

# Präsentation Anlagegruppe Immobilien

## Agenda

Was wir heute gerne mit Ihnen besprechen.

- Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien
- Das Immobilien-Portfolio
- Pipeline 2024
- Asset Swap / Sacheinlage
- Ansprechpartner
- Organisation AVENIRPLUS Anlagestiftung
- Appendix

## Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien



## Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

Die Anlagegruppe Immobilien im Vergleich mit unserer acht anderen Anlagegruppen.

Anlagegruppen	Volumen in Mio. CHF per 31.12.2023
Immobilien	180.1
Hypotheken	187.6
Mischvermögen BVG 0	6.7
Mischvermögen BVG 25	223.4
Mischvermögen BVG 40	13.4
Cash und Geldmarkt	2.5
Renten (lanciert 2021)	122.5
Infrastruktur (lanciert 2021)	24.5
ILS (lanciert 2021)	30.6
<b>Total Vermögen</b>	<b>791.3</b>

## Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

### Eckdaten der Anlagegruppe Immobilien.

Lancierung	01.11.2016
ISIN	CH0371634939
NAV (per 31.01.2024)	CHF 1'422.234
Depotbank	Bank J. Safran Sarasin
Rechtsform	Anlagestiftung
Aufsicht	OAK
Geschäftsführung	AVENIRPLUS AG
Vermögensverwaltung	Investas AG
Immobilienbuchhaltung	v.FISCHER Immobilien AG
Revisionsstelle	BDO AG
Aktuelles Anlagegruppenvermögen (per 31.01.2024)	CHF 182.007 Mio.
Benchmark	KGAST Immo-Index
Ertragsverwendung	thesaurierend
TER <sub>ISA(GAV)</sub> per 31.12.2023	0.70%*
Zeichnung	Ausgabeaufschlag: 1.20% davon 0.2% Verwässerungsschutz zu Gunsten der Anlagegruppe

\*ungeprüft

## Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

### Espace Mittelland Fokus Bern

#### **Anlagestrategie**

- Investitionen in Core/Core-Plus-Liegenschaften in der Region Bern

#### **Entwicklung**

- Jährliches Wachstum von ca. CHF 25 bis 80 Millionen
- Mittel- bis langfristig > CHF 800 Millionen

#### **Asset Management**

- Immobilienspezialist:innen der Investas AG mit langjähriger Erfahrung im aktiven Portfoliomanagement
- Hervorragende Vernetzung in der Region Bern und im Espace Mittelland

## Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

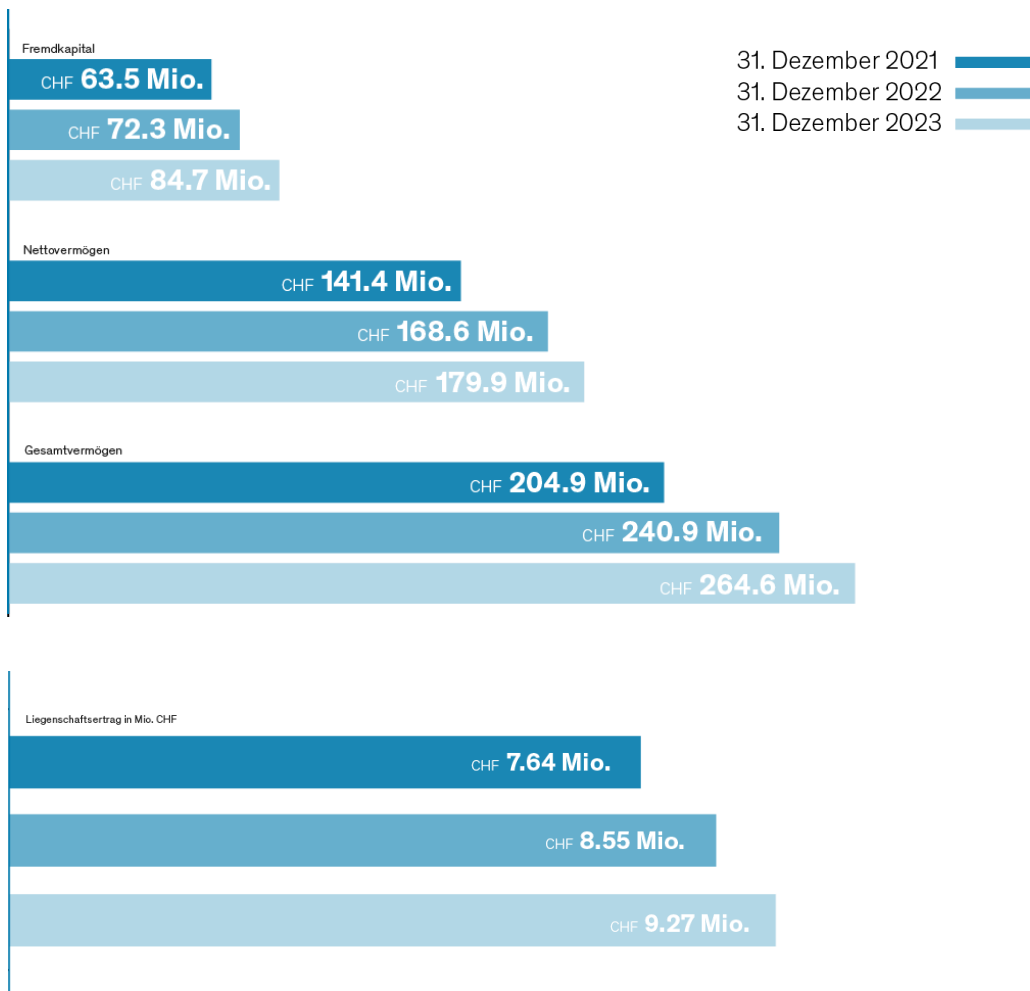
Wichtige Kennzahlen per 31. Januar 2024.

