklung der Investitionen	6
4.1	Due-Diligence-Verfahren	6
4.2	Sacheinlagen	6
4.3	Bewertung	6
4.4	Nettoinventarwert	7
4.5	Ertragsverwendung	7
4.6	Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen	7
4.7	Kapitalzusage	7
4.8	Rücknahme von Ansprüchen	7
5	Risikohinweise	8
6	Reporting	9
7	Gebühren, Kosten und Aufwendungen	9
8	Weitere Informationen	10
8.1	ISIN Valoren Nummer	10
8.2	Branchenverband KGAST	10
8.3	Änderungen	10
8.4	Inkrafttreten	10
9	Glossar	10
	Anhang	11

1 Einleitung

1.1 Anlageklasse Immobilien

Die Anlageklasse Immobilien umfasst in der Regel Grundstücke im Allein- und Miteigentum (inkl. Stockwerkeigentum), Bauten im Baurecht sowie Bauland. Immobilien dienen vielfältigen Zwecken. Aus Sicht der Kapitalanlage werden insbesondere folgende Arten von Immobilienanlagen unterschieden:

- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Bauten mit gemischter Nutzung
- Bauland, Abbruchobjekte und Bauprojekte

Die Anlageklasse Immobilien zeichnet sich in der Regel durch eine relativ stabile Wertentwicklung und geringe Wertschwankungen aus. Immobilien korrelieren nur schwach mit anderen Anlageklassen und wirken sich grundsätzlich stabilisierend auf ein diversifiziertes Vermögen aus. Immobilien sind standortgebunden und die Marktgängigkeit ist abhängig von der Lage, der Nutzungsart, der Qualität sowie der Liquidität des Markts. Erträge aus Immobilien sind insbesondere abhängig von der Konjunktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Beschäftigung und vom Zinsniveau.

Die Investition über eine Anlagegruppe bietet gegenüber dem direkten Liegenschaftsbesitz eine breitere Risikoverteilung bezüglich Anzahl und Grösse der Immobilien, Regionen, Lagen und allenfalls Nutzungsarten. Zudem sind diese Anlagen grundsätzlich liquider.

2 Anlageorganisation

2.1 Anlegerkreis

Gemäss Art. 3 der Statuten der Avadis Anlagestiftung kann der Anlegerkreis einer Anlagestiftung gebildet werden durch:

- Vorsorgeeinrichtungen sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen und
- Personen, die kollektive Anlagen der Einrichtungen gemäss obenstehendem Absatz verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Stiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen.

Der Anleger muss über ausreichende Kenntnisse im Bereich Immobilien verfügen. Er muss mit den speziellen Eigenschaften vertraut sein, die mit der Investition in diese Anlagekategorie verbunden sind. Die Vorsorgeeinrichtung sollte mit einer geeigneten Analyse (z.B. ALM-

Studie) die Auswirkungen von Immobilien-Investitionen auf das Gesamtportfolio abschätzen können.

2.2 Avadis Anlagestiftung

Stiftungsrat: Die Aufgaben des Stiftungsrats sind in den Statuten und im Reglement der Avadis Anlagestiftung (hiernach «Anlagestiftung») festgelegt. Er wahrt als oberstes geschäftsführendes Organ die Interessen der Anleger. Unter anderem erlässt er die Anlage- und Finanzierungsrichtlinien und bestimmt die Mitglieder der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren sowie den Mandatsträger Immobilien Schweiz. Der Stiftungsrat überwacht die Anlagetätigkeit und die Aktivitäten der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren.

Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren: Die Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren («die Kommission») ist das Fachgremium, das durch den Stiftungsrat für diese Anlagegruppe gewählt wird. Die Kommission ist durch Vertreter der in der Anlagegruppe investierten Anleger sowie weitere externe Spezialisten zusammengesetzt. Sie stellt sicher, dass die strategischen Zielsetzungen eingehalten werden und berichtet an den Stiftungsrat. Über die Aufgaben und Pflichten der Kommission orientiert das «Aufgaben- und Kompetenzreglement der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren» der Anlagestiftung, das öffentlich einsehbar ist.

Geschäftsführung: Die Geschäftsführung der Anlagestiftung ist an die Avadis Vorsorge AG delegiert.

