



AVENIRPLUS Anlagestiftung

Real Estate Snapshot

J. Safra Sarasin

AVENIRPLUS ANLAGESTIFTUNG

Die Anlagegruppe investiert direkt in konjunkturresistente Liegenschaften mit klarem Fokus auf Wohnimmobilien und das Espace Mittelland, wo die Anlagestiftung von der hervorragenden Vernetzung sowie lokalen Verankerung des Managements profitieren kann. Ziel ist es das Portfolio weiter auszubauen und zu diversifizieren.

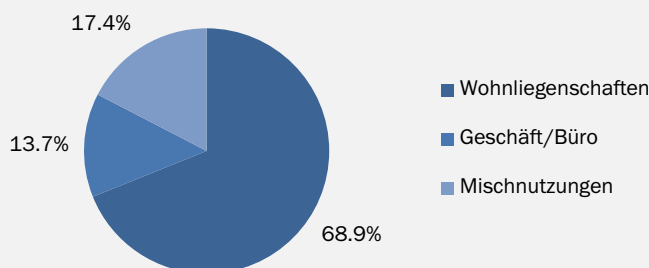
Investment Case

Nach dem erfolgreichen Aufbau der letzten Jahre verfügt die Anlagegruppe über ein Immobilienvermögen von rund CHF 256.5 Mio., mit einer Bruttorendite von rund 4.0% und einer attraktiven Cash-Flow Rendite von 2.8%. Zudem stammen rund 70% der Soll-Mieterträge aus Wohnnutzung.

Die aktuelle Öffnung ermöglicht Investoren, in ein bestehendes, attraktives Immobilienportfolio auf NAV-Basis zu investieren. Das frische Kapital soll für den Erwerb von Bestandesliegenschaften, Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials im Bestandsportfolio sowie Neubauprojekten mit Fokus auf Wohnnutzung verwendet werden. In der Pipeline befinden sich aktuell zwei Liegenschaften an bester Lage in der Berner Altstadt mit einer Bruttorendite von ca. 3.8%. Des Weiteren plant das Management einen sukzessiven Abbau der Fremdkapitalquote.

Wir sind überzeugt, dass die hohe Cash-Flow-Rendite durch das Potenzial im Portfolio noch weiter gesteigert werden kann. Im aktuellen Marktumfeld empfehlen wir genau auf diese Eigenschaften den Fokus zu legen und empfehlen eine Allokation.

Soll-Mieterträge nach Nutzungsart (per 31.12.2023)



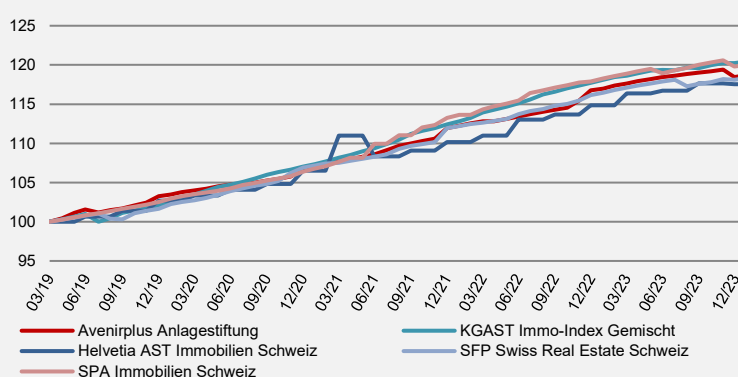
Stammdaten

Industriegruppe	Immobilien
Valorennummer	37163493
ISIN-Nummer	CH0371634939
Ticker Symbol	AVPIMMO
Rechtsform	Anlagestiftung nach Schweizer Recht

Kennzahlen (per 31.12.2023)

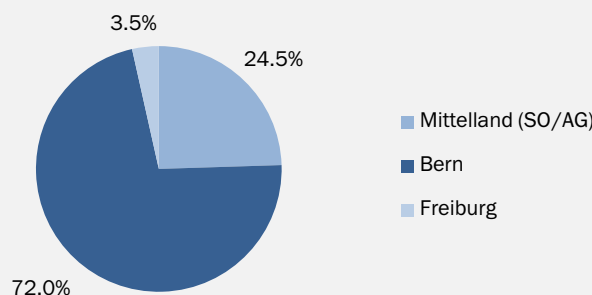
NAV pro Anspruch	CHF 1'419.34
Anzahl Ansprüche	129'050.398
Anzahl Liegenschaften	33
Gesamtvermögen	CHF 256.5 Mio.
Mietausfallquote	4.30%
Fremdfinanzierungsquote	29.61%

Wertentwicklung in % Daten per 31.01.2024 (Basis: 100)



Daten per 31.01.2024	YTD	2023	2022	3 J. p.a.	Seit Lancierung 01.11.2016
Avenirplus AST	0.20%	1.46%	4.31%	3.51%	42.22%

Soll-Mieterträge nach geographischer Aufteilung (per 31.12.2023)