Spezifikationen	per 31.01.2024
NAV pro Anspruch	1'422.234
Gesamtvermögen	CHF 256.50 Mio.
Anzahl Liegenschaften	33
Mietausfallquote	4.30%*
Fremdfinanzierungsquote	29.61%
Durchschnittlicher Diskontsatz real	2.95%
TER <sub>ISA</sub> GAV	0.70%**
Anlagerendite	1.42%**

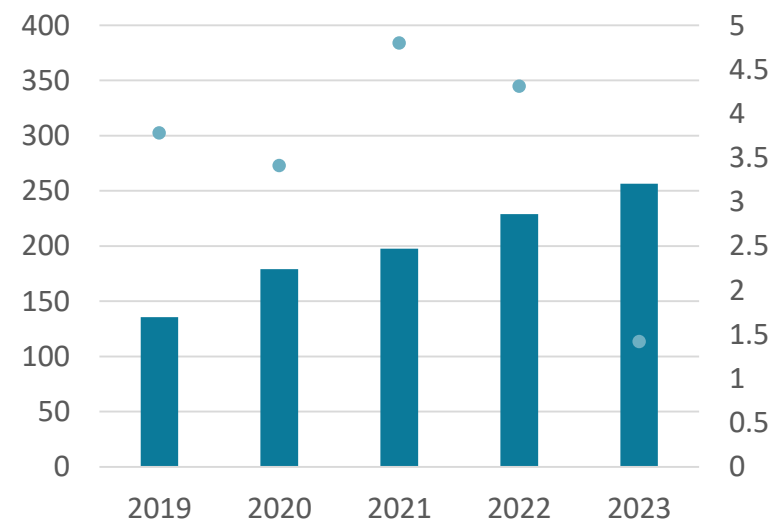
\*inkl. Projekte (31.12.2022, 7.83%) / \*\*ungeprüft

# Kennzahlen Anlagegruppe Immobilien

## Wichtige Kennzahlen per 31. Dezember 2023.



### Anlagevermögen und -rendite

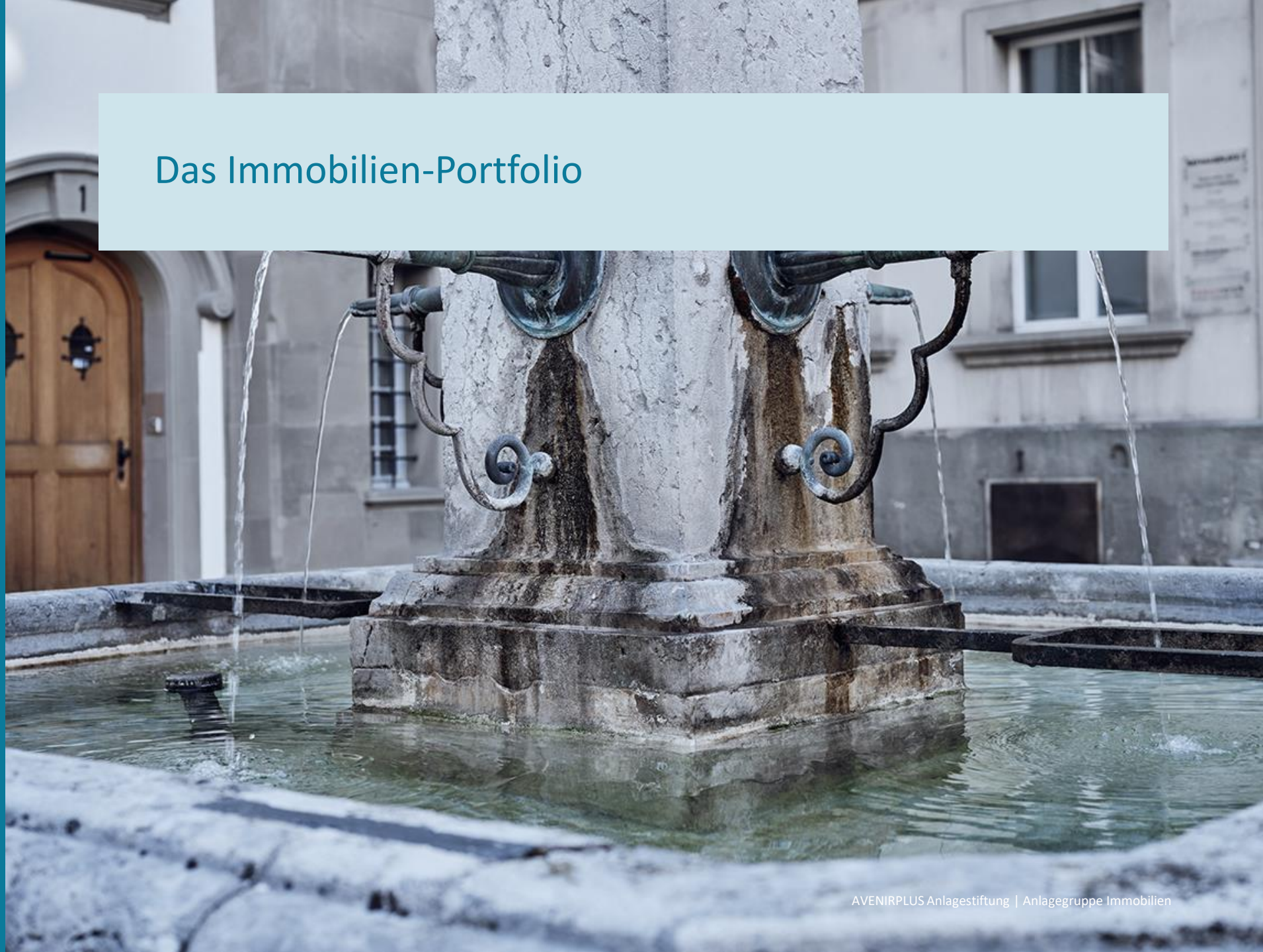


■ Marktwert Bestandesportfolio in CHF Mio. (Linke Skala)

● Ist-Anlagerendite in % (rechte Skala)