Sie führt und überwacht die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren («die Anlagegruppe»), nimmt die Abwicklung der Ansprüche vor und erstattet regelmässig Bericht an die Anleger. Ausserdem führt sie das Performance Controlling durch und koordiniert die Zusammenarbeit mit Revision und Aufsicht. Das organisatorisch und personell unabhängige Risk Management der Avadis Vorsorge AG überwacht die Einhaltung der Anlagerichtlinien. Es rapportiert an die Kommission und den Stiftungsrat.

2.3 Mandatsträger der Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren

Mit der Mandatsverwaltung ist die AFIAA Real Estate Investment AG, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Avadis Vorsorge AG, beauftragt. Der Mandatsträger ist für die Bereitstellung der Entscheidungsgrundlagen, die operative Umsetzung sowie für das Finanz-, Ressourcen- und Prozessmanagement verantwortlich. Für die Überwachung und das Reporting ist eine leistungsfähige Software im Einsatz, die über Schnittstellen zu den Bewirtschaftern und Bautreuhändern verfügt. Über die Aufgaben und Pflichten des Mandatsträgers orientiert die «Weisung der Kommission Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren an den Mandatsträger der Anlagegruppe Immobilien Schweiz» der Anlagestiftung.

2.4 Immobilienbewirtschaftung

Die regionalen Teilportfolios werden von Liegenschaftsbewirtschaftern mit lokalen Marktkenntnissen geführt. Die Auswahl erfolgt durch einen Evaluationsprozess. Ein Benchmarking ermöglicht den Vergleich und die Qualitätssteigerung der eingesetzten Organisationen.

2.5 Schätzungsexperte

Der Stiftungsrat der Anlagestiftung ernennt den externen unabhängigen Schätzungsexperten und überprüft das Auftragsverhältnis regelmässig.

2.6 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle für die Anlagestiftung ist derzeit und bis auf weiteres PricewaterhouseCoopers (PwC), Niederlassung Zürich, mandatiert. Für die Aufgaben der Revisionsstelle gelten die Vorschriften von Art. 10 ASV. Die Revision erfolgt jährlich.

3 Anlage- und Finanzierungsrichtlinien

3.1 Anlageziele

Das Anlageziel besteht darin, mittels langfristig orientiertem Handeln und Bewirtschaften von Schweizer Immobilien eine nachhaltige, risikogerechte Rendite für den Anleger zu erzielen.

3.2 Anlagerichtlinien

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren investiert in Liegenschaften in der gesamten Schweiz.

Der Schwerpunkt der Anlagen, mind. 50% des Marktwertes der Liegenschaften der Anlagegruppe, liegt bei

Wohnimmobilien in Mittelzentren und deren Agglomeration sowie der Agglomeration von Grosszentren. Nicht im Investitionsfokus sind Investitionen in Grosszentren. Investitionen in Grosszentren sind limitiert auf maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe (Definition der Gemeindetypologien gemäss Bundesamt für Statistik 2012, vgl. Anhang).

Das Gesamtuniversum der Gemeinden, in die die Anlagegruppe investieren soll, kann in einer Anlage-Strategie weiter konkretisiert werden.

Der aus dem Wohnanteil resultierende Portfolio-Mietertrag muss mindestens 75% betragen. Zulässig sind auch Mischliegenschaften mit einem Wohnanteil von mindestens 50%.

Neben dem Halten von Immobilien im Allein-, Mit- und Stockwerkeigentum sind auch der Erwerb und die Abgabe dauernder Rechte (Baurecht) zulässig.

Das Gesamtvermögen ist auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke, Liegenschaften zu verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen und Siedlungen, die nach gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten. Der Marktwert eines Grundstückes darf höchstens 15% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds und Ansprüchen von Anlagestiftungen, die in Immobilien in der Schweiz investieren, sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, ist zulässig. Diese Anlagen dürfen zusammen max. 50% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe ausmachen.

Investitionen in schweizerische Gesellschaften, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden, sind nur dann zulässig, wenn 100% der Gesellschafts-Anteile erworben werden, und der Gesellschaftszweck das Halten von schweizerischen Liegenschaften ist (sog. Objektgesellschaften), ohne weitere operative Tätigkeiten und angestellte Personen. Die Bilanzen solcher Gesellschaften sind in Bezug auf die Berechnung der Einhaltung der regulatorischen Anlagerichtlinien voll zu konsolidieren. Durch Objektgesellschaften gehaltene Liegenschaften sind in diesem Sinne den direkt im Alleineigentum der Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften gleichgestellt.