Bewertung | Konkurrenzvergleich

	Immobilienbestand	Kalk. NAV 31.01.2024	FK-Quote**	Dividende			EK-Rendite inkl. Neubewertungen	Performance						
				Rendite	Quote	bereinigt		YTD	2023	2022	2021	2020	2019	
Swiss Life AST Immobilien CH ESG*	CHF 3'568 Mio.	202.14	8.4%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	0.3%	1.9%	5.0%	5.9%	4.9%	5.4%	
UBS AST Immobilien Schweiz*	CHF 2'695 Mio.	2'027.00	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.2%	1.9%	5.1%	5.6%	4.6%	6.8%	
Telco AST Immobilien Schweiz*	CHF 1'366 Mio.	200.46	21.7%	0.0%	0.0%	0.0%	4.1%	0.2%	3.9%	4.2%	3.8%	3.6%	3.5%	
Helvetia AST Immobilien Schweiz*	CHF 1'016 Mio.	1'485.65	16.1%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	0.0%	2.3%	4.2%	3.5%	3.7%	3.3%	
SFP Swiss Real Estate Schweiz	CHF 674 Mio.	1'164.61	5.4%	2.4%	92.0%	2.6%	3.2%	0.2%	1.7%	3.7%	4.7%	5.2%	2.5%	
				10.3%	0.5%	18.4%	0.5%	2.6%	0.2%	2.3%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%
Avenirplus AST*	CHF 257 Mio.	1'422.23	29.6%	0.0%	0.0%	0.0%	1.3%	0.2%	1.5%	4.3%	4.8%	3.4%	3.8%	

* thesaurierend, ** zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme
Quelle: Bloomberg; J. Safra Sarasin AG; Geschäftsberichte u. Halbjahresberichte



AVENIRPLUS Anlagestiftung

Real Estate Snapshot

J. Safra Sarasin

Eckdaten der Öffnung

Emissionsvolumen	max. CHF 30 Mio.
Zeichnungsfrist	Donnerstag, 15. Februar 2024 bis Donnerstag, 28. März 2024, 12:00 Uhr (MEZ)
Valoren-Nr. ISIN	37163493 CH0371634939
Ausgabepreis pro Anteil	NAV per 31. März 2024 (zzgl. Ausgabekommission und Verwässerungsschutz)
Liberierung	Montag, 15. April 2024
Benchmark	KGAST Immo Index

Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der Bank J. Safra Sarasin AG („Bank“) zu Informationszwecken und zur ausschliesslichen Verwendung durch den Empfänger erstellt. Dieses Dokument wurde aus Informationen und Daten („Informationen“) aus öffentlich zugänglichen Quellen erstellt, welche von der Bank als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft werden. Die Bank hat die Informationen jedoch nicht überprüft und übernimmt keine Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hier wiedergegebenen Informationen. Mögliche Fehler oder die Unvollständigkeit der Informationen stellen keine rechtlichen (vertraglich festgelegten oder stillschweigend mitvereinbarten) Gründe für eine Haftung dar, weder im Hinblick auf unmittelbare oder mittelbare Schäden noch auf Folgeschäden. Dieses Dokument wurde nicht von der Finanzanalyseabteilung der Bank erstellt und ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Folglich finden die „Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse“ der Schweizerischen Bankiervereinigung auf das vorliegende Dokument keine Anwendung. Dieses Dokument stellt keinerlei Anlageberatung, kein Angebot, keine Offerte oder Aufforderung zur Offertstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Finanzinstrumenten bzw. von sonstigen Produkten oder Dienstleistungen dar und ersetzt nicht die individuelle Beratung und Risikoaufklärung durch einen qualifizierten Finanz-, Rechts- oder Steuerberater.

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein Hinweis für die laufende oder zukünftige Wertentwicklung. Angaben zu künftigen (Wert-) Entwicklungen werden lediglich zu Informationszwecken gemacht und sind weder als Vorhersagen noch Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung zu verstehen, sie können aus unterschiedlichen Gründen erheblich von der tatsächlichen Wertentwicklung abweichen. Kapitalanlagen in Fremdwährungen unterliegen Währungsschwankungen. Entspricht die Bezugswährung des Investors nicht der Anlagewährung bzw. den Anlagewährungen besteht daher ein Wechselkursrisiko. Insbesondere lehnen die Bank, ihre Aktionäre und Mitarbeiter jedwede Haftung für Meinungen, Schätzungen und (Anlage-) Strategien, welche in dieser Dokument enthalten sind ab. Die in diesem Dokument dargestellten Meinungen, Prognosen sowie die erwähnten Zahlen und Daten können jederzeit und ohne Angabe von Gründen geändert werden. Es können sich Abweichungen zu den eigenen Finanzanalysen oder anderer Publikationen der J. Safra Sarasin Gruppe ergeben, die sich auf dieselben Finanzinstrumente oder Emittenten beziehen. Die Bank oder ein mit der J. Safra Sarasin Gruppe verbundenes Unternehmen kann, soweit dies nach anwendbarem Recht zulässig ist, Beratungs- und/oder andere Dienstleistungen für Unternehmen erbringen, welche in diesem Dokument erwähnt sind und/oder sich um Aufträge von solchen Unternehmen bemühen, was zu Interessenkonflikten führen kann, welche die Unvoreingenommenheit der Bank beeinträchtigen können. Obwohl die Bank Vorkehrungen getroffen hat um solche Interessenkonflikte zu vermeiden bzw. diese offenzulegen, kann sie in diesem Zusammenhang keine Gewähr übernehmen. Die Bank und/oder ein Unternehmen der J. Safra Sarasin Gruppe, ihre Kunden und/oder Mitarbeiter halten möglicherweise Finanzinstrumente oder führen Transaktionen in Finanzinstrumenten aus, welche in dieser Dokument erwähnt werden.

Weder diese Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gesendet, gebracht oder in den USA oder an eine US Person verteilt werden. Dieses Dokument darf ausschliesslich in Ländern verbreitet werden, in denen die Verbreitung rechtlich zulässig ist. Die Bank lehnt jede Haftung für Verluste, die sich aus der Weiterverwendung der vorliegenden Informationen (oder Teilen davon) erheben ab

Bank J. Safra Sarasin AG
Real Estate Hub Switzerland
Alfred-Escher-Strasse 50
8022 Zürich
Schweiz

T: +41 (0)58 317 37 70 | F: +41 (0)58 317 32 62
real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com | <http://www.jsafrasarasin.com>