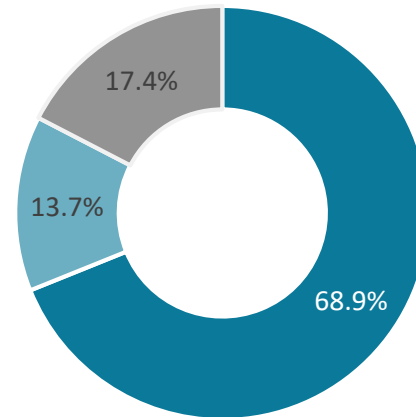
## Das Immobilien-Portfolio



## Das Immobilien-Portfolio

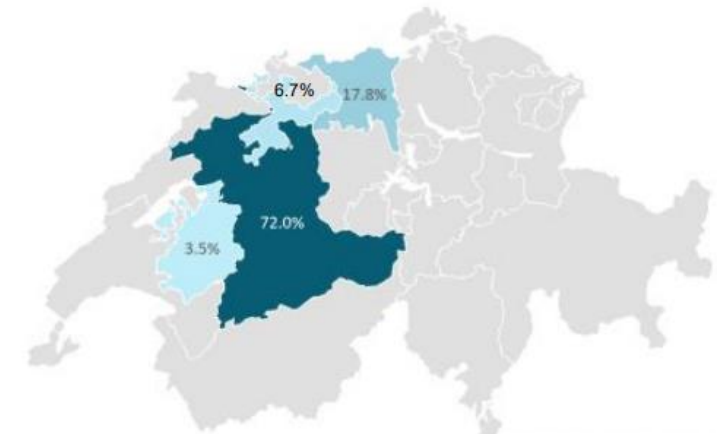
### Fokussierte Strategie.

**Nutzungsarten**



■ Wohnen ■ Geschäft / Büro ■ Mischnutzung (W/G)

**Geografische Aufteilung**

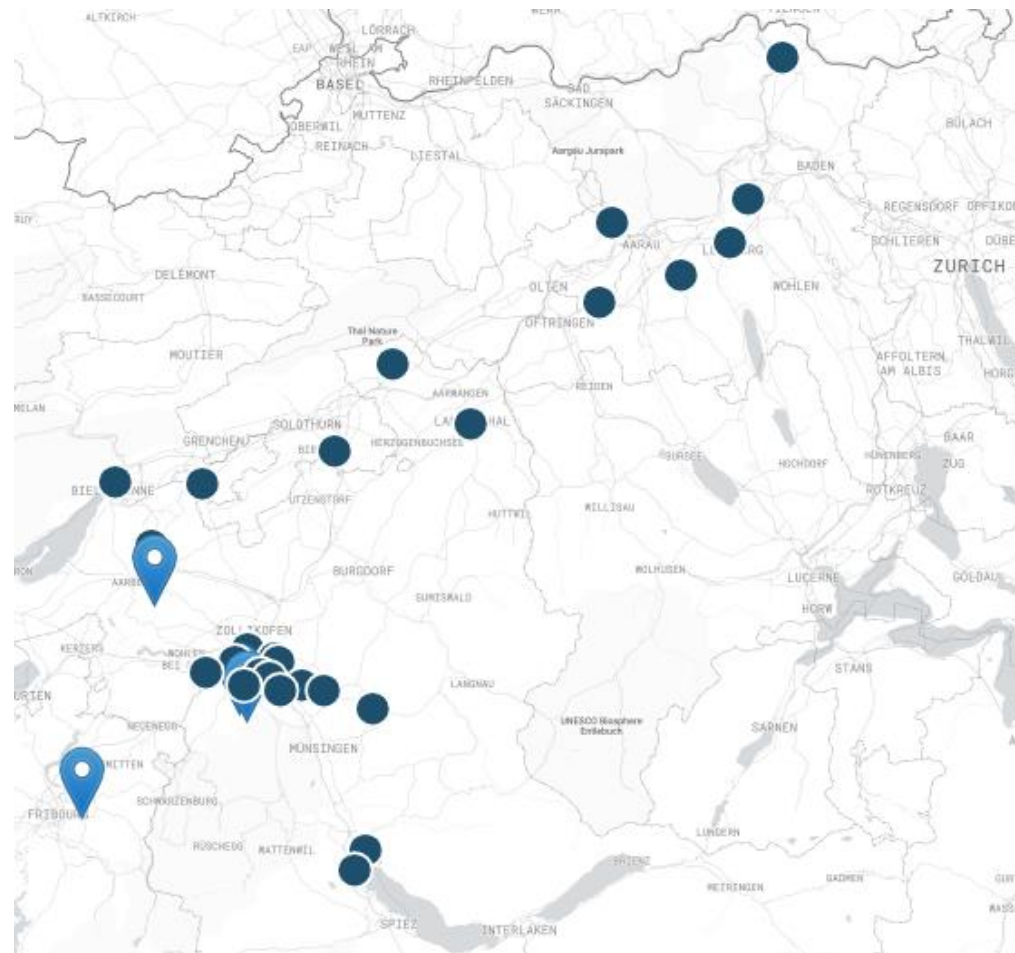


Unterstützt von Bing  
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Grösste Mieter	% Soll – MZ	WAULT in Jahren
Aldi Schweiz	5.1%	7.5
Dosenbach Ochsner AG	3.0%	6.0
Amt für Grundstücke und Gebäude	2.5%	1.75
Migrol AG	1.9%	20.0
Mode Bayard AG	1.9%	3.7