Investitionen in Miteigentum und Stockwerkeigentum ohne Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen dürfen gesamthaft maximal 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

Investitionen in Baurechtsliegenschaften dürfen maximal 10% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen. Bauland, angefangene Bauten, Bauprojekte und sanierungsbedürftige Objekte dürfen gesamthaft höchstens 30% des Gesamtvermögens der Anlagegruppe betragen.

Investitionen in unüberbaute Grundstücke oder nicht im Sinne der Anlagerichtlinien nutzungskonforme Grundstücke (z.B. zu einer Umnutzung geeignete «Brownfield»-Areale) sind zulässig, sofern diese erschlossen sind und die Voraussetzung für eine zukünftige Überbauung zu mehrheitlich Wohnzwecken erfüllen. Die dafür erforderlichen Bewilligungen können auch nach dem Erwerb eingeholt werden.

Nicht zulässig sind:

Anlagen in landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Anlagen in Einfamilienhäuser und Villen

Anlagen, für die nur ein stark eingeschränkter Interessenskreis besteht

Zum Zwecke des Liquiditätsmanagements können liquide Mittel in Geldmarktanlagen angelegt werden.

Die Benchmark der Anlagegruppe ist der KGAST Immo-Index (CH). Im Übrigen gelten die allgemeinen Grundsätze gemäss Art. 1 der Anlagerichtlinien.

3.3 Anlagekriterien

Bei der Auswahl der Immobilien sind folgende Anlagekriterien zu berücksichtigen:

- Breite geografische Diversifikation
- Bestehende und zukünftig erwartete Attraktivität der Makro- und Mikrolage
- Anbindung an Verkehr und Infrastruktur
- Liegenschaften mit langfristigem Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial
- Marktorientierte Mieterträge
- Bei Betrieb, Sanierung und bei Neubau werden die Nachhaltigkeitskriterien gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie der Anlagegruppe angewendet

3.4 Fremdfinanzierung

Die Belehnung von Grundstücken ist zulässig. Die Belehnungsquote darf jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswerts der Grundstücke nicht überschreiten.

Die Belehnungsquote kann ausnahmsweise und vorübergehend auf 50 Prozent erhöht werden, wenn dies zur Wahrung der Liquidität erforderlich ist und im Interesse der Anleger liegt.

4 Abwicklung der Investitionen

4.1 Due-Diligence-Verfahren

Das Due-Diligence-Verfahren beinhaltet eine eingehende qualitative und quantitative Analyse der zu erwerbenden Liegenschaft. Dabei werden insbesondere finanzielle, betriebswirtschaftliche, rechtliche, steuerliche, technische sowie umweltspezifische Aspekte geprüft und der Einfluss auf das bestehende Portfolio simuliert.

Die Anlagestiftung muss jede Liegenschaft, die sie erwerben oder veräussern will, durch mindestens einen unabhängigen Schätzungsexperten bewerten lassen.

4.2 Sacheinlagen

Die Anlagestiftung kann einem Anleger gestatten, anstelle einer Geldleistung die Anlage in Form einer Sacheinlage einzubringen. Eine Sacheinlage ist zulässig, wenn die eingebrachten Immobilien mit der Anlagepolitik und den Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vereinbar sind und die Interessen der übrigen Anleger nicht beeinträchtigt werden. Der Mandatsträger erstellt einen Bericht, der die eingelierten Immobilien einzeln aufführt und aus dem der Marktwert zum Übertragungszeitpunkt, die Anzahl der übertragenen Ansprüche und ein allfälliger Barausgleich ersichtlich sind. Die Revisionsstelle prüft den Bericht.

Der Marktwert einer Sacheinlage wird durch einen unabhängigen Schätzungsexperten überprüft und von der Revisionsstelle plausibilisiert.

4.3 Bewertung

Der gesamte Immobilienbestand des Portfolios wird durch den externen unabhängigen Schätzungsexperten nach den Vorgaben der International Valuation Standards bewertet. Der Marktwert wird grundsätzlich einmal jährlich mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) ermittelt. Die Besichtigung der Grundstücke ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Der Stiftungsrat ordnet bei Bedarf Zwischenbewertungen der Immobilien an. Erfolgen Käufe während dem laufenden Geschäftsjahr, wird eine Marktwertüberprüfung per Ende Geschäftsjahr durchgeführt.