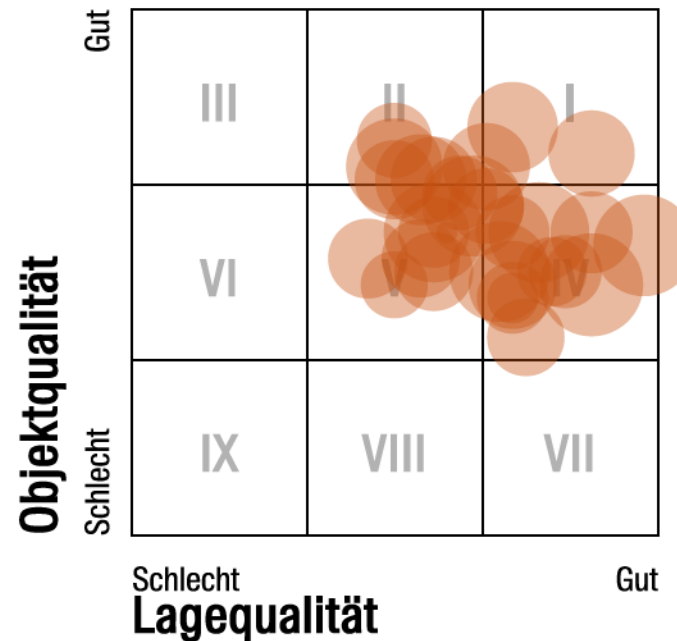
## Das Immobilien-Portfolio

Fokus auf Espace Mittelland mit Schwerpunkt Bern.



## Das Immobilien-Portfolio

Struktur und Potential des Immobilienbestands.



Quelle: Wüest Partner

- Die ersten beiden Referenzzinssatz-Erhöhung seit Einführung bei fast allen Mietverhältnissen umgesetzt
- Mehrertrag durch Referenzzinssatz-Anpassungen von ca. 5.8% oder CHF 600'000.-/a
- Voraussichtlich keine weiteren Erhöhung aufgrund Referenzzinssatz
- Nettoertrag Liegenschaften knapp unter 3%, zweite Referenzzinssatz-Anpassung nicht berücksichtigt
- Alle Liegenschaften in den wichtigen 4 Quadranten

## Das Immobilien-Portfolio

Neubauprojekt: schlüsselfertig und vollvermietet in Lyss BE,  
Bezug Oktober 2023.

- 11 Wohnungen vollvermietet und solventer gewerblicher Hauptmieter (50% Erträge durch Migrol) mit fixem Vertrag für 20 Jahre
- Erdsonden-Wärmepumpenheizung und grosse PV-Anlage
- BR: 4.0%, NR: 3.51%



## Das Immobilien-Portfolio

Nachhaltige Wertsteigerung aus dem Bestand.

### Thun, abgeschlossen 2023

- Totalsanierung
- GEAK – Verbesserung um 4 Stufen von F auf B
- Investitionssumme CHF 2.75 Mio.
- Aufwertung CHF 2.95 Mio.
- Mietzinssteigerung ca. 65%
- Wärmepumpen-Heizung und PV-Anlage



### Ostermundigen, abgeschlossen 2022

- Totalsanierung
- GEAK – Verbesserung um 4 Stufen von F auf B
- Investitionssumme CHF 4.5 Mio.
- Aufwertung CHF 5.3 Mio.
- Mietzinssteigerung ca. 50%
- Erdsonden-Wärmepumpen-Heizung und PV-Anlage



### Bern, abgeschlossen 2020

- Totalsanierung
- GEAK – Verbesserung um 4 Stufen von F auf B
- Investitionssumme CHF 2.2 Mio.
- Aufwertung CHF 2.7 Mio.
- Mietzinssteigerung ca. 65%
- Wärmepumpen-Boiler und PV-Anlage



## Das Immobilien-Portfolio

### Investitionen im Jahr 2023.

<b>Objektart</b>	Gemischt, MEG 3% (neu 40%)
<b>Adresse</b>	Neuengasse 24, Bern
<b>Erwerbsdatum</b>	01.01.2023
<b>Kaufpreis</b>	CHF 0.86 Mio.
<b>Bruttorendite</b>	4.19%
<b>Baujahr</b>	1980 / Sanierung laufend



<b>Objektart</b>	Wohnen
<b>Adresse</b>	Seidenweg 34, Bern
<b>Erwerbsdatum</b>	01.05.2023
<b>Kaufpreis</b>	CHF 4.53 Mio.
<b>Bruttorendite</b>	3.05%
<b>Baujahr</b>	1932 / Sanierung 2000



<b>Objektart</b>	Wohnen, MEG 2% (neu 14%)
<b>Adresse</b>	Kirchstrasse 138-156, Funkstrasse 102-118, 3084 Köniz
<b>Erwerbsdatum</b>	2016 / 2022 / 2023
<b>Kaufpreis</b>	CHF 1.3 Mio.
<b>Bruttorendite</b>	4.48%
<b>Baujahr</b>	1965-1974 / Sanierung laufend



## Das Immobilien-Portfolio

### Investitionen im Jahr 2023.

<b>Objektart</b>	Gemischt
<b>Adresse</b>	Kirchenfeldstrasse 34, Lyss (BE)
<b>Erwerbsdatum</b>	15.09.2023
<b>Kaufpreis</b>	CHF 10.4 Mio.
<b>Bruttorendite</b>	4.00%
<b>Baujahr</b>	2023



<b>Objektart</b>	Wohnen
<b>Adresse</b>	Alfons-Aebystrasse 43, Düringen
<b>Erwerbsdatum</b>	01.01.2023
<b>Kaufpreis</b>	CHF 8.93 Mio.
<b>Bruttorendite</b>	4.04%
<b>Baujahr</b>	1974 / Sanierung 2005





## Pipeline 2024



## Pipeline 2024

Ziel: Reduktion der Fremdkapitalquote auf 15 bis 20%

### Umsetzungsmassnahmen

- Kapitalfokus auf Fremdkapital-Reduktion  
Der Reduktion der FK-Quote wird grosse Wichtigkeit beigemessen
- Zukäufe nur im Sinne von sehr guten, regionalen Markt-Opportunitäten und Arrondierungen  
Weiterentwicklung des Portfolios zur Schaffung von Mehrwerten
- Asset Swaps vorantreiben  
Volumen-Wachstum ohne Kapitalaufwendung
- Ertragskraft steigern, um Grundlage für Aufwertungen zu schaffen  
Anpassung der Mietzinse und Entwicklungen aus dem Bestand

## Pipeline 2024

Vorbereitung nachhaltige Entwicklung aus dem Bestand (Abriss/Neubau) in Rüfenacht BE, Start Q1 2025, Volumen ca. CHF 18 Mio.