Bei den angefangenen Neubauprojekten werden die Investitionskosten aktiviert. Bei den angefangenen Instandsetzungs- und Erneuerungsprojekten werden die

wertvermehrten Investitionskosten aktiviert, die restlichen Kosten werden abgeschrieben.

Die Bewertung von Investitionen und Sacheinlagen erfolgt grundsätzlich nach der DCF-Methode (Discounted Cashflow), falls nötig nach einer anderen bewährten Methode.

4.4 Nettoinventarwert

Das Nettovermögen der Anlagegruppe ergibt sich aus dem Marktwert der Anlagen, zuzüglich sonstiger Vermögenswerte sowie der Marchzinsen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten und bei Immobilienanlagen um die bei der Liquidation von Liegenschaften wahrscheinlich anfallende Steuer.

Der Inventarwert eines Anspruchs wird durch Teilung des am Tag der Berechnung in der betreffenden Anlagegruppe vorhandenen Nettovermögens durch die Anzahl der bestehenden Ansprüche ermittelt.

Die Berechnung des Nettoinventarwerts erfolgt monatlich.

4.5 Ertragsverwendung

Der Reinertrag der Anlagegruppe wird grundsätzlich jährlich thesauriert. Der Stiftungsrat kann Ausschüttungen von Nettoerträgen und/oder Nettokurserfolgen an die Anleger entsprechend der Anzahl Ansprüche beschliessen.

4.6 Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Die Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen erfolgen gemäss Art. 6 des Reglements.

Ausgabe von Ansprüchen: Der Erwerb von Ansprüchen erfolgt grundsätzlich durch Emission neuer Ansprüche durch die Anlagestiftung. Die Anleger können im Rahmen ihrer eigenen statutarischen, gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Anlagevorschriften grundsätzlich beliebig viele Ansprüche erwerben. Der Stiftungsrat ist jedoch berechtigt, den Erwerb von Ansprüchen an einer Anlagegruppe pro Anleger zu beschränken bzw. die Emission von Ansprüchen vorübergehend einzustellen.

Der Gegenwert des Ausgabepreises ist in der Regel in bar zu erbringen. Er kann mit Zustimmung der Anlagestiftung auch als Sacheinlage erbracht werden.

Ausgabepreis: Der Ausgabepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch zuzüglich Gebühren und weiteren Kosten, die der Anlagestif-

tung aus der Anlage des einbezahlten Betrags im Durchschnitt erwachsen (Spread).

Vorzeichnungsrecht: Alle Anleger, welche Ansprüche im Rahmen der Lancierung der Anlagegruppe gezeichnet haben, erhalten für die erste Emission nach der Lancierung ein einmaliges und begrenztes Vorzeichnungsrecht. Der Stiftungsrat legt die Details fest.

4.7 Kapitalzusage

Kapitalzusagen: Die Geschäftsführung kann nach freiem Ermessen Emissionstermine festlegen. Der Stiftungsrat kann den Emissionsbetrag begrenzen.

Die Anlagestiftung nimmt auf die Emissionstermine hin Kapitalzusagen entgegen. Kapitalzusagen sind rechtsverbindliche Verpflichtungen zur Zeichnung von Ansprüchen der Anlagegruppe.

Die Kapitalzusage hat mittels des bei der Anlagestiftung zu beziehenden Formulars «Zeichnungsverpflichtung» zu erfolgen und ist bindend. Die Rechte und Pflichten der Kapitalzusage sind auf dem Formular aufgeführt.

Der Stiftungsrat kann nach freiem Ermessen und ohne Angabe von Gründen Kapitalzusagen zurückweisen.

Erhält die Anlagestiftung Kapitalzusagen, die das Emissionsvolumen übersteigen, können die Kapitalzusagen durch den Stiftungsrat gekürzt werden.

Kapitalabrufe: Die Geschäftsführung entscheidet über den Zeitpunkt, die Anzahl und die Höhe der einzelnen Kapitalabrufe. Kapitalabrufe erfolgen für alle Anleger proportional zu ihrer jeweiligen Kapitalzusage mit einer Zahlungsfrist von mindestens zehn Bankwerktagen.

Die Anleger erhalten beim jeweiligen Kapitalabruf Ansprüche im Gegenwert des abgerufenen Kapitals, wobei die Höhe jedes Anspruchs und die Anzahl der zugeteilten Ansprüche mit dem Nettoinventarwert am jeweiligen Valutatag fixiert werden. Für Anleger kann ein Ausgabezuschlag («Spread») erhoben werden. Dieser wird auf dem Zeichnungsschein ausgewiesen und fliesst vollumfänglich der Anlagegruppe zu.

4.8 Rücknahme von Ansprüchen

Rücknahmen von Ansprüchen finden grundsätzlich durch Rückgabe an die Anlagestiftung statt. Vorbehalten bleibt die Abtretung unter Anlegern gem. Art. 5 Abs. 2 des Reglements. Es findet kein freier Handel der Ansprüche statt.

Die Anleger können jederzeit unter Beachtung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist die Rücknahme aller oder eines Teils ihrer Ansprüche auf die Rücknahmetermine hin verlangen.

Rückgabemitteilung: Aufträge zur Rücknahme von Ansprüchen müssen schriftlich eingereicht werden.

Weitere Einschränkungen bei der Rücknahme von Ansprüchen: Unter ausserordentlichen Umständen (z.B. ungenügende Marktliquidität, Vermeidung von Liquiditätsengpässen) kann die Geschäftsführung Rücknahmen zeitlich gestaffelt bedienen. Ferner kann der Stiftungsrat die Rücknahme von Ansprüchen bis zu zwei Jahre aufschieben.

In der Aufbauphase der Anlagegruppe von 36 Monaten ab Lancierungsdatum können keine Ansprüche zurückgegeben werden.

Rücknahmepreis: Der Rücknahmepreis eines Anspruchs entspricht dem jeweiligen Inventarwert pro Anspruch abzüglich Gebühren und weiteren Kosten, die der Anlagestiftung aus der Rücknahme der Ansprüche im Durchschnitt erwachsen (Spread). Dieser wird auf dem Zeichnungsschein ausgewiesen und fliesst vollumfänglich der Anlagegruppe zu.

Bei Aufschub und Staffellung wird bei der Festsetzung des Rücknahmepreises auf die Bewertung am effektiven Rücknahmedatum abgestellt.

5 Risikohinweise

Es sind u.a. folgende Risiken zu beachten:

Marktrisiken: Zu welchem Preis Ansprüche zurückgenommen werden, hängt unter anderem davon ab, wie sich der Wert des Immobilienportfolios in der Zukunft entwickelt. Im Fall einer ungünstigen Entwicklung besteht für den Anleger das Risiko eines Teilverlusts des von ihm eingesetzten Kapitals.

Liquiditätsrisiken: Die für das Portfolio erworbenen Immobilien sind reduziert liquide. Die Veräusserung ist deshalb schwieriger als bei einem börsenkotierten Wertpapier.

Unter ausserordentlichen Umständen kann die Rücknahme von Ansprüchen zudem um bis zu zwei Jahre aufgeschoben werden. Falls danach die Bedienung der Rückgaben nur mit grossen Abschlägen auf den Anlagen oder mangels Liquidität gar nicht möglich ist, können nach Konsultation der Anleger und Information an die

Aufsichtsbehörde die Bedienung der Rücknahme weiter aufgeschoben oder andere Optionen geprüft werden.

Zinsentwicklungsrisiken: Veränderungen der Kapitalmarktzinsen haben einen direkten Einfluss auf die Hypothekarzins- und Diskontierungssätze. Diese wiederum können unmittelbare Auswirkungen auf die Finanzierungskosten, die Entwicklung der Mieterträge sowie den Wert der Immobilien haben.

Bewertungsrisiken: Die Bewertung der Liegenschaften ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt der Einschätzung des Schätzungsexperten. Die per Stichtag festgelegten und von den Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen, da sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs richtet.

Standortrisiken: Bei der Auswahl von Liegenschaften kommt dem Standort und der Entwicklung desselben generell eine hohe Bedeutung zu. Darüber hinaus beeinflussen verschiedene weitere Faktoren wie z.B. die Erschliessung, Nutzungsart, Bauqualität und Steuern die Attraktivität des Gebäudes und den Wert der Liegenschaft.