- Anzahl Wohnungen wird von 18 auf 36 Stück verdoppelt
- Ertragssteigerung über 100%
- Rendite der Sanierung ca. 2.9%



## Pipeline 2024

Vertiefte Prüfung gemischt genutzte Liegenschaft untere Berner Altstadt,  
Volumen ca. CHF 12 Mio.

- 62% Gewerbe, 38% Wohnen
- BR: ca. 3.6%
- Kein Baurecht



## Pipeline 2024

Erste exklusive Gespräche Gewerbeliegenschaft obere Berner Altstadt,  
Volumen ca. CHF 16 Mio.

- 100% Gewerbe
- BR: noch zu verhandeln
- Kein Baurecht
- Zustand teilweise saniert

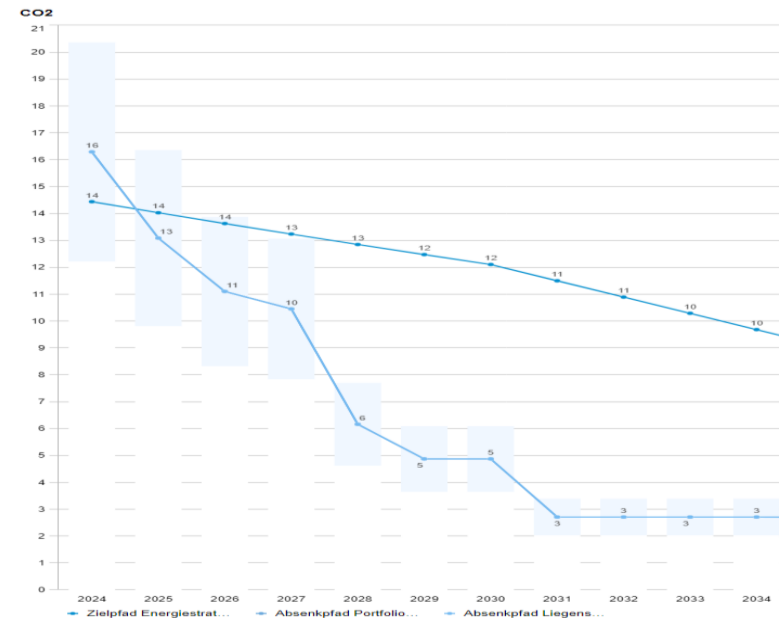


## ESG

Das Gesamtportfolio wird im Zuge der ESG Nachhaltigkeitsstrategie laufend analysiert und Fortschritte dokumentiert.

- GEAK plus für alle Gebäude erstellt -> Energiebezugsfläche ermittelt
- Zusammenarbeit mit Wüest Partner und deren Tool
- 2023: CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBFL von 18 kg auf 16 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBFL gesenkt
- Energieintensität von 80.53 kWh/m<sup>2</sup> bei Abdeckungsgrad von 78.18%

Absenkpfad

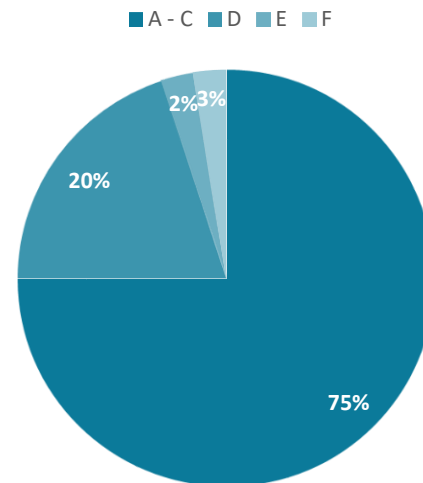


## ESG

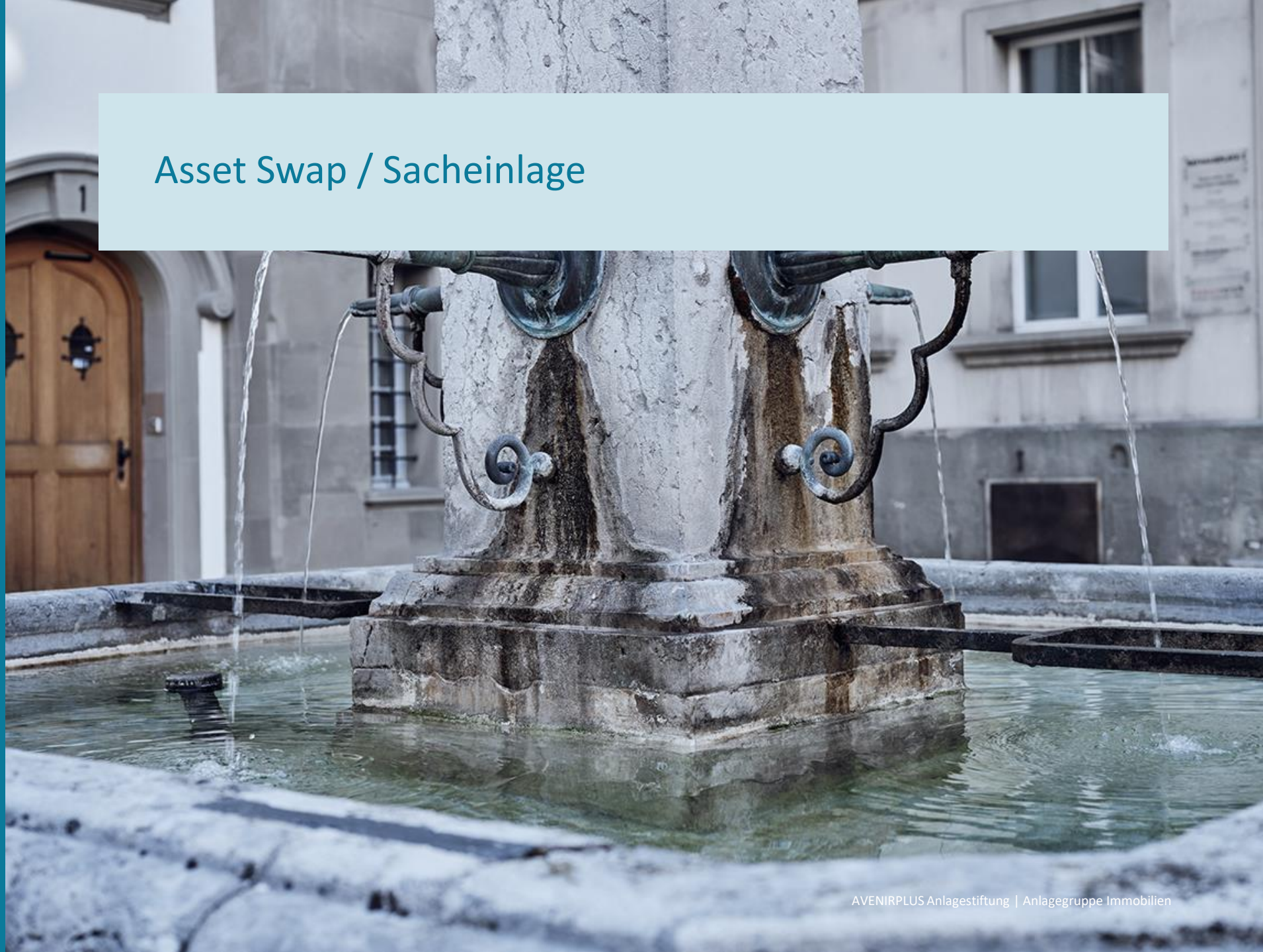
Das Gesamtportfolio wird im Zuge der ESG Nachhaltigkeitsstrategie laufend analysiert und Fortschritte dokumentiert.