Mietermarktrisiken: Die Mieterträge von Liegenschaften sind konjunkturellen Schwankungen und mietrechtlichen Einschränkungen unterworfen. Der Bedarf an Mietflächen hängt in der Regel direkt von der aktuellen Wirtschaftslage und der Bevölkerungsentwicklung ab. Diese Faktoren haben einen direkten Einfluss auf die Leerstandsquote sowie auf allfällige Mietertragsausfälle bei Liegenschaften. Zudem unterliegen Liegenschaften einem erhöhten Verwaltungsrisiko sowie allfälligen technischen Erschwernissen.

Bauprojektrisiken: Durch Auflagen von Behörden sowie Problemen bei der Planung und Realisierung des Bauwerks können zeitliche Verzögerungen entstehen. Bei der Baurealisierung besteht die Gefahr von Kostenüberschreitungen gegenüber der Planung und Budgetierung. Die Ertragssituation eines Bauprojekts kann durch unerwartete Unterhalts- und Sanierungskosten infolge von Mängeln, unsachgemässer Erstellung oder Konstruktionsfehler negativ beeinflusst werden. Bei der Vermietung neu erstellter Liegenschaften können temporär Ertragsausfälle entstehen.

Umweltrisiken: Liegenschaften und Projekte werden beim Erwerb resp. vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken geprüft. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse resp. Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Anlagegruppenvermögens führen.

6 Reporting

Monatliche Saldobestätigung: In der Saldobestätigung werden der Nettoinventarwert der Anlagegruppe und die Anzahl ausstehender Ansprüche des Anlegers aufgeführt.

Monatlicher Performancebericht: Der Performancebericht zeigt die Entwicklung des Nettoinventarwerts der Anlagen des Anlegers

Quartalsbericht der Anlagestiftung: Veröffentlicht werden viermal jährlich der aktuelle Status sowie die Vermögensentwicklung der Anlagegruppe. Berichtet wird zudem über Fachthemen der Anlagestiftung.

Jahresbericht der Anlagestiftung: Die Anlagestiftung publiziert im Rahmen des Jahresberichts die geprüfte Jahresrechnung. Der Jahresbericht wird gemäss Art. 35 Abs. 2 und Art. 38 ASV erstellt. Detaillierte Portfolio- und Performanceinformationen werden im separaten Bericht «Auszüge und Ergänzungen Anlagegruppe Immobilien Schweiz Wohnen Mittelzentren» zur Verfügung gestellt.

Faktenblatt: Das Faktenblatt wird monatlich aktualisiert. Es enthält die Performance-Entwicklung sowie Portfolio und Risikokennzahlen. Es kann bei Avadis bestellt oder unter www.avadis.ch abgerufen werden.

7 Gebühren, Kosten und Aufwendungen

Gebühren auf Stufe Anlagegruppe: Die Ex-Ante-Gebühren für die Verwaltung der Anlagegruppe werden in der Betriebsaufwandquote TERISA (NAV) ausgewiesen und betragen 0,55%. Die Kennzahl TERISA wird jeweils im Jahresbericht publiziert. Die Kosten beinhalten: Das Geschäftsführungshonorar, Bewirtschaftungshonorare der Liegenschaften, Schätzungs- und Revisionshonorare, Kosten für Machbarkeitsstudien, Abklärungen für Lie-

genschaftserwerbe, Beratungskosten der Gremien, Portfolioanalysen, Sitzungsgelder der Gremien, den übrigen Verwaltungsaufwand sowie den ausserordentlichen Aufwand.

Kauf- und Verkaufsgebühren: Für den Kauf- und Verkauf von Grundstücken sowie auf allen eingebrachten Sachwerten (Sacheinlagen) erfolgt keine zusätzliche Vergütung an die Mandatsträgerin. Diese Dienstleistung ist in der Entschädigung der Beauftragten Mandatsträgerin enthalten.

Baumanagementgebühren: Für die Organisation der Baumanagement-, Bautreuhand- und Bauherrenvertretungsaufgaben im Rahmen von Renovationen, Neubauten und sonstigen Projektrealisierungen erfolgt keine zusätzliche Vergütung an die Mandatsträgerin. Diese Dienstleistung ist in der Entschädigung der Beauftragten Mandatsträgerin enthalten.