- Effizientesten Massnahmen sollen bis 2030 umgesetzt werden
- 75% der Liegenschaften mit GEAK A-C
- vertiefte Erkenntnisse inkl. AMAS Kennzahlen im Geschäftsbericht 2023

Portfoliozusammensetzung nach GEAK  
Effizienzkennzahlen



## Asset Swap / Sacheinlage

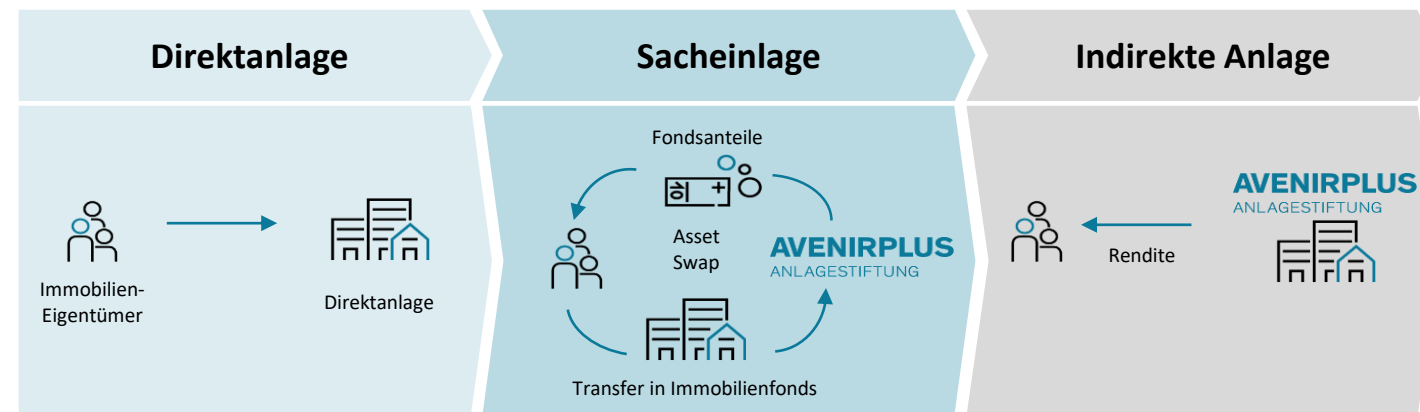




## Erläuterung Asset Swap

Die Vorteile durch einen Asset Swap.

- Breitere Diversifikation der Immobilienanlagen
- Wechsel von direktem zu indirektem Immobilienbesitz
- ESG Massnahmen besser umsetzbar
- AVENIRPLUS Anlagestiftung Immobilien: Wachstum ohne Kapitalbedarf



## Zessionen möglich

- Breitere Diversifikation der Immobilienanlagen
- Wechsel von direktem zu indirektem Immobilienbesitz

## Vorgehensweise

Der Prozessablauf bei einem Asset Swap.

### Schritt 1 | Vorbereitung

- Prüfung der ausgewählten Liegenschaften
- Bemessung eines indikativen Einbringungswertes
- Erläutern unseres transparenten Vorschlages

### Schritt 2 | Due Diligence

- Starten der ausführlichen Detailprüfung
- Abklären der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen
- Verbindliches Angebot

### Schritt 3 | Transaktion

- Füllen des Transaktionsentscheides
- Erstellen des Sacheinlagenvertrages
- Übertragung der Immobilien und der Anteilsscheine

Ihre Ansprechpartner

## Ihre Ansprechpartner

Unsere Experten für Ihre individuellen Bedürfnisse.