Immobilienbewirtschaftung: Die durch Dritte erbrachten Bewirtschaftungstätigkeiten werden der Anlagegruppe gemäss den jeweiligen separaten Verträgen belastet und sind Bestandteil der Betriebsaufwandquote TERISA. Die Entschädigung erfolgt zu üblichen Marktpreisen.

Weitere Kosten und Aufwendungen: Weitere Kosten können entstehen durch Bauprojektvorhaben und die Realisierung von Neubauten und Sanierungen. Ebenfalls können zusätzliche Transaktionskosten, Aufwendungen und Steuern beim Kauf/Verkauf von Liegenschaften anfallen.

Des Weiteren werden der Anlagegruppe nebst den ordentlichen Liegenschaftsaufwendungen Kosten belastet, die durch Dritte in Rechnung gestellt werden (ausserordentliche Schätzungskosten, Bautreuhandgebühren, Maklergebühren, Handänderungssteuern, Notariatskosten, Abgaben, Anwalts- und Gerichtskosten etc.).

Erwirbt die Anlagegruppe Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen fallen zusätzliche Verwaltungskommissionen auf denselben an und werden in die Betriebsaufwandquote TERISA miteinbezogen.

8 Weitere Informationen

8.1 ISIN | Valoren Nummer

CH0547737087 / 54773708

8.2 Branchenverband KGAST

Die Avadis Anlagestiftung ist Mitglied der KGAST (Konferenz Geschäftsführer Anlagestiftungen). KGAST-Anlagestiftungen verpflichten sich, Richtlinien zur Qualitätssicherung zu befolgen.

8.3 Änderungen

Änderungen des Prospekts werden von der Geschäftsführung der Avadis Anlagestiftung beantragt und vom Stiftungsrat genehmigt. Der geänderte Prospekt wird den Anlegern der Anlagegruppe in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

8.4 Inkrafttreten

Der Prospekt tritt durch Beschluss des Stiftungsrats in Kraft. Gemäss Art. 37 Abs. 3 ASV sowie Art. 37 Abs. 4 ASV kann die Aufsichtsbehörde zum Prospekt Auflagen machen und die Behebung von Mängeln verlangen.

9 Glossar

Asset-Liability-Management (ALM): Sicherstellung der Übereinstimmung der Anlagestrategie einer Vorsorgeeinrichtung mit ihrer Verpflichtungsstruktur.

Betriebsaufwand TERISA: Die TERISA (Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) ist ein Indikator für die Belastung eines Immobilien-Sondervermögens (Anlagegruppe) durch den Betriebsaufwand. Die Belastung wird sowohl im Verhältnis zum Gesamtvermögen (GAV: Gross Asset Value) als auch zum Nettovermögen (NAV: Net Asset Value) ausgewiesen.

Discounted Cash-Flow (DCF): Verfahren zur Ermittlung des Marktwerts von Immobilien. Es baut dabei auf dem finanzmathematischen Konzept der Abzinsung von Zahlungsströmen zur Ermittlung des Kapitalwerts auf.

Due Diligence: Bezeichnet den Prozess zur genauen Prüfung und Selektion von Immobilien in die investiert wird.

Korrelation: Misst den Grad der Abhängigkeit zwischen der Kursbewegung verschiedener Anlageinstrumente und dem Referenzindex.

Marktwert: Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung

zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Risikomanagement: Systematische Erkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Kontrolle von Risiken.

Thesaurierung: Bezeichnet die Einbehaltung von erwirtschafteten Erträgen. Die in einem Veranlagungszeitraum erzielten Erträge werden nicht an die Anleger ausgeschüttet, sondern zur Erhöhung des Anlagevermögens verwendet.

Anhang

Das Bundesamt für Statistik (BFS) definiert Mittelzentren wie folgt: «Hauptort einer MS-Region und Kernstadt mit über 14 000 Einwohnern einer Agglomeration mit 45 000 bis 300 000 Einwohnern».

Als Mittelzentren bezeichnet werden (in alphabetischer Reihenfolge):

Aarau
Altstätten
Arbon
Baden
Bellinzona
Biel/Bienne
Brugg
Chur
Fribourg
La Chaux-de-Fonds
Locarno
Lugano
Luzern
Mendrisio
Montreux
Neuchâtel
Olten
Rorschach
Schaffhausen
Sion
Solothurn
St. Gallen
Thun
Uzwil
Vevey
Wil (SG)
Winterthur
Zug