### Andreas Staub

Geschäftsführer AVENIRPLUS  
Anlagestiftung

AVENIRPLUS AG  
031 320 27 28  
andreas.staub@avenirplus.ch



### Beat Leuenberger

Stv. Geschäftsführer

AVENIRPLUS AG  
031 328 80 11  
beat.leuenberger@avenirplus.ch



### Marco Fumasoli

Geschäftsführer Investas AG

Investas AG  
031 320 27 24  
marco.fumasoli@investas.ch



### Gian-Marco Riedi

Leiter Portfolio-Management

Investas AG  
031 320 27 44  
gian-marco.riedi@investas.ch



### Christian Falasca

Stv. Leiter Portfoliomanagement

Investas AG  
031 320 27 41  
christian.falasca@investas.ch

## Organisation AVENIRPLUS Anlagestiftung

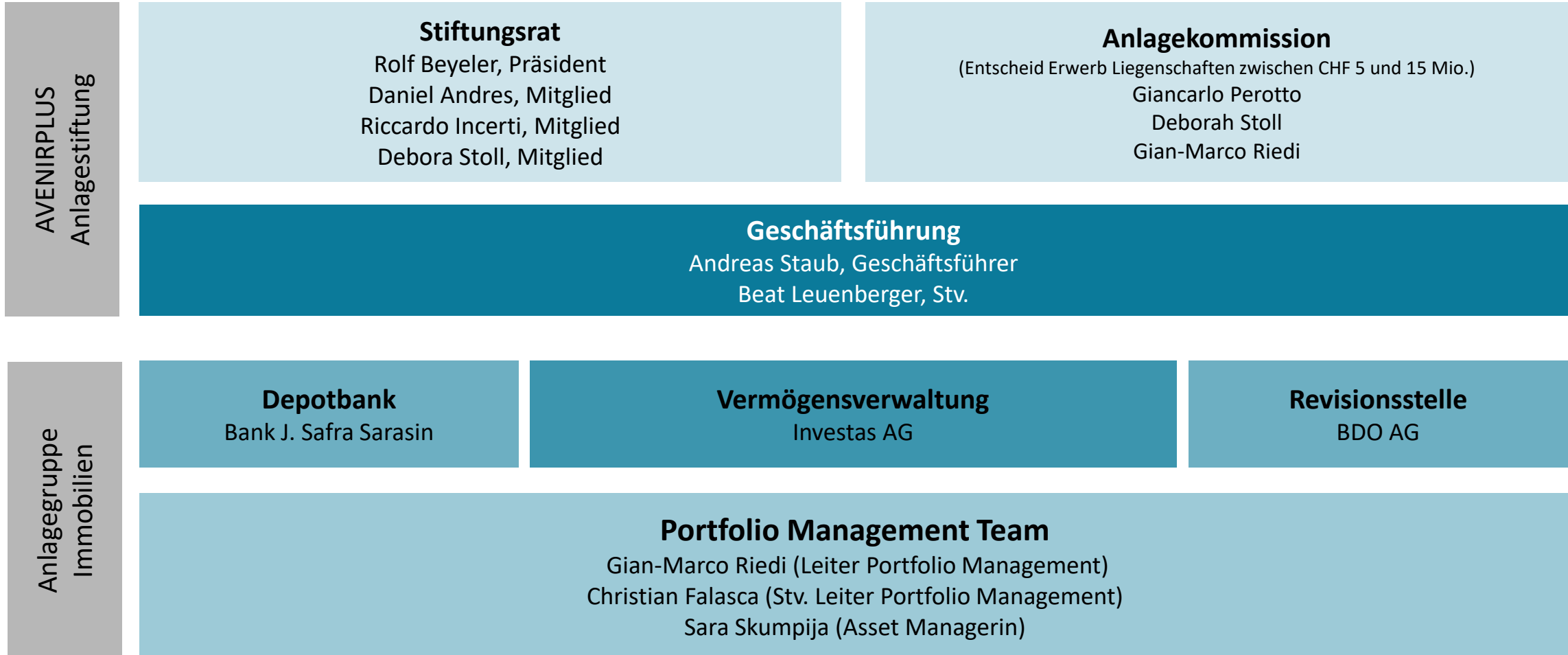


## Organisation AVENIRPLUS Anlagestiftung

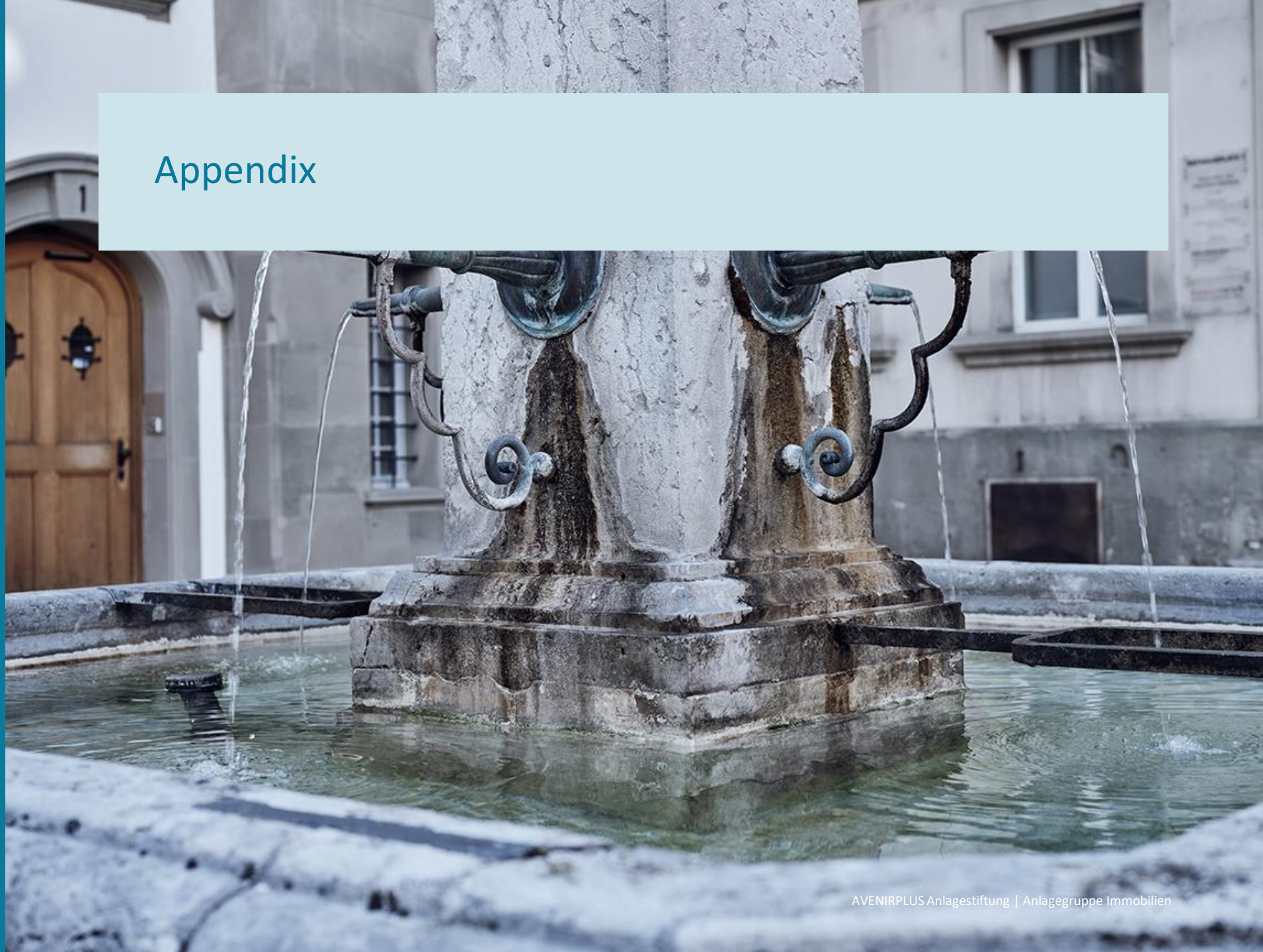
### Trägerin der Stiftung

- Trägerin der Stiftung ist die v.FISCHER INVESTAS Gruppe mit 150 Jahren Unternehmensgeschichte
- Die Stiftung entstand aus der Unigamma Anlagestiftung, seit 2018 AVENIRPLUS Anlagestiftung
- Die Investas, als Tochtergesellschaft der v.FISCHER INVESTAS und FINMA-regulierte Asset Managerin, ist verantwortlich für das Portfolio Management aller Anlagegruppen.
- Kompetenzen erweitern dank Partnerschaften





## Appendix







**Kirchenfeldstrasse 34, 3250 Lyss**  
Erwerb 2023, Gemischt / Alleineigentum



**Seidenweg 34, 3012 Bern**  
Erwerb 2023, Wohnen / Alleineigentum



**Haldenstrasse 143, 3014 Bern**  
Erwerb 2022, Wohnen / Alleineigentum



**Rumiweg 47/49, 4900 Langenthal**  
Erwerb 2022, Wohnen / Alleineigentum



**Kirchstrasse 138-156**  
**Funkstrasse 102-118, 3084 Köniz**  
Erwerb 2016, 2022, 2023, Wohnen / Miteigentum 14%



**Thunstrasse 188, 3074 Muri b. Bern**  
Erwerb 2022, Gemischt / Alleineigentum



**Bernstrasse 1, 3506 Grosshöchstetten**  
Erwerb 2022, Gemischt / Alleineigentum



**Alfons-Aebystrasse 43, 3186 Düringen**  
Erwerb 2023, Wohnen / Alleineigentum



**Flurweg 48-52, 3072 Ostermündigen**  
Erwerb 2017+2018 Wohnen / Alleineigentum



**Rebeweg 16 + 18, 5242 Birr**  
Erwerb 2012, Wohnen / Alleineigentum



**Kornweg 1/3, 5312 Döttingen**  
Erwerb 2018; Fertigstellung 2020  
Gemischt / Alleineigentum



**Am Hohlengraben 25/27, 5015 Erlinsbach**  
Erwerb 2017; Fertigstellung 2020  
Wohnen / Alleineigentum



**Kirchgasse 6+10, 5006 Lenzburg**  
Erwerb 2019, Gemischt / Alleineigentum



**Eienstrasse 4-8, 5745 Safenwil**  
Erwerb 2019, Wohnen / Alleineigentum



**Moortalstrasse 6a+b, 5722 Gränichen**  
Erwerb 2017, Wohnen / Alleineigentum



**Grüttstrasse 1-7, 4563 Gerlafingen**  
Erwerb 2019, Wohnen / Alleineigentum



**Marktstrasse 5-9, 2502 Biel**  
**Kanalstrasse 4-6, 2500 Biel**  
Erwerb 2018; Gemischt / Alleineigentum



**Niedermattstrasse 4+6, 4538 Oberbipp**  
Erwerb 2017, Wohnen / Alleineigentum



**Oberbürenmatt 15+17, 3294 Büren a. A.**  
Erwerb 2019, Wohnen / Alleineigentum



**Birkenweg 12+14, 3250 Lyss**  
Erwerb 2019, Wohnen / Alleineigentum



**Dorfmattweg 1-7, 3075 Rüfenacht**  
Erwerb 2017, Wohnen / Alleineigentum



**Neufeldstrasse 11-13, 3604 Thun**  
Erwerb 2018, Wohnen / Alleineigentum



**Quartierzentrum Wittigkofen, 3015 Bern**  
Erwerb 2016, Gewerbe / Miteigentum 5%



**Bernstrasse 50, 3076 Worb**  
Erwerb 2020, Wohnen / Alleineigentum



**Marktgasse 5+7, 3600 Thun**  
Erwerb 2020, Gewerbe / Alleineigentum



**Brünnenstrasse 45+45a, 3018 Bern**  
Erwerb 2017, Wohnen / Alleineigentum



**Hochfeldstrasse 30-34b, 3012 Bern**  
Erwerb 2017, Wohnen / Alleineigentum



**Ostring 28, 3006 Bern**  
Erwerb 2018, Wohnen / Alleineigentum



**Neuengasse 24, 3011 Bern**  
Erwerb 2016, 2020, 2021, 2023  
Gewerbe / Miteigentum 39%



**Grubenstrasse 12, 3072 Ostermundigen**  
Erwerb 2021, Gemischt / Alleineigentum

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**